Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

PLUi HD DE LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

ESPACES, SITES ET SECTEURS DE PROJET

Document arrêté - Septembre 2024

métropole
GrandNancy

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Sommaire

LES ESPACES, SITES ET SECTEURS DE PROJET 12

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TERRITORIALES ET SECTORIELLES 19

LA LISTE DES OAP TERRITORIALES ET SECTORIELLES 19

Liste des OAP territoriales 19

Liste des OAP sectorielles 20

Partie 1 - LES OAP TERRITORIALES 22

MAXÉVILLE - NANCY / OAP.A – RIVES DE MEURTHE NORD 23

Les Rives de Meurthe Nord 23

Les enjeux et objectifs globaux 25

Les séquences de Rives de Meurthe Nord 26

Séquence Lafayette 27

Les enjeux et objectifs 28

Séquence Sentier du Dimanche 29

Les enjeux et objectifs 30

Séquence Alstom - rue de Malzéville 31

Les enjeux et objectifs 32

Séquence des Grands Moulins 33

Les enjeux et objectifs 34

Orientations d'Aménagement et de Programmation 35

A / OAP TERRITORIALE DES RIVES DE MEURTHE NORD 36

Séquences Lafayette / Sentier du Dimanche / Alstom - rue de Malzéville / Grands Moulins 36

B / OAP SECTORIELLES 43

Séquence Lafayette / Secteur 1 : Rond-point Lafayette 43

Séquence Lafayette / Secteur 2 : Ilots Jaurès Vallin et Terrains Bellanger 47

Séquence Lafayette / Secteur 3 : Ilots Jaurès - Canal 51

Séquence Alstom – rue de Malzéville / Secteur Alstom élargi 54

Séquence Grands Moulins / Secteur Site des Grands Moulins 60

Phasage 65

NANCY / OAP.B - SAINT-PIERRE - BONSECOURS 66

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site Saint-Pierre – Bonsecours *66*

Les enjeux et objectifs globaux 68

Orientations d'Aménagement et de Programmation *70*

Phasage *74*

HEILLECOURT / JARVILLE-LA-MALGRANGE / LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY / OAP.C - SILLON DU FONTENO - BACQUÉCHAMPS 76

Le site Sillon du Fonteno – Bacquéchamps *76*

Les enjeux et objectifs poursuivis 78

Orientations d'Aménagement et de Programmation *79*

Phasage *87*

LAXOU / OAP.D - ENTRÉE OUEST 89

Le site Entrée Ouest *89*

Les enjeux et objectifs poursuivis 91

Orientations d'Aménagement et de Programmation *92*

Phasage *97*

ESSEY-LÈS-NANCY / OAP.E - QUARTIER KLÉBER & CŒUR PLAINES RIVE DROITE 99

Le site Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite *99*

Les enjeux et objectifs poursuivis 101

Orientations d'Aménagement et de Programmation *102*

Phasage *108*

TOMBLAINE / OAP.F - MÉCHELLE – PICOT – PLAINE FLAGEUL 110

Le site Méchelle – Picot –Plaine Flageul *110*

Les enjeux et objectifs poursuivis 112

Orientations d'Aménagement et de Programmation *113*

Phasage *119*

Partie 2 - LES OAP SECTORIELLES 122

ART-SUR-MEURTHE / OAP-ART.01 - ENTRE LES ROUTES 123

Le site Entre les Routes *123*

Les enjeux et objectifs poursuivis 124

Orientations d'Aménagement et de Programmation *125*

Phasage *126*

ART-SUR-MEURTHE / OAP-ART.02 - PORTE NOIRE 128

Le site Porte Noire *128*

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les enjeux et objectifs poursuivis 129
Orientations d'Aménagement et de Programmation *130*
Phasage *131*
ART-SUR-MEURTHE / OAP-ART.03 - COTEAU DES VIGNES 133
Le site Coteau des Vignes *133*
Les enjeux et objectifs poursuivis 134
Orientations d'Aménagement et de Programmation *135*
Phasage *136*
DOMMARTEMONT / OAP-DOM.01 - RELINCHAMPS 138
Le site Relinchamps *138*
Les enjeux et objectifs poursuivis 139
Orientations d'Aménagement et de Programmation *140*
Phasage *141*
DOMMARTEMONT / OAP-DOM.02 - JEAN ROSTAND 143
Le site Jean Rostand *143*
Les enjeux et objectifs poursuivis 144
Orientations d'Aménagement et de Programmation *145*
Phasage *146*
ESSEY-LÈS-NANCY / OAP-ESS.03 - AVENUE 69E RÉGIMENT D'INFANTERIE 148
Le site Avenue 69e Régiment d'Infanterie *148*
Les enjeux et objectifs poursuivis 149
Orientations d'Aménagement et de Programmation *150*
Phasage *151*
ESSEY-LÈS-NANCY / OAP-ESS.04 - ROUTE D'AGINCOURT 153
Le site Route d'Agincourt *153*
Les enjeux et objectifs poursuivis 154
Orientations d'Aménagement et de Programmation *155*
Phasage *156*
HEILLECOURT / OAP-HEI.04 - LES MÛRIERS 158
Le site Les Mûriers *158*
Les enjeux et objectifs poursuivis 159
Orientations d'Aménagement et de Programmation *160*
Phasage *161*
HEILLECOURT / OAP-HEI.05 - VIGNES DES SABLES 164

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site Vignes des Sables *164*
Les enjeux et objectifs poursuivis 165
Orientations d'Aménagement et de Programmation *166*
Phasage *167*
HEILLECOURT / OAP-HEI.06 - LE PRÉ JALET **169**
Le site Le Pré Jalet *169*
Les enjeux et objectifs poursuivis 170
Orientations d'Aménagement et de Programmation *171*
Phasage *172*
HEILLECOURT / OAP-HEI.07 - LA PETITE PARTIE **174**
Le site La Petite Partie *174*
Les enjeux et objectifs poursuivis 175
Orientations d'Aménagement et de Programmation *176*
Phasage *177*
HOUDEMONT / OAP-HOU.01 - GRANDS JARDINS **179**
Le site Grands Jardins *179*
Les enjeux et objectifs poursuivis 180
Orientations d'Aménagement et de Programmation *181*
Phasage *182*
JARVILLE-LA-MALGRANGE / OAP-JAR.01 - QUAI DE L'ÉCLUSE **184**
Le site Quai de l'Écluse *184*
Les enjeux et objectifs poursuivis 185
Orientations d'Aménagement et de Programmation *186*
Phasage *188*
JARVILLE-LA-MALGRANGE / OAP-JAR.03 - BNP PARIBAS **190**
Le site BNP Paribas *190*
Les enjeux et objectifs poursuivis 192
Orientations d'Aménagement et de Programmation *193*
Phasage *195*
LAXOU / OAP-LAX.04 - SAINTE-ANNE **197**
Le site Sainte-Anne *197*
Les enjeux et objectifs poursuivis 198
Orientations d'Aménagement et de Programmation *199*
Phasage *200*

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LUDRES / OAP-LUD.01 - SAINTE-BLAINE 202

Le site Sainte-Blaine 202

Les enjeux et objectifs poursuivis 203

Orientations d'Aménagement et de Programmation 204

Phasage 206

LUDRES / OAP-LUD.02 - MAUVAIS LIEU ET PRÉ-LA-DAME 208

Le site Mauvais Lieu et Pré-la-Dame 208

Les enjeux et objectifs poursuivis 209

Orientations d'Aménagement et de Programmation 210

Phasage 211

MALZÉVILLE / OAP-MAL.01 - DEMIE LIEUE 213

Le site Demie Lieue 213

Les enjeux et objectifs poursuivis 214

Orientations d'Aménagement et de Programmation 216

Phasage 217

MALZÉVILLE / OAP-MAL.02 - BAS-SAVLONS 219

Le site Bas-Savlons 219

Les enjeux et objectifs poursuivis 220

Orientations d'Aménagement et de Programmation 221

Phasage 222

MALZÉVILLE / OAP-MAL.03 - AVENUE LECLERC 224

Le site Avenue Leclerc 224

Les enjeux et objectifs poursuivis 225

Orientations d'Aménagement et de Programmation 226

Phasage 227

MALZÉVILLE / OAP-MAL.04 - JARDINS FLEURIS 229

Le site Jardins Fleuris 229

Les enjeux et objectifs poursuivis 230

Orientations d'Aménagement et de Programmation 231

Phasage 232

MAXÉVILLE / OAP-MAX.03 - LES BALINS 234

Le site Les Balins 234

Les enjeux et objectifs poursuivis 235

Orientations d'Aménagement et de Programmation 237

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage *238*

NANCY / OAP-NAN.03 - NANCY THERMAL / CHAMP DE MARS **240**

Le site Nancy Thermal / Champ de Mars *240*

Les enjeux et objectifs globaux 241

Orientations d'Aménagement et de Programmation *243*

Phasage *245*

NANCY / OAP-NAN.04 - MARCEL BROT **247**

Le site Marcel Brot *247*

Les enjeux et objectifs globaux 249

Orientations d'Aménagement et de Programmation *250*

Phasage *251*

PULNOY / OAP-PUL.01 - ROUTE DE SEICHAMPS (PHASE 1) **253**

Le site Route de Seichamps (phase 1) *253*

Les enjeux et objectifs poursuivis 254

Orientations d'Aménagement et de Programmation *255*

Phasage *256*

PULNOY/ OAP-PUL.02 - ROUTE DE SEICHAMPS (PHASE 2) **258**

Le site Route de Seichamps (phase 2) *258*

Les enjeux et objectifs poursuivis 259

Orientations d'Aménagement et de Programmation *260*

Phasage *261*

PULNOY / OAP-PUL.03 - ROUTE DE CERVILLE **263**

Le site Route de Cerville *263*

Les enjeux et objectifs poursuivis 264

Orientations d'Aménagement et de Programmation *265*

Phasage *266*

SAINT-MAX / OAP-SAI.01 - RUE DES FUCHSIAS **268**

Le site rue des Fuchsias *268*

Les enjeux et objectifs poursuivis 269

Orientations d'Aménagement et de Programmation *270*

Phasage *271*

SAINT-MAX / OAP-SAI.02 – CHEMIN DES BRIGEOTTES **273**

Le site Chemin des Brigeottes *273*

Les enjeux et objectifs poursuivis 274

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Orientations d'Aménagement et de Programmation *275*

Phasage *276*

SAULXURES-LES-NANCY / OAP-SAU.01 - AVENUE DU CHÂTEAU ET HAUTS-JARDINS 278

Le site Avenue du Château et Hauts-Jardins *278*

Les enjeux et objectifs poursuivis 279

Orientations d'Aménagement et de Programmation *281*

Phasage *282*

SAULXURES-LES-NANCY / OAP-SAU.02 - LA ROSERAIE 285

Le site La Roseraie *285*

Les enjeux et objectifs poursuivis 286

Orientations d'Aménagement et de Programmation *288*

Phasage *289*

SAULXURES-LÈS-NANCY / OAP-SAU.03 - CŒUR DE SAULXURES - MALORA 291

Le site Cœur de Saulxures - Malora *291*

Les enjeux et objectifs poursuivis 292

Orientations d'Aménagement et de Programmation *293*

Phasage *296*

SAULXURES-LÈS-NANCY / OAP-SAU.04 - SOLÈRE SUD 298

Le site Solère Sud *298*

Les enjeux et objectifs poursuivis 299

Orientations d'Aménagement et de Programmation *300*

Phasage *301*

TOMBLAINE / OAP-TOM.03 - VILLAGE ARTISANAL 303

Le site Village Artisanal *303*

Les enjeux et objectifs poursuivis 304

Orientations d'Aménagement et de Programmation *305*

Phasage *306*

TOMBLAINE / OAP-TOM.04 - 7E RHC 308

Le site 7e RHC *308*

Les enjeux et objectifs poursuivis 309

Orientations d'Aménagement et de Programmation *310*

Phasage *311*

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LE PHASAGE DES ESPACES, SITES ET SECTEURS DE PROJET 313

Pour le développement résidentiel 313

Pour le développement économique et les équipements 314

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LES ESPACES, SITES ET SECTEURS DE PROJET

Les espaces, sites et secteurs de projet font référence aux OAP territoriales et sectorielles, aux Zones d'Aménagement Concertée (ZAC), aux secteurs de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU), aux Périmètre d'Attente de Projet Global d'Aménagement (PAPAG) et aux grandes opérations privées significatives. Ils ont une vocation résidentielle, économique ou d'équipement.

Certains de ces espaces, sites et secteurs de projet sont d'ores et déjà en cours de mise en œuvre (projet à vocation résidentielle et/ou économique) : c'est notamment le cas pour les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) métropolitaines ; ou bien encore les quartiers dits Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) ; ainsi que d'autres secteurs de projets, communaux ou privés, sont en cours d'opérationnalité et constituent « des coups partis ».

De nouveaux projets constitueront de nouvelles opérations métropolitaines :

- l'Ecoquartier Kléber à Essey-lès-Nancy ;
- l'Opération Cœur de Saulxures – Malora à Saulxures-lès-Nancy ;
- l'Ecoquartier du Sillon du Fonteno à Heillecourt ;
- le secteur Montaigu / Bacquéchamps à Jarville-la-Malgrange ;
- Rives de Meurthe Nord – Parc sur l'ex voie ferrée Saint-Georges et site Alstom à Nancy ;
- la reconversion du quartier Saint-Pierre – René II - Bonsecours

D'autres projet, communaux ou privés ont également été définis pour permettre la mise en œuvre du POA Habitat et de la stratégie économique et commerciale de la Métropole.

Des réserves foncières ont également été définies afin d'anticiper des opérations d'aménagement répondant à des besoins de la collectivité.

Type de site de projet	Nombre de logements programmés sur la durée du PLUi-HD (2025-2043)	Nombre de logements programmés entre 2024 et après 2043
OAP sectorielle du PLUi-HD	5 886	6 138
Périmètre d'attente du PLUi-HD (PAPAG)	885	885
ZAC	2 415	2 862
QPV + NPRU	1 819	1 819
Autre projet	560	839
Total général	**11 565**	**12 543**

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Référence de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Sites de projet par commune et par type	Nombre de logements programmés sur la durée du PLUi-HD (2025-2043)	Nombre de logements programmés entre 2024 et après 2043
Art-sur-Meurthe	**110**	**122**
OAP	**110**	**122**
Coteau des Vignes	-	12
Entre les routes (phase 1)	65	65
Entre les routes (phase 2)	25	25
Porte noire	20	20
Dommartemont	**27**	**27**
OAP	**27**	**27**
Jean Rostand	22	22
Relinchamps	5	5
Essey-lès-Nancy	**680**	**680**
OAP	**680**	**680**
Avenue 69e régiment d'infanterie	-	-
Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur Kléber (phase 1)	140	140
Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur Kléber (phases 2 et 3)	400	400
Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur Kléber (phase 4)	140	140
Route d'Agincourt	-	-
Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur CPRD-Est	-	-
Fléville-devant-Nancy	**-**	**95**
Projet	**-**	**95**
La Noue	-	25
Paquis de Manonchamps	-	70
Heillecourt	**890**	**890**
OAP	**890**	**890**
Fonteno - Bacquéchamps - Secteur Sillon du Fonteno	350	350
La Petite Partie	-	-
Le Pré Jalet	70	70
Les Muriers (phase 1)	40	40
Les Muriers (phases 2 et 3)	70	70
Vignes des Sables	10	10
Fonteno - Bacquéchamps - Secteur Montaigu	-	-
Fonteno - Bacquéchamps - Secteur Bacquéchamps - Heillecourt	350	350
Houdemont	**-**	**80**
OAP	**-**	**80**
Grands jardins	-	80
Jarville-la-Malgrange	**355**	**355**
OAP	**285**	**285**
BNP Paribas	125	125
Fonteno - Bacquéchamps - Secteur Montaigu	50	50
Quartier de l'Écluse - Sud	110	110

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Référence de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PAPAG	**70**	**70**
Quartier de l'Écluse - Nord	70	70
Laneuveville-devant-Nancy	**150**	**270**
OAP	**150**	**150**
Fonteno - Bacquéchamps - Secteur Bacquéchamps - Laneuveville-devant-Nancy	150	150
Projet	**-**	**120**
Rives de Sainte-Valdrée	-	120
Laxou	**989**	**1109**
OAP	**475**	**595**
Entrée ouest – Avenue de la Résistance	430	430
Entrée ouest – Avenue du Rhin	-	120
Entrée ouest – Secteur Ancienne carrière	-	-
Sainte-Anne	45	45
QPV + NPNRU	**514**	**514**
Les Provinces	514	514
Ludres	**238**	**238**
OAP	**238**	**238**
Sainte-Blaine (phase 1)	85	85
Sainte-Blaine (phases 2 et 3)	153	153
Mauvais Lieu - Pré-la-Dame (Pré-la-Dame)	-	-
Mauvais Lieu - Pré-la-Dame (Mauvais Lieu)	-	-
Malzéville	**305**	**305**
OAP	**115**	**115**
Demie Lieue	50	50
Jardins Fleuris	20	20
Avenue Leclerc	5	5
Bas-Savlons	40	40
ZAC	**70**	**70**
Savlons	70	70
PAPAG	**30**	**30**
Impasse des jardins fleuris	30	30
Projet	**90**	**90**
Site Elis	90	90
Maxéville	**665**	**665**
OAP	**415**	**415**
Rives de Meurthe Nord – Séquence Lafayette – Secteur îlots Jaurès-Vallin et terrains Bellanger	230	230
Rives de Meurthe Nord – Séquence Lafayette – Secteur rond-point Lafayette	-	-
Les Balins	-	-
Rives de Meurthe Nord - Séquence Lafayette - Secteur Ilots Jaurès-Canal (Sud)	55	55
Rives de Meurthe Nord - Séquence Lafayette - Secteur Ilots Jaurès-Canal (Nord)	130	130
ZAC	**-**	**-**
Plateau de Haye	-	-
Ferme Saint-Jacques	-	-
QPV + NPNRU	**250**	**250**
Plateau de Haye	250	250

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Référence de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Nancy	**3 835**	**4208**
OAP	**1 720**	**1 720**
Marcel Brot	-	-
Nancy Thermal / Champ de Mars	400	400
Rives de Meurthe Nord – Séquence ALSTOM – Rue de Malzéville – Secteur ALSTOM élargi	920	920
Rives de Meurthe Nord – Séquence Grands Moulins – Secteur Site des Grands Moulins	400	400
PAPAG	**500**	**500**
Saint-Pierre – Bonsecours – Secteur des Hôpitaux	500	500
ZAC	**610**	**971**
Austrasie	335	361
Nancy Centre Gare	275	610
Plateau de Haye	-	-
QPV + NPNRU	**870**	**870**
Haussonville / Les Nations	51	51
Plateau de Haye	819	819
Projet	**135**	**147**
Cité administrative	100	100
Hôtel de la monnaie	-	-
Rectorat	-	-
Villemin - Maringer	-	-
Artem	-	-
École Donzelot	-	12
Louis Armand	35	35
Pulnoy	**240**	**240**
OAP	**240**	**240**
Route de Cerville (ex-golf habitat)	-	-
Route de Seichamps (phase 1)	50	50
Route de Seichamps (phase 2)	190	190
Saint-Max	**205**	**205**
OAP	**20**	**20**
Rue des Fuchsias	5	5
Chemin des Brigeottes	15	15
PAPAG	**185**	**185**
France Cartes	185	185
Saulxures-lès-Nancy	**501**	**541**
OAP	**501**	**541**
La Roseraie	-	40
Solère Sud	-	-
Avenue du Château et Hauts jardins (phases 1 et 2)	145	145
Avenue du Château et Hauts jardins (phase 3)	55	55
Coeur de Saulxures - Malora (phase 2)	61	61
Cœur de Saulxures – Malora (phase 3)	70	70
Cœur de Saulxures – Malora (phase 1)	170	170

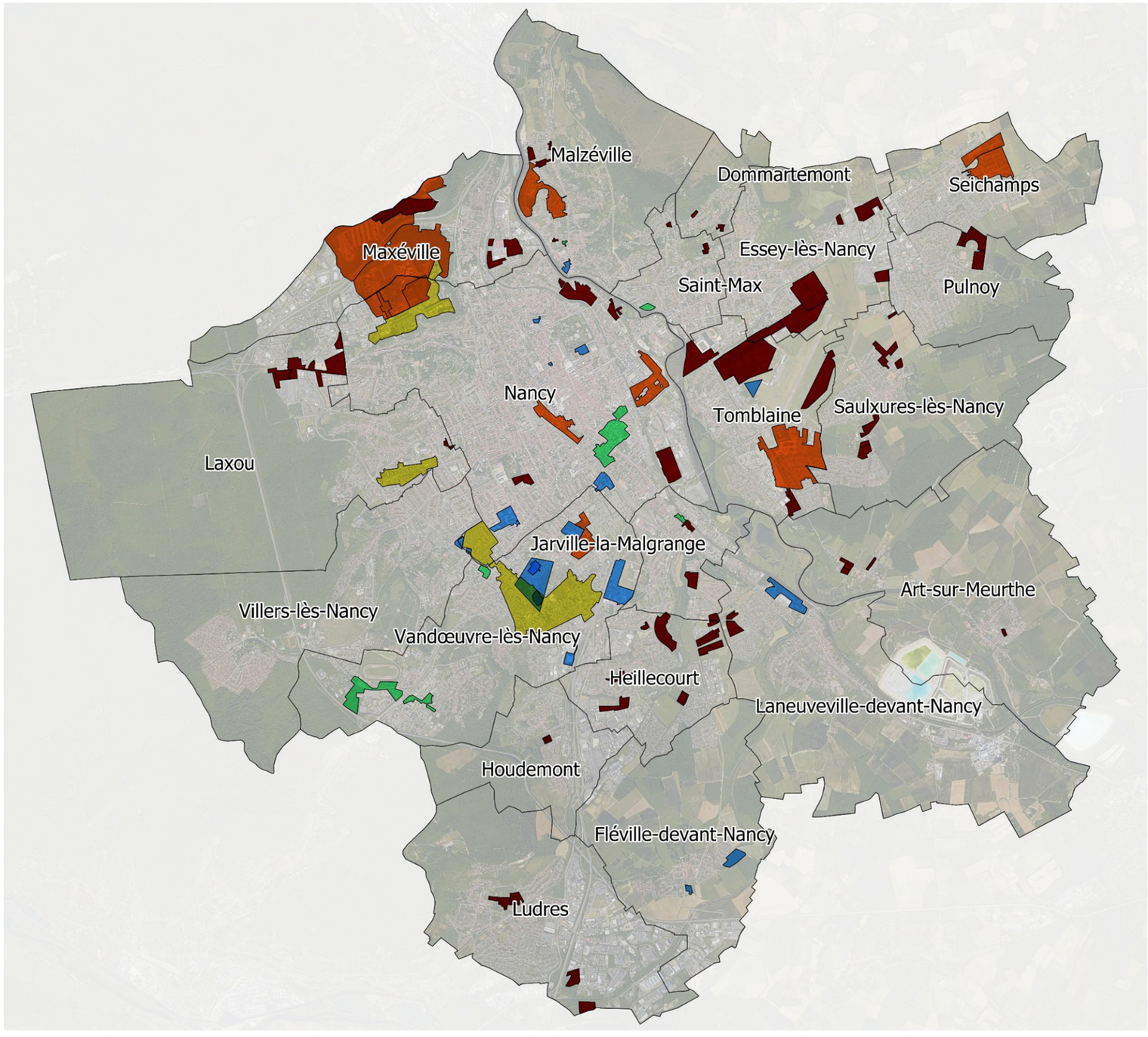
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Référence de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Seichamps	**168**	**174**
ZAC	**168**	**174**
La Haie Cerlin	168	174
La Louvière	-	-
Tomblaine	**1 104**	**1184**
OAP	**20**	**20**
7e RHC	-	-
Village artisanal	-	-
Méchelle, Picot, Plaine Flageul - secteur Plaine Flageul	-	-
Méchelle, Picot, Plaine Flageul - secteur Méchelle – Picot	20	20
ZAC	**1 084**	**1164**
Bois la Dame	1 084	1 164
Projet	**-**	**0**
DSP Aérodrome	-	-
Vandœuvre-lès-Nancy	**1 068**	**1068**
ZAC	**483**	**483**
Biancamaria	483	483
QPV + NPNRU	**185**	**185**
Haussonville / Les Nations	185	185
PAPAG	**100**	**100**
CROUS	40	40
Hippodrome	30	30
Rue du Morvan	30	30
Projet	**300**	**300**
Caserne Faron	300	300
Pôle de l'eau	-	-
Tour des Nations	-	-
Évolution Parc des expositions	-	-
AMI Nations	-	-
Roberval - Altadis	-	-
Villers-lès-Nancy	**35**	**87**
Projet	**35**	**87**
École Donzelot	-	52
Louis Armand	35	35
Total général	**11 565**	**12 543**

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Référence de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy : sites de projets

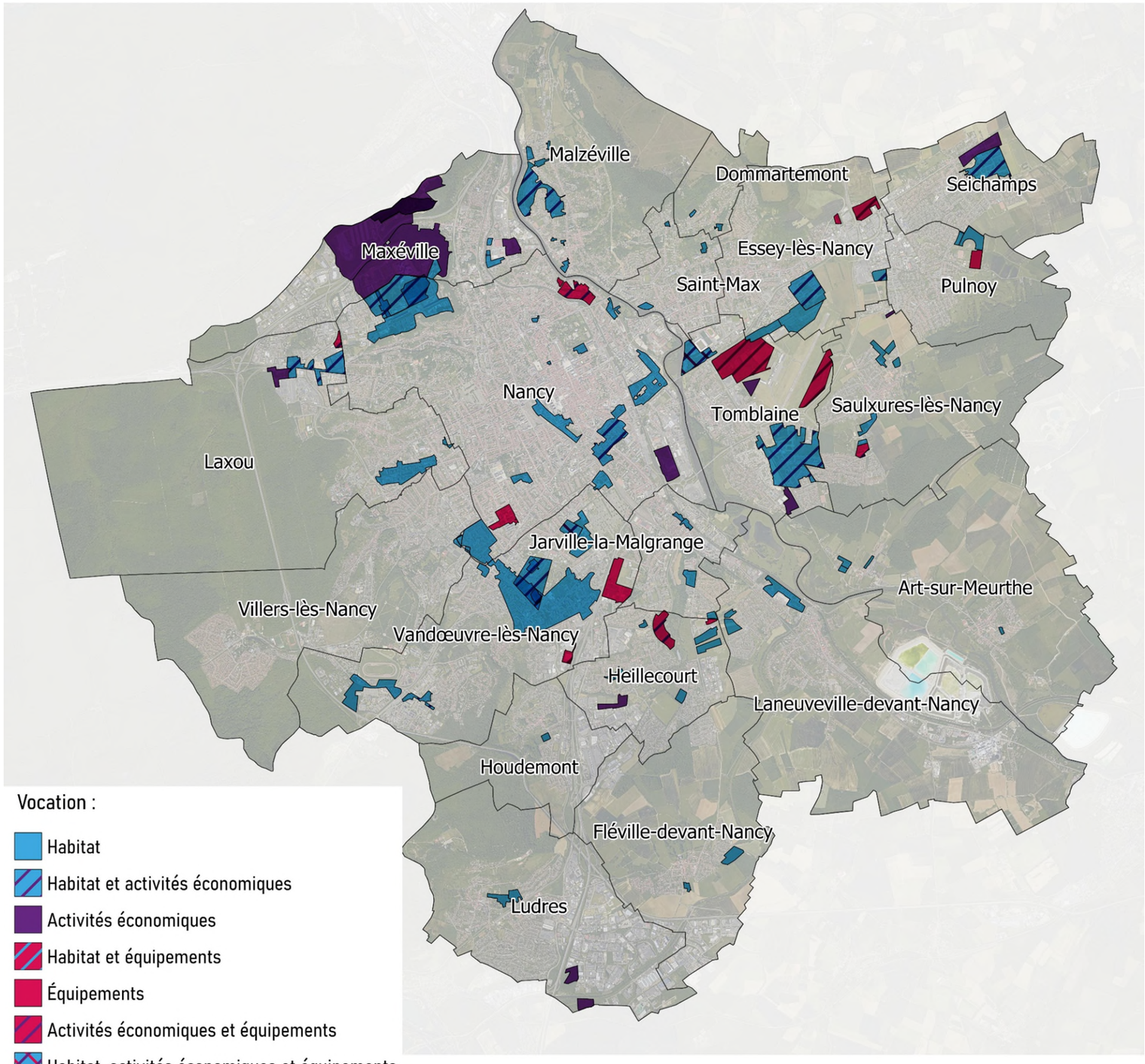
Scalen | 07/2024



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Référence de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy : sites de projets

Scalen | 07/2024



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TERRITORIALES ET SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à édicter des dispositions permettant l'aménagement d'un secteur, l'habitat, les transports, les déplacements, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles délimitent des périmètres opérationnels. En présence d'un projet, elles constituent un outil d'accompagnement en précisant les conditions de sa mise en œuvre.

LA LISTE DES OAP TERRITORIALES ET SECTORIELLES

Liste des OAP territoriales

Indicatif	Nom du site	Communes	OAP sectorielles englobées
OAP.A	Rives de Meurthe Nord	Maxéville, Nancy	- OAP-MAX.01 : Secteur Rond-point Lafayette - OAP-MAX.02 : Secteur Ilots Jaurès-Vallin et terrains Bellanger - OAP-MAX.04 : Secteur Ilots Jaurès-canal - OAP-NAN.01 : Secteur Alstom élargi - OAP-NAN.04 : Secteur site des Grands Moulins
OAP.B	Saint-Pierre - Bonsecours	Nancy	Aucune OAP sectorielle englobée
OAP.C	Sillon du Fonteno - Bacquéchamps	Jarville-la-Malgrange, Heillecourt, Laneuveville-devant-Nancy	- OAP-HEI.01 : Secteur Sillon du Fonteno - OAP-HEI.03 : Secteur Bacquéchamps – Heillecourt - OAP-LAN.01 : Secteur Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy - OAP-HEI.02 / OAP-JAR.02 : Secteur Montaigu
OAP.D	Entrée ouest	Laxou	- OAP-LAX.01 : Secteur Ancienne carrière - OAP-LAX.02 : Secteur Avenue du Rhin - OAP-LAX.03 : Secteur Avenue de la Résistance
OAP.E	Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite	Essey-lès-Nancy	- OAP-ESS.01 : Secteur Kléber - OAP-ESS.02 : Secteur CPRD-Est
OAP.F	Méchelle – Picot – Plaine Flageul	Tomblaine	- OAP-TOM.01 : Secteur Plaine Flageul - OAP-TOM.02 : Secteur Méchelle – Picot

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Liste des OAP sectorielles

Indicatif	Nom du site
	Art-sur-Meurthe
OAP-ART.01	Entre les Routes
OAP-ART.02	Porte Noire
OAP-ART.03	Coteau des Vignes
	Dommartemont
OAP-DOM.01	Relinchamps
OAP-DOM.02	Jean Rostand
	Essey-lès-Nancy
OAP-ESS.01*	Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur Kléber
OAP-ESS.02*	Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur CPRD Est
OAP-ESS.03	Avenue 69e Régiment d'Infanterie
OAP-ESS.04	Route d'Agincourt
	Heillecourt
OAP-HEI.01*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Sillon du Fonteno
OAP-HEI.02*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Bacquéchamps - Heillecourt
OAP-HEI.03*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Montaigu
OAP-HEI.04	Les Mûriers
OAP-HEI.05	Vignes des Sables
OAP-HEI.06	Le Pré Jalet
OAP-HEI.07	La Petite Partie
	Houdemont
OAP-HOU.01	Grands jardins
	Jarville-la-Malgrange
OAP-JAR.01	Quai de l'Écluse
OAP-JAR.02*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Montaigu
OAP-JAR.03	BNP Paribas
	Laneuveville-devant-Nancy
OAP-LAN.01*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy
	Laxou
OAP-LAX.01*	Entrée ouest – Secteur Ancienne carrière
OAP-LAX.02*	Entrée ouest - Secteur Avenue du Rhin
OAP-LAX.03*	Entrée ouest - Secteur Avenue de la Résistance
OAP-LAX.04	Sainte-Anne
	Ludres
OAP-LUD.01	Sainte-Blaine
OAP-LUD.02	Mauvais Lieu et Pré-la-Dame
	Malzéville
OAP-MAL.01	Demie Lieue
OAP-MAL.02	Bas-Savlons
OAP-MAL.03	Avenue Leclerc
OAP-MAL.04	Jardins Fleuris
	Maxéville
OAP-MAX.01*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Rond-point Lafayette
OAP-MAX.02*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Ilots Jaurès-Vallin et terrains Bellanger

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

OAP-MAX.03	Les Balins
OAP-MAX.04*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Ilots Jaurès-canal
	Nancy
OAP-NAN.01*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Alstom élargi
OAP-NAN.02*	Rives de Meurthe Nord - Secteur site des Grands Moulins
OAP-NAN.03	Nancy Thermal / Champ de Mars
OAP-NAN.04	Marcel Brot
	Pulnoy
OAP-PUL.01	Route de Seichamps (phase 1)
OAP-PUL.02	Route de Seichamps (phase 2)
OAP-PUL.03	Route de Cerville
	Saint-Max
OAP-SAI.01	Rue des Fuchsias
OAP-SAI.02	Chemin des Brigeottes
	Saulxures-lès-Nancy
OAP-SAU.01	Avenue du Château et Hauts-Jardins
OAP-SAU.02	La Roseraie
OAP-SAU.03	Cœur de Saulxures - Malora
OAP-SAU.04	Solère Sud
	Tomblaine
OAP-TOM.01*	Méchelle – Picot – Plaine Flageul - Secteur Méchelle – Picot
OAP-TOM.02*	Méchelle – Picot – Plaine Flageul - Secteur Plaine Flageul
OAP-TOM.03	Village artisanal
OAP-TOM.04	7e RHC

** OAP sectorielles englobées dans une OAP territoriale.*

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Partie 1

LES OAP TERRITORIALES

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MAXÉVILLE - NANCY
OAP.A – RIVES DE MEURTHE NORD



Les Rives de Meurthe Nord



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site 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 160 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'Ile Vilgrain, et se connecte à l'avenue du XXe Corps. L'ensemble du secteur partage une identité commune en raison de sa géographique 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.

Historiquement, l'ensemble du secteur, avec le secteur Austrasie plus au Sud, accueille les activités industrielles, artisanales et maraichères du territoire nancéien. Ancien territoire marécageux, il bénéficie de la proximité de la Meurthe pour développer les activités de production et le commerce fluvial. Son urbanisation rapide au XIXe s'appuie sur le percement du canal, sur un axe Nord-Sud parallèlement à la Meurthe, ainsi que sur la création d'axes majeurs Est-Ouest et de franchissements de la Meurthe pour connecter Nancy et Maxéville aux communes de Malzéville et Saint-Max à l'Est. L'assainissement des terrains, dû à la construction du canal, a permis l'installation de nouvelles industries d'ampleur et la création d'une desserte par voie de chemin de fer entre Champigneulles et Jarville-la-Malgrange. Cet axe ferré Nord-Sud deviendra une artère structurante et centrale du secteur mais aussi un obstacle en raison du dénivelé et des talus engendrés par sa construction.

Parallèlement au développement des activités de production, un tissu résidentiel d'habitat ouvrier s'implante à proximité et le long des axes de faubourg, se concentrant à proximité des ouvrages de franchissement. La composition urbaine produite par le résidentiel se présente selon deux configurations : des maisons de villes et de petits immeubles alignés sur voirie pour les axes les plus structurants et de vastes ilots, irrigués par un réseau de sentiers, caractérisés par la maison de ville et la maison individuelle avec jardin/maraichage familial. Le secteur Nord sur la commune de Maxéville est alors très peu urbanisé et surtout très isolé, ne comptant que quelques industries dispersées, et est presque entièrement dévolu à la production maraichère.

Les années 60-70 marqueront un tournant majeur pour le secteur alors considéré comme l'un des quartiers les plus vivants de l'agglomération en raison de ses activités multiples et prospères. En quelques années, le quartier connaît l'arrêt de nombreuses industries et activités, et conséquemment un dépeuplement rapide, laissant place à de nombreuses friches, principalement dans sa partie Sud. À l'inverse, le secteur Nord s'urbanise, sous l'égide de la voiture, pour accueillir la zone commerciale Lafayette et la station d'épuration, ainsi que les premières opérations d'habitat collectif et pavillonnaire. Les activités industrielles et artisanales sont reléguées en périphérie et occupent toute la pointe Nord du secteur, principalement desservie par la voie ferrée. La ceinture maraichère toujours prospère se résidentialise quant à elle très progressivement.

Il faut attendre les années 90, et la désaffectation de la ligne de chemin de fer et de la gare Nancy-Saint-Georges, pour engager la reconquête progressive de l'ancienne ceinture industrielle et artisanale du secteur Rives de Meurthe. Celle-ci débutera plus au Sud avec la création de la ZAC Stanislas-Meurthe, aujourd'hui achevée puis la ZAC Austrasie en cours d'achèvement. Dans la continuité des mutations en cours, le secteur Rives de Meurthe Nord constitue à son tour, depuis une décennie, un vaste secteur à enjeux tant métropolitains que locaux. En 2012, il connait ainsi une première transformation d'ampleur avec l'ouverture sur la pointe Nord du boulevard Meurthe-Canal et la création du rond-point Lafayette, sur une partie de l'emprise de l'ancienne voie ferrée, désenclavant ainsi en partie le quartier et l'inscrivant comme composante majeure de l'entrée d'agglomération Nord.

Aujourd'hui, de nombreuses opportunités immobilières et foncières de reconversion, de densification, de renouvellement urbain à travers d'importantes emprises à recomposer, de friches et d'espaces d'activités peu qualitatifs au regard de la situation et du contexte urbain et paysager, sont présentes sur l'ensemble du secteur.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Par ailleurs, de nouvelles mutations s'enclenchent à travers l'arrivée prochaine d'équipements et d'infrastructures publiques structurantes comme la Cité Judiciaire et la mise en œuvre du Plan Métropolitain des Mobilités (court et long terme). Ces transformations doivent contribuer à redynamiser le secteur et à le réinscrire comme composante majeure du développement de l'agglomération, dans une démarche de transition écologique et d'urbanisme transitoire. L'ambition est de reconstituer un véritable morceau de ville en lien avec son tissu urbain proche par un travail de composition urbaine, de renforcement des polarités, de connexions urbaines, de valorisation du paysage et de l'histoire du quartier, afin d'accompagner le développement de lieux de vie et de culture, agréables et apaisés.

Empreint de son passé industriel, artisanal et maraîcher, le secteur bénéficie d'une identité forte et d'un attachement de ses habitants. La concertation - menée en septembre 2021, mars et avril 2022 - a notamment fait émerger des attentes précises en matière d'écologie urbaine, de modes de vie, d'identité de quartier, de déploiement des mobilités actives, de préservation et valorisation des activités (maraichères, artisanales et culturelles) et du patrimoine (architectural, urbain et paysager), de désenclavement du quartier et d'équipements de proximité.

Les enjeux et objectifs globaux

A l'échelle des Rives de Meurthe Nord, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

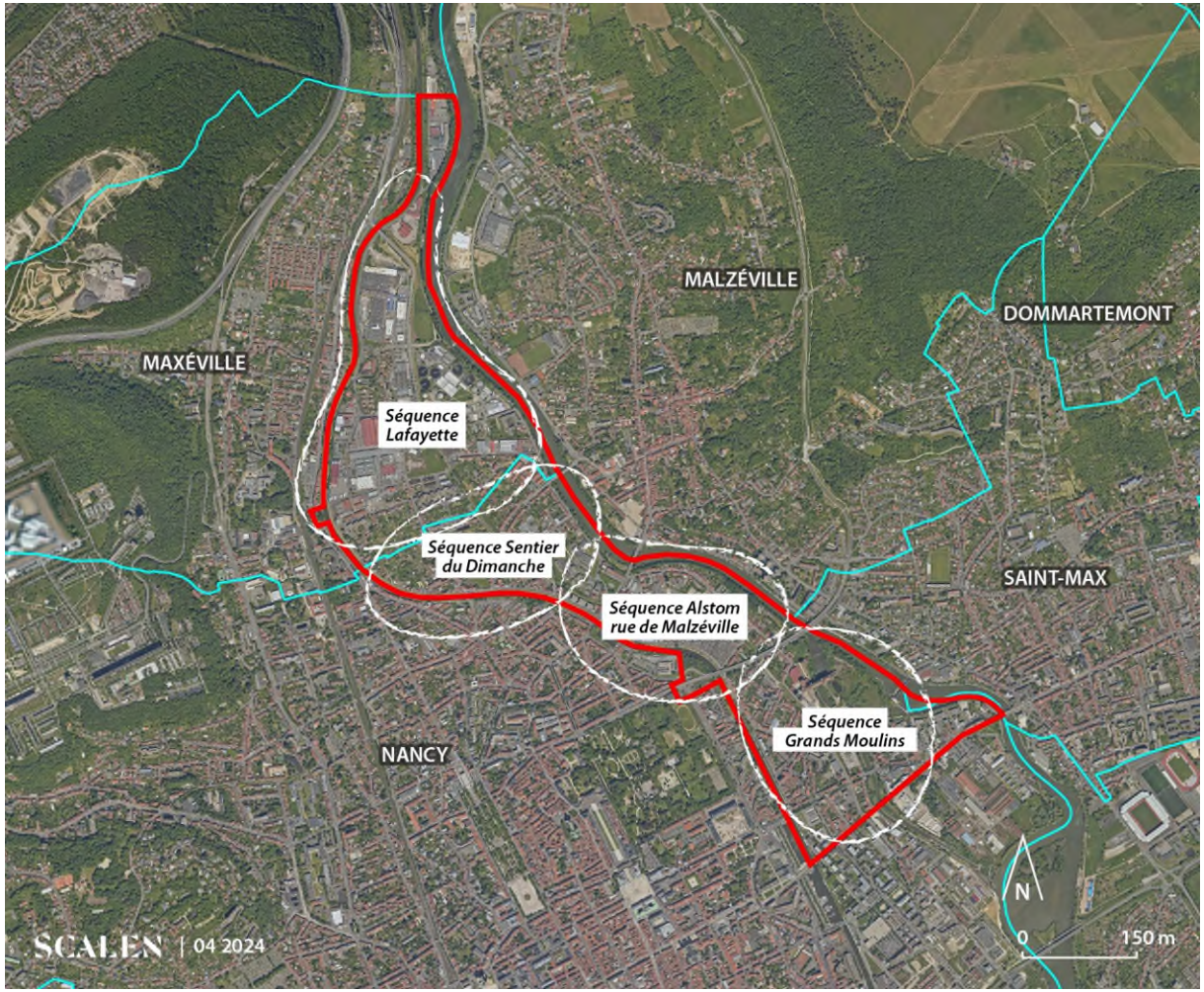
- **Réinscrire le territoire « Rives de Meurthe Nord » comme composante majeure du territoire métropolitain**
  - Engager un projet de renouvellement urbain, de densification, de recyclage foncier et d'intensification urbaine
  - Préserver et valoriser le patrimoine industriel et ouvrier
  - Implanter les équipements et infrastructures d'envergure métropolitaine
  - Renforcer les polarités commerciales et d'activités existantes
  - Travailler la composition urbaine pour s'insérer qualitativement dans le tissu urbain existant.

- **Valoriser le contexte paysager riche et structurant à l'échelle métropolitaine et locale**
  - Renforcer les connexions paysagères et continuités biologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue et préserver les réservoirs de biodiversité identifiés : le canal et la Meurthe
  - Conforter et valoriser les composantes urbaines et paysagères structurant l'identité du quartier Meurthe Canal : berges et chemins de halage, jardins vivriers et vergers, sentiers piétons, ancienne glacière, friches et ancienne voie ferrée, etc.
  - Contribuer au déploiement des aménités urbaines qualitatives en lien avec l'armature paysagère.

- **Tisser des liens à l'échelle métropolitaine et locale**
  - Tisser des liens Nord-Sud en s'appuyant sur le tracé de l'ancienne voie ferrée et accompagner la mise en œuvre des infrastructures du Plan Métropolitain des Mobilités
  - S'appuyer sur l'armature urbaine transversale et le réseau de sentiers pour accompagner le déploiement des modes actifs entre le canal et la Meurthe
  - Se reconnecter au territoire en tissant des liens au-delà du canal et de la Meurthe par la création de nouveaux franchissements.

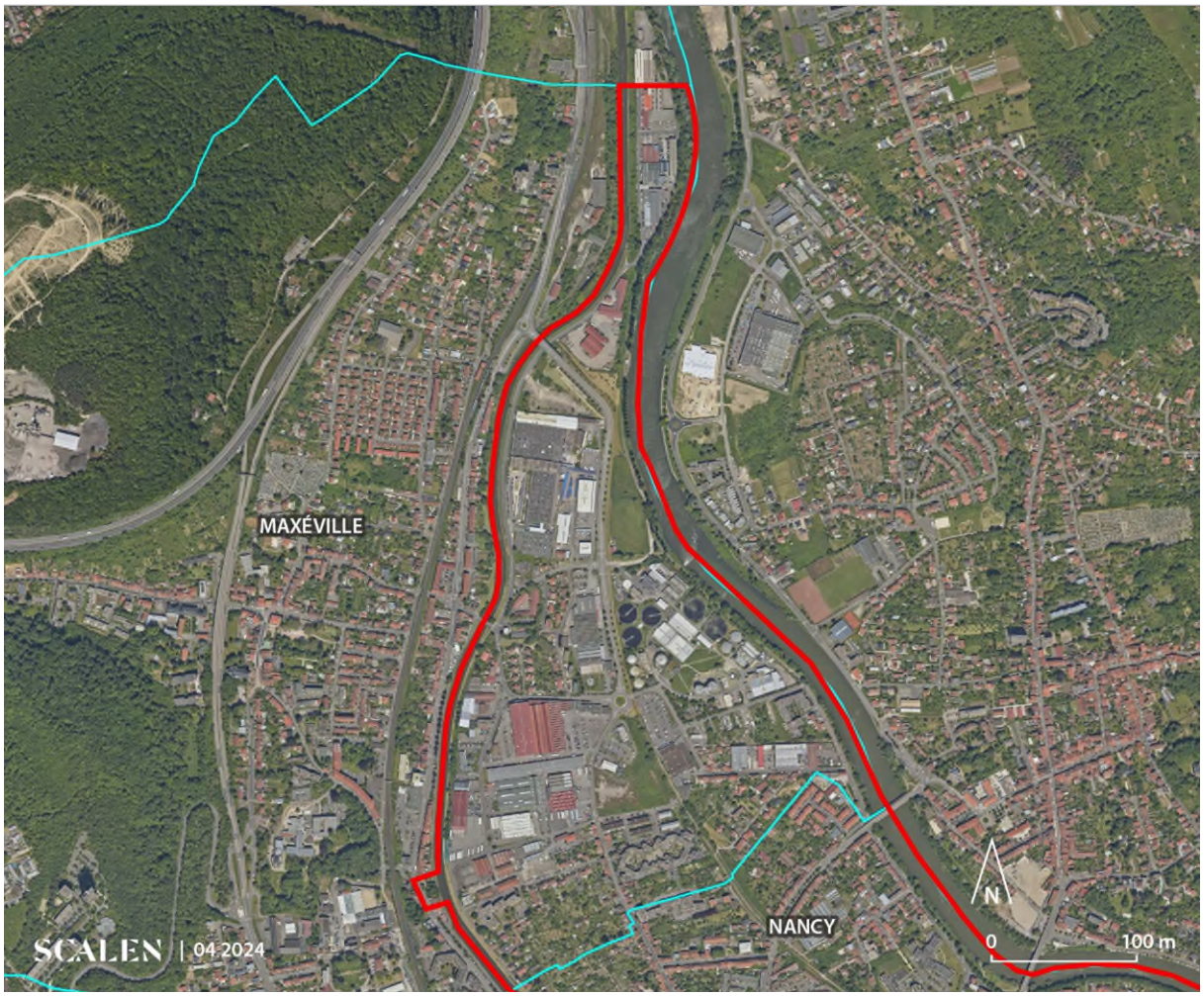
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les séquences de Rives de Meurthe Nord



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Séquence Lafayette



La séquence Lafayette est située sur la commune de Maxéville. Elle constitue sa frontière Sud-Est avec les communes de Malzéville et Nancy. Elle est délimitée au Nord par les Fourches Patibulaires et au Sud par la résidence des Cadières et la limite de la zone d'activités Lafayette.

Son urbanisation est relativement récente et se concentre principalement sur la seconde moitié du XXe siècle. Composée de vastes terres agricoles et maraîchères parsemées de quelques installations industrielles avant les années 60, le secteur prend son essor au sortir de la Seconde guerre mondiale et accueille de nombreuses activités industrielles, artisanales et commerciales d'ampleur, reléguées en périphérie d'agglomération. A leurs côtés, le secteur accueille quelques opérations de logements collectifs et d'ensembles pavillonnaires isolés. La composition urbaine ne présente pas de structure claire et organisée. Elle s'appuie sur le léger maillage viaire existant et est contrainte par les vastes emprises commerciales et artisanales du Parc d'activités Lafayette, la station d'épuration et l'axe de l'ancienne voie ferrée, qui a longtemps constitué un obstacle. Le secteur s'est développé, sous l'égide de la voiture, et présente aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements au déploiement des modes actifs : grands ilots fermés, nappes de stationnement, constructions isolées, faibles accroches aux berges et au chemin de halage, etc.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le secteur s'est longtemps développé dans une enclave, fonctionnant presque exclusivement dans une logique Nord-Sud grâce à la desserte de la ligne de chemin de fer et aux voies navigables. Le territoire bénéficie d'une unique connexion à l'Ouest du canal par le pont de l'actuelle rue Lafayette permettant de connecter le secteur au centre-ville de la commune. Un second franchissement du canal voit le jour au tournant des années 2010 avec la construction du Boulevard Meurthe-Canal au niveau des Fourches Patibulaires. Cette infrastructure viaire positionnera alors le secteur comme une composante de l'entrée Nord de l'agglomération et redynamisera le Parc d'activités Lafayette. La recherche d'unification du territoire de Maxéville, coupé par le percement du canal de la Marne au Rhin, nécessite aujourd'hui d'être poursuivi notamment à l'échelle urbaine et du piéton.

Aujourd'hui, le Parc d'activités Lafayette est la principale zone d'activités du Nord de la Métropole du Grand Nancy renommée « Nancy Porte Nord ». Il domine le paysage urbain du secteur Lafayette, aux côtés de la station d'épuration, à la fois dans sa composition urbaine éclatée et architecturale vieillissante mais également dans les importants flux quotidiens engendrés par son fonctionnement et les espaces imperméabilisés générés par le stationnement des véhicules. L'organisation fonctionnelle de ce secteur freine ses potentialités de réintégration dans un tissu de ville favorable au déploiement des modes actifs. Les grands ilots fermés et grillagés constituent à la fois des obstacles physiques et visuels à l'échelle du piéton mais concentrent également les flux des véhicules (voitures, livraisons et transports en commun), organisés par le rond-point Lafayette, sur les mêmes artères. Il fonctionne ainsi en ilot fermé sans dialogue avec son contexte urbain et paysager proche, opposant des ruptures urbaines franches avec les ilots résidentiels adjacents.

Par ailleurs, la suppression du tronçon Nord de l'ancienne voie ferrée, au profit du boulevard Meurthe-Canal et de la création du rond-point Lafayette au tournant des années 2010, devait donner lieu à un projet d'extension baptisé « voie de la Meurthe », abandonnée depuis lors au profit d'un parc paysager - lieu de promenade et de loisirs - et d'une programmation évolutive en matière de transport en commun prévu dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités.

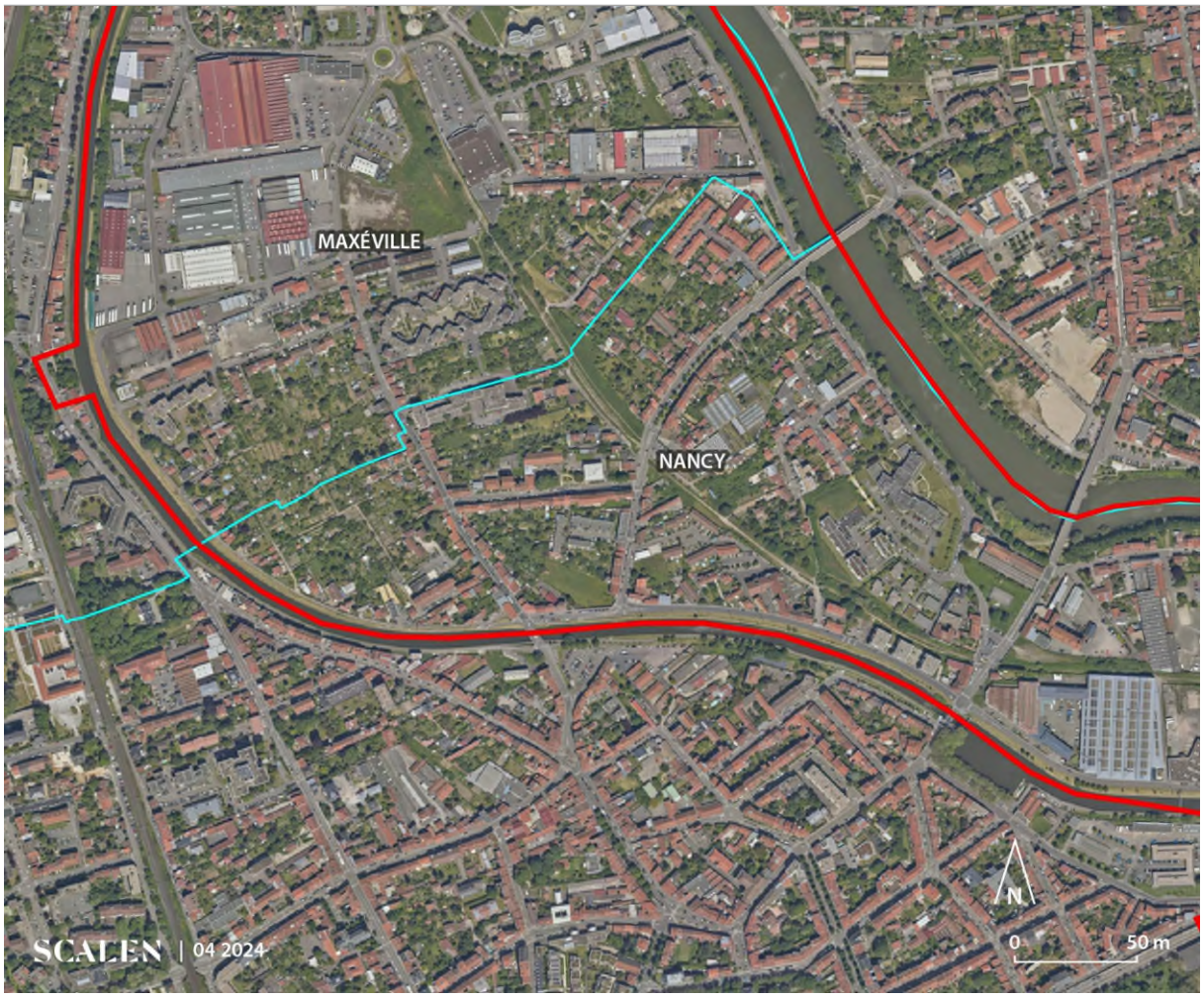
Les enjeux et objectifs

Pour la séquence Lafayette, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Conforter la polarité commerciale et d'activités du Parc d'Activités Lafayette et la réinscrire dans une dimension plus urbaine à l'échelle du piéton
- Désenclaver le secteur et renforcer les liens avec son contexte urbain proche et le centre-ville de Maxéville
- Construire la porte d'entrée du parc paysager et assurer les continuités urbaines dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Métropolitain des Mobilités
- Engager le processus de désimperméabilisation et de renaturation du secteur

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Séquence Sentier du Dimanche



La séquence Sentier du Dimanche est située sur les communes de Maxéville et de Nancy. Elle est délimitée au Nord par la résidence des Cadières et au Sud par l'ilot Crosnes et l'amorce de la polarité commerciale de la rue de Malzéville.

Situé entre deux polarités d'activités, le Parc d'Activités Lafayette et la rue de Malzéville, le secteur est dominé par le résidentiel, majoritairement de la maison individuelle ou de la maison de ville avec jardin, ponctué de quelques opérations d'habitat collectif et d'équipements comme la maison de retraite « Les Cygnes » et la MJC 3 Maisons. Les grands ilots fermés sont le résultat d'une urbanisation très progressive le long des voies structurantes de l'ancien territoire maraicher du Nord de l'agglomération. En dehors des voies de desserte longeant le canal et la Meurthe, le secteur est traversé par trois axes structurants : la rue Lafayette, dans un axe Nord-Sud très fréquenté et souvent engorgé, du rond-point Lafayette jusqu'au pont de la rue Charles Dussaulx permettant de rejoindre le centre de l'agglomération ; la rue Vayringe, dans un axe Est-Ouest, reliant le secteur à la commune de Malzéville par le pont Vayringe ; et l'ancienne voie ferrée désaffectée, irrigant le cœur du secteur Sentier du Dimanche.

Riche de son passé de production maraichère, le secteur conserve aujourd'hui ces pratiques dans une dimension plus familiale, qui construisent l'identité du quartier et l'attachement de ses habitants. Composé de

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

très nombreux vergers, jardins privés et partagés, cultures maraîchères, il est sillonné de sentiers et chemins publics et privatifs, empruntés par les jardiniers et les promeneurs. Il compose aujourd'hui un grand corridor de nature Est-Ouest relativement perméable qui s'étire du chemin de halage du canal à l'Ouest aux berges de la Meurthe à l'Est.

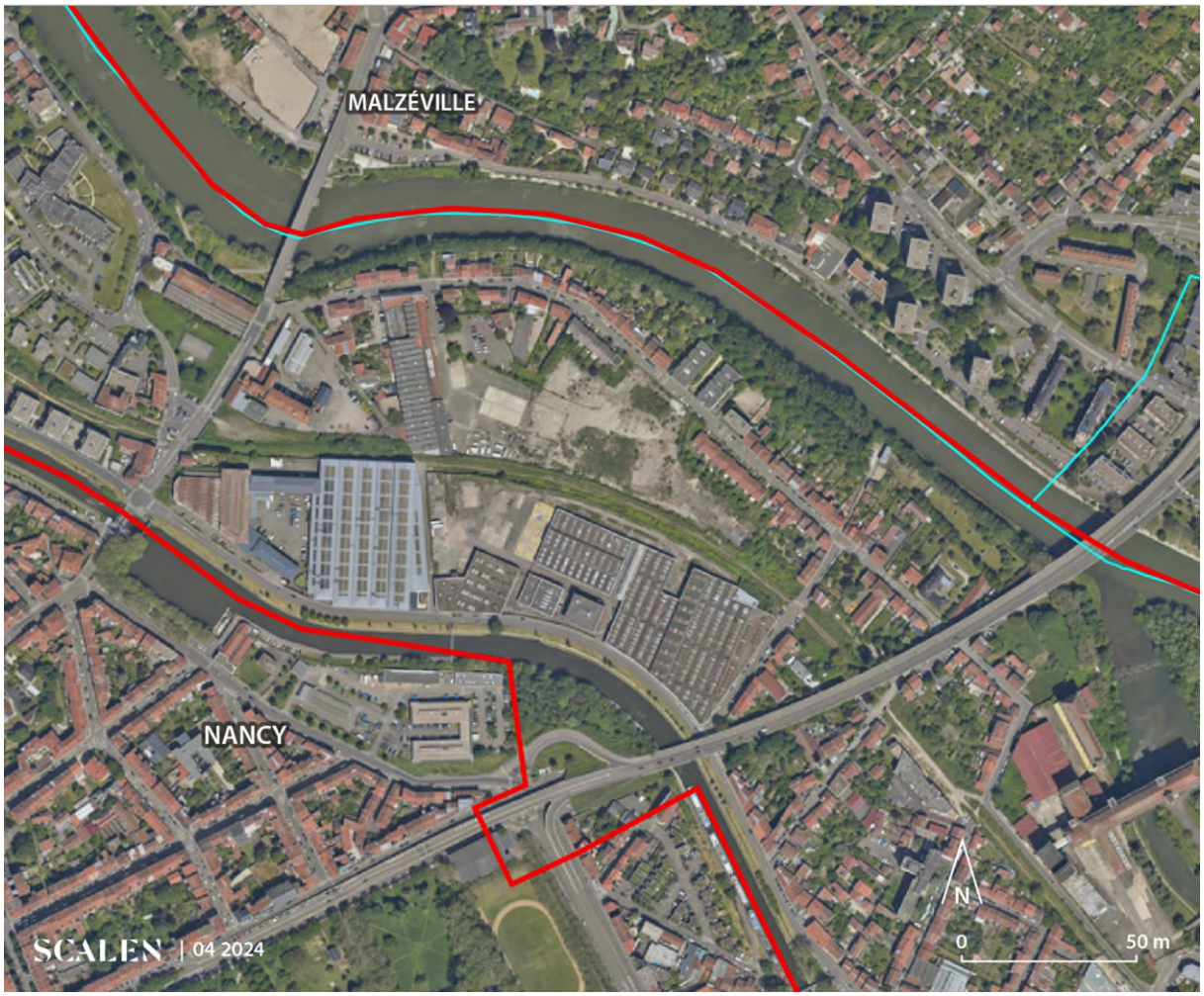
Les enjeux et objectifs

Pour la séquence Sentier du Dimanche, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Préserver l'identité du quartier existante : familiale, conviviale, productive, apaisée et agréable
- Renforcer les aménités urbaines en cohérence avec le contexte et l'identité du quartier
- Accompagner la poursuite du développement de ce secteur par une densification ponctuelle en conservant l'esprit « maisons et jardins »
- Maintenir les principaux sentiers existants dans la trame urbaine, afin de les préserver comme patrimoine paysager singulier au même titre que les parcelles de jardins et de garantir la continuité des parcours sur des parcelles actuellement privées
- Valoriser et renforcer l'armature paysagère existante et le patrimoine végétal privé des cœurs d'ilots, en densifiant le couvert végétal et la création de nouveaux vergers et espaces de nature

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Séquence Alstom - rue de Malzéville



La séquence Alstom - rue de Malzéville est située sur la commune de Nancy. Elle est délimitée au Nord par la polarité commerciale de faubourg de la rue de Malzéville et au Sud par le Viaduc Louis Marin (VEBE - Voie express banlieue Est). Elle se situe au resserrement des rives du canal et de la Meurthe, et à l'angle Nord-Est du centre de l'agglomération.

Le secteur est un ancien territoire industriel conservant plusieurs friches emblématiques et un tissu résidentiel de maisons ouvrières et immeubles de rapport sur la rue Mac Mahon, au Nord-Est, ainsi que plusieurs équipements de proximités (crèches, école maternelle). Il compose la partie Nord de l'ancienne ceinture industrielle et artisanale prospère de l'agglomération durant plus d'un siècle, avant son déclin dans la seconde moitié du XXe siècle. Il conserve aujourd'hui un important patrimoine industriel structurant en friche, réinvesti ou temporairement reconverti, marquant l'identité du quartier. Aujourd'hui, les halles Alstom accueillent ponctuellement notamment des évènements culturels et d'artisanat d'art, et l'ancienne voie ferrée est un lieu de promenade pour les usagers du quartier, qu'il est important de valoriser.

Orienté dans une dynamique Nord-Sud, le secteur est croisé par un premier axe Est-Ouest avec la polarité commerciale de proximité de la rue de Malzéville, reliant le centre-ville de Nancy au cœur de Malzéville

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

par la départementale D32 – rue de la République. Cette séquence urbaine constitue l'amorce de la rue de faubourg de Malzéville et présente une offre commerciale et de services en rez-de-chaussée au sein d'un tissu urbain relativement lâche et hétérogène. Cet axe stratégique pour le franchissement du canal et de la Meurthe concentre également de nombreux flux et une configuration contrainte pour accueillir des voies structurantes à destination des modes actifs et des transports en commun.

Un second axe Est-Ouest avec le viaduc Louis Marin, enjambe le secteur sans s'y connecter et permet de relier le centre-ville de Nancy à la voie de contournement Est de l'agglomération, contribuant notamment au report des flux en provenance/destination du Nord-Est de l'agglomération. Infrastructure d'envergure et marquante du paysage industriel du secteur, il a fait l'objet d'une réorganisation de son partage modal en 2022 laissant plus de place aux cyclistes et aux piétons par la création d'un axe cyclable structurant. Située à l'interface privilégiée, à la fois urbaine et paysagère, entre le centre-ville de Nancy, la Pépinière, l'ensemble urbain Meurthe-Canal et les coteaux de Malzéville, le viaduc ne permet aucune connexion physique aux Rives de Meurthe pour les modes actifs.

Le quartier Alstom – rue de Malzéville va prochainement connaître des mutations importantes avec la construction de la nouvelle Cité Judiciaire à l'horizon 2027 qui regroupera le tribunal judiciaire, le conseil de prud'hommes et le tribunal de commerce. Son implantation à l'emplacement des anciennes halles de montage du site Alstom à l'angle des rues Oberlin et Saint-Vincent-de-Paul aura un impact sur l'ensemble du secteur en matière de flux, de vie sociale et économique et de développement urbain. Ainsi, l'ensemble des anciennes friches industrielles et artisanales sont destinées à muter pour accueillir de nouvelles fonctions mixtes et recomposer un paysage urbain, véritable quartier écologique et solidaire, apaisé et agréable à vivre, permettant de redynamiser l'ensemble du secteur et de le reconnecter à son territoire proche.

Les enjeux et objectifs

Pour la séquence Alstom – Rue de Malzéville, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Construire l'interface entre le centre de l'agglomération nancéienne et l'ensemble du quartier Rives de Meurthe Nord en préservant et valorisant l'identité du quartier marquée par son riche passé industriel
- Composer un nouveau quartier écologique et solidaire en veillant à le connecter à son contexte proche, tant urbain, architectural que paysager
- Accompagner l'implantation de la nouvelle Cité Judiciaire, équipement d'envergure métropolitaine par de nouveaux programmes mixtes
- Conforter la polarité commerciale de la rue de Malzéville et construire l'interface avec le parc paysager et le nouveau quartier Alstom
- Favoriser l'appropriation des lieux par les habitants dans une démarche d'urbanisme transitoire

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Séquence des Grands Moulins



La séquence des Grands Moulins est située sur la commune de Nancy. Elle est délimitée au Nord par le Viaduc Louis Marin (VEBE - Voie express banlieue Est) et au Sud-Est par le barrage de la Meurthe et la rue de Pixérécourt. Elle s'étire également jusqu'à l'avenue du XXe Corps sur l'axe de l'ancienne voie ferrée.

Le quartier compose un ensemble largement dominé par les Grands Moulins, patrimoine industriel monumental marquant l'identité et le paysage urbain du quartier. Il fonctionne aujourd'hui, en tant qu'entité urbaine isolée et enclavée, séparé du tissu de faubourg résidentiel par l'ancienne voie ferrée et la rue Abbé Lemire. Il est en revanche historiquement connecté à l'Ile Vilgrain, qui lui permet de bénéficier aujourd'hui d'une situation géographique et paysagère exceptionnelle à valoriser.

Construit en 1912, le bâtiment des Grands Moulins a connu des extensions successives et la reconstruction de son bâtiment pont suite à un incendie en 1944, avant la démolition de la quasi-totalité des constructions de l'Ile Vilgrain dans les années 90. En 2000, de vastes travaux hydrauliques sont menés avec la suppression de la passerelle dans le prolongement de la rue du Colonel Paul Daum, le comblement d'un bras de la Meurthe et la réalisation d'une passerelle sur le barrage de la Meurthe, permettant de relier Nancy à Saint-Max et Malzéville. Le site a fermé ses portes en mai 2022.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site est aujourd'hui relativement bien desservi par l'axe Est-Ouest – rue Guilbert de Pixérécourt/rue de Château Salins, et par l'axe Nord-Sud - rue Mac Mahon/rue Abbé Lemire/rue de la Vanne - très emprunté.

Suite à la fermeture récente des Grands Moulins, le site porte aujourd'hui de grands enjeux en matière de valorisation patrimoniale, de renouvellement urbain et d'opportunité de développement pour ce quartier concerné en partie par un périmètre Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Saint Michel Jéricho – Grands Moulins.

Les enjeux et objectifs

Pour la séquence des Grands Moulins, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Proposer un projet de reconversion et de valorisation patrimoniale pour les Grands Moulins en s'appuyant sur la silhouette emblématique du bâtiment pont
- Désenclaver le secteur et le réinscrire dans son contexte urbain et paysager
- Préserver l'Ile Vilgrain et se positionner sur sa gestion et ses accès en modes doux

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

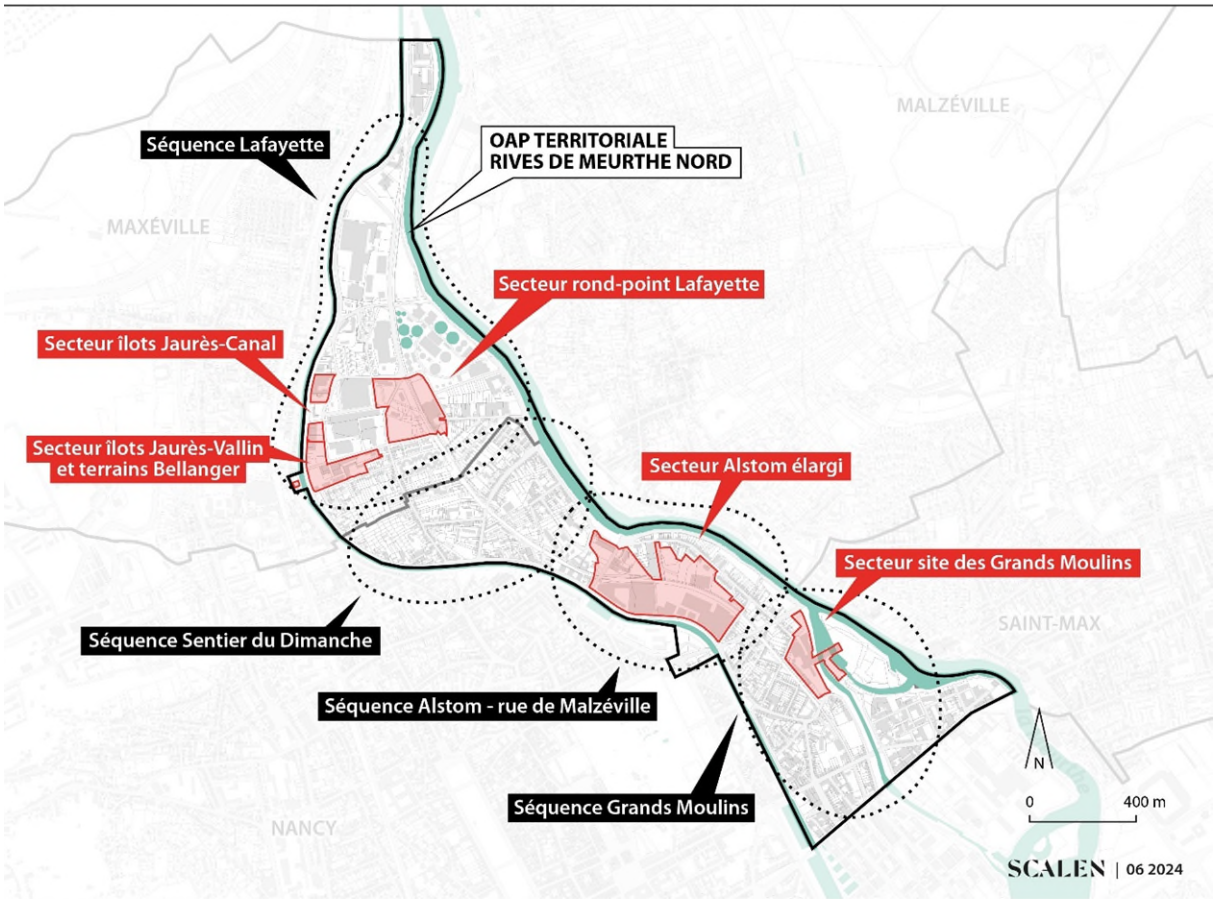
Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rives de Meurthe Nord se compose de plusieurs périmètres qui renvoient à des enjeux d'échelles différentes :

- À l'échelle de l'OAP territoriale « Rives de Meurthe Nord » (160 ha), structurée en 4 séquences « Lafayette », « Sentier du Dimanche », « Alstom-rue de Malzéville » et « Grands Moulins », les orientations concernent principalement des questions environnementales, des enjeux de développement/confortement de polarités urbaines et des problématiques liées aux mobilités.
- Des OAP plus « resserrées » proposent des orientations, à l'échelle de 5 secteurs « Rond-Point Lafayette » (5,3 ha), « Ilots Jaurès-Vallin et Terrains Bellanger » (2,7ha), « Ilots Jaurès-Canal » (1,1 ha), « Alstom élargi » (11,1 ha) et « site des Grands Moulins » (2,8 ha), axées plus précisément sur la recomposition urbaine et paysagère, les opérations en renouvellement urbain, la réhabilitation du patrimoine industriel, le réaménagement des espaces publics et le détail des orientations programmatiques, du fait des mutations à venir sur ces secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'échelle de ces différents périmètres se complètent et se répondent afin d'accompagner l'émergence d'un projet d'aménagement cohérent et ancré dans son contexte urbain et paysager.

Rives de Meurthe Nord // Périmètres



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

A / OAP TERRITORIALE DES RIVES DE MEURTHE NORD

Séquences Lafayette / Sentier du Dimanche / Alstom - rue de Malzéville / Grands Moulins

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Considérer l'ancienne voie ferrée comme un élément fédérateur du projet urbain et paysager du secteur Rives de Meurthe Nord

Pensée comme une composante paysagère et urbaine structurante à l'échelle du périmètre des Rives de Meurthe Nord, l'ancienne voie ferrée transformée en parc paysager devra s'attacher à développer des valeurs et qualités propres tout au long des 2500 m qui le composent entre le rond-point Lafayette et l'île Vilgrain.

- Aménager un parc paysager linéaire sur l'ancienne voie ferrée d'environ 15 hectares intégrant la stratégie du Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) avec une programmation "évolutive" dans le temps. Le projet s'attachera à aménager un parc paysager qui s'insère sur l'ensemble du linéaire de la voie ferrée développant des épaisseurs différentes selon le contexte foncier et urbain.
  - Aménager un parc paysager accueillant piétons et vélos au cœur des Rives de Meurthe Nord à court et moyen terme (et intégrant possiblement un transport public autonome)
  - Valoriser l'ensemble des emprises disponibles de part et d'autre de la voie ferrée dans l'objectif d'insérer une continuité paysagère dans un cadre contraint par le foncier hérité.
  - Maintenir la possibilité à long terme, de réutiliser cet espace pour une infrastructure plus lourde de déplacement collectif selon les éventuels besoins futurs (un boulevard paysager avec TC en site propre à long terme se substituant au parc linéaire paysager)
- Tisser des liens transversaux avec le parc, supports des mobilités actives. À l'articulation avec le parc paysager sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée au cœur du secteur des Rives de Meurthe, le projet devra développer une seconde strate de mobilités actives assurant un maillage stratégique du territoire, en valorisant les ouvertures existantes sur le canal de la Marne au Rhin et la Meurthe :
  - Aménager et revaloriser les circulations actives d'Est en Ouest en s'appuyant sur les rues et sentiers existants et en leur donnant accès au parc paysager. Créer également de nouveaux itinéraires piétons/vélos en lien avec les polarités :
    - la création d'une passerelle entre le Parc de la Pépinière, la VEBE et le quartier écologique Alstom,
    - la mise en lien, via l'Île Vilgrain, du barrage de Saint-Max avec les Grands Moulins
    - la création d'une passerelle entre le cœur de Maxéville, les Brasseries et le secteur d'activités Lafayette,
    - un renforcement des accès au chemin de halage le long du canal au débouché des parcours piétonniers,
    - la revalorisation et le prolongement des sentiers existants dans le secteur Sentier du Dimanche
  - Valoriser les accès sur le canal
  - Connecter au maximum ces liens transversaux à la colonne vertébrale centrale que constitue le parc paysager sur l'ancienne voie ferrée

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Implanter des équipements métropolitains et conforter les centralités sur les lieux d'articulation. Le projet urbain des Rives de Meurthe Nord devra s'attacher à accompagner les stratégies métropolitaines et les dynamiques à l'œuvre :
  - Accompagner l'implantation de la cité judiciaire (2028)
  - Développer un pôle multimodal avec parking-relais en lien avec la stratégie de développement des mobilités (P2M) sur le site des Fourches Patibulaires,
  - Développer au sein des polarités existantes (le rond-point Lafayette, la rue de Malzéville) ou à créer (les abords de la cité judiciaire, lien parc de la Pépinière et passerelle) des lieux de vie, de rencontre, où pourront se déployer des commerces, des bureaux, des lieux culturels, des équipements sportifs, sur les lieux d'articulation pour encourager la proximité au quotidien et recréer du lien social.

Orientation 2 : Renforcer les continuités paysagères et écologiques entre Meurthe et Canal

En s'appuyant sur l'aménagement du parc paysager sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, le projet devra préserver les milieux riches et remarquables le long des trois axes structurants (canal, parc paysager & Meurthe) intégrés dans le réseau des mobilités, tisser des liens paysagers et écologiques entre les grandes entités et reconnaître des milieux ordinaires de grande qualité à conforter comme réservoir de biodiversité.

- Placer le parc paysager linéaire comme l'armature paysagère fondatrice du projet. Ainsi, développer un parc propice à une diversité des milieux, des paysages et des ambiances : le projet devra s'attacher à aménager une liaison existante continue et qualitative Nord/Sud sur l'ancienne voie ferrée sur laquelle se grefferont des connexions vers la Meurthe et vers le canal. La voie ferrée deviendra ainsi un relais paysager entre les 2 cours d'eau.
- Valoriser les dynamiques paysagères et les continuités écologiques :
  - Conforter le rôle structurant des réservoirs de biodiversité le long de la Meurthe et du Canal
  - Renforcer les continuités écologiques en lien avec la Trame Verte et Bleue, entre Meurthe et Canal, en s'appuyant sur le parc paysager
- Conforter et valoriser les composantes urbaines et paysagères structurant l'identité du quartier Meurthe-Canal
  - Préserver les lieux proposant des poumons verts singuliers : les jardins ouvriers du secteur du sentier du Dimanche, l'ile Vilgrain et l'ancienne glacière
  - Recomposer, valoriser et désimperméabiliser les cœurs d'ilots dans chacune des stratégies de projet
  - Valoriser le patrimoine industriel et ouvrier (Halle Alstom, Grands Moulins, ancienne voie ferrée, ancienne glacière)
  - Conforter et valoriser le réseau de sentiers partagés par les piétons et les vélos
  - Proposer de nouveaux secteurs de jardins partagés, vergers et espaces paysagers vecteurs de liens sociaux

Orientation 3 : Recomposer des ilots en préservant les identités urbaines et paysagères

Le secteur des Rives de Meurthe Nord dispose d'importantes surfaces foncières à recomposer, de friches ou d'espaces d'activités peu qualitatifs au regard de la situation et du contexte urbain. Le projet urbain devra s'attacher à s'appuyer sur ces dernières pour composer le projet. Les différentes configurations urbaines, paysagères et architecturales présentes sur l'ensemble du secteur invitent à développer un projet diversifié et singulier avec des densités et intensités urbaines adaptées.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- **Sur la séquence Lafayette**, aménager un quartier mixte en lisière du parc d'activités Lafayette à Maxéville avec la recomposition d'une façade urbaine le long du Canal à l'Est.
- **Sur la séquence Sentier du Dimanche**, proposer des ilots ponctuellement densifiés en préservant l'esprit « maisons et jardins ».
- **Sur la séquence Alstom - rue de Malzéville**, développer un quartier écologique et paysager intense grâce à des îlots ouverts, des vues traversantes et une grande diversité d'habitats.
- **Sur la séquence des Grands Moulins**, proposer un projet alliant préservation et réhabilitation / reconversion des bâtiments patrimoniaux remarquables : le bâtiment minoterie-pont et le laboratoire – boulangerie seront à intégrer dans un projet global de réhabilitation.

Et globalement,

- Développer autour des lieux de vie identifiés, composant des nœuds dynamiques et porteurs d'intensités, une architecture remarquable et signal
- Activer les espaces vacants en favorisant l'urbanisme transitoire
- Encourager la complexité des formes urbaines qui s'inspirent des typologies architecturales des faubourgs du XXème siècle, par la diversité des programmes et des gabarits
- Préserver les sols fertiles / biodiversité en encourageant la densification sur les surfaces déjà imperméabilisées
- Développer de nouveaux repères architecturaux dans l'espace urbain comme marqueurs d'une sédimentation de la ville
- Organiser la desserte et les stationnements en atténuant au maximum la présence de la voiture et développer les parcours dédiés aux modes actifs en lien avec les aménagements publics : passerelles, sentiers, percées paysagères et parc infiltré
- Favoriser la désimperméabilisation des sols existants en favorisant la pleine terre aux abords des nouvelles constructions

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Les nouveaux franchissements des cours d'eau ne devront pas prendre appui directement dans le cours d'eau. De plus toute pollution des milieux aquatiques devra être évitée. Pour finir, il conviendra de s'assurer de l'absence de nidification ou d'hivernage par des espèces à enjeux avant tout travaux au niveau des Grands Moulins.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Renforcer les prescriptions concernant la prise en compte du risque inondation. Aucun aménagement ne doit être réalisé au niveau des zones concernées par un risque inondation. Utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements et les parkings. Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (végétalisation des bordures de routes, orientation du bâti, double vitrage…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Ce projet d'aménagement d'intérêt métropolitain se développe sur l'un des plus importants secteurs en mutation de l'agglomération. Il vise à recréer un nouveau morceau de ville et instaurer ainsi une nouvelle couture urbaine entre des quartiers grands nancéiens.
Ainsi, ce projet conduit à la programmation de fonctions urbaines mixtes (résidentiel, économique, récréative, commercial, équipement) et d'envergure. Il devra s'inscrire dans une logique de développement durable et répondre aux enjeux de la transition écologique avec un soin apporté à la prédominance de la nature, et à la dimension paysagère et écologique.

Chacun des secteurs du site Rives de Meurthe Nord a sa dominante propre, issue du contexte et de l'histoire du site. Une programmation logement doit apparaît pour l'ensemble des secteurs mais certains d'entre eux devront proposer un programme orienté vers des opérations urbaines complexes, des équipements et des activités.

Les mobilités

Les principes et orientations d'aménagement devront directement faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030, à savoir :

- l'usage du vélo de 1 % aujourd'hui à 14 % en 2030,
- la marche de 36 % aujourd'hui à 40 % en 2030,
- les transports en commun de 11 % aujourd'hui à 16 % en 2030.
- et en réduisant la part de l'automobile de 50% aujourd'hui à 35% en 2030.

Aussi, dans les futurs projets d'aménagement du site Rives de Meurthe Nord devront être intégrées les réflexions suivantes :

- À l'horizon 2026 : la mise en service d'une ligne 5 structurante, reliant Maxéville à Houdemont, permettant d'améliorer la desserte en TC du secteur d'étude sur sa frange Ouest - rue de Metz,
- À l'horizon 2026 : la réalisation d'une piste cyclable structurante entre Maxéville (lien terminus ligne 5) et Nancy-centre sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Saint-Georges, franchissant le canal au droit de la future cité judiciaire,
- À l'horizon 2026 : étude et expérimentation d'un transport public autonome
- À l'horizon 2035 si besoin : l'hypothèse d'un Transport en Commun entre Maxéville (Pont-Fleuri) et Nancy (Avenue du XXème corps), sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Saint-Georges.

De plus, il devra être intégrée une programmation "évolutive" en terme de mobilité sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Saint-Georges entre l'entrée Nord de la Métropole à Maxéville et l'Avenue du XXème Corps à Nancy.

De manière générale, le projet visera à :

- Proposer une armature piétons/vélos au sein du parc paysager aménagée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et des liens transversaux entre la Meurthe et le canal
- Aménager des liaisons piétons/vélos facilitées de part et d'autre de la Meurthe et du canal grâce aux évolutions sur les franchissements existants et nouveaux

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Construire un pôle multimodal (parking-relais et services associés) au Nord de l'agglomération relié aux voies cyclables structurantes Nord-Sud pour encourager le transfert modal vers la marche et le vélo
- Permettre le développement d'un centre logistique du dernier kilomètre / plateforme vélo-cargo sur le site des Fourches Patibulaires permettant d'ambitionner le développement de la logistique urbaine
- Proposer une desserte en transports en commun renforcée en lien avec la stratégie du Plan Métropolitain des Mobilités
- Maintenir un maillage automobile de proximité mais davantage contraint pour laisser plus de place aux piétons

Le développement résidentiel

À terme, le secteur Rives de Meurthe Nord accueillera environ 1 700 logements supplémentaires avec une mise en œuvre à court, moyen et long terme (dans le cadre des opérations couvertes par une OAP de secteur).

Le projet devra :

- Construire une stratégie programmatique vertueuse en tenant compte des contraintes foncières et de la disponibilité du foncier. Le secteur des Rives de Meurthe Nord est composé d'importantes surfaces foncières à recomposer, de friches ou d'espaces d'activités peu qualitatifs au regard de la situation et du contexte urbain. Essentiellement privé sur l'ensemble du secteur, le foncier s'impose comme l'élément décisif pour construire une stratégie programmatique vertueuse.
- Proposer une stratégie de densification, de réhabilitation et de reconversion en identifiant les valeurs patrimoniales à intégrer dans les opérations de mutations.
- Développer une densité adaptée et une diversité de types de logements sur le site des Rives de Meurthe Nord en ce qui concerne les nouvelles opérations. La mixité sociale devra être un axe fort du projet et les leviers permettant d'attirer des propriétaires occupants dans les produits d'accession devront être actionnés. Ainsi :
  - Proposer, partout où cela est possible, une programmation autour de logements collectifs, intermédiaires et individuels (à l'échelle du quartier, de l'îlot, ou d'une opération elle-même), permettant d'accueillir tous types de cellules familiales et tous âges.
  - Offrir une diversité d'opérations (phasage progressif et promoteurs différents par exemple)
- Proposer des formes urbaines, et notamment des ilots ouverts, permettant d'optimiser les apports solaires et de maintenir une continuité visuelle et paysagère avec la trame végétale publique de façon à offrir l'impression d'un paysage totalement habité.

Les lieux de vie et de culture : polarités et activités diversifiées

Une mixité fonctionnelle est recherchée pour ce nouveau morceau de ville. Elle devra se constituer entre autres par le renforcement des polarités via une programmation diversifiée et répondant aux besoins des habitants du secteur. Ainsi, quatre centralités sur des lieux d'articulation devront être confortées. Elles se localisent au croisement du parc paysager où des liens transversaux Est-Ouest sont existants et/ou à venir. Ici, s'opèrent des potentiels de lieux de vie, de rencontre, où pourront se déployer des commerces, des bureaux, des lieux culturels, des équipements sportifs.
Les situations remarquables pour proposer une programmation mixte et dynamiser le site des Rives de Meurthe Nord en lien avec les situations d'habiter, sont :

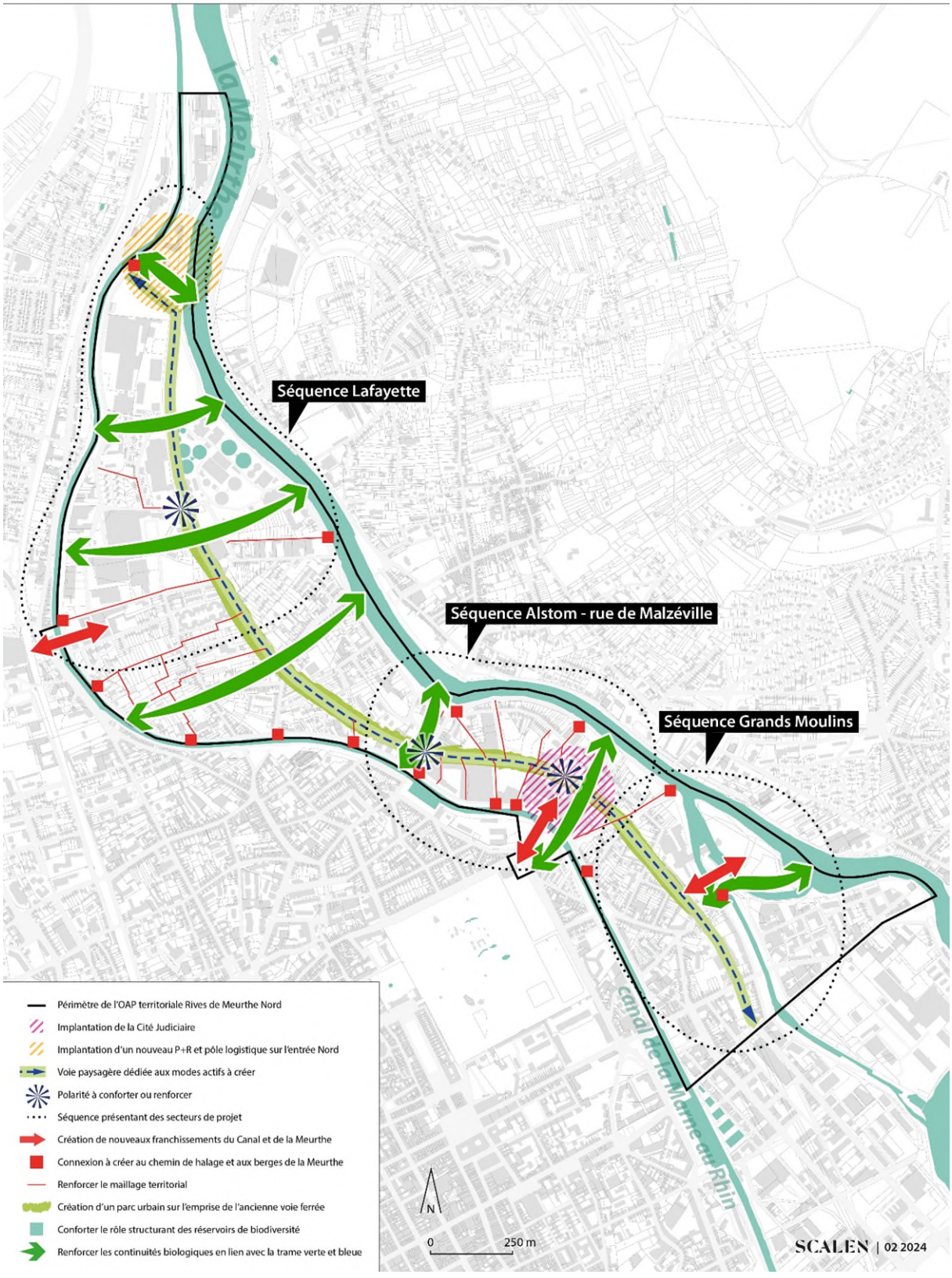
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- à Maxéville, au droit de l'entrée Nord de la Métropole du Grand Nancy et en articulation avec le secteur d'activités de l'île Prouvé, un pôle multimodal à développer en lien avec la stratégie de développement des mobilités (P2M),
- aux abords du Rond-Point Lafayette, aujourd'hui espaces d'activités reconnus à intégrer dans la trame urbaine ordinaire à l'échelle du piéton,
- à Nancy, la rue de Malzéville, qui relie le cœur de Malzéville au faubourg des 3 Maisons, présente un important potentiel de commerces et services de proximité à renforcer en lien avec le développement de nouveaux secteurs de logements,
- entre les halles Alstom à préserver, la Cité judiciaire et la passerelle piétonne reliant le parc de la Pépinière au parc paysager, un nouveau lieu de vie (commerces - culture) à faire émerger.

L'autre ambition affichée est de faire vivre les quartiers résidentiels en journée par des activités diversifiées. Si la dynamique résidentielle est déjà à l'œuvre sur une partie des sites et situations en recomposition, le projet devra développer une programmation complémentaire au-delà de la problématique commerciale : type crèche associative, bureaux partagés, ateliers de quartier, tiers-lieux solidaires.
L'objectif est de s'appuyer sur les dynamiques de projet en cours (pôle culturel & artistique / urbanisme transitoire halles Alstom) et les dynamiques à venir (Cité Judiciaire - besoin de services associés, création d'un parking-relais en entrée nord d'agglomération avec potentiel de livraisons en vélo-cargo le long du canal).
Ainsi, autour de ces nœuds dynamiques et porteurs d'intensités urbaines et sociales, peuvent se déployer des nouvelles manières d'habiter la ville à travers l'émergence de formes urbaines ouvertes sur leur environnement.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Schéma OAP Rives de Meurthe Nord



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

B / OAP SECTORIELLES

Séquence Lafayette / Secteur 1 : Rond-point Lafayette

Les orientations d'aménagement

Le secteur Lafayette (5,3 ha) constitue aujourd'hui un centre de gravité en termes d'offre commerciale et d'activités artisanales. L'objectif est de pérenniser la vocation dynamique de ce lieu constituant la porte d'entrée Nord de l'agglomération.

Orientation 1 : Recomposer un cœur urbain mixte d'activités et de bureaux

La mutation urbaine du secteur à engager devra favoriser la densification, l'intensification et la diversification des activités pour conserver le dynamisme du parc d'activités. Les opérations en renouvellement urbain devront construire une identité plus urbaine pour le parc d'activités et l'entrée du parc paysager sur le rond-point Lafayette.

- Proposer de nouvelles constructions mixtes (bureaux, activités, commerces) aux abords immédiats du rond-point Lafayette, en renouvellement urbain afin de créer une entrée de ville plus urbaine :
  - Construction neuve de densification sur l'emprise Nord du parking de Super U
  - Constructions en renouvellement dédiées aux activités sur l'emprise du McDonald et de son stationnement actuel.
  - Constructions en renouvellement dédiées aux activités et bureaux sur l'emprise du ALDI et de son stationnement actuel.
- Proposer de nouvelles constructions dédiées aux activités sur les parcelles situées entre l'actuel garage de Lafayette et la rue des Maraichers.
- Implanter les nouvelles constructions en variant les alignements sur rue et les décrochages en fonction du contexte urbain (Implantation en limite stricte ou au sein d'une bande d'implantation conformément au règlement graphique).
- Varier les volumes et les hauteurs bâties en ne nivelant pas les hauteurs (proposer un épannelage des hauteurs pour les nouvelles constructions).

Orientation 2 : Aménager les continuités urbaines et paysagères

- Créer et sécuriser les parcours piétons sur l'ensemble du parc d'activités :
  - En connectant les parcours aux façades principales des bâtiments d'activités
  - En favorisant la perméabilité et la traversée des ilots pour les modes actifs
  - En désolidarisant les accès piétons des accès véhicules et des stationnements
  - En organisant les continuités entre les différents espaces et les parcours
  - En construisant les accès et les traversées du parc paysager
- Requalifier les aménagements piétons sur le rond-point Lafayette en lien avec les entrées des nouvelles constructions et la porte d'entrée du parc paysager

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Opérer un dialogue fonctionnel par un cœur d'ilot paysagé ouvert sur le parc, entre les espaces extérieurs privés et le parc paysager pour les ilots d'activités à l'Ouest du parc paysager : espaces de respiration plantés, porosité.
- Favoriser l'aménagement de percées paysagères d'au moins 15 m de largeur entre la rue Lafayette et le parc paysager.
- Assurer une connexion piétonne sécurisée entre l'avenue de la Meurthe et le parc paysager en lien avec le parvis d'entrée du Super U
- Qualifier les limites parcellaires entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés d'activités, en développant des espaces de transition plantés : alignements d'arbres, clôtures végétales, etc.

Des emplacements réservés sont inscrits dans le règlement graphique afin de mettre en œuvre les orientations de **« continuités urbaines et paysagères »**.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,4 de CPT

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques du secteur :

Les lieux de vie, polarités et activités diversifiées

Le secteur devra proposer une programmation à vocation activités économiques associant notamment des bureaux, des commerces et services, afin de contribuer à la diversification des activités et au renforcement de l'attractivité de la zone d'activités Lafayette. Elle devra s'appuyer sur les projets et dynamiques en cours sur le secteur et proposer une offre adaptée aux attentes en matière de recomposition urbaine et architecturale.

- Environ 15 300 m² de surface de plancher dédiées à des activités diversifiées sont attendus sur l'ensemble du secteur Rond-point Lafayette

La gestion du stationnement

- Organiser de manière cohérente et mutualisée la recomposition du stationnement sur l'ensemble du secteur du parc d'activités et rationaliser ses accès depuis la rue Lafayette et l'avenue de la Meurthe. L'accès véhicules est interdit rue des Maraichers.
- À proximité du parc paysager, organiser le stationnement en cœur d'ilot, en lien avec les façades secondaires des bâtiments d'activités. Le stationnement nouveau est interdit au contact du parc.
- Favoriser le principe de désimperméabilisation des stationnements dédiés aux activités pour lutter contre les îlots de chaleur.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques par sous-secteurs :

SOUS-SECTEUR ACTIVITÉS RUE LAFAYETTE

La programmation liée aux activités :

- Environ 12 500 m² de surface de plancher, sont attendus
  - Activités (dont commerces) : environ 5 300 m²
  - Bureaux : environ 7 200 m²

Le stationnement :

- Environ 110 places de stationnement aérien/couvert

SOUS-SECTEUR SUPER U

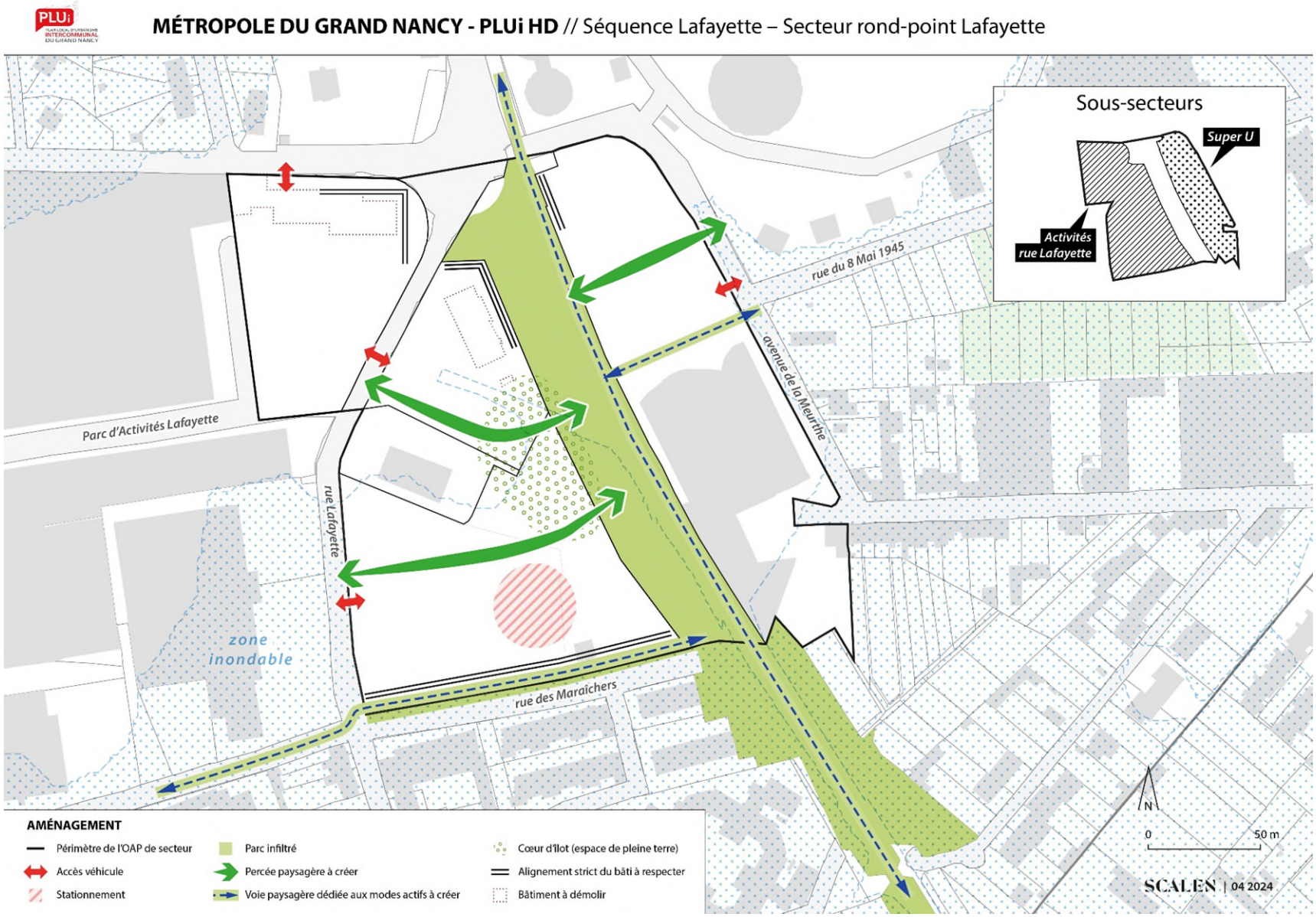
La programmation liée aux activités :

- Environ 2 800 m² de surface de plancher, sont attendus
  - Activités : environ 1 200 m²
  - Bureaux : environ 1 600 m²

Le stationnement :

- Environ 25 places de stationnement aérien/couvert

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Séquence Lafayette / Secteur 2 : Ilots Jaurès Vallin et Terrains Bellanger

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Opérer la couture entre le parc d'activités et les ilots résidentiels existants

La mutation en renouvellement urbain des franges d'activités Sud et Ouest du parc d'activités en secteur à dominante résidentielle doit contribuer à opérer la couture entre le parc d'activités et les ilots résidentiels existants, et offrir une offre résidentielle diversifiée tirant partie du riche contexte paysager.

Les nouvelles constructions résidentielles en renouvellement urbain

Ilots Jaurès Vallin

- Définir une silhouette urbaine et bâtie rythmée en variant les hauteurs bâties du R+1 au R+5 (proposer un épannelage des hauteurs) avec un gradient des hauteurs en quatre séquences :
  - 1ère séquence côté canal : bâtiments émergents en R+5 avec des ruptures de constructions régulières tous les 30 m de façade
  - 2ème séquence : R+1 à R+3
  - 3ème séquence : R+1 maximum (maison individuelle uniquement)
  - 4ème séquence : R+1 à R+3
- Varier les alignements sur rue et les décrochages d'une séquence à l'autre. (Implantation en limite stricte ou au sein d'une bande d'implantation conformément au règlement graphique).

Terrains Bellanger

- Gérer l'interface avec le secteur d'activités pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, sur la rue Jean Jaurès, en implantant celles-ci en recul de 10 à 15 m au sein d'une bande d'implantation des façades (conformément au règlement graphique).
- Favoriser une accroche construite le long du canal pour l'implantation des nouvelles constructions en variant les alignements sur la limite d'emprise publique et les décrochages en fonction du contexte urbain (Implantation en limite stricte ou en recul conformément au règlement graphique).
- Définir une silhouette urbaine et bâtie rythmée en variant les hauteurs bâties (proposer un épannelage des hauteurs), en R+1 pour les logements individuels et du R+3 au R+5 pour les logements collectifs

La trame viaire

- Préserver et requalifier la servitude d'accès existante, dédiée aux véhicules et aux modes actifs, entre la rue Jean Jaurès et la rue Eugène Vallin. Sur l'entrée Nord, l'accès doit se faire obligatoirement au droit du croisement des rues Jean Jaurès et des Meutes dans la continuité de la rue Jean Jaurès, afin d'assurer un carrefour en croix.
- Créer une voie dédiée aux véhicules et aux modes actifs entre les rues Jean Jaurès et Eugène Vallin le long de la parcelle du 18 rue Eugène Vallin.
- Supprimer les accès véhicules sur la portion Ouest de la rue des Meutes, le long du canal jusqu'à la rue Eugène Vallin. La portion Nord, dans la continuité de la rue Jean Jaurès deviendra quant à elle une voie partagée.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Orientation 2 : Aménager les continuités urbaines et paysagères

- Créer des continuités paysagères dédiées aux modes actifs en cœur d'ilot :
  - *Ilots Jaurès Vallin :* 4 continuités Nord-Sud et 3 Est-Ouest s'accrochant à celles Nord-Sud
  - *Terrains Bellanger :* 3 continuités Est-Ouest
- Préserver un espace de pleine terre, de 20 m minimum, dans la séquence Ouest la plus proche du canal afin d'opérer la continuité entre la nouvelle passerelle et la continuité paysagère Est – Ouest.
- Elargir l'espace public le long de la rue des Meutes et de la rue Jean Jaurès au profit des modes actifs et de la nouvelle passerelle (un emplacement réservé est inscrit dans le règlement graphique).
- Proposer des aménagements paysagers le long de la rue Jean Jaurès afin de gérer qualitativement l'interface entre les nouvelles constructions et la zone d'activités.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,4 de CPT

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques du secteur :

Le développement résidentiel et les opérations mixtes (logements / commerces)

Une programmation résidentielle diversifiée, associant des logements collectifs et individuels, est attendue sur l'ensemble du secteur, dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain. Cette programmation doit permettre de diversifier les modes d'habiter, de proposer une offre nouvelle d'habitat sur le quartier.

Quelques opérations mixtes associant des logements collectifs avec des rez-de-chaussée actifs (commerces) sont attendues sur la façade Ouest du sous-secteur Ilots Jaurès-Vallin en lien avec les espaces publics créés.

- Environ 230 logements, soit 18 000 m² de surface de plancher, sont attendus sur le secteur
- Environ 87 % de logements collectifs et 13 % de logements individuels
- Accession libre : 100 %

La gestion du stationnement

- Gérer le stationnement enterré ou semi-enterré, suivant la côte de référence du PPRi, pour les logements collectifs. À défaut, le stationnement devra être géré en rez-de-chaussée au sein du volume bâti.
- Gérer le stationnement sur les emplacements dédiés et dans une épaisseur de 20m pour les logements individuels ou intermédiaires des ilots Jaurès Vallin. Privilégier le stationnement aérien couvert (perméable et paysager).
- Gérer le stationnement en carport ou intégrer à la construction, pour les logements individuels/intermédiaires des Terrains Bellanger

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques par sous-secteurs :

SOUS-SECTEUR ILOTS JAURÈS-VALLIN

La programmation liée au logement :

- Environ 150 logements, soit 12 000 m² de surface de plancher, sont attendus
- Environ 80 % de logements collectifs et 20 % de logements individuels

La programmation liée aux commerces :

- Environ 450 m² de surface de plancher sont attendus

Le stationnement :

- Environ 160 places de stationnement pour le logement et les activités : environ 55 % en ouvrage enterré ou semi-enterré et 45 % en aérien/couvert

SOUS-SECTEUR TERRAINS BELLANGER

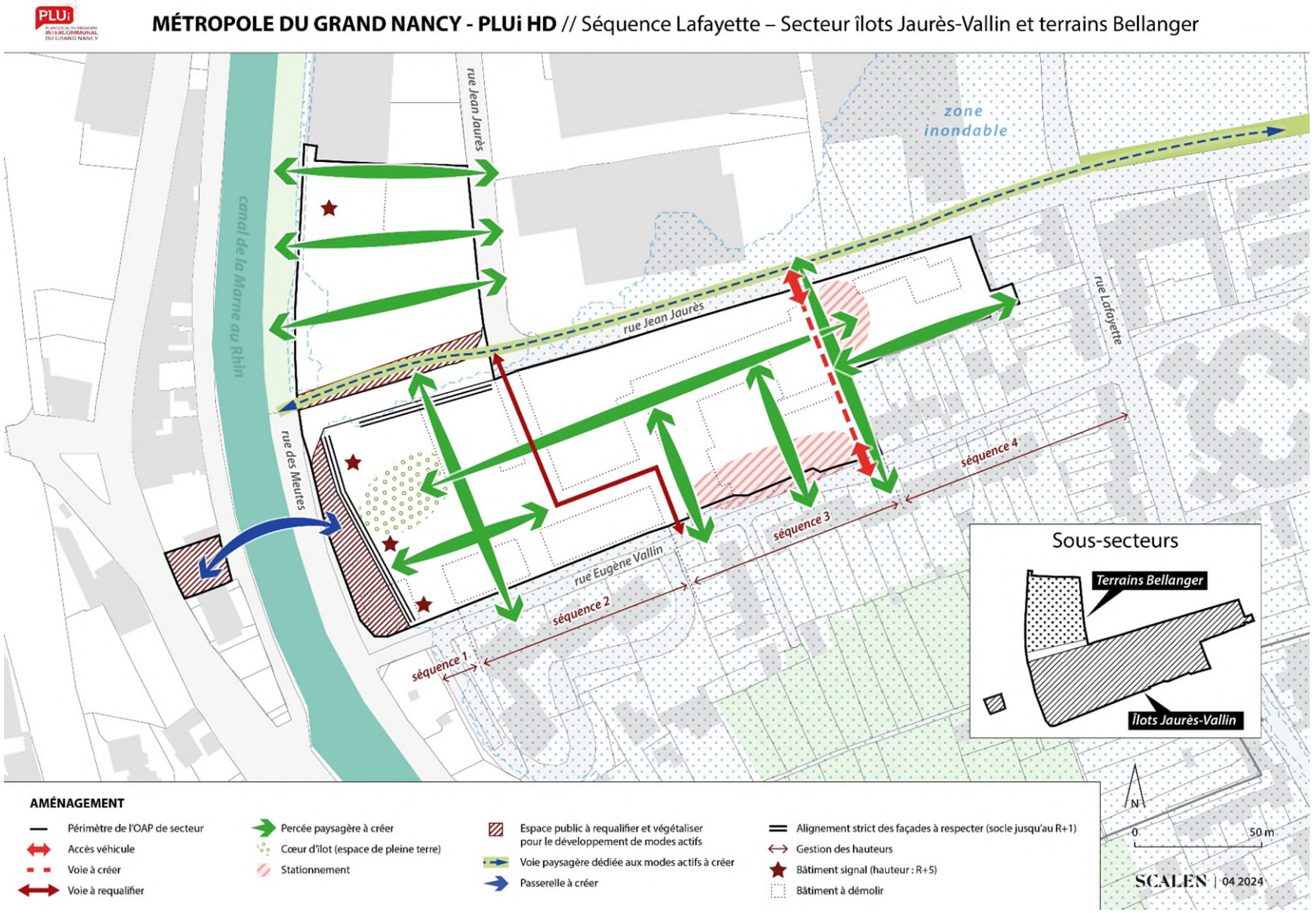
La programmation liée au logement :

- Environ 80 logements, soit 6 000 m² de surface de plancher, sont attendus
- Environ 90 % de logements collectifs et 10 % de logements individuels

Le stationnement :

- Environ 80 places de stationnement : environ 90 % en ouvrage enterré ou semi-enterré et 10 % en aérien/couvert

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Séquence Lafayette / Secteur 3 : Ilots Jaurès - Canal

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Opérer la couture entre le parc d'activités et le canal

La mutation en renouvellement urbain des franges d'activités Ouest du parc d'activités en secteur à dominante résidentielle doit contribuer à opérer la couture entre le parc d'activités et le canal de la Marne au Rhin, et offrir une offre résidentielle diversifiée tirant partie du riche contexte paysager.

- Gérer l'interface avec le secteur d'activités pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, sur la rue Jean Jaurès, en implantant celles-ci en recul de 10 à 15 m au sein d'une bande d'implantation des façades (conformément au règlement graphique).
- Favoriser une accroche construite le long du canal pour l'implantation des nouvelles constructions :
  - *Ilots Jaurès-Canal Sud :* en variant les alignements sur la limite d'emprise publique et les décrochages en fonction du contexte urbain, en cohérence avec les Ilots Terrains Bellanger situés au Sud (Implantation en limite stricte ou en recul conformément au règlement graphique) :
  - *Ilots Jaurès-Canal Nord* : en respectant un alignement strict du socle et du R+1 minimum en limite d'emprise publique pour la façade côté canal.
- Définir une silhouette urbaine et bâtie rythmée en variant les hauteurs bâties (proposer un épannelage des hauteurs), du R+2 au R+5 pour les logements collectifs. Privilégier la plus grande hauteur en R+5 pour les bâtiments signaux implantés au contact du canal.
- Les façades principales des nouvelles opérations de logements devront être orientées au Nord.
- Les façades construites entre le canal et la rue Jean Jaurès devront être plus longues que celles construites sur le canal ou la rue.

Orientation 2 : Aménager les continuités urbaines et paysagères

- Créer des continuités paysagères Est-Ouest, organisant notamment les accès dédiés aux modes actifs aux différentes opérations, préservant des espaces de pleine terre et valorisant les vues vers le canal.
- Proposer des aménagements paysagers le long de la rue Jean Jaurès afin de gérer qualitativement l'interface entre les nouvelles constructions et la zone d'activités.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,4 de CPT

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques du secteur :

Le développement résidentiel

Une programmation résidentielle est attendue sur l'ensemble du secteur, dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain. Cette programmation doit permettre de diversifier les modes d'habiter, de proposer une offre nouvelle d'habitat sur le quartier.

- Environ 185 logements collectifs, soit 13 000 m² de surface de plancher, sont attendus sur le secteur
- Accession libre : 100 %

La gestion du stationnement

- Gérer le stationnement enterré ou semi-enterré, suivant la côte de référence du PPRi, pour les logements collectifs. À défaut, le stationnement devra être géré en rez-de-chaussée au sein du volume bâti.

Les orientations programmatiques par sous-secteurs :

SOUS-SECTEUR ILOTS JAURÈS-CANAL SUD

La programmation liée au logement :

- Environ 55 logements collectifs, soit 3 800 m² de surface de plancher, sont attendus

Le stationnement :

- Environ 55 places de stationnement enterré ou semi-enterré

SOUS-SECTEUR ILOTS JAURÈS-CANAL NORD

La programmation liée au logement :

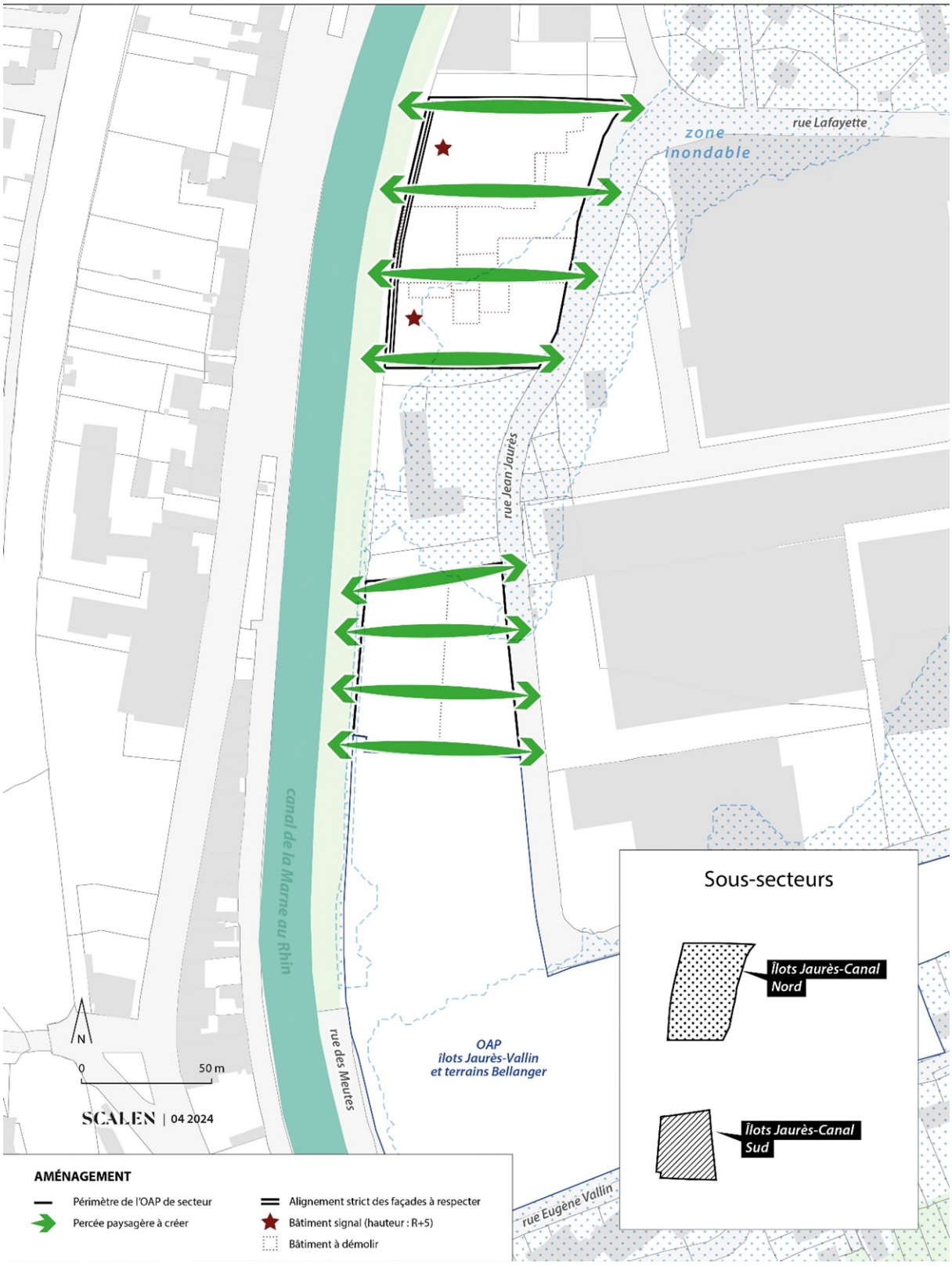
- Environ 130 logements collectifs, soit 9 200 m² de surface de plancher, sont attendus

Le stationnement :

- Environ 130 places de stationnement enterré ou semi-enterré

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Nancy
Séquence Lafayette – Secteur îlots Jaurès-Canal



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Construire l'interface et les connexions entre le centre-ville de Nancy et l'ensemble du site Meurthe-Canal

- Composer un pôle dynamique sur le secteur Alstom, porteur d'intensités et d'identités urbaines, en lien avec la nouvelle passerelle, afin de construire l'articulation entre le cœur d'agglomération et le site des Rives de Meurthe Nord.
- Créer une nouvelle passerelle dédiée aux modes actifs entre la halle Alstom/Cité Judiciaire, les rives du canal, l'ancienne glacière et la VEBE afin de connecter le secteur à la Pépinière et au centre-ville de Nancy.
- Préserver et valoriser l'ancienne glacière le long du canal pour son caractère patrimonial en maîtrisant notamment l'impact de la construction de la nouvelle passerelle dont l'insertion doit prendre en compte son environnement.
- Créer un parvis d'entrée entre la Halle Alstom et la Cité judiciaire, et assurer ainsi une liaison structurante entre le parc paysager et le canal.
- Requalifier les espaces publics entre la nouvelle passerelle et la nouvelle entrée du Parc de la Pépinière à l'angle Nord.

Orientation 2 : Concevoir un nouveau quartier écologique pour le secteur Alstom

Le parc paysager, les continuités urbaines et paysagères

- Créer des lieux de rencontre et d'échanges en tirant parti de l'épaisseur variable du parc paysager comme à l'approche du croisement avec la rue de Malzéville afin d'y accueillir des équipements de proximité de loisirs et de détente, des espaces de pause.
- Créer des continuités paysagères support des mobilités actives liant le parc paysager aux rues Mac Mahon et Oberlin telle que la création d'un mail paysager sur les abords de la rue de Malzéville le long de l'ilot Crosnes ; et requalifier les continuités support de tous les modes de déplacements liant également le parc paysager aux rues Mac Mahon et Oberlin.

Dans le cadre des futures opérations :

- Créer de nouvelles continuités paysagères et de biodiversité en cœur d'îlot entre le parc et les rues existantes en respectant un minimum de 20 m de rupture de construction
- Privilégier des espaces extérieurs privatifs (orientés Sud) et ouverts sur le parc paysager en lisières Nord et Ouest ; et privilégier des accès piétons et des espaces de partage sur les lisières Sud et Est (coté halle Alstom)
- Minimiser les apports de terre végétale en travaillant à partir des sols en place
- Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle

La composition urbaine

La composition urbaine du nouveau quartier écologique devra présenter une diversité de formes urbaines et des volumes bâtis pour animer le nouveau paysage urbain constitué, offrir des percées visuelles et paysagères sur la Meurthe, le canal et les grandes entités paysagères environnantes.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Ainsi, dans le cadre des futures opérations :

- Varier les volumes et les hauteurs bâtis en proposant un épannelage entre R+1 et R+7 et prendre en compte le bâti existant pour mieux accrocher les nouvelles opérations au tissu urbain environnant.
- Organiser des cœurs d'ilots ouverts, complexes dans les usages et les qualités de paysage en respectant un minimum de 15 mètres d'épaisseur entre deux constructions, connectés entre îlots et articulés aux percées paysagères à créer.
- Varier les retraits sur espace public, notamment entre deux constructions sur une même unité foncière en veillant à respecter pour les nouvelles constructions des façades parallèles à la limite d'emprise publique. Dans le cas contraire, le projet veillera à le justifier par rapport au contexte urbain, à l'implantation des autres constructions sur l'unité foncière ou bien par rapport à la stratégie paysagère de l'ilot.

Le traitement architectural

Le traitement architectural du nouveau quartier devra s'appuyer sur l'identité industrielle historique du quartier et diversifier l'écriture architecturale (travail de contraste dans les lignes de toiture, dans les traitements architecturaux, dans des matériaux innovants et locaux, etc.).

Ainsi, dans le cadre des futures opérations :

- Diversifier les lignes de toitures et proposer des usages variés pour les toitures terrasse.
- Différencier le traitement du socle des bâtiments du traitement courant de la façade à minima en rez-de-chaussée et/ou R+1 par un travail sur la matérialité, la composition et la modénature.
- Porter une attention particulière à l'architecture des bâtis proposés en référence aux bâtiments industriels préservés du secteur Alstom, au traitement différencié des encadrements de fenêtres et à l'identification d'un contraste de couleur et de matière en façade.
- Optimiser les apports de lumière naturelle dans les logements via des solutions architecturales diversifiées (ouvertures en façade avec des proportions différenciées et généreuses en fonction de la typologie des pièces dans un souci de bien-être des futurs habitants du quartier ; en privilégiant les logements traversants ou bi-orientés ; …)
- Privilégier une hauteur sous plafond suffisante du rez-de-chaussée permettant sa mutabilité programmatique.
- Privilégier un prolongement extérieur (terrasse, balcon) pour chaque logement.
- Traiter qualitativement les garde-corps en évitant l'emploi des garde-corps transparents.
- Faciliter l'identification et le positionnement des locaux communs et mutualisés à proximité des accès principaux et des axes de mobilités douces (vélos, poussettes, poubelles, composteurs et boites aux lettres).
- Intégrer des locaux annexes (serres, cabanes de jardins) en cœur d'îlot dans le cadre de jardins individuels et/ou partagés.
- Traiter les clôtures en fonction de la situation urbaine :
  - Sur les rues existantes et voies nouvelles ouvertes à la circulation des véhicules :
    - Proposer un dispositif à claire voie en serrurerie ou menuiserie présentant 50 % minimum de « vide » en vue de face afin de garantir un effet de transparence. Ce dispositif peut éventuellement surmonter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum.
    - La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m
  - Le long du parc paysager :
    - Proposer un dispositif à claire voie en serrurerie ou menuiserie présentant 50 % minimum de « vide » en vue de face afin de garantir un effet de transparence. Celui-ci doit pouvoir laisser passer la petite faune.
    - La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 m
  - Au sein des lots privés ou entre lots privés :
    - Proposer des haies végétales éventuellement doublées d'un grillage souple
    - La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

L'armature viaire

- Prévoir la requalification des rues et sentiers existants dans le programme d'aménagement des espaces publics afin d'assurer la desserte des nouvelles opérations et des bâtiments préservés.
- Végétaliser les sentiers et traverses piétonnes

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,4 de CPT

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques du secteur :

Le développement résidentiel

Une programmation résidentielle diversifiée, associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, est attendue sur l'ensemble du secteur, dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain. Cette programmation doit permettre de diversifier les modes d'habiter, de proposer une offre nouvelle d'habitat sur le quartier et de favoriser la mixité sociale.

- Environ 920 logements (collectifs, intermédiaires et individuels), soit environ 68 000 m² de surface de plancher, sont attendus sur le secteur

Les lieux de vie et de culture : polarités et activités diversifiées

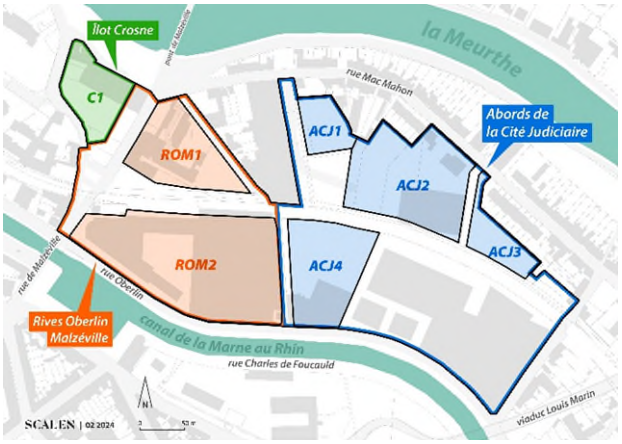
Le secteur devra proposer une programmation diversifiée, associant des équipements (Cité judiciaire, un pôle culturel et artistique), des locaux commerciaux, de services et des bureaux, afin de composer deux centralités structurantes porteuses d'intensités urbaines et sociales, en lien avec la programmation résidentielle. Elle devra s'appuyer sur les projets et dynamiques en cours sur le secteur et proposer une offre adaptée à la situation urbaine des différents sous-secteurs.

La gestion du stationnement

- Gérer le stationnement enterré ou semi-enterré pour les logements collectifs en privilégiant une implantation sous les volumes construits.
- Favoriser le stationnement en carport ou garage pour les logements individuels et intermédiaires ainsi que pour les opérations de réhabilitation.
- Éviter le stationnement en cœur d'ilot au regard des enjeux de continuités de biodiversité, et privilégier son implantation au plus proche de la voirie.
- Favoriser l'intégration paysagère du stationnement.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques par sous-secteurs :



SOUS-SECTEUR ABORDS DE LA CITÉ JUDICIAIRE

La programmation liée au logement :

- Environ 400 logements, soit entre 28 800 et 31 400 m² de surface de plancher, sont attendus
- Environ 80 % de logements collectifs, 15 % de logements intermédiaires et 5 % de logements individuels

OPERATIONS	MIXITÉ SOCIALE
ACJ1	Accession libre - 0%, Accession sociale - 0%, Logement Social - 100%
ACJ2	Accession libre - 85%, Accession sociale - 15%, Logement Social - 0%
ACJ3	Accession libre - 85%, Accession sociale - 15%, Logement Social - 0%
ACJ4	Accession libre - 80%, Accession sociale - 0%, Logement Social - 20%

La programmation liée aux équipements et aux activités (commerces, services, bureaux) :

- Implanter le projet de la nouvelle Cité Judiciaire (échéance 2028) sur l'emplacement de l'ancienne halle de montage Alstom à l'interface entre la rue Oberlin, la rue Saint-Vincent-de-Paul et le parc infiltré
- Développer un pôle culturel, artistique et économique, au sein de la halle Alstom et de la chaufferie conservées.
- Environ 4 500 m² de surface de plancher dédiés aux commerces, restaurants, services et bureaux sont attendus à l'angle du parc paysager, de la cité judiciaire et de la halle Alstom.

Le stationnement :

- Environ 420 places de stationnement pour le logement et les activités

SOUS-SECTEUR RIVES OBERLIN MALZÉVILLE

La programmation liée au logement :

- Environ 400 logements, soit 30 000 m² de surface de plancher, sont attendus
- Environ 85 % de logements collectifs, 13 % de logements intermédiaires et 2 % de logements individuels

OPERATIONS	MIXITÉ SOCIALE
ROM1	Accession libre - 60%, Accession sociale - 20%, Logement Social - 20%
ROM2	Accession libre - 60%, Accession sociale - 20%, Logement Social - 20%

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La programmation liée aux activités :

- Environ 1 400 m² de surface de plancher dédiés aux activités (commerces, services, bureaux) sont attendus

Le stationnement :

- Environ 420 places de stationnement pour le logement et les activités

SOUS-SECTEUR ILOT CROSNES

La programmation liée au logement :

- Environ 120 logements collectifs, soit 8 000 m² de surface de plancher, sont attendus

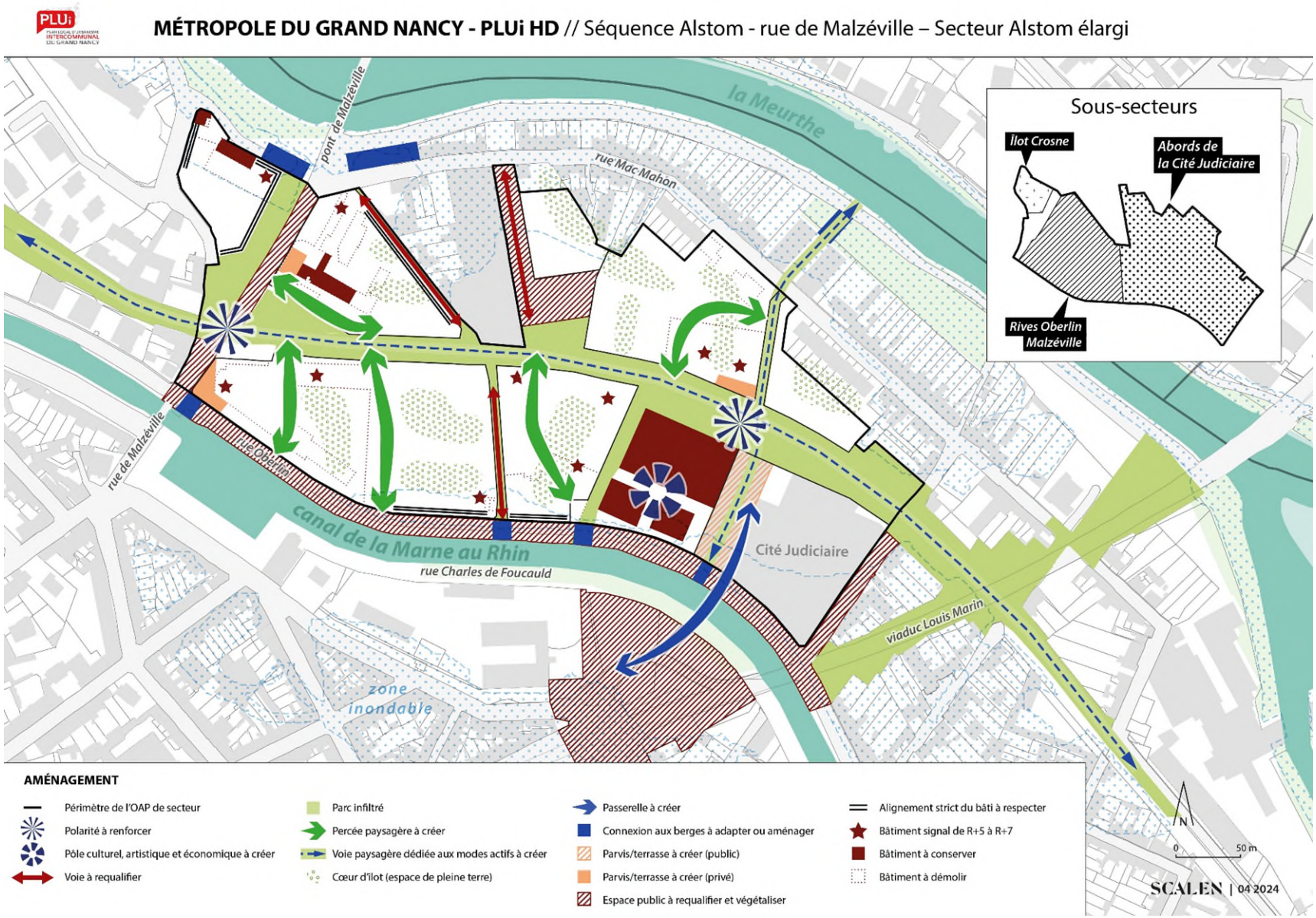
La programmation liée aux activités :

- Environ 200 m² de surface de plancher dédiés aux activités commerciales sont attendus

Le stationnement :

- Environ 120 places de stationnement pour le logement et les activités

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Développer un projet de reconversion pour le site patrimonial des Grands Moulins

- Préserver les cinq bâtiments remarquables (bâtiments 1, 2, 3, 4 et 7) identifiés au schéma d'OAP, et proposer un projet de reconversion en intégrant une démarche d'urbanisme transitoire.
- Intégrer au projet de reconversion, ou démolir, le silo des années 1960 (bâtiment 12), situé sur la rue de la Vanne, en fonction de son éventuelle protection au titre des Monuments Historiques.
- Démolir les autres bâtiments situés le long de la rue de la Vanne et des hangars situés le long de la rue Abbé Lemire afin d'ouvrir le site vers le parc et de valoriser les vues vers le patrimoine architectural préservé
- Aménager les séquences d'entrées du site en organisant les accès publics-privés vers le site des Grands Moulins et les accès publics vers l'Ile Vilgrain :
  - Assurer deux voies pour les secours : la première (secours et livraisons) traversante entre la rue Guilbert de Pixérécourt et la rue Mac Mahon et la seconde (secours et piétonne) sur l'axe patrimonial à maintenir dans le prolongement de la rue du Colonel Paul Daum
  - Préserver et réhabiliter le pavillon d'entrée (bâtiment 14) situé sur la rue Guilbert de Pixérécourt et le bâtiment du gardien (bâtiment 15) situé dans le prolongement de la rue du Colonel Paul Daum.

Orientation 2 : Désenclaver le site en travaillant les transitions et les connexions urbaines et paysagères afin de le réinscrire dans son contexte urbain

- Développer un parc paysager sur le site des Grands Moulins afin de construire l'interface entre le parc infiltré et le patrimoine architectural, contribuant à la revalorisation globale du site, à la mise en scène des façades, à son désenclavement et permettant d'offrir des espaces extérieurs très qualitatifs pour les habitants et les usagers du site.
- Proposer un aménagement paysager ambitieux et adapté pour l'ensemble des espaces paysagers du site en privilégiant notamment les espaces de pleine terre et en gérant les dénivelés afin d'assurer le meilleur confort d'usages (îlot de fraicheur, matériaux, accessibilité, etc.). Proposer des usages et fonctions en lien avec la programmation.
- Assurer les continuités paysagères et écologiques, et les perméabilités visuelles entre les espaces publics, le patrimoine architectural préservé des Grands Moulins et les principales entités paysagères – les berges de la Meurthe, l'Ile Vilgrain :
  - Assurer une percée paysagère entre la rue Mac Mahon et les rives de la Meurthe en lien avec les éléments paysagers protégés
  - Maintenir et valoriser l'axe paysager patrimonial situé dans l'axe de la rue du Colonel Paul Daum
- Assurer une liaison transversale Est-Ouest dédiée aux modes actifs entre la rue Guilbert de Pixérécourt et les rives Est de la Meurthe via l'Ile Vilgrain. Pour cela, la restauration des deux passerelles enjambant les bras de la Meurthe est nécessaire.
- Assurer les accessibilités piétonnes vers le parc paysager du site depuis les rues Abbé Lemire et de la Vanne
- Réaménager la rue de la Vanne en assurant un élargissement de l'espace public sur l'emprise du site des Grands Moulins (un emplacement réservé est inscrit dans le règlement graphique), et en recomposant le carrefour de la rue de la Vanne et de la rue Guilbert de Pixérécourt.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Porter une attention particulière aux traitements des angles des bâtiments neufs au Nord sur la Rue de l'Abbé Lemire et au Sud sur la Rue Guilbert de Pixérécourt, en veillant à assurer une bonne articulation urbaine et insertion paysagère avec le tissu urbain environnant (gabarits, hauteurs, reculs…) avec également un traitement des attiques et du socle répondant à l'enjeu d'ouverture sur le paysage de la Meurthe.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,4 de CPT

Les orientations programmatiques

Le développement résidentiel

Une programmation résidentielle diversifiée est attendue sur l'ensemble du secteur, dans le cadre d'opérations de réhabilitation et en constructions neuves, ainsi qu'au sein d'opérations mixtes (logements, activités, parking silo). Cette programmation doit permettre de diversifier les modes d'habiter, de proposer une offre nouvelle d'habitat sur le quartier et de favoriser la mixité sociale.

- Environ 400 logements, soit 23 000 m² de surface de plancher, sont attendus sur le secteur.
- Environ 83 % en réhabilitation, soit 330 logements, et 17 % en constructions neuves, soit 70 logements.
- Une programmation résidentielle est attendue :
  - En réhabilitation pour le bâtiment pont et les bâtiments 1, 2 et 7
  - Au sein d'opérations mixtes en construction neuve sur les rues de la Vanne et Abbé Lemire. La densification du site est conditionnée à la démolition, ou non, du silo des années 60. Ainsi, dans l'hypothèse où le silo 60' ne serait pas conservé, la capacité maximale de constructions neuves à destination de logement (au sein de ces opérations) sera de 4 000 m² de surface de plancher.
- Il est attendu un minimum de 24 logements locatifs sociaux conventionnés en réhabilitation et de 30 logements locatifs sociaux en opération neuve.
- Une production de logements étudiants ou de logements seniors n'est pas autorisée sur ce site

La programmation liée aux activités

Le site des Grands Moulins devra proposer une programmation liée aux activités, dans le cadre d'opérations de réhabilitation et au sein d'opérations mixtes en constructions neuves.

- Environ 3 500 m² de surface de plancher sont attendus sur le secteur
- La programmation liée aux activités devra se répartir sur :
  - Le bâtiment 4, en réhabilitation
  - Le rez-de-chaussée du bâtiment 7, en réhabilitation.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

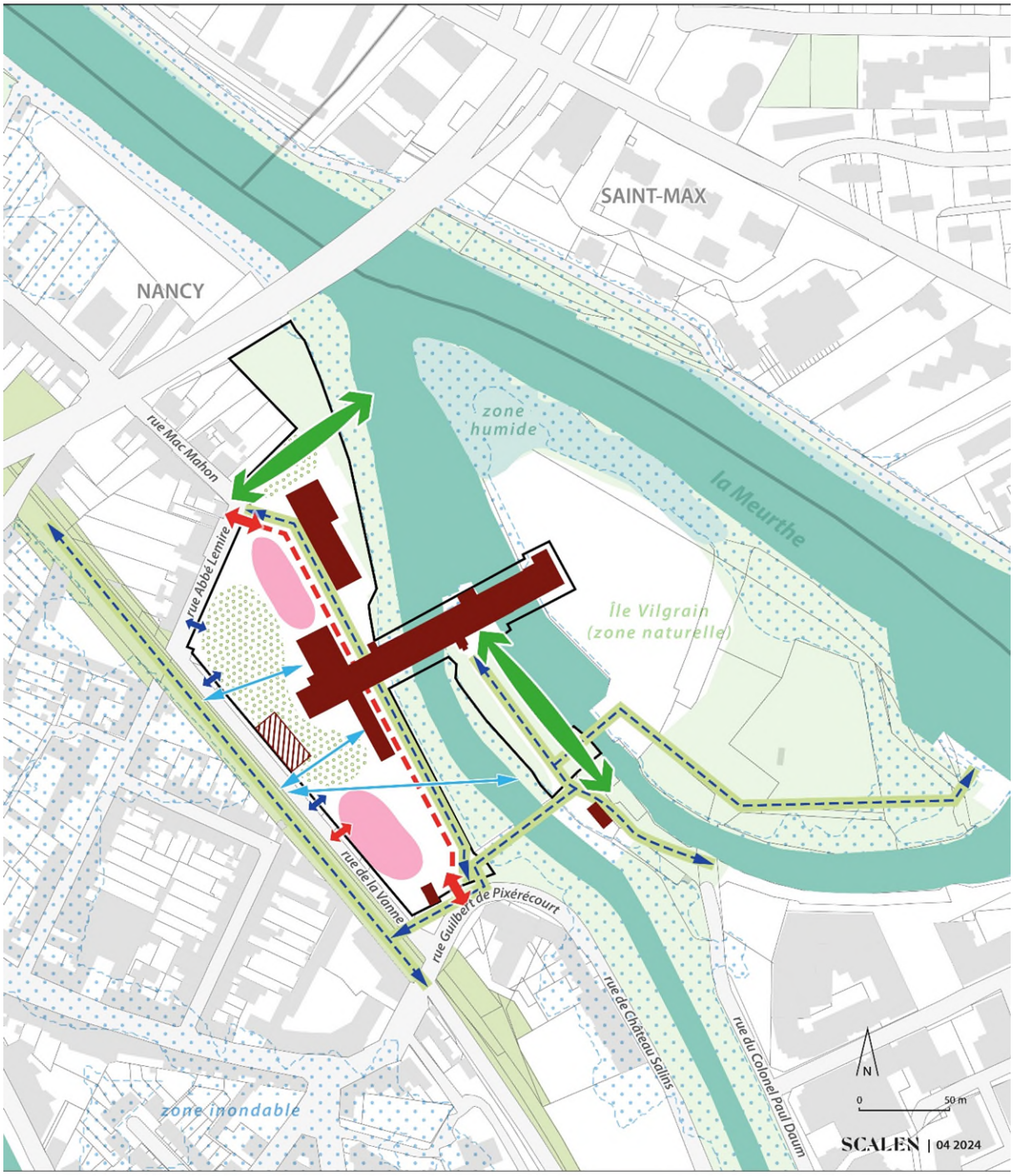
- Les rez-de-chaussée actifs des deux constructions neuves.

La gestion du stationnement

- Un parking silo d'environ 210 places, au sein d'une opération mixte parking/logements/activités est attendu sur l'entrée Sud du site. Les accès au parking devront se faire depuis la rue de la Vanne.
- Une seconde offre de parking est possible au sein du volume bâti de la construction neuve attendue rue Abbé Lemire, en fonction des besoins exprimés et des usages.
- Concernant la prise en compte de l'évolutivité du ou des parking(s) silo(s) à long terme et leur réversibilité. Une attention particulière devra être portée à la trame structure des bâtiments et la recherche de dispositifs permettant d'apporter de la lumière naturelle en leur cœur, selon leur épaisseur
- Le stationnement aérien n'est pas autorisé sur le site.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Nancy - Rives de Meurthe Nord
Séquence Grands Moulins – Secteur Site des Grands Moulins
Schéma d'OAP



AMÉNAGEMENT

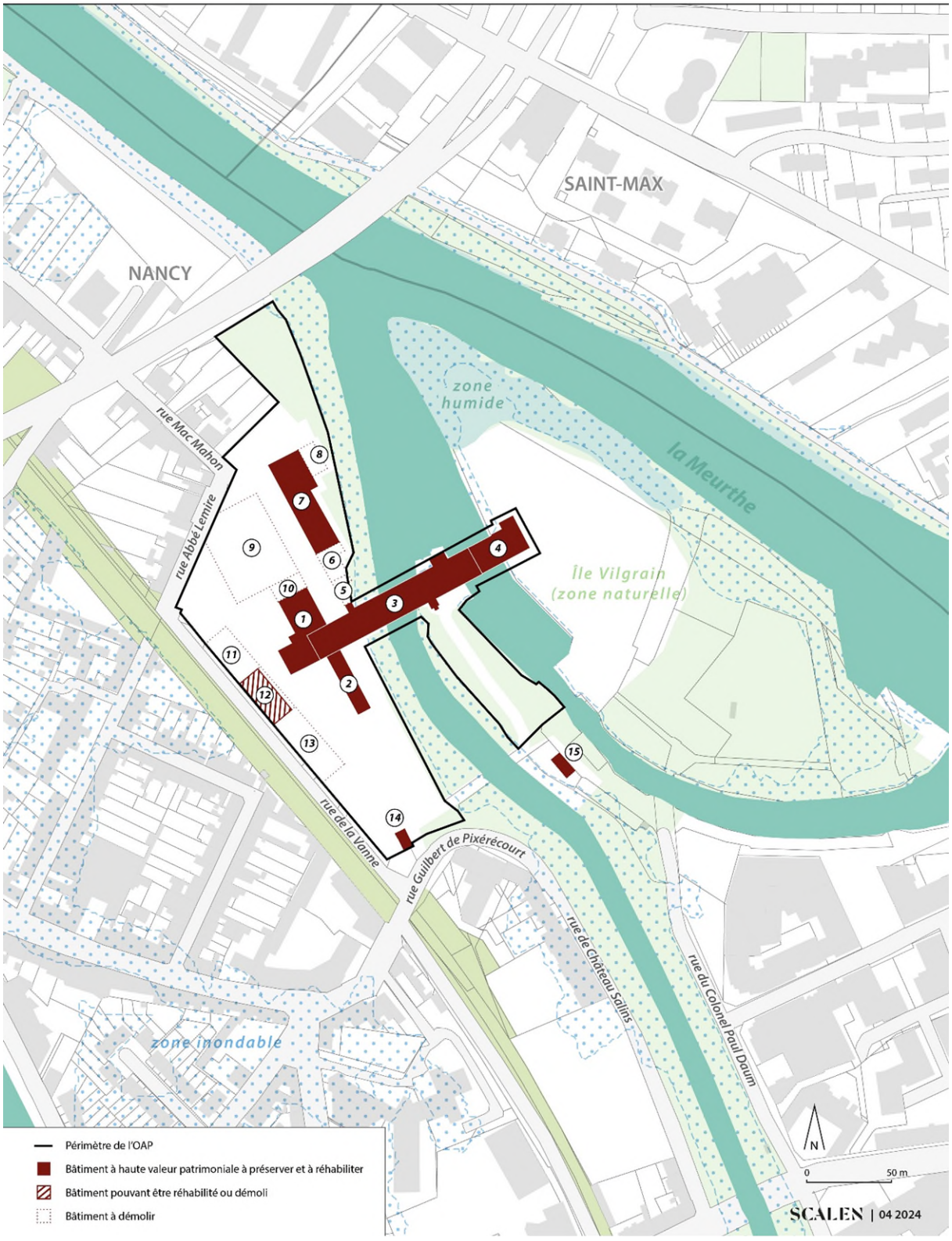
- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicule
- Voie à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer
- Parc infiltré
- Accès piéton à assurer
- Continuité paysagère à créer
- Parc paysager à créer (espace de pleine terre)
- Perméabilité visuelle à assurer

PROGRAMMATION

- Bâtiment à préserver et à réhabiliter
- Implantation préférentielle des nouvelles constructions
- Bâtiment pouvant être réhabilité ou démoli

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Nancy - Rives de Meurthe Nord
Séquence Grands Moulins – Secteur Site des Grands Moulins
Le patrimoine à préserver et à valoriser



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

PLAN DE PHASAGE OPÉRATIONNEL



L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Ilots Jaurès-Canal se fera à long terme et sous la condition que l'OAP Ilots Jaurès-Vallin et Terrains Bellanger soit réalisée à 100 %.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

NANCY
OAP.B - SAINT-PIERRE - BONSECOURS



Le site Saint-Pierre – Bonsecours



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site Saint-Pierre Bonsecours (105 ha) compose la partie Sud de la commune de Nancy, à la frontière avec la commune de Jarville-la-Malgrange. Il s'étend autour d'un axe Nord-Sud, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / avenue de Strasbourg, bordé à l'Ouest par le faisceau ferroviaire et à l'Est par le boulevard Lobau et le canal de la Marne au Rhin, constituant des frontières importantes. Il s'étire au Nord depuis la Place des Vosges, à la frontière avec la ville de Charles III, jusqu'au Sud à l'Eglise Notre-Dame de Bonsecours, à la limite communale et la M674 (infrastructure de desserte d'échelle métropolitaine). Le secteur compose aujourd'hui l'interface urbaine d'entrée Sud de la ville jusqu'au centre-ville de Nancy.

Axe structurant Nord-Sud, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg est un ancien axe de faubourg reliant historiquement le Sud de la ville de Charles III à Saint-Nicolas-de-Port. Le quartier s'est ainsi développé à l'écart de l'enceinte fortifiée et très lentement avec un premier ilot construit au XIIe siècle à proximité du ruisseau de Nabécor, une léproserie qui donnera la vocation hospitalière ultérieure au quartier. Il connaîtra une expansion rapide à partir du XVIIIe siècle suite à la démolition du bastion et la constitution du front urbain sur l'axe de faubourg Saint-Pierre, ordonné par Léopold, entre la Porte Saint-Nicolas et la chapelle Notre-Dame de Bonsecours, ainsi que la construction de plusieurs bâtiments emblématiques comme l'ancienne église Saint-Pierre et l'Hôtel Marin en front de rue. Puis, l'actuelle Eglise Notre-Dame de Bonsecours et l'Hôtel des Missions royales seront édifiés sous Stanislas.

Au XIXe siècle, le site connaitra ses limites Est-Ouest actuelles avec la construction des deux infrastructures de transport : le canal de la Marne au Rhin (1838-1853) et la liaison ferroviaire Paris – Strasbourg (1846-1852), mais également avec le percement du boulevard Lobau (1874) et la voie ferroviaire Est reliant Champigneulles à Houdemont (1881). Ces infrastructures organisant l'ensemble des flux Nord-Sud constituent le plus souvent de véritables obstacles, notamment pour les modes actifs. Ils structureront durablement l'ensemble du quartier dans un axe Nord-Sud, dessinant de vastes unités foncières entrecoupées de quelques liaisons transversales structurantes, assurant les franchissements ferrés et fluviaux, au Nord (Bd du Recteur Senn, rue Albert Lebrun, rue Molitor, rue Foller), au centre (rue de Nabécor) et au Sud (rue de Bonsecours, rue Mansuy Gauvain).

Dans le dernier quart de siècle et le début du XXe siècle, la construction des différents établissements hospitaliers et universitaires, de part et d'autre de l'axe de faubourg, fait dès lors de ce quartier un pôle intellectuel majeur de Nancy, qui s'étend de l'Hôpital Saint-Julien jusqu'aux Hôpitaux Maringer-Villemin-Fournier. Ils présentent de vastes unités foncières closes avec des implantations bâties organisées au centre des ilots et construisent une façade urbaine en alignement sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. La plupart des bâtiments connaitront des réhabilitations successives au cours du XXe siècle afin d'adapter les locaux et de répondre aux nouveaux besoins par des extensions et/ou surélévations. Ces ajustements, et les besoins accrus en stationnement, ont contribué à consommer progressivement les espaces interstitiels. Les bâtiments les plus récents ont quant à eux été construits après la Seconde guerre mondiale pour répondre aux dernières exigences en matière d'équipements de santé et se sont principalement implantés sur l'emplacement d'anciens bâtiments obsolètes, comme le bâtiment de Neurosciences.

À leurs côtés, le quartier accueille à la fin du XIXe siècle, plusieurs industries nouvelles, accompagnées de logements ouvriers : la laiterie St Hubert au Nord, les entreprises Ferembal au Sud, une filature à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bonsecours, les ateliers Bergeret, etc. Ces installations industrielles et artisanales accompagnent l'essor économique qui se développe à l'Est autour du canal, de la voie ferroviaire Est et sur le territoire des Rives de Meurthe. Elles constitueront de vastes emprises foncières en renouvellement urbain à la fin du XXe siècle au travers des ZAC Pichon et ZAC Provençale.

Aujourd'hui, le quartier mêle donc équipements hospitalo-universitaires métropolitains, plusieurs équipements publics communaux (écoles, parc public, serres municipales, mairie de quartier, église …), des maisons de ville et maisons ouvrières alignées sur la rue, des immeubles du XIXe siècle et des maisons

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

bourgeoises Art Nouveau, ainsi qu'un linéaire commercial diffus ponctué de polarités de proximité identifiées sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg. Les bâtiments historiques emblématiques construisent l'identité du quartier, témoignent de son histoire, et se situent en majorité dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) réglementé par un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. À ce jour, plusieurs bâtiments sont protégés (classés ou inscrits) au titre des Monuments Historiques et ponctuent le front de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg : l'Eglise Notre-Dame de Bonsecours, l'ancienne Maison de Coriolis, l'Hôtel des missions (puis le Grand Séminaire et l'ancienne Eglise Saint-Pierre) et enfin la Maison Bergeret située rue Lionnois. Ces bâtiments constituent des éléments de repères forts sur l'espace public et structurent la séquence d'entrée Sud de la ville.

Au centre du quartier, nous retrouvons également le Parc Olry, principal espace vert public associé aux serres municipales, qui constitue une des composantes paysagères majeures du quartier, aux côtés des cœurs d'ilots plantés des zones résidentielles au Sud et des berges du canal à l'Est. Le parc est inscrit au titre du Code de l'environnement. Visible depuis l'avenue, mais relativement enclavé, il entretient peu de relations avec son contexte proche.

Conjointement, le site des Hôpitaux présente à l'inverse des espaces très minéralisés, en raison des zones de stationnements et voiries internes, et clos en raison de ses activités. Ces vastes ilots adossés aux axes structurants de grands gabarits - avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny/Strasbourg et boulevard Lobau – interrompent actuellement les potentielles continuités paysagères et piétonnes. En raison de son caractère très urbain le quartier n'est pas identifié aujourd'hui dans la trame verte et bleue de la Métropole.

Les enjeux et objectifs globaux

Le secteur porte aujourd'hui des enjeux forts en matière de développement et de renouvellement urbain pour la commune de Nancy et pour la Métropole du Grand Nancy en raison du départ programmé (à l'horizon 2030) des équipements hospitaliers et universitaires. La libération de grandes emprises foncières et immobilières, sur plus de 18 ha et bénéficiant d'une situation privilégiée à proximité de l'hyper centre, constitue un potentiel bâti et patrimonial à réinvestir et valoriser. Dans l'attente, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est instauré sur ces emprises foncières afin de permettre à la commune d'engager une réflexion approfondie sur le devenir de ce quartier qui connaitra déjà à court terme des mutations importantes, notamment à travers la mise en œuvre du Plan Métropolitain des Mobilités, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), et des projets à venir sur l'ancienne Faculté de Pharmacie (rue Lebrun). Le quartier entretient également d'étroits liens avec les quartiers proches également en cours de mutation, comme Nancy Centre Gare et le secteur Auchan Lobau - Marcel Brot.

À l'échelle du site Saint-Pierre Bonsecours, les mutations urbaines et programmatiques à venir invitent aujourd'hui à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Construire une nouvelle identité pour ce quartier en valorisant le patrimoine architectural et en lui conférant de nouvelles fonctions mixtes au travers de réhabilitations / reconversions et d'opérations en renouvellement urbain.
- Créer de nouvelles accroches urbaines et paysagères afin de désenclaver le site et de le réinscrire dans son contexte proche, notamment le cœur d'agglomération et le canal

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

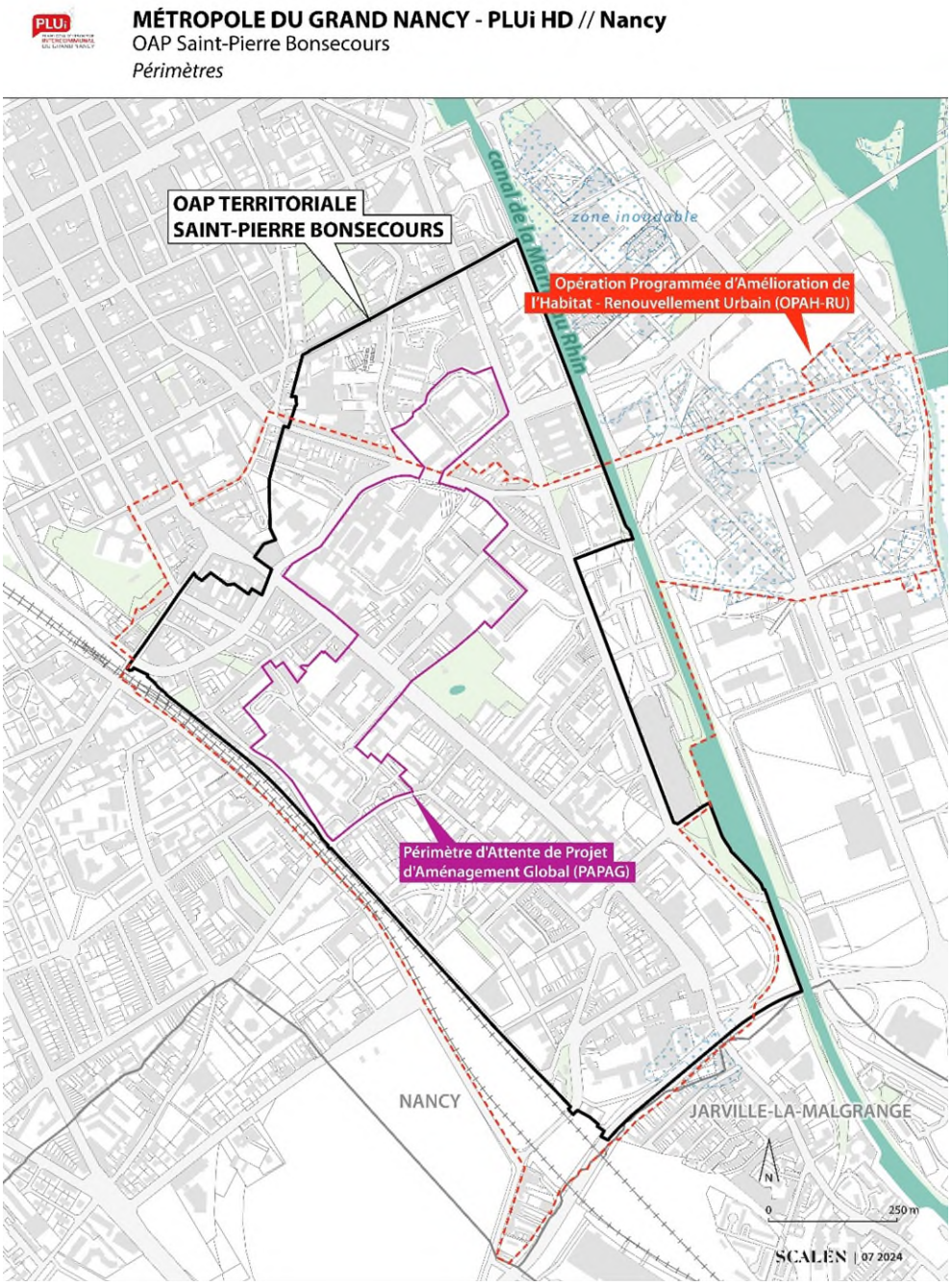
- Requalifier les axes structurants d'entrée de ville Nord-Sud : avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg et boulevard Lobau
- Maintenir et renforcer le linéaire commercial diffus et les polarités de proximité identifiées sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg
- Apaiser le quartier et développer l'armature urbaine et paysagère dédiée aux modes actifs
- Renforcer l'armature paysagère en s'appuyant sur les composantes paysagères existantes, en favorisant la désimperméabilisation des sols et la renaturation des espaces publics et cœurs d'ilots.

Ces orientations qui fixent un cadre seront précisées avant 2030, après la conduite d'études pré-opérationnelles, avec une concertation du public, plus poussées, ainsi qu'une fois les projets du CHU et de l'UL précisés.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

L'OAP Saint-Pierre Bonsecours intègre plusieurs périmètres :

- Le périmètre de l'OAP territoriale « Saint-Pierre Bonsecours » (105 ha) précise les orientations concernant les questions environnementales, les enjeux de développement/confortement de polarités urbaines et les problématiques liées aux mobilités et aux aménagements d'espaces publics.
- Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur des Hôpitaux
- Le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Requalifier les principaux axes structurants d'entrée de ville : l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg, les rues Albert Lebrun / Molitor / Foller et le boulevard Lobau

Le projet devra prendre en compte et accompagner la requalification des principaux axes d'entrée de ville, afin d'accompagner la mise en œuvre du Plan métropolitain des mobilités (P2M), les évolutions attendues des parts modales, la valorisation du patrimoine architectural, la consolidation des polarités commerciales de proximité, et la revalorisation globale des espaces publics.

- Valoriser les repères architecturaux remarquables (l'Eglise Notre-Dame de Bonsecours, l'Eglise Saint-Pierre, les bâtiments patrimoniaux en front de rue), formant signal depuis l'espace public et ponctuant la traversée de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg : valoriser les perspectives, traiter les séquences d'entrées aux bâtiments (parvis, places, trottoirs, …), …
- Consolider le linéaire commercial diffus et les polarités ponctuelles identifiées sur l'avenue afin de renforcer les équipements et services de proximité.
- Développer et/ou conforter la programmation tertiaire / service en front de rue, en cohérence avec le linéaire commercial diffus et les polarités identifiées sur l'avenue.
- Requalifier l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg, les rues Albert Lebrun / Molitor / Foller, dans le cadre du P2M, par l'élargissement des trottoirs, l'intégration des TCSP (lignes 2 et 3) et une meilleure intégration et sécurisation des modes cyclables, afin de contribuer à l'apaisement du quartier.
- Requalifier et végétaliser le boulevard de Lobau afin de conférer à cet axe routier structurant et connecté à la M674 un statut plus urbain et un meilleur confort d'usages pour les piétons.
- Définir et mettre en œuvre une stratégie globale de stationnement en deux temps :
  - à court terme, prévoir le stationnement sur l'espace public et les secteurs de projet suivant les temporalités de mise en œuvre du Plan Métropolitain des Mobilités et les temporalités de mutation du secteur des Hôpitaux et du fonctionnement des équipements existants
  - puis, à plus long terme, envisager une réduction progressive des espaces dédiés au stationnement au profit d'une stratégie de végétalisation de l'espace public, notamment sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg.

Orientation 2 : Tisser des liaisons transversales dédiées aux modes actifs entre le faisceau ferré et le canal

En articulation avec les différents axes Nord-Sud du quartier (faisceau ferré, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg, boulevard Lobau, canal), le projet devra développer une seconde strate de mobilités actives assurant un maillage stratégique, un apaisement et une sécurisation des parcours et une reconnexion du quartier dans son contexte élargi.

- Améliorer et revaloriser les mobilités actives Est-Ouest en adaptant notamment les voiries existantes.
- Développer de nouveaux axes pour les modes actifs en s'appuyant sur le contexte paysager du secteur et la mise en réseau d'espaces publics structurants : berges, parc Olry et serres municipales, parvis de l'Eglise Saint-Pierre, parvis de la Maternité, ouverture des macro-ilots, …
- Créer de nouveaux itinéraires sécurisés et adaptés pour les modes actifs dans le cadre des futures opérations afin de contribuer au désenclavement des vastes emprises foncières, de favoriser les perméabilités et continuités.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Orientation 3 : Renforcer les continuités paysagères et écologiques, et la nature en ville

En s'appuyant sur les caractéristiques paysagères existantes, le projet devra tisser des liens paysagers et écologiques en s'appuyant sur les axes structurants, accompagner le maillage transversal support des modes actifs et renforcer le maillage paysager des cœurs d'ilots arborés.

- Opérer des continuités paysagères depuis le Parc Olry, en permettant notamment sa traversée afin de valoriser le parc au sein du quartier élargi, de contribuer à son désenclavement et de favoriser les connexions entre le quartier Saint-Pierre Bonsecours et le canal.
- Renforcer l'armature paysagère des axes structurants (avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg, Bd du Recteur Senn / rue Albert Lebrun / rue Foller, rue Mansuy Gauvain) en proposant des principes de végétalisation en cohérence avec les futurs aménagements projetés dans le cadre du P2M et les stratégies de stationnements.
- Valoriser et renforcer l'armature paysagère des quartiers résidentiels afin de valoriser l'identité du quartier de faubourg et de limiter les ilots de chaleur urbains : cœurs d'ilots, traversées paysagères piétonnes, …

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS de 0,4 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°4)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (végétalisation des bordures de routes, orientation du bâti, double vitrage…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Les orientations programmatiques

Les mobilités

Les principes et orientations d'aménagement en matière de mobilités devront faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030.

Ainsi, les projets devront intégrer les éléments suivants dans le périmètre de l'OAP territoriale :

- Une ligne structurante du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg à horizon 2026
- Une ligne cyclable interquartier sur les rues de la Salle et Molitor
- Une ligne cyclable structurante sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / Strasbourg et rue Mansuy Gauvain à horizon 2035
- Une ligne cyclable interquartier sur les axes Est-Ouest : avenue du Général Leclerc, rue de Nabécor et rue de Bonsecours
- Une ligne cyclable structurante le long du canal

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

De manière générale, les projets viseront à :

- Contribuer à renforcer le maillage secondaire dédié aux modes actifs au sein des opérations et à opérer les liaisons nécessaires au contexte urbain proche ainsi qu'aux axes structurants fléchés par le P2M
- Renforcer les liaisons et traversées sécurisées sur les axes principaux de circulation afin d'atténuer les ruptures qu'ils constituent pour les modes actifs
- Maintenir une armature automobile et de stationnement de proximité afin d'assurer les accès minimums aux opérations de logements, aux commerces/services et aux équipements.
- Définir et mettre en œuvre une stratégie globale de stationnement à court terme dans l'espace public, puis un retrait progressif au profit d'une stratégie de végétalisation de l'espace public sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / avenue de Strasbourg, suivant les temporalités du P2M et en adéquation avec les principes de désimperméabilisation et des autres usages du sol (végétalisation, jardins, espaces conviviaux, …)

Le développement résidentiel

Le développement résidentiel est fléché sur la portion Nord du secteur Saint-Pierre Bonsecours dans le cadre d'une programmation mixte, aux côtés d'équipements, de commerces de proximité et de services, sur les vastes entités immobilières et foncières à forts enjeux patrimoniaux et compris en partie dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Nancy. À titre indicatif, une production totale d'environ 500 logements, avec un taux de 40 % de logements sociaux (locatif et accession), est envisagée sur l'ensemble du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Dans l'attente de la libération de ces secteurs de projet, une OPAH-RU sera menée sur la période 2024-2030 afin d'accompagner la restructuration et l'amélioration de l'habitat privé fragilisé et vacant.

Les projets portés dans ce cadre devront ainsi :

- Développer une stratégie programmatique vertueuse et adaptée à l'identité du quartier ancien et populaire de faubourg, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, et permettant d'attirer des familles et des propriétaires occupants.
- Proposer une stratégie de réhabilitation et de reconversion pour les bâtiments à forte valeur patrimoniale en prenant en compte les enjeux de valorisation patrimoniale, de recomposition de la trame urbaine, de programmation et d'armature paysagère.
- Insérer qualitativement dans le paysage urbain du quartier les nouvelles opérations et proposer des formes urbaines favorisant le déploiement d'une armature paysagère à travers des cœurs d'ilots arborés et désimperméabilisés.

Les lieux de vie, polarités et équipements

Les projets d'aménagement devront favoriser le renforcement de polarités identifiées autour d'équipements structurants et de polarités diffuses accompagnant la vie de ces secteurs au travers des commerces et services de proximité.

Le site Saint-Pierre Bonsecours présente à ce titre une diversité de polarités à conforter dans le contexte historique d'un axe de faubourg. Certains bâtiments aujourd'hui hospitalo-universitaires pourront accueillir lors de leur reconversion des équipements et services afin de conforter ces polarités.

Certains services du CHRU ayant vocation à être maintenus dans le secteur, un « Quartier Santé » pourra être envisagé.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

Zonage : U

Le phasage prévisionnel prévoit que les mutations des secteurs s'articulent avec le départ des fonctions hospitalo-universitaires à l'horizon 2030 et l'achèvement des orientations prévues dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OAPH-RU) ainsi que de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Les nouvelles opérations doivent arriver après la requalification de l'habitat ancien afin de ne pas déclasser celui-ci et contribuer à redonner une attractivité globale au quartier.

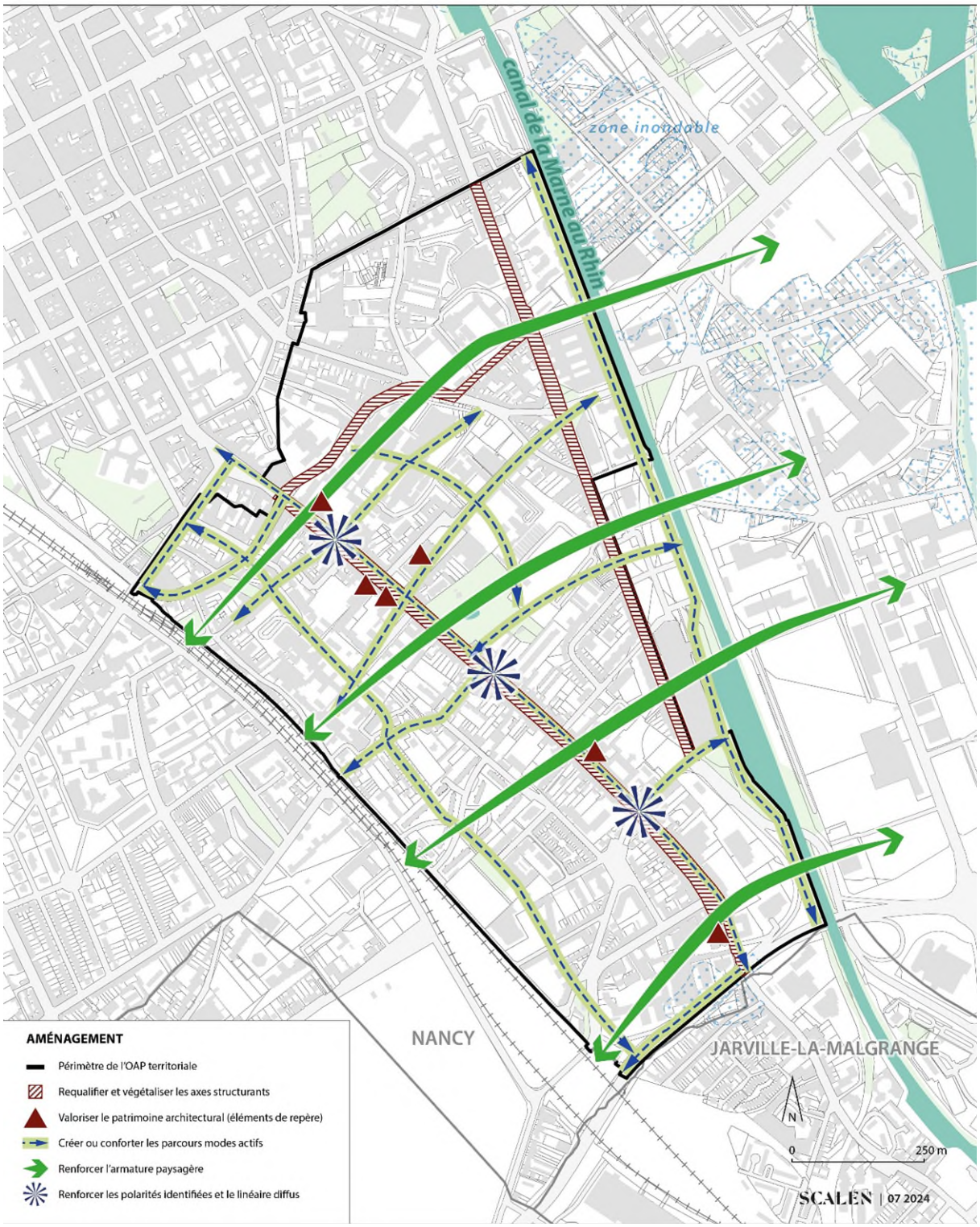
2024-2030 : Dispositif OPAH-RU.
2029-2030 : Libération progressive du secteur des Hôpitaux
À partir de 2030 : Lancement des opérations sur l'ensemble du secteur des Hôpitaux

Pour le logement attenu sur les emprises du PAPAG, il est attendu une urbanisation progressive à moyen et long terme, sous réserve des orientations d'aménagement et de programmation précisées après la conduite des études pré-opérationnelles attendues :

- Urbanisation à moyen terme (2031-2036) : une production d'environ 150 logements est attendue. La priorité est donnée aux opérations de réhabilitation
- Urbanisation à long terme (2037-2042) : une production de 350 logements est attendue.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Nancy
OAP Saint-Pierre Bonsecours
Schéma d'OAP



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

HEILLECOURT / JARVILLE-LA-MALGRANGE / LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY

OAP.C - SILLON DU FONTENO - BACQUÉCHAMPS



Le site Sillon du Fonteno – Bacquéchamps



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site « Sillon du Fonteno – Bacquéchamps » (75 ha) est situé au Sud de l'agglomération, en deuxième couronne urbaine, et à cheval sur trois communes : Heillecourt, Jarville-la-Malgrange et Laneuveville-devant-Nancy.
Il se déploie sur un arc Est-Ouest coupé en deux dans un axe Nord-Sud par la continuité écologique du Sillon du Fonteno, et la Route de Fléville (D71) constituant l'une des entrées d'agglomération Sud, reliant les communes de Fléville-devant-Nancy et Jarville-la-Malgrange jusqu'au cœur d'agglomération.

Le site se compose de l'ancienne friche RFF/SNCF en cours de renaturation spontanée et d'espaces naturels et agricoles, associant des prairies de fauche, des parcelles agricoles, des jardins familiaux, des espaces boisés et les zones humides associées au ruisseau du Moulin. Ce riche contexte paysager et écologique compose le réservoir de biodiversité du Sillon du Fonteno et structure les continuités agricoles Nord / Sud, offrant au site une géographie très marquée et des vues lointaines vers les coteaux, notamment depuis la Route de Fléville. Il présente ainsi plusieurs éléments environnementaux et paysagers protégés au sein des espaces naturels et agricoles permettant de préserver les continuités écologiques et paysagères dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. Ces espaces accueillent plusieurs parcours de promenade et des traversées pour les modes actifs, assurant notamment des connexions qualitatives entre le Parc de Montaigu, le Parc du Château de Rénémont et le Parc de l'Embanie.

Ces continuités s'inscrivent au cœur d'un ensemble urbain relativement fragmenté, composé de plusieurs quartiers résidentiels pavillonnaires, d'équipements scolaires - le Collège Montaigu et ses équipements sportifs, la crèche des Lucioles, le groupe scolaire 5 Fontaines, du Foyer des Aulnes, et d'une zone d'activités plus au Sud. Ces espaces urbanisés sont hérités d'une urbanisation rapide de ces communes et tendent à recomposer une frange urbaine plus affirmée par la jonction entre les communes de Heillecourt et Laneuveville-devant-Nancy.

Aujourd'hui, les liaisons entre ces deux communes sont à ce titre rendues compliquées en raison de la rareté des traversées Est-Ouest, assurées principalement sur l'axe Grande Rue / rue Léon Songeur / Route de Fléville / rue du Collège / rue de Heillecourt, qui supporte la quasi-totalité des flux routiers. Plus au Nord, la voie ferrée qui longe le Sillon du Fonteno marque également une rupture franche et constitue un obstacle important pour l'ensemble des autres mobilités. Le site est desservi en transport en commun sur les principaux axes de circulation permettant d'assurer les liaisons Est-Ouest et Nord-Sud, mais il reste néanmoins relativement éloigné des grandes lignes métropolitaines. À noter qu'une desserte en transport en commun plus importante et un parking relais sont attendus sur ou à proximité du site en parallèle de son urbanisation.
Concernant le réseau cyclable, il est présent mais il ne peut assurer aujourd'hui de véritables continuités lisibles et sécurisées. Le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) prévoit ainsi la réalisation d'un axe cyclable interquartier dès 2026 sur l'Avenue et la Rue Léon Songeur afin de conforter les connexions Nord-Sud et de construire l'accroche au réseau existant sur la Route de Fléville et la rue du Collège, mais également vers le Parc de l'Embanie. Plusieurs autres axes cyclables interquartiers sont prévus pour 2035 sur la Grande Rue, l'Avenue du Général de Gaulle, au sein du Sillon du Fonteno et le long du faisceau ferroviaire.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt majeure au centre, d'intérêt intermédiaire et relatif à l'Ouest sur le secteur « Sillon du Fonteno » et d'intérêt relatif à l'Est sur le secteur « Bacquéchamps ». La zone d'intérêt majeure correspond aux espaces naturels du Sillon du Fonteno, avec le ruisseau du Moulin et ses zones humides, constituant un réservoir de biodiversité des milieux humides, des milieux forestiers (secondaire), des milieux thermophiles et des milieux ouverts. À l'Ouest, le secteur « Sillon du Fonteno » est concerné par un corridor urbain et un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers. À l'Est, le secteur « Bacquéchamps » est concerné par un corridor des milieux forestiers, des milieux humides et des milieux ouverts.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

L'ensemble du site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort à l'Ouest et un aléa moyen à l'Est au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Sillon du Fonteno - Bacquéchamps, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux objectifs métropolitains de production de logements sur le secteur Sud-Est de l'agglomération nancéienne avec l'aménagement d'un agroquartier
- Renforcer les polarités de proximité et développer la diversité fonctionnelle au sein des quartiers
- S'inscrire qualitativement sur le site et en cohérence avec le contexte urbain résidentiel et d'équipement du secteur
- Renforcer et valoriser les continuités écologiques et paysagères en lien avec le réservoir de biodiversité et les corridors identifiés dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Valoriser l'identité agricole et maraîchère du site en lien avec les composantes existantes : parcelles agricoles, prairies d'élevage et de fauche, jardins familiaux.
- Assurer les liaisons modes actifs sur l'ensemble du site afin de préserver la perméabilité de ces espaces naturels, la connexion aux différents quartiers dont celles prévues dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

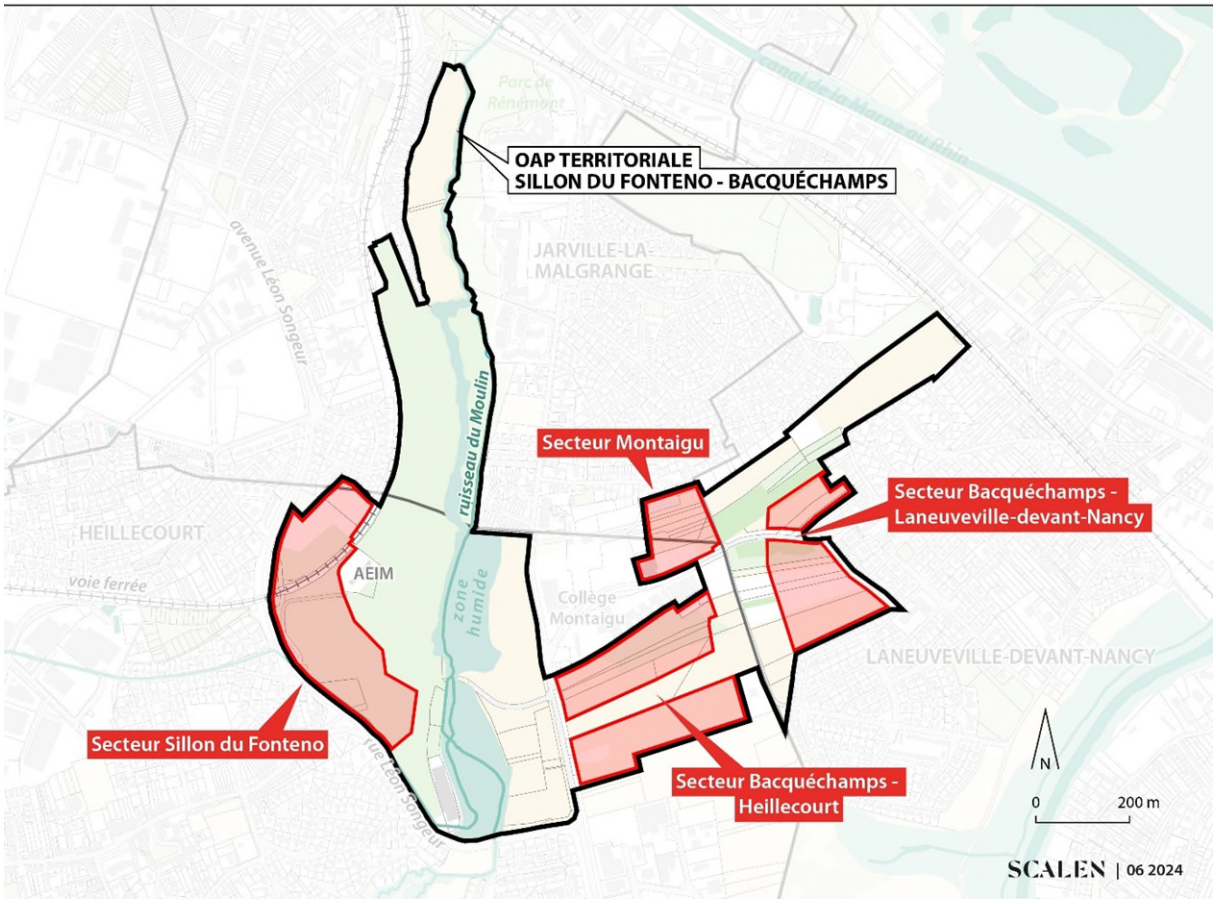
Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Sillon du Fonteno - Bacquéchamps se compose de plusieurs périmètres qui renvoient à des enjeux d'échelles différentes :

- À l'échelle de l'OAP territoriale « Sillon du Fonteno - Bacquéchamps » les orientations concernent principalement des questions environnementales, des enjeux de développement/confortement de polarités urbaines et des problématiques liées aux mobilités
- Des OAP plus « resserrées » proposent des orientations, à l'échelle de 4 secteurs « Sillon du Fonteno », « Montaigu », « Bacquéchamps-Heillecourt » et « Bacquéchamps-Laneuveville-devant-Nancy », axées plus précisément, selon leur phasage d'ouverture à l'urbanisation, sur la composition urbaine et paysagère, le traitement architectural, la trame viaire, l'aménagement des espaces publics et le détail des orientations programmatiques, du fait des mutations à venir sur ces secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'échelle de ces périmètres se complètent et se répondent afin d'accompagner l'émergence d'un projet d'aménagement cohérent et ancré dans son contexte urbain et paysager.

Sillon du Fonteno - Bacquéchamps // Périmètres



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Composer l'armature paysagère, naturelle et agricole, composante fédératrice de ce nouvel agroquartier à forts enjeux environnementaux

L'armature paysagère, naturelle et agricole, doit être une composante essentielle de l'identité de ce nouvel agroquartier. Dans le cadre des orientations d'aménagement, elle doit construire la cohérence entre les différents secteurs opérationnels de projet, assurer les coutures et interfaces avec les secteurs urbanisés, agricoles et naturels à proximité, et les continuités dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du quartier. Elle est également le support de plusieurs enjeux programmatiques, en lien avec les nouvelles constructions attendues, notamment en matière de production agricole et d'espaces extérieurs privés ou partagés pour les habitants, contribuant à la qualité du cadre de vie et aux activités productives, favorisant les activités sportives et de loisirs, et vectrice de solidarité et de lien social.

Le Sillon du Fonteno, le ruisseau du Moulin et les emprises agricoles : la colonne vertébrale du futur agroquartier support des continuités urbaines, paysagères et écologiques

L'ensemble du Sillon du Fonteno est un réservoir de biodiversité majeur et est préservé en zone naturelle. Des projets de renaturation du Sillon sont attendus et les prairies de fauche existantes sont maintenues. L'évaluation environnementale identifie des enjeux moyens à forts sur l'ensemble du secteur en raison de la bonne fonctionnalité écologique de ces milieux agro-naturels. Elle préconise notamment de préserver les axes de ruissellement et les ilots boisés existants, et de veiller à restreindre l'imperméabilisation des sols en raison des phénomènes de ruissellement, sur l'ensemble des sites de projet.

- Assurer des perméabilités paysagères au sein des opérations afin de préserver les continuités écologiques du Sillon du Fonteno et des emprises agricoles :
  - *Secteur Sillon du Fonteno* : Créer deux percées paysagères en aménageant des cours plantées entre l'avenue Léon Songeur et le Sillon du Fonteno. Elles se positionneront respectivement dans le prolongement de la Grande Rue/rue de Laneuveville et de la rue de Jarville.
  - *Secteurs Bacquéchamps :* Assurer les connexions paysagères et écologiques entre le Sillon et le secteur Bacquéchamps à l'Est, par le maintien de l'axe écologique structurant identifié à la Trame Verte et Bleue en proposant une nouvelle programmation agricole et maraichère diversifiée et à forte valeur environnementale.
- Assurer les continuités dédiées aux modes actifs, en lien avec les cheminements préservés et à créer au sein du Sillon du Fonteno, sur l'ensemble du périmètre de projet. Le réseau cyclable prévu par le Plan Métropolitain des Mobilités pour 2026 et 2035 est à prendre en compte dans la réalisation des cheminements nouveaux. Ces cheminements devront accueillir des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales continus entre les espaces urbains et agricoles, en prenant en compte les contraintes topographiques. Ils assureront également l'accessibilité des véhicules agricoles aux différentes parcelles agricoles et maraîchères.
- Aménager les transitions paysagères entre les espaces naturels du Sillon, les espaces agricoles et les nouvelles constructions, en privilégiant les espaces de pleine terre : jardins privatifs, cours plantées, lisières boisées et actives, jardins de pluie, petite agriculture, etc.
- S'appuyer sur les caractéristiques topographiques et les axes de ruissellement existants vers le Fonteno pour composer les ilots urbains et proposer les aménagements de gestion des eaux pluviales adaptés sur l'ensemble des secteurs de projets : dispositifs de ralentissement de l'écoulement des eaux, dispositifs de rétention, d'infiltration et de collecte (jardins de pluie, noues plantées, revêtements

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

drainants, etc.). Les sols présentant une faible perméabilité, les dispositifs devront avant tout privilégier l'évapotranspiration et le stockage.

Les espaces de productions agricoles et maraîchères

En cohérence avec les espaces naturels et agricoles préservés, les projets devront répondre aux enjeux de continuités écologiques et paysagères en proposant une programmation diversifiée à forte valeur environnementale autour des productions agricoles et maraîchères de l'agroquartier :

- Conforter la liaison écologique et paysagère Ouest-Est sur le secteur Bacquéchamps - Heillecourt, en aménageant des parcelles dédiées aux jardins familiaux, aux vergers et un parc agricole linéaire. Les parcelles de jardins familiaux devront pouvoir être adaptées et réversibles au besoin vers d'autres usages agricoles ou paysagers, comme l'extension des vergers par exemple.
- Aménager le parc agricole linéaire, en proposant une programmation et des usages diversifiés, associant une polarité agricole mutualisée, des agrès sportifs et espaces de loisirs en extérieur en complément du gymnase du Collège, et des espaces ouverts polyvalents et appropriables pour différents publics.
- Valoriser les emprises agricoles conservées sur le secteur Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy pour l'installation d'exploitations maraichères via un/des appel(s) à projets.
- Proposer un choix d'essences et d'espèces végétales adaptées à l'identité de l'agroquartier et locales autant que possible.

Orientation 2 : Composer les futurs ensembles urbains de l'agroquartier permettant d'assurer les interfaces et connexions urbaines entre les quartiers proches et les espaces naturels et agricoles

Les secteurs opérationnels de projet présentent d'importantes surfaces foncières à aménager, en lisière de quartiers résidentiels monofonctionnels. Le projet urbain devra s'attacher à répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle, de développement de polarités commerciales et de services de proximité, de connexions urbaines mais également aux ambitions écologiques et environnementales attendues d'un agroquartier tant dans la qualité des constructions que dans leurs insertions au sein des milieux naturels et agricoles, en s'appuyant sur le principe « d'îles bâties ». Les différentes configurations urbaines, paysagères et architecturales présentes sur l'ensemble du secteur invitent également à développer un projet diversifié avec des densités et intensités urbaines adaptées.

La composition urbaine et les nouvelles opérations

- Proposer des constructions neuves sobres et exemplaires dans les modes constructifs employés, priorisant l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, et l'emploi des énergies renouvelables (géothermie, solaire, …)

Plus précisément sur le secteur Sillon du Fonteno :

- Aménager la « porte d'entrée » du secteur, dans la continuité de la Grande Rue/rue de Laneuveville, en créant une polarité commerciale et de services de proximité, ainsi qu'un équipement public (réserve foncière pour un éventuel équipement scolaire), autour d'une place publique structurante, répondant aux enjeux de mixité fonctionnelle de ce nouveau quartier et aux besoins de la commune.
- Valoriser une façade paysagère, arborée, sur l'ensemble du linéaire de la rue Léon Songeur et de l'avenue Léon Songeur
- Construire les séquences d'entrée du Sillon du Fonteno en proposant deux grandes percées paysagères composées de cours plantées successives afin d'assurer les continuités paysagères vers le Sillon.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Développer un quartier résidentiel, en renouvellement urbain et dans la continuité du tissu urbain existant, en s'appuyant sur le principe « d'îles bâties ».
- Définir une silhouette urbaine et bâtie rythmée en variant les hauteurs bâties (proposer un épannelage des hauteurs) en R+2 et R+3 pour le logement collectif.
- Valoriser les vues vers le grand paysage en privilégiant un étagement des volumes bâtis dans la pente.
- Proposer des formes urbaines permettant de préserver les continuités écologiques et perméabilités paysagères du Sillon, de valoriser les vues vers le grand paysage, et la préservation des axes de ruissellement. Les formes urbaines devront découler de l'armature paysagère et écologique.
- Implanter qualitativement les opérations dans la pente en valorisant la topographie.
- Adresser les opérations sur les nouvelles voiries créées et non directement sur la rue Léon Songeur
- Privilégier un alignement préférentiel des façades sur l'espace public afin de conférer au nouveau quartier un caractère urbain et de préserver des espaces de pleine terre plus généreux en cœurs d'îlots et au contact des lisières paysagères.
- Proposer des espaces de pleine terre en cœur d'îlots et en lisières à destination des résidents : jardins privatifs, espaces extérieurs collectifs, etc. en valorisant notamment les espaces boisés existants.

Plus précisément sur le secteur Montaigu :

- Structurer une nouvelle polarité agricole de proximité en lien avec le parc et les parcelles agricoles sur la rue du Collège, construisant l'« entrée » du parc agricole.
- Construire l'interface urbaine entre la polarité agricole et les zones pavillonnaires existantes en proposant notamment des opérations à vocation résidentielle.
- Proposer un épannelage des hauteurs et des volumes des logements collectifs en R+2 et R+3. Les bâtiments de plus grandes hauteurs devront se positionner au contact du parc agricole.
- Privilégier un alignement préférentiel des façades sur l'espace public afin de conférer au quartier un caractère urbain et de préserver des espaces de pleine terre plus généreux en cœur d'îlots

Sur les secteurs Bacquéchamps – Heillecourt et Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy :

- Développer un quartier résidentiel ancré au sein d'un paysage agricole et productif, afin d'assurer les continuités urbaines et la valorisation des entités paysagères du secteur.
- Aménager les lisières et assurer les perméabilités paysagères dédiées aux modes actifs afin d'assurer les liaisons entre les différentes opérations, les jardins familiaux et les vergers, et les espaces agricoles. Plusieurs haies constituant des éléments paysagers protégés devront être mises en valeur au sein du projet.

La trame viaire

Pour l'ensemble des secteurs :

- Rationaliser la création de voiries nouvelles pour la desserte des nouvelles opérations et des espaces de stationnement et en assurer le bouclage afin de limiter la création de voies sans issues.
- Limiter les traversées des espaces naturels et agricoles afin de ne pas constituer des obstacles ou de contribuer à fragmenter ces espaces et les continuités dédiées aux modes actifs. Ces interfaces devront répondre aux enjeux de sécurisation des intersections et des impératifs de continuités des aménagements, etc.
- Requalifier le Chemin de Bacquéchamps afin d'assurer la desserte des opérations sur le secteur Bacquéchamps.
- Assurer une accroche optimale à la trame viaire existante et accompagner la sécurisation des intersections sur la rue Léon Songeur, sur la Route de Fléville et sur la rue du Collège/rue de Heillecourt
- Abaisser les régimes de vitesse pour les nouvelles voiries afin de répondre aux enjeux d'apaisement et de favoriser le partage de la voirie :
    - La zone 30 s'imposera sur les axes de desserte principaux

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- La zone de rencontre s'imposera sur les axes secondaires

- Proposer des aménagements de gestion des eaux pluviales par des noues et des aménagements paysagers pour l'ensemble des nouvelles voiries. Les voies structurantes existantes – Route de Fléville et la rue du Collège/rue de Heillecourt -, pourront également être intégrées à la trame paysagère et de gestion des eaux pluviales.

Les Coefficients de Pleine Terre (CPT)

Secteurs	Coefficient de Pleine Terre
Sillon du Fonteno	40 %
Montaigu	60 %
Bacquéchamps - Heillecourt	50 %
Bacquéchamps - Laneuveville	60 %

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	S'assurer de l'absence de zones humides au niveau des futures zones artificialisées, notamment du sous-secteur du Sillon de Fonteno. Des études hydrologiques sont nécessaires afin de s'assurer de la non-dégradation de zones humides. L'ensemble des zones humides doit être protégé. Les espèces végétales sélectionnées devront être diversifiées, multi-strates et adaptées au changement climatique.
Mesures paysagères	Privilégier l'aménagement en continuité de l'urbanisation existante. Végétaliser les abords des axes routiers, notamment sur la partie est.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et mouvement de terrain (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques à l'échelle de l'OAP territoriale :

Les mobilités

Les principes et orientations d'aménagement devront directement faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030.

Les projets devront accompagner l'évolution des pratiques vers des mobilités plus vertueuses en proposant des aménagements cyclables et modes actifs sur l'ensemble du site, accompagner les projets prévus dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités et anticiper une desserte en transport en commun plus importante et un parking relais sur ou à proximité du site.

Le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) prévoit ainsi la réalisation :

- En 2026, d'un axe cyclable interquartier sur l'avenue et la rue Léon Songeur afin de conforter les connexions Nord-Sud et de construire l'accroche au réseau existant sur la Route de Fléville et la rue du Collège, mais également vers le Parc de l'Embanie.
- En 2035, plusieurs autres axes cyclables interquartiers sont prévus sur la Grande Rue, l'avenue du Général de Gaulle, au sein du Sillon du Fonteno et le long du réseau ferroviaire.

Le développement résidentiel

L'agroquartier Sillon du Fonteno – Bacquéchamps doit développer une programmation résidentielle favorisant la diversité des modes d'habiter, la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment à destination des familles, au sein d'un contexte urbain et paysager singulier.

- Une production d'environ 900 logements, ou équipements équivalents, est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 90 % de logements collectifs et 10 % de logements individuels isolés ou en bande
- Des équipements équivalents sont également possibles : résidence autonome, EPAHD, résidences spécialisées, etc. Ces opérations devront être comprises dans la production globale de logements attendue.
- Accession libre : 75 %, Logements sociaux : 25 %

Les lieux de vie, polarités et activités diversifiées

Une mixité fonctionnelle est recherchée pour ce nouvel agroquartier permettant de recréer des polarités de proximité, et d'accompagner la dynamique résidentielle et de production agricole/maraichère à travers une programmation complémentaire porteuse d'intensités urbaines et sociales à destination des habitants et des acteurs locaux.

Ainsi, à l'échelle de l'OAP territoriale, il est notamment attendu :

- Une nouvelle polarité, associant des locaux commerciaux et de services, ainsi qu'une réserve foncière pour un éventuel équipement scolaire sur la commune d'Heillecourt

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Une programmation diversifiée en lien avec les activités agricoles afin de constituer un pôle agricole mutualisé : espaces de productions agricoles et maraichères, une ferme pédagogique, une halle agricole, un espace de vente directe des producteurs locaux et des services (restauration, café, …), etc.
- Des espaces de jardins familiaux (1,2 ha) et de vergers (1 ha) à destination des habitants.
- La valorisation des parcelles agricoles préservées sur Bacquéchamps pour l'installation de plusieurs exploitations maraichères en lien avec un/des appel(s) à projet.

La gestion du stationnement

- Favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés au stationnement
- Proposer des places de stationnement publiques sur voirie pour les nouvelles voiries créées
- Proposer des poches de stationnement aérien public afin d'offrir au total 1,5 places / logement à court terme. Ces emprises pourront être bâties à terme. Ces poches seront réparties au regard des densités de logements des secteurs de projet.
- Anticiper la réversibilité des espaces de stationnement aérien créés pour les opérations de collectifs vers des espaces de pleine terre à destination des résidents.
- Une réserve foncière pour un éventuel équipement P+R est prévue sur ou à proximité du site

Les orientations programmatiques par secteurs :

LE SECTEUR SILLON DU FONTENO (9,4 HA)

La programmation liée au logement :

- Environ 350 logements : 90 % de logements collectifs et 10 % de logements individuels
- Dont environ 25 % de logements sociaux
- *Sillon du Fonteno Nord :* Privilégier l'implantation des logements individuels au contact du tissu pavillonnaire et des logements collectifs du côté de la voie ferrée
- *Sillon du Fonteno Sud :* Privilégier l'implantation des logements individuels au contact des espaces naturels du Sillon du Fonteno à l'Est et au Sud, et les logements collectifs du côté de la voie ferrée et au contact de la rue Léon Songeur.

La programmation liée aux activités :

- Développer une opération accueillant une programmation commerciale et de services afin de composer une polarité de proximité pour le quartier

La programmation liée aux équipements :

- Une réserve foncière pour un éventuel équipement scolaire est prévue sur le secteur

Le stationnement :

- Un éventuel équipement P+R est prévu aux abords de la voie ferrée
- Gérer le stationnement lié aux logements collectifs en sous-sol, ou en aérien en cas de pollutions. Le stationnement des logements sociaux sera géré en aérien.
- Gérer le stationnement des logements individuels à la parcelle

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Environ 1,5 places par logement à court terme, réparties comme suit : obligations réglementaires (1,2 places par logement) sur emprises privées, complétées par des stationnements publics « en poches » sur de futures emprises à bâtir à long terme et des stationnements publics sur rue. Soit :
    - Environ 155 places publiques : environ 100 places sur rue et 55 en « poches » (regroupées en deux poches de stationnement)
    - Environ 430 places sur emprises privées : environ 230 en aérien et 200 en sous-sol

LE SECTEUR MONTAIGU (2,3 HA)

La programmation liée au logement :

- Environ 50 logements : 87 % de logements collectifs et 13 % de logements individuels
- Dont environ 28 % de logements sociaux
- Privilégier l'implantation des maisons en bande au Nord, dans la continuité des ensembles pavillonnaires.
- Privilégier l'implantation des logements collectifs, ou équipements équivalents (EPHAD), aux abords des équipements scolaires et sportifs et du parc agricole.

La programmation liée aux activités :

- Une polarité agricole mutualisée est attendue sur le secteur à cheval sur les communes de Heillecourt et Jarville-la-Malgrange, au Nord du parc agricole

Le stationnement :

- Gérer le stationnement lié aux logements collectifs en aérien, en raison des caractéristiques du sous-sol.
- Gérer le stationnement des logements individuels à la parcelle
- Environ 1,5 places par logement à court terme, réparties comme suit : obligations réglementaires (1,2 places par logement) sur emprises privées, complétées par des stationnements publics « en poches » sur de futures emprises à bâtir à long terme et des stationnements publics sur rue. Soit :
    - Environ 70 places publiques : environ 15 places sur rue et 55 en « poches » (regroupées en une poche de stationnement)
    - Environ 60 places sur emprises privées en aérien

LE SECTEUR BACQUÉCHAMPS – HEILLECOURT (7,8 HA)

La programmation liée au logement :

- Une production comprise entre 30 et 55 logements/hectare est possible sur ce secteur
- Dont environ 28 % de logements sociaux

Le détail de la programmation restera à préciser pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

LE SECTEUR BACQUÉCHAMPS – LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY (4,8 HA)

La programmation liée au logement :

- Une production minimale de 30 logements/hectare est possible sur ce secteur
- Dont environ 21 % de logements sociaux

Le détail de la programmation restera à préciser pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

Zonage : AUo (Secteurs : Sillon du Fonteno et Montaigu) et AUf (Secteurs : Bacquéchamps - Heillecourt et Bacquéchamps - Laneuveville-devant-Nancy)

Le site est découpé en 4 secteurs dont le phasage pressenti est le suivant :

PHASE 1 : urbanisation à court terme (2025-2030) :

- Secteur Sillon du Fonteno : environ 150 logements estimés
- Secteur Montaigu

PHASE 2 : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

- Secteur Sillon du Fonteno : environ 200 logements estimés

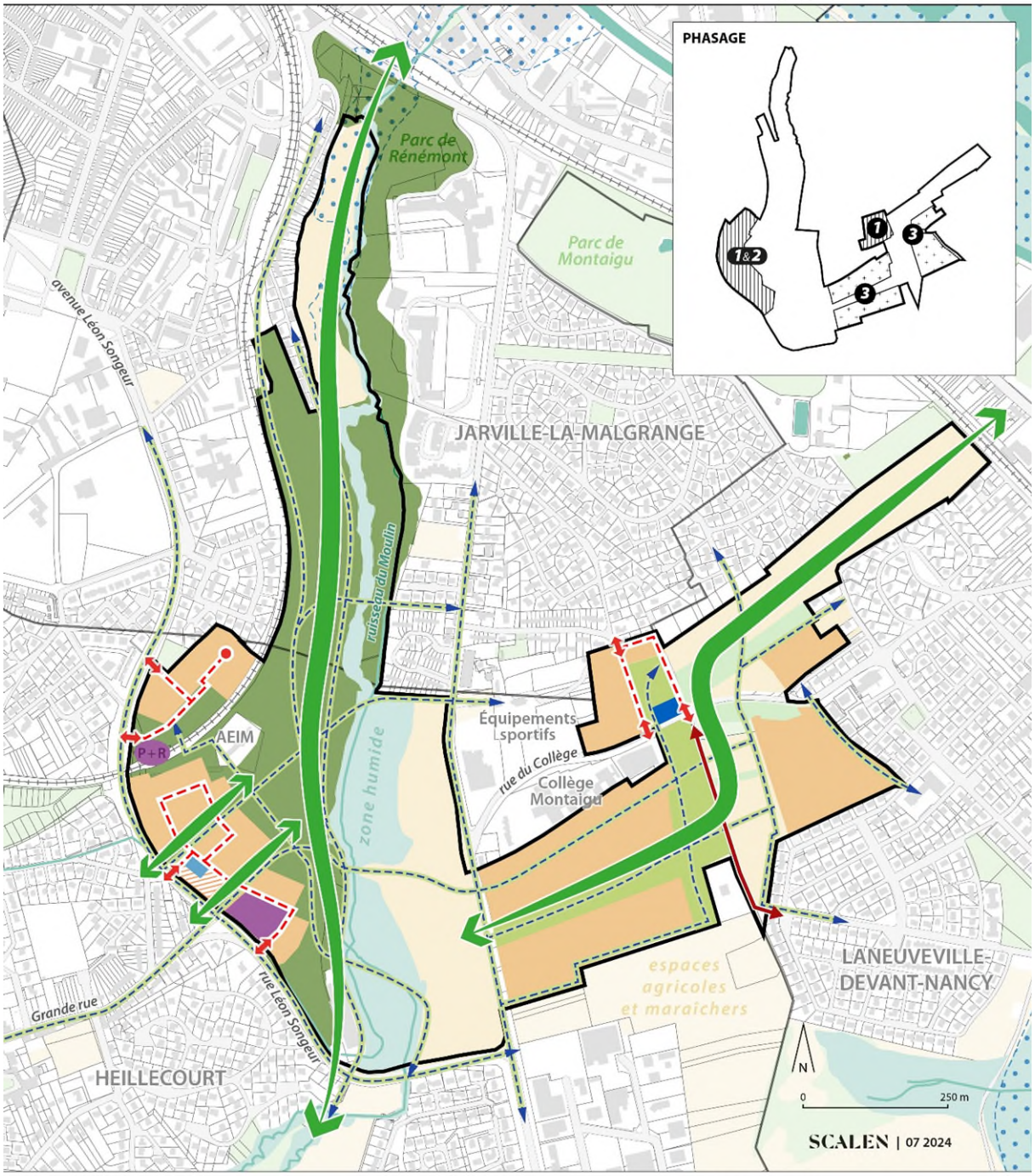
PHASE 3 : urbanisation à long terme (2037-2042)

- Secteur Bacquéchamps – Heillecourt
- Secteur Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD
Heillecourt, Jarville-la-Malgrange et Laneuveville-devant-Nancy
OAP Sillon du Fonteno - Bacquéchamps | *Schéma OAP*

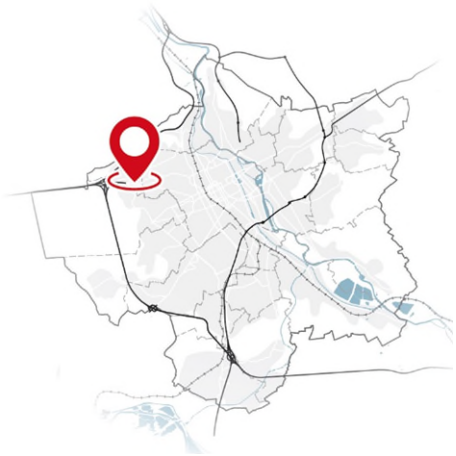


AMÉNAGEMENT
- Périmètre de l'OAP territoriale
- Accès véhicule
- Voie à créer
- Voie à requalifier
- Place publique à créer
- Espace naturel et projet de renaturation du Sillon du Fonteno
- Espace agricole et maraîcher à préserver et à valoriser
- Projet agricole partagé : parc agricole, jardins familiaux, vergers
- Continuité paysagère et écologique à conforter
- Maillage modes actifs à conforter ou à créer

PROGRAMMATION
- Logement
- Commerces / services
- Réserve foncière pour un éventuel équipement scolaire
- Polarité agricole mutualisée
- P+R Parking relais P+R à positionner

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LAXOU
OAP.D - ENTRÉE OUEST



Le site Entrée Ouest



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Laxou se situe à l'Ouest, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Porte d'entrée Ouest de la Métropole du Grand Nancy, elle jouxte les communes de Nancy, Maxéville et Villers-lès-Nancy. Son territoire est séparé en deux parties distinctes avec à l'Ouest la Forêt de Haye, représentant ¾ de l'emprise de la commune, et à l'Est les secteurs urbanisés mixtes résultants de différentes phases de développement. Sur sa partie basse, la commune est en continuité avec le tissu urbain de Nancy et Villers-lès-Nancy.

Le site de l'Entrée Ouest (39 ha) est situé dans la partie Nord urbanisée de Laxou, dans la continuité du nœud autoroutier Origine de l'A33-A31. Il constitue la principale porte d'entrée de l'agglomération et se structure autour de l'axe urbain Ouest-Est - l'Avenue de la Résistance - et de l'axe transversal Nord-Sud – l'Avenue des Quatre Vents – reliant l'ensemble des communes Ouest de l'agglomération : Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. Cet axe transversal de liaison constitue cependant une fracture importante pour le secteur en raison de son statut de voie express, voire autoroutier, et de sa situation topographique en contrebas, limitant ses liaisons avec le reste du maillage viaire.

Le site comprend une concentration économique et commerciale qui en fait l'un des pôles structurants de la métropole dont l'attractivité repose en grande partie sur sa localisation en entrée d'agglomération, à proximité directe des axes autoroutiers.

La vocation de cette zone d'activités économiques limite de fait la mixité fonctionnelle de cet ensemble. Néanmoins, un certain nombre d'équipements publics bordent le site au sein des secteurs Champ le Bœuf, Zola Sainte Anne et pôle sportif (situé sur la commune de Nancy), ainsi que plusieurs quartiers résidentiels, pavillonnaires et collectifs.

Le site s'inscrit dans un contexte paysager favorable, à proximité de la Forêt de Haye à l'Ouest, du Parc d'agrément de Champ le Bœuf au Nord et du pôle sportif de Nancy à l'Est, alternant les paysages de plateaux, de plaines et de côtes.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole n'identifie pas d'éléments particuliers sur le site de l'Entrée Ouest. Il borde cependant des zones d'intérêt relatif, notamment la frange Est de la Forêt de Haye et le Parc d'agrément de Champ le Bœuf.

L'entrée Ouest est concernée par des nuisances liées au transport et à la circulation automobile, notamment une pollution de l'air aux particules fines et des nuisances sonores. Les principaux axes routiers présentent tous des dépassements de seuils pour le bruit. Les murs anti-bruit installés le long de l'autoroute réduisent toutefois fortement les nuisances.

Ces dernières années, le site a connu des mutations, notamment avec l'aménagement de nouveaux sites tertiaires et le départ de concessionnaires automobiles. Un nouveau front urbain se dessine ainsi le long de l'Avenue de la Résistance par l'implantation de projets comme le projet Omega et Harmonie Mutuelle, accompagnés de nouveaux ensembles résidentiels en second rideau.

Le site de l'Entrée Ouest, délimité par la présente OAP, se compose aujourd'hui de plusieurs secteurs présentant des caractéristiques et des enjeux différents :

- **Les abords de l'Avenue de la Résistance** composent l'axe d'entrée de ville vers le cœur de l'agglomération. Celui-ci est bordé par plusieurs ilots d'activités économiques et commerciales présentant des bâtiments de vaste emprise, implantés en fort recul par rapport à la voirie. Certains de ces ilots sont en train de muter et contribuent à recomposer un front plus urbain et dynamique que la présente OAP vise à encourager et encadrer.
- **Le site Avenue du Rhin** est situé dans la portion Nord du secteur en limite de Nancy. Il est délimité par l'Avenue des Quatre Vents, l'Avenue du Rhin et la rue de la Vologne. Cette situation constitue à la fois un atout en matière de desserte mais également un frein en raison des nuisances générées par ces axes.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

> **La Sapinière** correspond à un vaste ilot d'activités situé dans la partie Sud du secteur, entre la voie structurante de l'Avenue de la Résistance, l'Avenue des Quatre Vents et la rue de la Sapinière. Ce secteur est marqué par la présence d'enseignes commerciales importantes et de plusieurs concessions automobiles qui occupent largement l'espace public rendant les circulations compliquées.
> **L'ancienne carrière,** aujourd'hui désaffectée, est située en lisière de la Forêt de Haye et représente un foncier intéressant malgré une topographie très marquée.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site de l'Entrée Ouest, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique et résidentiel permettant une plus grande mixité fonctionnelle sur l'Entrée Ouest métropolitaine et le renforcement de son attractivité
- Requalifier les axes de circulation en proposant des aménagements paysagers qualitatifs, le développement et la sécurisation du maillage cyclable, la restructuration des transports avec la création d'un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) associé à un P+R.
- Poursuivre la mutation du secteur *Avenue de la Résistance* vers plus d'urbanité, au gré des opportunités et à plus ou moins long terme, en s'orientant vers une vocation tertiaire et résidentielle, avec implantation du tertiaire en front d'avenue et du logement en second rideau
- Prévoir à long terme la mutation du secteur *Avenue du Rhin* vers l'accueil d'une programmation mixte : logements accompagnés de locaux d'activités/services ou d'un équipement
- Valoriser le foncier du secteur *Ancienne carrière* au profit d'un pôle artisanal, commercial et tertiaire
- Renforcer les continuités paysagères et écologiques en lien avec le contexte paysager remarquable en bordure de la Forêt de Haye

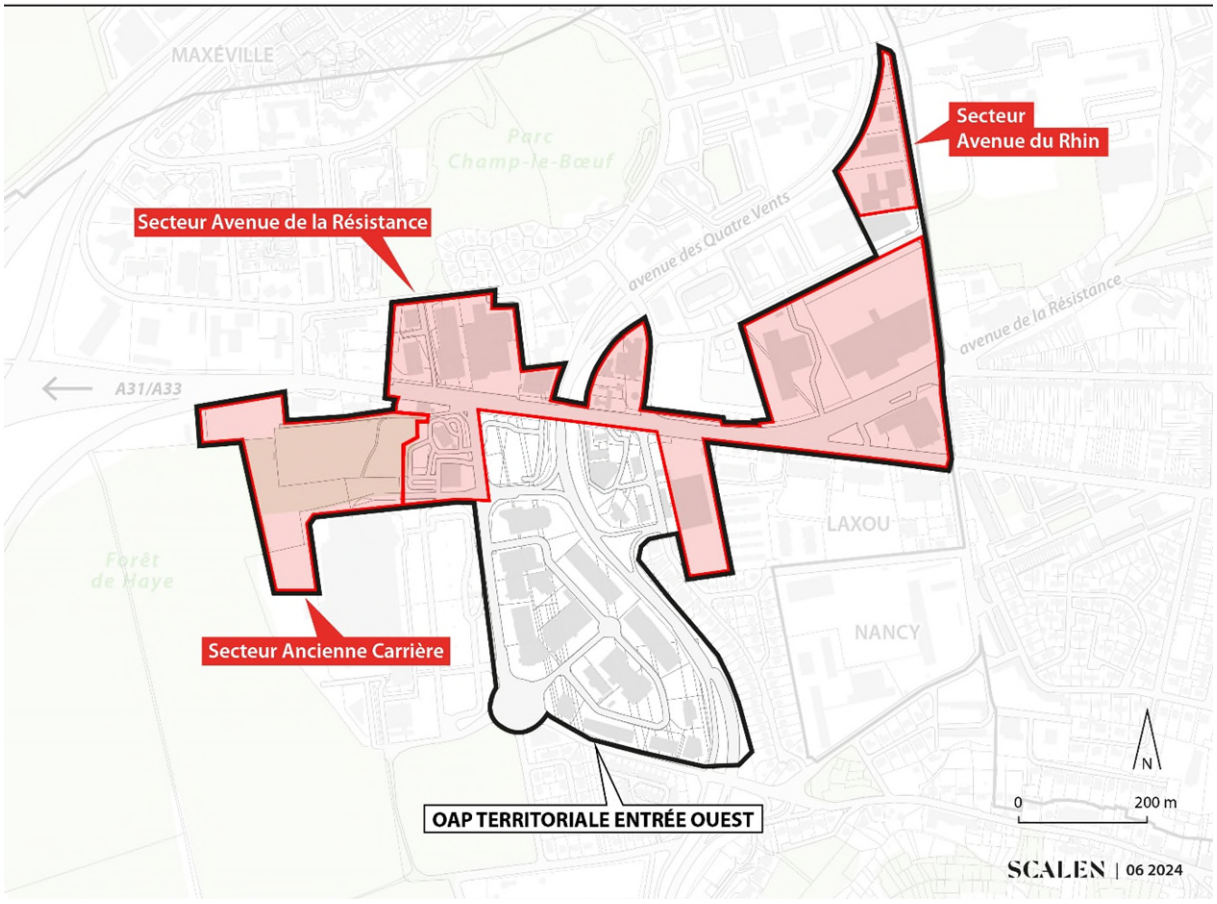
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

L'OAP « Entrée Ouest » se compose de plusieurs périmètres qui renvoient à des enjeux d'échelles différentes :

- À l'échelle de l'OAP territoriale « Entrée Ouest » les orientations concernent principalement les enjeux de déplacement et de requalification paysagère.
- Des OAP plus « resserrées » proposent des orientations à l'échelle des secteurs « Ancienne Carrière » (5,1 ha), « Avenue de la Résistance » (16,5 ha) et « Avenue du Rhin » (1,8 ha) dont la vocation est amenée à évoluer.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'échelle de ces périmètres se complètent et se répondent afin d'accompagner l'émergence d'un projet d'aménagement cohérent et ancré dans son contexte urbain et paysager.

Entrée Ouest // Périmètres



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle, de requalification urbaine et d'optimisation du foncier
- Privilégier l'implantation d'opérations mixtes en front de l'avenue de la Résistance afin de conférer à cet axe d'entrée d'agglomération un statut plus urbain. Assurer un traitement architectural adapté et très qualitatif afin de contribuer à la revalorisation de cette séquence urbaine.
- Privilégier l'implantation des opérations de logements en second rang par rapport à l'avenue de la Résistance afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances et pollutions liées aux flux de circulation.
- Varier les hauteurs entre le R+1 et R+3 pour les opérations de logement collectif
- Requalifier l'axe d'entrée d'agglomération, l'Avenue de la Résistance, en proposant notamment des aménagements paysagers qualitatifs et adaptés.
- Requalifier la rue de la Sapinière en proposant des aménagements paysagers ambitieux et une meilleure qualité fonctionnelle
- Créer une voie nouvelle dans le prolongement de la rue de la Sapinière afin d'assurer la connexion jusqu'au Parc de Champ-le-Bœuf. Cette voie devra permettre l'insertion d'une voie de BHNS en site propre, et de cheminements doux.
- Réaménager le carrefour rue de la Sapinière/avenue de la Résistance afin de pacifier et sécuriser son fonctionnement et de permettre la traversée du BHNS en site propre.
- Créer un carrefour à feux sur l'Avenue des Quatre Vents afin de sécuriser celle-ci ainsi que ses traversées, de réduire l'effet de coupure urbaine et de conférer à cette voie un statut plus urbain.
- Créer ou requalifier les voies desservant ou contribuant au fonctionnement des différentes opérations et requalifier la rue du Saintois pour améliorer la circulation dans la zone de Sapinière Sud marquée par la présence importante de concessionnaires automobiles.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Accompagner le développement des pistes cyclables prévues dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) et contribuer au renforcement du maillage secondaire dédié aux modes actifs au sein des opérations. Ce maillage devra être confortable, lisible et sécurisé.
- Proposer des aménagements paysagers qualitatifs et adaptés, contribuant à limiter les effets d'ilots de chaleur sur les axes dédiés aux modes actifs.
- Préserver autant que possible les boisements autour de l'ancienne carrière et respecter autant que possible la topographie du site
- Proposer des aménagements paysagers ambitieux sur l'Avenue de la Résistance
- Proposer des aménagements paysagers ambitieux sur la rue de la Sapinière et son prolongement jusqu'au Parc de Champ-le-Bœuf afin de construire une nouvelle liaison paysagère et écologique structurante, opérant la jonction Nord-Sud entre le Parc et la Forêt de Haye / complexe sportif de Laxou-Sapinière situés plus au Sud.
- Proposer des ilots de verdure/fraicheur (pleine terre) au sein des différentes opérations, contribuant au renforcement des trames paysagères du territoire et à la désimperméabilisation des sols.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
    - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.

- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3) pour chacun des secteurs

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Au niveau de l'ancienne carrière, il est recommandé d'afficher explicitement la préservation des boisements : le boisement à l'ouest de ce sous-secteur, entre le futur P+R et la zone future zone d'activités et le boisement à l'est de ce sous-secteur, au niveau de la future zone d'activités. Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures supplémentaire afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques à l'échelle de l'OAP territoriale :

Les mobilités

Les principes et orientations d'aménagement en matière de mobilités devront faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030.

Ainsi, les projets devront intégrer les éléments suivants dans le périmètre de l'OAP territoriale :

- Une ligne cyclable interquartier pour 2035 sur la rue de la Sapinière et l'Avenue de la Résistance jusqu'à l'Avenue de la Libération
- Deux lignes structurantes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) : Lignes T2 et T4
- Le projet (à l'étude) d'un nouveau parking relais sur le site de la Sapinière, d'environ 170 places (soit 4 300 m²)

Le développement résidentiel

Une programmation de logements est attendue sur le site de l'Entrée Ouest. Celle-ci devra permettre de contribuer à une plus grande mixité fonctionnelle en proposant une offre nouvelle d'habitat, de diversifier les modes d'habiter et de répondre aux enjeux de mixité sociale sur la commune.

Les estimations suivantes sont un potentiel estimé et visé. En cas de mutation d'une partie seulement d'un ilot, ne permettant pas le contrôle du nombre total de logements, les opérations devront comporter une densité brute comprise entre 50 et 70 logements à l'hectare pour les quartiers de logements collectifs, et entre 20 et 35 logements à l'hectare pour les quartiers de logements intermédiaires/individuels.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Une production d'environ 550 logements est attendue sur l'ensemble du site de l'Entrée Ouest
- Proposer des typologies de logements adaptées et diversifiées de manière à répondre aux besoins sur l'agglomération et à accompagner les parcours résidentiels des habitants : Environ 95 % de logements collectifs et 5 % de logements intermédiaires/individuels.
- Accession libre : 60 %, Accession sociale : 10 %, Locatif social : 30 %

Tertiaire / commerces / services

Une programmation tertiaire / commerces / services est attendue sur le secteur afin de renforcer la polarité économique de l'Entrée Ouest, notamment sur l'axe de l'Avenue de la Résistance.
La création d'un pôle artisanal sur le secteur de l'ancienne carrière est également souhaitée afin de contribuer à la diversification des activités.

- Une production d'environ 50 000 m² de locaux liés à l'activité économique est attendue sur l'ensemble du secteur
  - Dont une production potentielle d'environ 40 000 m² de locaux tertiaires
  - Dont une production potentielle d'environ 5 000 m² de locaux commerciaux
  - Dont une production potentielle d'environ 4 300 m² de locaux artisanaux
- Privilégier le développement d'opérations mixtes sur les fronts urbains des axes principaux :
  - Implanter les locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée
  - Implanter les locaux tertiaires en rez-de-chaussée et/ou dans les étages

Les équipements

Le site devra accueillir une programmation d'équipement (ou de services) sur le secteur Avenue du Rhin afin de construire l'interface entre les ensembles résidentiels et les équipements proches.

- Environ 1 400 m² sont attendus au profit d'un équipement (ou de services)

La gestion du stationnement

- Gérer le stationnement au sein des parcelles privées, en aérien ou en ouvrage selon la densité des opérations.
- Favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés aux stationnements, ainsi que leurs voies d'accès.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques par secteurs :

LE SECTEUR AVENUE DE LA RÉSISTANCE (16,5 HA)

La programmation liée au logement :

- Environ 400 logements collectifs répartis en 3 sites :
  - Crédit Agricole / Renault : un potentiel d'environ 300 logements
  - Ravel / Nouvelec / Stockomani : un potentiel d'environ 60 logements
  - Peugeot : un potentiel d'environ 40 logements
- Des opérations de logement sont également envisageables en renouvellement urbain sur le site du CEPAL
- Environ 30 grands logements intermédiaires/individuels sur le site de Fiat.

La programmation liée aux activités :

- Locaux tertiaires : environ 24 000 m² sdp répartis en 5 sites :
  - Centrakor / Mondial Tissus / St Maclou : 4 000 m² sdp
  - Avia / Courtepaille : 2 700 m² sdp
  - Fiat : 3 200 m² sdp
  - Crédit Agricole / Renault : 12 200 m² sdp
  - Peugeot : 1 800 m² sdp
- Une opération de tertiaire est également possible en réhabilitation sur le site du CEPAL : environ 5 500 m² sdp
- Locaux commerciaux : en fonction des opportunités identifiées, l'implantation de locaux commerciaux est possible en rez-de-chaussée de bâtiments tertiaires sur l'Avenue de la Résistance.

LE SECTEUR AVENUE DU RHIN (1,8 HA)

La programmation liée au logement :

- Environ 120 logements collectifs

La programmation liée aux équipements :

- Environ 1 400 m² sont attendus au profit d'un équipement (ou de services)

LE SECTEUR ANCIENNE CARRIÈRE (5,1 HA)

La programmation liée aux activités :

- Proposer un bâtiment commercial et tertiaire sur le site de l'ancienne carrière :
  - Locaux tertiaires : environ 10 000 m² sdp, en étage
  - Locaux commerciaux : environ 5 000 m² sdp
- Implanter des constructions liées aux activités artisanales en fond d'impasse sur le site de l'ancienne carrière et à l'arrière d'Auchan : environ 4 300 m² sdp sont attendus

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

Zonage : U
Le site est découpé en 3 secteurs dont le phasage pressenti est le suivant :

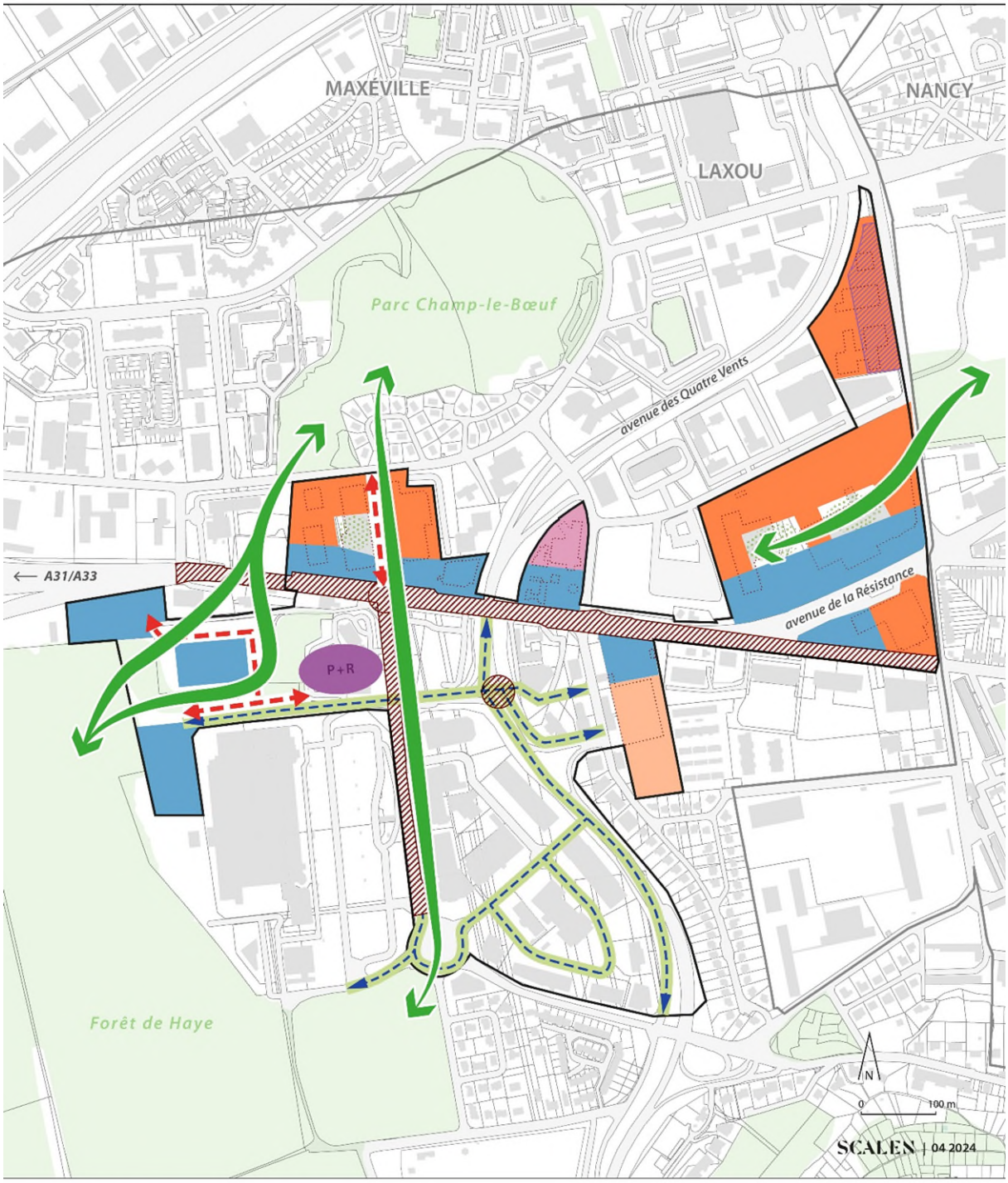
PHASE 1 sur l'Ancienne carrière : urbanisation à court terme (2025-2030)

PHASE 2 sur l'Avenue de la Résistance : environ 130 logements à moyen terme (2031-2036) et environ 300 logements à long terme (2037-2042), au coup par coup

PHASE 3 sur l'Avenue du Rhin : urbanisation à très long terme (après 2042), au coup par coup

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Laxou
Entrée Ouest



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Voie à créer
- Axe à requalifier et végétaliser
- Carrefour à requalifier
- Cœur d'îlot à créer (espace de pleine terre)
- Continuité paysagère à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer
- Bâtiment à démolir ou à reconvertir

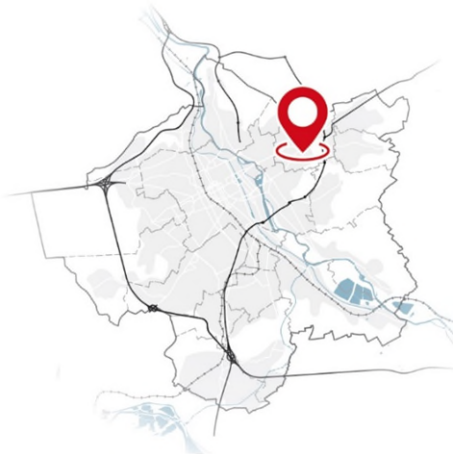
PROGRAMMATION

- Logement collectif
- Logement intermédiaire/individuel
- Logement collectif ou activités
- Activités (tertiaire, commerces, services) en rez-de-chaussée
- Équipement (ou services) en rez-de-chaussée
- P+R Parking relais (projet à l'étude)

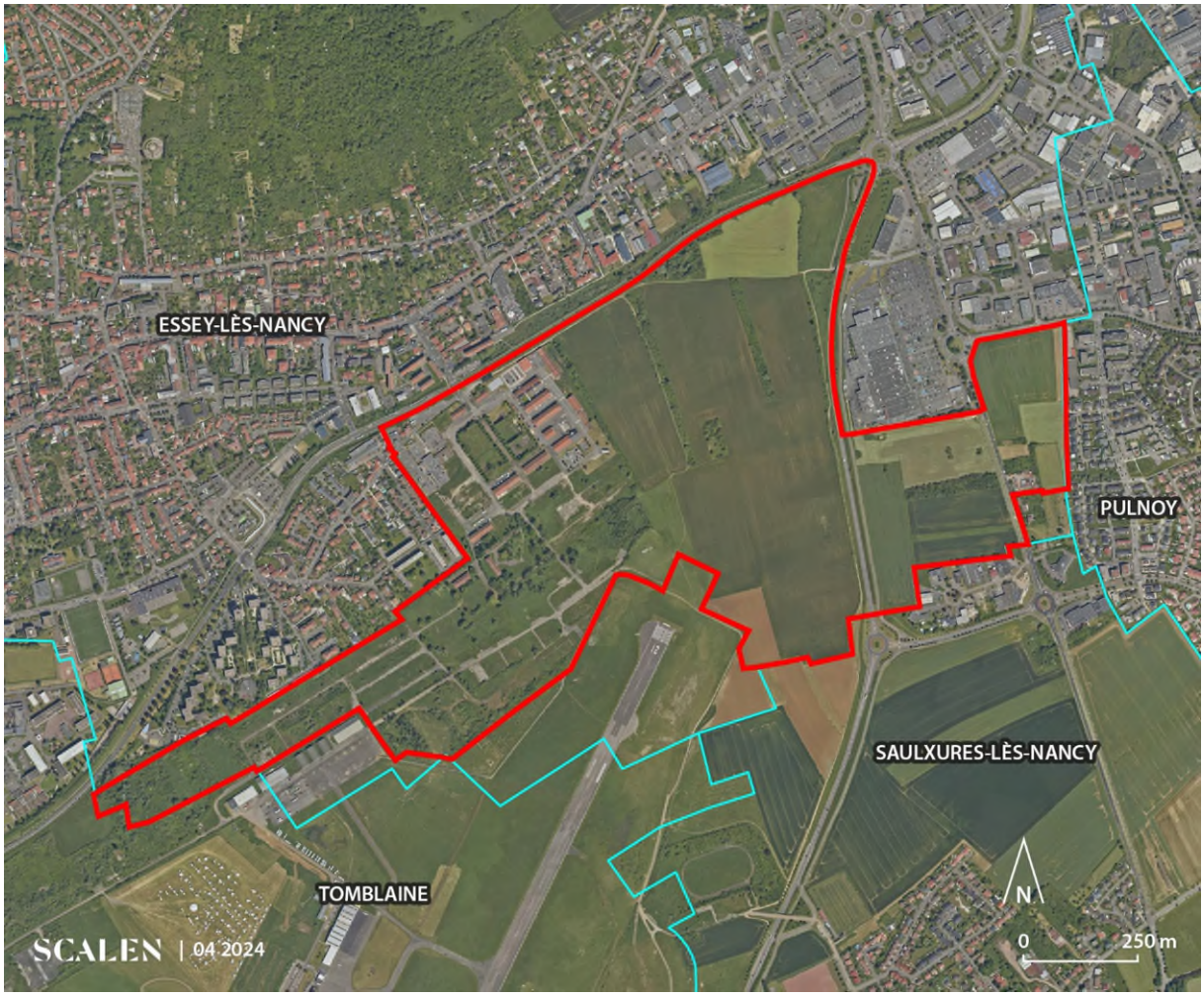
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

ESSEY-LÈS-NANCY

OAP.E - QUARTIER KLÉBER & CŒUR PLAINES RIVE DROITE



Le site Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Essey-lès-Nancy est située à l'Est de l'agglomération, en deuxième couronne urbaine, et s'inscrit dans la continuité des communes de Saint Max, Dommartemont, Pulnoy et Seichamps. Elle entretient notamment avec ces dernières à l'Est des liens particuliers, une interface commune, au travers de la zone d'activités de la Porte Verte.

La commune est organisée dans un axe Est-Ouest autour de voies structurantes – avenue de Brigachtal, avenue Foch/avenue 69e Régiment d'Infanterie et rue Roger Berin – et découpe ainsi de manière linéaire trois types d'espaces identifiables : le secteur des coteaux au Nord en partie urbanisé sur sa portion Ouest, un secteur résidentiel et d'équipements de part et d'autre de l'avenue Foch/avenue 69e R.I., et une zone mixte au Sud de l'avenue de Brigachtal juxtaposant des quartiers résidentiels (Mouzimpré), la friche de l'ancienne Caserne Kléber, des équipements publics et le secteur agricole Plaines Rive Droite. L'entrée de ville est également marquée par la zone d'activités, la Porte Verte, présentant un contexte urbain peu structuré et organisant les flux métropolitains de l'Est de l'agglomération.

La commune s'inscrit au sein d'un contexte paysager majeur avec les coteaux et la Butte Sainte-Geneviève au Nord, couvrant près d'un tiers de son territoire, et l'aérodrome et les espaces agricoles au Sud, offrant des espaces ouverts et des vues lointaines. Au centre, le maillage hydrologique, au travers du ruisseau du Grémillon, accompagne l'avenue de Brigachtal, assurant également la connexion modes actifs entre les espaces résidentiels et la Porte Verte. La création des Bassins des Longues Raies, au Nord du périmètre d'OAP (projet porté par la Métropole du Grand Nancy), s'inscrira notamment dans le renforcement des continuités vertes et bleues, la préservation d'un réservoir de biodiversité identifié, le traitement des eaux pluviales et la gestion du risque inondation.

Le site « Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite » (105 ha) est situé au Sud de la commune sur les emprises de l'ancienne Caserne Kléber, de l'ancienne zone OPEX et de l'ensemble des zones agricoles Plaines Rive Droite comprises entre l'aérodrome et la Porte Verte. Le secteur est aujourd'hui celui qui offre le plus de disponibilités foncières dans la Métropole du Grand Nancy.

Les espaces administratifs et d'hébergement de l'ancienne Caserne, sur l'avenue de Brigachtal, ont connu une première phase de reconversion sur la décennie précédente à travers la construction de la Clinique Pasteur, suite à la démolition d'anciens bâtiments, ainsi que l'installation du SDIS 54 et d'une crèche municipale dans les bâtiments préservés et réhabilités de la Caserne, de part et d'autre de la cour centrale. D'autres bâtiments sont conservés, dont certains protégés, dans la partie Nord et devront être intégrés au projet d'aménagement. Les espaces techniques, situés sur la partie Sud et composés de bâtiments de stockage et de hangars, ont quant à eux été entièrement démolis.

Le site de la friche Kléber présente plusieurs pollutions identifiées et connait également une renaturation spontanée depuis l'achèvement des phases de démolition. Un Plan de Gestion global sera mis en place afin de mettre en œuvre un projet de phytomanagement pour la gestion des pollutions. L'objectif est d'améliorer les potentiels écologiques du site et d'assurer la compatibilité sanitaire, par la maîtrise des pollutions, avec les usages projetés, dans le cadre du futur projet d'aménagement. À noter que le site est délimité à l'Ouest par une zone humide (située à cheval sur les communes d'Essey-lès-Nancy et de Tomblaine), réservoir de biodiversité, présentant une végétation spontanée et constituant un refuge pour la faune.

Le site est exposé à plusieurs autres contraintes notamment un périmètre de servitude aéronautique et l'exposition au bruit qui lui est associée. Il est aussi concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles, et ponctuellement par un aléa faible ou moyen au mouvement de terrain.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt intermédiaire et d'intérêt relatif, notamment un corridor urbain des milieux forestiers et un corridor des milieux humides sur les espaces agricoles de Cœur Plaines Rive Droite, et un continuum des milieux ouverts sur l'ensemble du périmètre à l'exception de la portion Nord de l'ancienne Caserne. L'ensemble du site constitue ainsi le support d'une continuité paysagère et écologique importante entre les plaines agricoles de Cœur Plaines Rive Droite, la Plaine Flageul et le réservoir de biodiversité de la Meurthe.

Les enjeux et objectifs poursuivis

Le site Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite s'inscrit donc dans un contexte urbain relativement fragmenté et hétérogène, issu d'une urbanisation rapide au coup par coup. Il s'inscrit également dans un contexte paysager, naturel et agricole, très riche et à valoriser. En cours de reconversion depuis la décennie précédente, le site devra poursuivre sa mutation dans une approche globale et cohérente sur l'ensemble de son périmètre élargi et sur le long terme.

À l'échelle du site « Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite », les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Recomposer un morceau de ville cohérent en liant les différentes composantes de ce quartier
- Développer une urbanisation progressive et une programmation adaptable permettant d'anticiper les évolutions et besoins futurs, en matière de parts modales, de développement économique et d'évolutions démographiques
- Valoriser l'identité agricole et les espaces naturels du site
- Créer du lien entre les communes d'Essey-lès-Nancy, Pulnoy et Tomblaine (cf. OAP Méchelle Picot Plaine Flageul)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

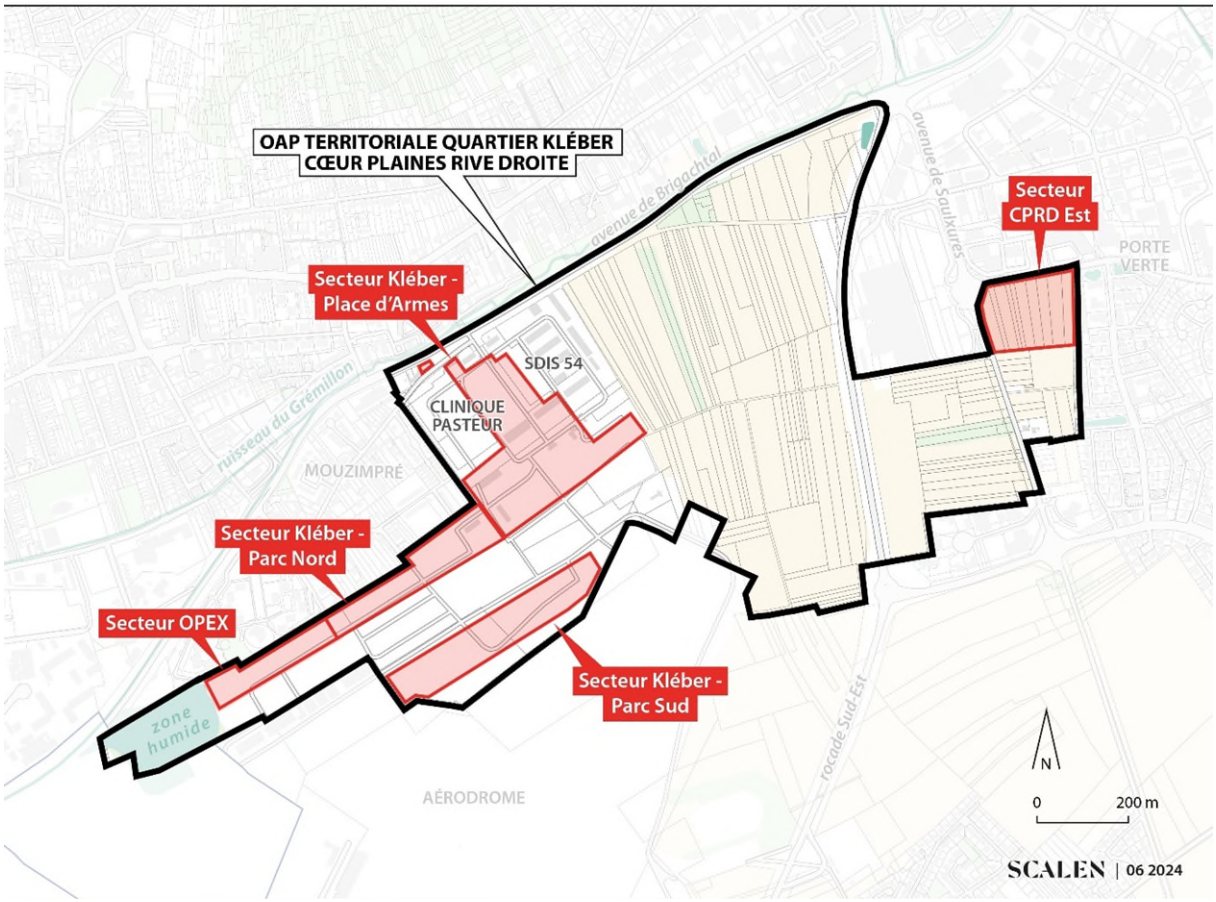
Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP « Quartier Kléber & Cœur Plaines Rives Droite » se compose de plusieurs périmètres qui renvoient à des enjeux d'échelles différentes :

- À l'échelle de l'OAP territoriale « Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite » (105 ha), les orientations concernent principalement des questions environnementales, des enjeux de développement/confortement de polarités urbaines et des problématiques liées aux mobilités.
- Des OAP plus « resserrées » proposent des orientations, à l'échelle de 5 secteurs « Kléber – Place d'Armes », « Kléber – Parc Nord », « Kléber – Parc Sud », « Opex » et « CPRD - Est », axées plus précisément sur la recomposition urbaine et paysagère, les opérations en renouvellement urbain, la réhabilitation du patrimoine architectural, l'aménagement des espaces publics et le détail des orientations programmatiques, du fait des mutations à venir sur ces secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'échelle de ces différents périmètres se complètent et se répondent afin d'accompagner l'émergence d'un projet d'aménagement cohérent et ancré dans son contexte urbain et paysager.

Quartier Kléber - Cœur Plaines Rive Droite // Périmètres



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Construire l'armature paysagère, composante fédératrice de ce nouveau quartier écologique

L'armature paysagère doit être une composante essentielle de l'identité de ce nouveau quartier. Dans le cadre des orientations d'aménagement, elle doit construire la cohérence entre les différents secteurs opérationnels de projet, assurer les coutures et interfaces avec les secteurs urbanisés, agricoles et naturels à proximité, et les continuités dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du quartier. Elle est également le support de plusieurs enjeux programmatiques, en lien avec les réhabilitations et les nouvelles constructions attendues, notamment en matière de production agricole, d'espaces extérieurs privés ou partagés pour les habitants, contribuant à la qualité du cadre de vie, favorisant les activités sportives et de loisirs, et vectrice de solidarité et de lien social.

Le parc linéaire, la colonne vertébrale du nouveau quartier

- Créer un parc linéaire reliant la zone humide à l'Ouest (et au-delà la Plaine Flageul et les berges de la Meurthe) aux espaces agricoles à l'Est et support de l'ensemble des liaisons transversales irriguant les secteurs de projet
- Développer un aménagement paysager ambitieux, support d'une programmation diversifiée et adaptée, pour ce parc, construisant les identités et la transition entre les différents secteurs de projet :
  - Développer un « parc biodiversité » à proximité de la zone humide à l'Ouest. Il devra offrir des réserves naturelles et inaccessibles au public afin de constituer des refuges pour la faune. La végétation spontanée devra être conservée et valorisée afin de conférer à cette portion de parc un caractère naturel
  - Mettre en œuvre un projet démonstrateur de phytoremédiation, au centre. Il devra permettre de dépolluer les terres du site à l'aide de dispositifs ayant pour objectif d'informer les passants sur la nature des techniques utilisées
  - Créer un espace dédié aux activités sportives, de loisirs et de divertissement au cœur du projet de phytoremédiation, à l'interface des deux secteurs résidentiels Kléber – Parc Nord et Kléber - Parc Sud.
  - Proposer un aménagement dédié à la thématique agricole sur la portion Est du parc, à l'interface entre les secteurs résidentiels, les zones activités du secteur Kléber – Place d'armes et les 36 ha d'espaces agricoles situés plus à l'Est. Il devra développer une programmation autour des aires de pâturage et de l'agriculture expérimentale.
  - Créer le projet des Bassins des Longues Raies, au Nord des espaces agricoles le long de l'avenue de Brigachtal.
- Créer les cheminements piétonniers sur l'ensemble du linéaire du parc, dont les tracés devront permettre aux usagers d'expérimenter les trois ambiances – nature, loisirs, agriculture – et devront se connecter aux liaisons transversales vers les quartiers au Nord et au Sud.

Les espaces publics et les continuités urbaines dédiées aux modes actifs

- Aménager l'entrée historique du site au travers d'un mail central arboré sur la Place d'armes et d'une place publique à l'interface avec le parc linéaire, au profit des modes actifs exclusivement, afin de construire une approche apaisée du site depuis l'avenue de Brigachtal vers le cœur du nouveau quartier
- Proposer un aménagement et une programmation adaptés et diversifiés sur la Place d'armes en cohérence avec la protection des éléments paysagers de la Place, notamment les arbres d'alignement, et l'identité recherchée pour ce nouveau quartier écologique.
- Assurer l'ensemble des continuités piétonnes depuis le parc avec la trame viaire existante sur le quartier Mouzimpré, la Clinique Pasteur et les espaces agricoles à l'Est

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Proposer des espaces de promenade paysagers pour les habitants et usagers en lisière Sud du secteur Kléber – Parc Sud, opérant la transition avec l'aérodrome
- Développer les liaisons douces sur le secteur Cœur Plaines Rives Droites afin d'assurer les connexions Est-Ouest entre le Quartier Kléber et la Porte Verte, et Nord-Sud entre les communes d'Essey-lès-Nancy et Saulxures-lès-Nancy.

Orientation 2 : Composer un nouveau quartier écologique en renouvellement urbain sur le Quartier Kléber

Le secteur Kléber présente aujourd'hui d'importantes surfaces foncières à aménager et espaces paysagers peu qualitatifs au regard du contexte urbain. Le projet urbain devra s'attacher à s'appuyer sur ces dernières pour composer le projet. Les différentes configurations urbaines, paysagères et architecturales présentes sur l'ensemble du secteur invitent à développer un projet diversifié avec des densités et intensités urbaines adaptées.

Les réhabilitations et les opérations en renouvellement urbain

- Proposer des constructions neuves, en renouvellement urbain, durables et respectueuses de l'environnement, dans leurs usages et dans les modes constructifs employés, priorisant l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés
- Proposer des bâtiments mutables favorisant des densifications futures, des transformations et changements d'usages : surélévations, transformation des typologies de logements, transformation des parkings silos, adaptation à plusieurs types d'activités.

Plus précisément sur le secteur Places d'armes

- Préserver et réhabiliter les bâtiments identifiés de l'ancienne Caserne Kléber. Ils s'inscriront à l'avant d'une série de bâtiments en constructions neuves inspirés, dans leur volumétrie, de la typologie de la caserne.
- Aménager un quartier mixte sur le secteur Kléber – Place d'armes, composant la séquence d'entrée de l'ensemble du site et construisant l'articulation entre les secteurs résidentiels à l'Ouest et les secteurs d'activités à l'Est.
- Proposer deux nouvelles constructions mixtes – commerces/services et logements –, au Nord-Ouest du secteur sur l'ancien parking dédié aux poids lourds, accompagnant la requalification du carrefour et constituant une nouvelle accroche pour l'entrée du quartier

Plus précisément sur les secteurs Kléber - Parc Nord, Kléber - Parc Sud, Opex :

- Développer un quartier résidentiel, en renouvellement urbain, à l'Ouest sur les secteurs Kléber – Parc Nord, Kléber - Parc Sud et Opex, autour des espaces de loisirs du parc.
- Définir une silhouette urbaine et bâtie en variant les hauteurs bâties (proposer un épannelage des hauteurs), notamment en R+3 / R+4 pour les logements collectifs, et en R+1 et R+2 pour les logements individuels et intermédiaires.
- Favoriser une accroche construite sur le parc linéaire pour l'implantation des nouvelles constructions en privilégiant un alignement sur l'espace public.
- À l'inverse, privilégier une implantation en recul du côté des quartiers résidentiels au Nord et de l'Aéropôle au Sud
- Privilégier une implantation des constructions de logements collectifs perpendiculairement au parc linéaire afin de préserver les perméabilités visuelles et les continuités paysagères vers les quartiers résidentiels au Nord.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La trame viaire

- Créer un nouveau carrefour sur l'avenue de Brigachtal, permettant d'organiser les flux venant de quatre voies : l'avenue de Brigachtal, la rue Kléber, la rue du 8 mai 1945 et la nouvelle voirie principale de desserte du quartier. Ce carrefour devra permettre le passage d'un transport en commun en site propre de type Bus à haut niveau de service (BHNS) sur l'avenue de Brigachtal.
- Créer une nouvelle voie structurante reliant l'avenue de Brigachtal au Nord et la rue Christian Moench à l'Ouest. Sur sa portion Ouest, son tracé devra s'appuyer sur le tracé des voies existantes afin de conserver la végétation spontanée et de préserver le réservoir de biodiversité à proximité. Cette voirie devra pouvoir être empruntée par les poids lourds.
- Assurer l'accroche de cette nouvelle voirie à la trame viaire du quartier Mouzimpré sur la rue Christian Moench et le Chemin de Mouzimpré, afin d'assurer les liaisons fonctionnelles avec le contexte proche et ce selon un schéma de circulation en sens unique pour limiter les flux de transits
- Rationaliser la création des voiries secondaires de desserte dédiées aux opérations sur les différents secteurs de projet.

S'agissant du secteur Cœur Plaines Rive Droite - Est :

- Recomposer les fronts bâtis le long de l'avenue Charles de Gaulle et de l'avenue de Saulxures, afin de conférer au secteur un caractère plus urbain et préfigurant la transformation future du reste de la zone d'activités
- Proposer un épannelage des hauteurs, du R+3 au R+6 pour les opérations implantées le long des deux avenues, et jusqu'au R+3 maximum pour les autres opérations, en s'insérant qualitativement dans l'environnement urbain proche, notamment résidentiel.
- Rationaliser la création de voirie nouvelle en proposant une voirie traversante, entre l'avenue de Saulxures et l'avenue Charles de Gaulle, assurant la desserte de l'ensemble de l'ilot en cohérence avec les besoins exprimés par la programmation : accessibilité stationnement, livraisons, etc.
- Assurer les perméabilités paysagères dédiées aux modes actifs en cohérence avec le contexte résidentiel proche et la zone d'activités.
- Assurer les continuités paysagères notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle en continuité des bassins de rétention des eaux pluviales situés plus à l'Est

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Réaliser les travaux en dehors des périodes d'activités des chiroptères. Limiter les éclairages publics vers les espaces agro-naturels.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et mouvement de terrain (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques à l'échelle de l'OAP territoriale :

Les mobilités

Les principes et orientations d'aménagement devront directement faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030.

Le développement résidentiel

Une programmation résidentielle favorisant la diversité des modes d'habiter, la mixité sociale et intergénérationnelle, au sein d'un contexte urbain et paysager singulier, est attendue sur le site.

- Une production d'environ 680 logements est attendue sur l'ensemble du site (hors programmation résidentielle éventuellement prévue sur le secteur CPRD-Est)
- Environ 30 % de logements sociaux sur chacun des 4 secteurs du Quartier Kléber.
- Développer une diversité de types de logements sur l'ensemble du site en proposant des logements collectifs, intermédiaires et des maisons en bande.

Les lieux de vie, polarités et activités diversifiées

Une mixité fonctionnelle est recherchée pour ce nouveau quartier résidentiel et d'activités, permettant de faire vivre les quartiers, de recréer des polarités de proximité, et d'accompagner la dynamique résidentielle et de production à travers une programmation complémentaire porteuse d'intensités urbaines et sociales à destination des habitants et des acteurs locaux.

- Une production d'environ 24 000 m² de surface utiles dédiées aux activités est attendue sur le site
- Proposer une programmation au service des habitants et des acteurs locaux, favorisant notamment les espaces de partage, notamment intergénérationnels.
- Proposer une programmation en lien avec les espaces agricoles : jardins partagés, espaces de productions agricoles, etc.
- Proposer une programmation en lien avec les espaces de nature et favorable aux activités sportives et de loisirs : aires de jeux, parcours sportifs, etc.

La gestion du stationnement

- *Pour les secteurs Kléber – Place d'armes et CPRD-Est :* Gérer le stationnement lié aux logements et aux activités à la parcelle ou mutualisé au sein d'un parking silo pour chacun des deux secteurs.
- *Pour les autres secteurs :* Gérer le stationnement à la parcelle ou en poches de stationnement. Ces dernières devront s'implanter en second rideau et non au contact du parc.
- Inscrire qualitativement le stationnement sur les secteurs en proposant des parkings couverts et des aménagements végétalisés et désimperméabilisés.
- Proposer des places de stationnement sur espace public pour chacun des secteurs

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques par secteurs :

LE SECTEUR KLÉBER – PLACE D'ARMES

Une programmation mixte associant des logements, des locaux d'activités/artisanat, un parking silo et une ferme pédagogique, est attendue sur le secteur Kléber – Place d'armes.

La programmation liée au logement :

- Environ 140 logements collectifs, soit environ 10 000 m² de surface de plancher, en réhabilitation et en construction neuve, sont attendus
- Implanter ces opérations dans la partie Sud-Ouest du secteur, dans la continuité du secteur Kléber – Parc Nord

La programmation liée aux activités :

- Environ 16 000 m² de Surface Utile
- Implanter des locaux dédiés aux activités / artisanat et une ferme pédagogique avec des serres dans la partie Est du secteur en lien avec le parc d'expérimentation agricole et les espaces agricoles.
- Implanter des opérations mixtes – logements et activités – à l'interface du secteur d'activités à l'Est et des opérations de logements au Sud-Ouest, et en lien avec l'espace public à créer.

Le stationnement :

- 1 place de stationnement / logement (seuil de 70 m²) avec une minoration de 20 % dans un rayon de 300 m autour de la ligne structurante Tempo 3
- 1 place pour 100 m² d'activité
- Implanter un parking silo mutualisé en cœur de secteur et connecté à la voirie principale
- Proposer environ 50 places de stationnement sur espace public

LE SECTEUR KLÉBER – PARC NORD

La programmation liée au logement :

- Environ 200 logements, soit environ 16 700 m² de surface de plancher, sont attendus sur ce secteur
- Environ 90 % de logements collectifs, 6 % de logements intermédiaires et 4 % de maisons en bande
- Proposer des logements principalement orientés Est-Ouest, au contact du parc.

Le stationnement :

- 1 place de stationnement / logement (seuil de 70 m²) avec une minoration de 20 % dans un rayon de 300 m autour de la ligne structurante Tempo 3
- Proposer environ 40 places de stationnement sur espace public

LE SECTEUR KLÉBER – PARC SUD

La programmation liée au logement :

- Environ 200 logements, soit environ 35 300 m² de surface de plancher, sont attendus sur ce secteur
- Environ 65 % de logements intermédiaires et 35 % de maisons en bande

Le stationnement :

- 1 place de stationnement / logement (seuil de 70 m²) avec une minoration de 20 % dans un rayon de 300 m autour de la ligne structurante Tempo 3

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Proposer environ 50 places de stationnement sur espace public

LE SECTEUR OPEX

La programmation liée au logement :

- Environ 140 logements, soit environ 12 200 m² de surface de plancher, sont attendus sur ce secteur
- Environ 90 % de logements collectifs, 7 % de logements intermédiaires et 3 % de maisons en bande

Le stationnement :

- 1 place de stationnement / logement (seuil de 70 m²) avec une minoration de 20% dans un rayon de 300 m autour de la ligne structurante Tempo 3
- Proposer environ 20 places de stationnement sur espace public

LE SECTEUR CŒUR PLAINES RIVE DROITE - EST

Une programmation mixte - activités économiques, logement et parking silo - est possible sur ce secteur, afin de répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle et de développement économique et résidentiel de la commune. Le détail de la programmation restera à préciser pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

Phasage

Zonage : U (Quartier Kléber) et AUf (CPRD-Est)

Le secteur est découpé en 5 secteurs opérationnels dont le phasage pressenti est le suivant :

PHASE 1 : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Secteur Kléber - Place d'armes

PHASE 2 : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

- Secteur Kléber - Parc Nord
- Secteur Kléber - Parc Sud

PHASE 3 : urbanisation à long terme (2037-2042)

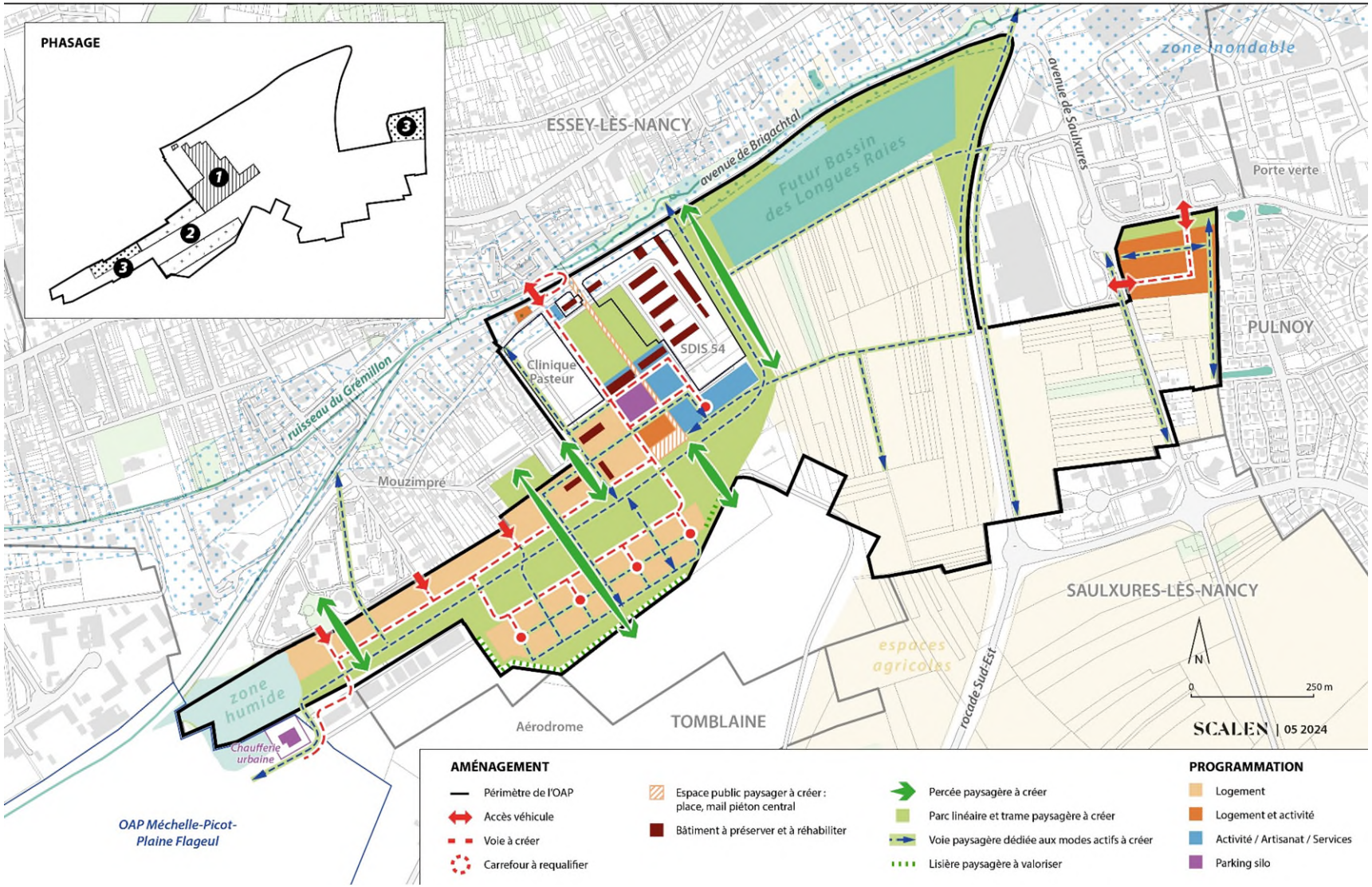
- Secteur Opex
- Secteur Cœur Plaines Rive Droite - Est

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Essey-lès-Nancy

OAP Quartier Kléber - Cœur Plaines Rive Droite | *Schéma OAP*



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

TOMBLAINE

OAP.F - MÉCHELLE – PICOT – PLAINE FLAGEUL



Le site Méchelle – Picot –Plaine Flageul



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Tomblaine est située en rive droite de la Meurthe, en première couronne Est de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Nancy et Jarville-la-Malgrange à l'Ouest, Saint-Max et Essey-lès-Nancy au Nord, Saulxures-lès-Nancy à l'Est, et Laneuveville-devant-Nancy et Art-sur-Meurthe au Sud. Son territoire est délimité par les espaces naturels boisés au Sud et la Meurthe à l'Ouest, mais elle entretient en revanche des continuités urbaines avec Saulxures-lès-Nancy à l'Est au travers des ensembles pavillonnaires. Il est également relativement fragmenté en raison de la traversée d'infrastructures routières importantes : la M674, axe principal d'entrée d'agglomération Est, et la M220 assurant la principale liaison Nord-Sud à l'Est de la Meurthe.

Le site « Méchelle - Picot - Plaine Flageul » (56,4 ha) est situé au Nord de la commune, au croisement de la rue de la Fraternité et de l'avenue Eugène Pottier (M220). Cette configuration urbaine structure fortement le site en deux secteurs distincts : le secteur « Méchelle – Picot » au Nord-Ouest, et le secteur de la Plaine Flageul au Sud-Est. Le site s'étend ainsi des berges de la Meurthe à l'Ouest jusqu'aux abords de l'Aéropôle Grand Nancy – Tomblaine et du futur Quartier Kléber à l'Est.

Le site se compose aujourd'hui de plusieurs emprises foncières dédiées aux équipements sportifs et de loisirs, des parcelles de jardins familiaux Jean Jaurès, de l'ancienne caserne de pompiers de Tomblaine, d'une concession automobile et d'anciennes friches aéroportuaires et militaires en cours de renaturation. Une partie du site est incluse dans le domaine public aéronautique sans toutefois faire partie du périmètre d'exploitation et de développement de l'Aéropôle.

Il constitue un secteur à enjeux en raison de ses vastes emprises foncières et de sa situation urbaine à l'articulation des nombreux équipements sportifs et scolaires au Nord-Est, de la zone d'activités et de l'Aéropôle au Sud, et du futur Quartier Kléber à l'Est. Le site fait l'objet d'une réflexion concertée de la Métropole du Grand Nancy et des communes depuis plusieurs années. À ce titre, en 2021, la Métropole du Grand Nancy a lancé notamment un Appel à projets sur la Plaine Flageul dans l'objectif de renforcer les activités de sports et de loisirs sur ce quartier, présentant déjà plusieurs équipements et stades, de requalifier le secteur aujourd'hui peu développé et enfin d'incarner une nouvelle image urbaine avec un projet et des aménagements paysagers qualitatifs. Le futur aménageur de ce site a été retenu en 2023.

L'ensemble du site est très bien raccordé aux axes structurants de desserte de la commune, l'avenue Eugène Pottier et la rue de la Fraternité. Il bénéficie également de la proximité des lignes de transports en commun et du réseau cyclable sur ces mêmes axes ainsi que sur les berges de la Meurthe.

Il présente de belles qualités paysagères à la fois sur le secteur de la Méchelle en raison des berges de Meurthe, de l'étang de la Méchelle et des jardins familiaux Jean Jaurès, et sur le secteur de la Plaine Flageul en raison des espaces ouverts en cours de renaturation spontanée et offrant des vues lointaines. Ces entités paysagères conservent et témoignent aujourd'hui des usages historiques liés aux activités sportives et de loisirs, et des activités productives maraichères. Elles constituent ainsi un patrimoine historique et naturel important pour la commune de Tomblaine.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la quasi-totalité du site une zone d'intérêt relatif, notamment un corridor urbain des milieux forestiers, deux réservoirs de biodiversité associés aux zones humides et un corridor des milieux humides en raison du ruisseau du Grémillon le long de la rue de la Fraternité, un continuum des milieux ouverts et un réservoir urbain des milieux thermophiles. L'ensemble du site constitue ainsi le support d'une continuité paysagère et écologique importante entre les plaines agricoles de Cœur Plaines Rive Droite et le réservoir de biodiversité de la Meurthe.

Le site est concerné par une zone de préservation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en bordure de Meurthe, et par un aléa moyen sur le secteur Méchelle – Picot et un aléa fort sur le secteur Plaine Flageul au retrait et gonflement des argiles. Il est également concerné par des servitudes liées à la présence de l'aérodrome : plan d'exposition au bruit, servitudes de dégagement et servitudes radioélectriques ; et des

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

nuisances sonores générées par les flux routiers sur la rue de la Fraternité et l'avenue Eugène Pottier / Boulevard Jean Jaurès et plus particulièrement au carrefour des deux axes.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Méchelle - Picot - Plaine Flageul, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement des activités sportives et de loisirs, d'échelles métropolitaine et communale
- Recomposer ce morceau de ville et le réinscrire dans son contexte en tissant des liens avec les principales entités urbaines et paysagères à proximité.
- Renforcer les continuités écologiques et paysagères dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Assurer une accessibilité et une desserte optimale pour les activités du site pour l'ensemble des modes de déplacement, en prenant en compte les besoins importants en stationnement sur le quartier, les flux générés sur l'avenue Eugène Pottier et la rue de la Fraternité, et les aménagements prévus au Plan Métropolitain des Mobilités.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

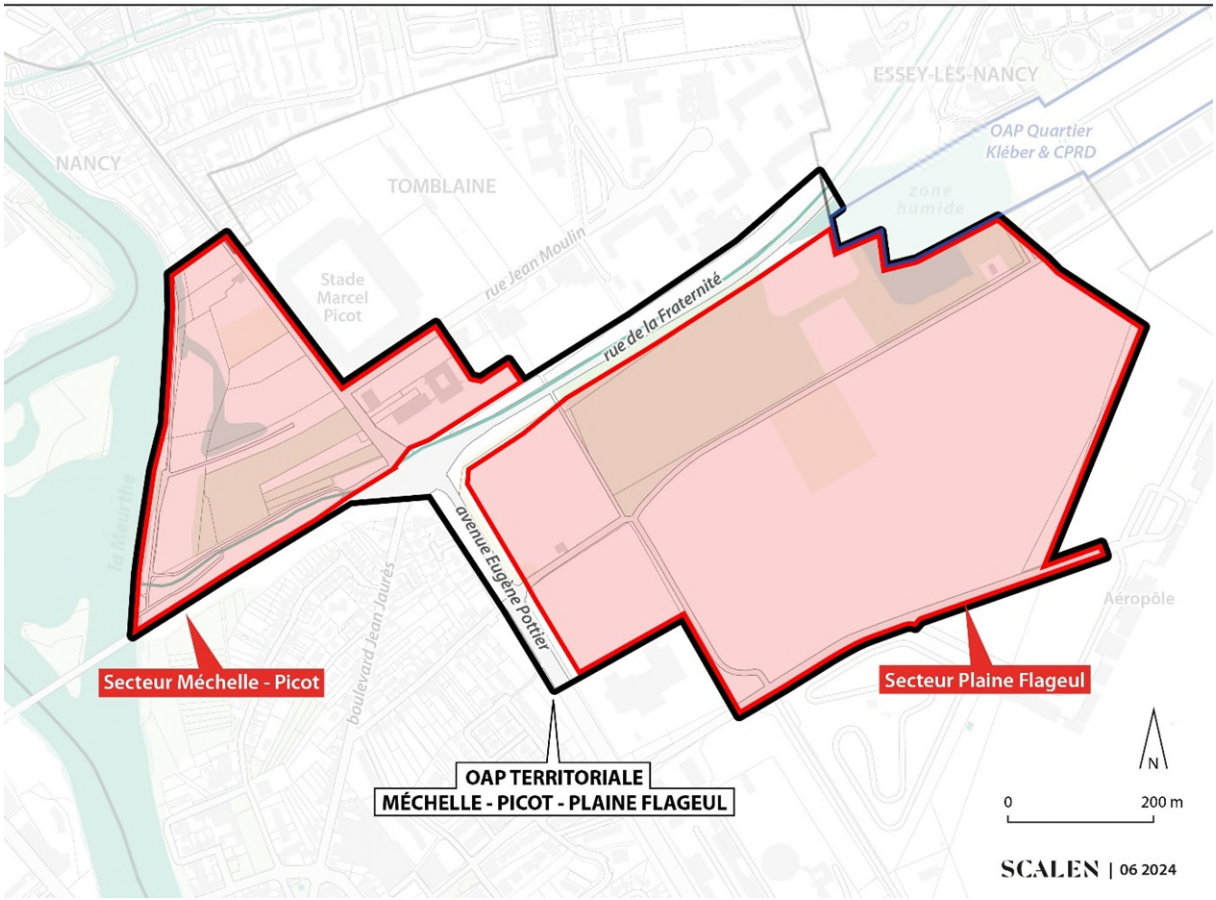
L'OAP « Méchelle - Picot - Plaine Flageul » se compose de plusieurs périmètres qui renvoient à des enjeux d'échelles différentes :

- À l'échelle de l'OAP territoriale « Méchelle - Picot - Plaine Flageul » (56,4 ha) les orientations concernent principalement des questions environnementales, des enjeux de développement/confortement de polarités urbaines et des problématiques liées aux mobilités.
- Des OAP plus « resserrées » proposent des orientations, à l'échelle de 2 secteurs « Méchelle - Picot » et « Plaine Flageul », axées plus précisément sur la recomposition urbaine et paysagère, les opérations d'aménagement, la réhabilitation du patrimoine architectural, l'aménagement des espaces publics et le détail des orientations programmatiques, du fait des mutations à venir sur ces secteurs.

A noter que le périmètre du projet de la Plaine Flageul, concerné par l'appel à projet et porté par un aménageur privé, compose la partie Nord-Ouest du secteur d'OAP « Plaine Flageul ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'échelle de ces différents périmètres se complètent et se répondent afin d'accompagner l'émergence d'un projet d'aménagement cohérent et ancré dans son contexte urbain et paysager.

Méchelle - Picot - Plaine Flageul // Périmètres



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Orientation 1 : Construire l'armature paysagère et des espaces publics, composante fédératrice du site Méchelle – Picot – Plaine Flageul

L'armature paysagère et des espaces publics doit être une composante essentielle de l'identité du site. Dans le cadre des orientations d'aménagement, elle doit construire la cohérence entre les différents ilots opérationnels de projet, assurer les coutures et interfaces avec les secteurs urbanisés et naturels à proximité, contribuer au renforcement des continuités écologiques et paysagères dans le cadre de la TVB, et assurer les liaisons dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site. Elle est également le support de plusieurs enjeux programmatiques, en complément des nouvelles constructions attendues.

L'armature paysagère, la colonne vertébrale du projet

- Poursuivre le projet paysager de renaturation des Bords de Meurthe en lien avec le projet « La Plage des Deux Rives », les jardins familiaux et les espaces de détente et de promenade :
  - Mettre en œuvre le projet de micro-forêt en proposant plusieurs ambiances de nature (forêt, prairie, pelouse, vergers, etc.) associé à des espaces de convivialité.
  - Accompagner le projet de pérennisation des espaces de baignade
  - Pérenniser et revaloriser les parcelles de jardins familiaux Jean Jaurès en tant que composante du paysage de la Méchelle.
- Développer un parc paysager, à l'emplacement de l'ancienne caserne de pompiers, et un parvis sur la façade Sud du Stade Marcel Picot. Le parc devra opérer la liaison et construire l'articulation entre le secteur des Bords de Meurthe et la Plaine Flageul, et assurer la continuité écologique et paysagère.
- Créer un vaste parc paysager, sur le secteur Plaine Flageul, en assurant deux percées paysagères structurantes Nord / Sud entre le Stade Marcel Picot et l'Aéropôle, et Est / Ouest entre le centre-ville de Tomblaine et le parc linéaire du futur Quartier Kléber
  - Proposer un dimensionnement et un traitement généreux de l'espace public afin de permettre le déploiement d'une programmation diversifiée associant des espaces dédiés à la détente, à la promenade, et à la pratique sportive et de loisirs en extérieur, ainsi que des lieux de convivialité en lien avec la programmation des espaces bâtis et leurs extensions possibles avec terrasses.
  - Valoriser les percées visuelles et perspectives depuis et vers le cœur du site.
- Développer un projet paysager autour des activités productives au contact des espaces ouverts de l'Aéropôle et de la future chaufferie biomasse, afin de composer l'interface paysagère entre le projet de la Plaine Flageul et l'OAP Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite.
- Poursuivre le projet de renaturation du ruisseau du Grémillon sur la rue de la Fraternité
- Proposer un aménagement paysager ambitieux et démonstrateur pour ces espaces publics afin d'assurer le meilleur confort d'usages (îlot de fraicheur, matériaux, accessibilité, etc.) tant sur les cheminements que pour la pratique des activités sportives et de loisirs, et de proposer une grande diversité d'ambiances de nature. Ces espaces pourront au besoin assurer des fonctions hydrauliques qui devront s'intégrer dans le projet paysager global.
- Privilégier la mise en œuvre de matériaux écologiques et favoriser le réemploi pour les aménagements des espaces publics.
- Proposer un choix d'essences et d'espèces végétales adaptées et locales autant que possible.
- Construire les identités paysagères des différents secteurs, en cohérence avec la vocation programmatique attendue et le projet paysager d'ensemble.
- Proposer un éclairage discret afin de limiter la pollution lumineuse.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les continuités urbaines dédiées aux modes actifs

- Contribuer au renforcement du maillage dédié aux modes actifs en proposant des parcours sécurisés permettant d'assurer les liaisons entre les différents secteurs et sur l'ensemble du site. Ces parcours devront être désolidarisés de la trame viaire autant que possible et s'inscrire au sein de la trame paysagère. Ce maillage devra également assurer les accroches aux voies vertes sur la rue de la Fraternité et l'avenue Eugène Pottier.
- Maintenir et requalifier la connexion piétonne existante entre la rue Christian Moench et l'avenue Nelson Mandela.

Orientation 2 : Composer un nouveau morceau de ville dédié aux sports et aux loisirs

Secteur Méchelle-Picot :

- Poursuivre le développement des Bords de Meurthe afin de renforcer la polarité sportive et de loisirs sur le secteur de la Méchelle, en lien avec le projet de « La Plage des Deux Rives », en proposant notamment une programmation autour des activités de baignade, des lieux culturels, des espaces de convivialité et des aires de jeux.
- Recomposer la trame urbaine et paysagère de l'ancienne caserne de pompiers, permettant d'assurer l'articulation entre les secteurs Méchelle et Plaine Flageul et d'accompagner la requalification du parvis du Stade Marcel Picot.
- Conserver et reconvertir la tour de l'ancienne caserne en proposant une programmation adaptée à la mutation du secteur.
- Composer une nouvelle limite urbaine qualitative, en lien avec les aménagements paysagers au Nord du secteur Méchelle. Cette façade urbaine prendra la forme d'une opération de logements dans la continuité des constructions existantes et proposant des façades très qualitatives sur les aménagements paysagers.

Secteur Plaine Flageul :

- Composer une nouvelle polarité structurante sur le secteur en développant une programmation diversifiée et adaptée au sein du projet de la Plaine Flageul, construisant les identités et la cohérence entre les cinq ilots et ancré au sein du projet paysager :
  - Varier les hauteurs de constructions en proposant notamment des hauteurs plus importantes sur les angles et en façade des ilots.
  - Composer les façades urbaines vis-à-vis de l'espace public (rue de la Fraternité, avenue Eugène Pottier et future diagonale verte) et des espaces collectifs (stationnement et trame paysagère en cœur d'ilots) dans une logique de « vitrine urbaine » de manière à créer un dialogue entre le bâti et l'espace public.
  - Composer les portes d'entrée et les façades du parc en cœur de site en favorisant une implantation des constructions en alignement et parallèlement aux limites des ilots afin de structurer l'espace public et de construire les perspectives.
  - Ouvrir les ilots sur l'espace public en assurant des percées paysagères, les continuités piétonnes et la valorisation des vues lointaines et des perspectives.
- Composer l'interface urbaine et paysagère entre le projet de la Plaine Flageul, l'Aéropole et l'OAP Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite en développant une programmation autour des activités productives et sportives. Les terrains de sport existants au Sud du secteur sont conservés et valorisés au sein de la trame paysagère et de l'offre sportive en extérieur.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La trame viaire

- Requalifier et végétaliser la rue de la Fraternité et l'avenue Eugène Pottier, afin de conférer à ces axes un statut plus urbain et apaisé, en prenant en compte la mise en œuvre des projets prévus dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités, notamment le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et les voies vertes.
- Requalifier le carrefour à l'intersection de la rue de la Fraternité et de l'avenue Eugène Pottier / boulevard Jean Jaurès.
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés pour les voies nouvelles créées au sein des secteurs de projets : partage de la voirie, réduction des vitesses, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, etc.

Plus précisément sur le secteur Plaine Flageul :

- Rationaliser la création de voirie nouvelle au sein du projet de la Plaine Flageul en assurant une desserte traversante du site avec un accès sur l'avenue Eugène Pottier entre les ilots A et B et un accès sur la rue de la Fraternité entre les ilots C et E. Assurer une accroche optimale sur ces deux axes et la sécurisation des intersections avec le TCSP, les voies vertes et les traversées piétonnes. Aménager la portion centrale de cette voirie, traversant le parc, en voie partagée.
- Assurer la liaison viaire entre le projet de la Plaine Flageul, la chaufferie urbaine et l'OAP « Quartier Kléber & CPRD ».
- En complément, développer si besoin une liaison viaire entre la chaufferie urbaine et l'avenue Nelson Mandela plus au Sud, afin de mieux répartir les flux engendrés par les activités de la chaufferie.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Secteur Méchelle (zonage Ne) : CBS minimal de 0,6
Secteur Picot : CBS minimal de 0,3 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°2)
Secteur du projet de la Plaine Flageul : CBS minimal de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)
Secteur Plaine Flageul (portions Sud et Est) : CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Il est recommandé de bien cadrer l'aménagement de la chaufferie urbaine et de s'assurer de l'absence d'impact sur la zone humide lors de son aménagement. Les milieux agro-naturels non construits doivent être maintenus autant que possible en l'état afin de conserver la diversité d'habitats et la fonctionnalité écologique associée à ces habitats.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Il est recommandé d'éviter la création de logements au sein de la zone inondable. Il est recommandé de désimperméabiliser au maximum les espaces localisés dans cette zone inondable (parkings…). De plus, les équipements prévus au sein de la zone de préservation du PPRI pourraient être déplacés en dehors de cette zone inondable et devront limités autant que possible l'artificialisation des sols et privilégier des matériaux perméables et naturels. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques à l'échelle de l'OAP territoriale :

Les mobilités

Les principes et orientations d'aménagement devront directement faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030.

Les lieux de vie, polarités et activités diversifiées

Le site Méchelle - Picot- Plaine Flageul porte des enjeux forts en matière de renforcement des activités sportives et de loisirs, avec une offre commerciale d'accompagnement orientée loisirs et de diversification des offres d'activités et de services en lien avec les équipements existants à proximité : le Stade Marcel Picot et la Plage des Deux Rives. Ainsi, une programmation mixte autour des activités sportives et de loisirs, des activités commerciales et économiques, de la restauration et de l'hôtellerie, de la santé et du bien-être, et des loisirs éducatifs est attendue sur l'ensemble du site. Cette programmation devra se développer au travers de nouvelles constructions mais également au sein de la trame paysagère, notamment pour les activités sportives et de loisirs en extérieur.

La gestion du stationnement

Favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés au stationnement, y compris les parkings existants du Stade Marcel Picot au Nord

Les orientations programmatiques par secteurs :

LE SECTEUR MÉCHELLE-PICOT

La programmation liée aux activités :
Une programmation mixte - activités, commerces et services - est attendue sur le secteur :

- Environ 16 000 m² dédiés aux activités de « La Plage des Deux Rives » sont attendus sur les Bords de Meurthe
- Une programmation sportive est possible pour l'ancienne tour d'entrainement de la caserne de pompiers
- Environ 6 000 m² de surface utile brute dédiés aux activités/commerces dont une partie au sein d'une opération mixte activités / parking P+R sur l'ancienne Caserne de pompiers.

La programmation liée au stationnement :

- Optimiser et mutualiser les emprises existantes dédiées au stationnement sur ce secteur tout en répondant aux besoins générés par les équipements sportifs et de loisirs du quartier.
- Implanter un parking P+R mutualisé, d'environ 250 places, à proximité du Stade Marcel Picot et en lien avec la ligne BHNS Tempo 3. Celui-ci s'inscrira au sein d'une opération mixte activités / parking.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Environ 100 places pour le Stade Marcel Picot
- Environ 150 places pour le parking relais en lien avec la ligne BHNS

La programmation liée au logement :

- Environ 1 800 m² d'emprise parcellaire dédiée au logement est possible sur le secteur

LE SECTEUR PLAINE FLAGEUL

La programmation liée au pôle de loisirs et d'équipements sportifs :

Ainsi, dans le cadre du projet de la Plaine Flageul :

Une programmation mixte autour des activités sportives et de loisirs, des activités économiques et productives, de la restauration et de l'hôtellerie, de la santé et du bien-être, et des loisirs éducatifs, est attendue. Les activités sportives et de loisirs ne devront pas représenter moins de 65 % de la totalité des programmations envisagées sur le projet.

- Environ 21 000 m² dédiés aux activités
- Environ 11 000 m² dédiés à une offre commerciale, de restauration, d'hôtellerie et de services commerciaux, en accompagnement à l'offre de loisirs dominante sur le secteur
- Privilégier l'implantation de la programmation hôtelière et liée au bien-être et à la santé, à proximité du carrefour de la rue de la Fraternité et l'avenue Eugène Pottier, en « vitrine ».
- Privilégier l'implantation de la programmation liée à la restauration en cœur de site, en lien avec les espaces publics et le parc, contribuant à une intensification des activités et des usages aux côtés des équipements sportifs et de loisirs en extérieur.
- Privilégier l'implantation de la programmation sportive et de loisirs sur les portes d'entrée du parc de la Plaine Flageul et à son contact en cœur de site. Elle devra être répartie de manière équilibrée et pertinente entre les ilots A, B, C et D
- Privilégier l'implantation de la programmation commerciale et de loisirs éducatifs dans le prolongement de la zone d'activités au Sud et sur la façade de la rue de la Fraternité
- Proposer des espaces extérieurs (terrasses, etc.) en extension des bâtiments, au regard de leur programmation, contribuant à l'animation de l'espace public.

Ainsi, au sein des espaces paysagers au Sud et à l'Est du secteur :

- Des activités diversifiées autour des activités productives et de loisirs sont attendues, notamment une ferme pédagogique, des ruchers, des espaces de permaculture hors sol, des espaces de replantation de forêt, des pelouses sportives ombragées, etc.
- Un projet de chauffage urbain par chaufferie biomasse est prévue à l'extrémité Est du secteur

La programmation liée au stationnement :

- Gérer le stationnement mutualisé au sein de chaque ilot : le stationnement devra veiller à être ouvert et accessible notamment lors des évènements sportifs. Eviter de l'implanter au contact de l'avenue Eugène Pottier et de la rue de la Fraternité, ni au contact du cœur du parc et de ses équipements sportifs et de loisirs en extérieur. Il devra être positionné au plus proche de la nouvelle voirie interne au site, afin de préserver des espaces de pleine terre au cœur des ilots et les continuités piétonnes.
- Environ 380 places de stationnement sont attendues sur l'ensemble de ce secteur réparti au sein des différents îlots opérationnels.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

Zonage : U et Ne
Urbanisation à court terme (2025-2030) pour la totalité du site.

Plus précisément :
Le projet de micro-forêt est prévu pour 2024 sur le secteur de la Méchelle

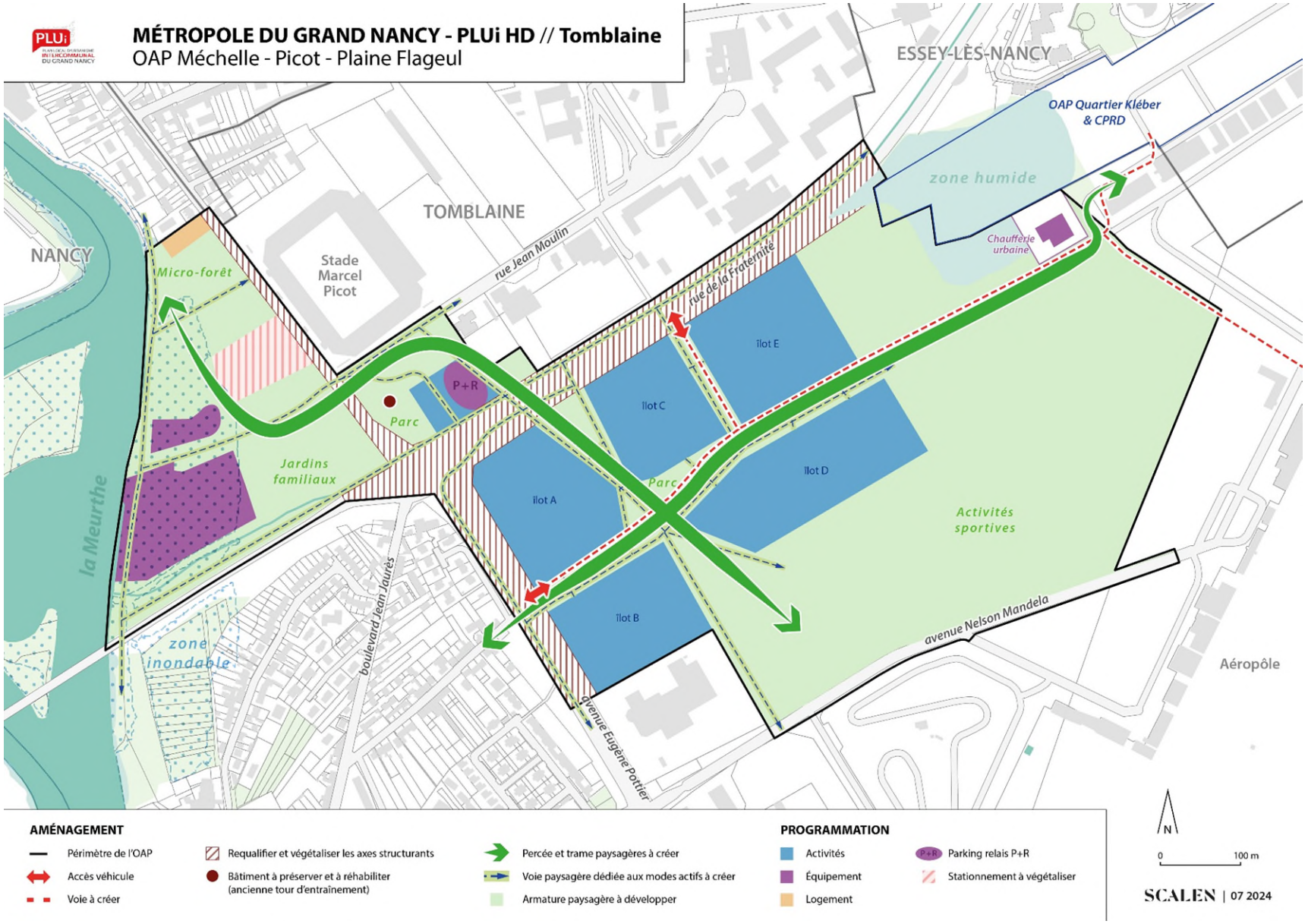
Le projet de la Plaine Flageul est découpé en 3 phases d'urbanisation correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 à l'Ouest - Ilots A et B : urbanisation à court terme (2025-2027)

PHASE 2 au Sud-Est - Ilots C et E : urbanisation à court terme (2026-2028)

PHASE 3 au Nord-Est - Ilot D : urbanisation à court terme (2028-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Partie 2

LES OAP SECTORIELLES

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

ART-SUR-MEURTHE

OAP-ART.01 - ENTRE LES ROUTES



Le site Entre les Routes



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Art-sur-Meurthe se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Laneuveville-devant-Nancy à l'Ouest, et de Saulxures-lès-Nancy et Tomblaine au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt (CC Seille et Grand Couronné) et de Varangéville (CC Pays du Sel et du Vermois) qui sont hors agglomération nancéienne. Son territoire est majoritairement composé d'espaces agricoles, et accueille les Bassins Salins au Sud. Deux espaces d'urbanisation se distinguent sur la commune : le centre-ancien et le Hameau de Bosserville. Tous deux possèdent un élément remarquable : le Château et la Chartreuse de Bosserville.

Le site Entre les routes (2,7 ha) constitue un espace agricole encore en exploitation composé de terres labourables et de prairie (Prairie Permanente Herbagère), de part et d'autre de la rue Napoléon Ier.

Aujourd'hui, ce site marque une coupure du linéaire urbain du hameau de Bosserville. Le hameau, détaché du village ancien, se situe sur la route historique reliant le centre-ancien d'Art-sur-Meurthe à Tomblaine. L'urbanisation du hameau autour de la Chartreuse lui confère une identité particulière. Il possède une partie ancienne, habitat de centre-bourg autour de la Chartreuse, séparée de la partie plus récente, composée d'habitat pavillonnaire datant des années 1960-1990, par le secteur d'Entre les routes.

Des équipements culturels, sportifs et scolaires se situent sur la commune, majoritairement dans le centre-ancien. Cependant un équipement scolaire structurant se situe à proximité du site : le lycée professionnel privé Saint Michel, situé au sein de la Chartreuse de Bosserville.

Traversé par la rue Napoléon Ier, le site est raccordé au cœur d'agglomération via les transports collectifs et bénéficie de la proximité d'infrastructures cyclables, notamment la liaison Tomblaine / Art-sur-Meurthe et la véloroute Paris / Strasbourg / Prague, en projet sur l'avenue Sainte-Marguerite (M2) au Sud.

Le site est également bordé au Nord et au Sud par des plaines agricoles, constituant un espace ouvert offrant des panoramas intéressants sur le grand paysage : les boisements, les communes avoisinantes et la plaine agricole plus lointaine, ainsi qu'une perspective sur les flèches de la Chartreuse.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un continuum des milieux humides du fait de la présence de la Meurthe et de ses zones humides au Sud, ainsi qu'un réservoir de biodiversité des milieux ouverts sur la partie du secteur au Nord de la rue de Napoléon Ier.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles, un risque inondation au Sud et une zone de nuisance acoustique au Sud-Est du secteur en raison de sa proximité avec la D2. Une ligne électrique haute tension est également située à proximité du site à l'Est. Le site est concerné en totalité par deux périmètres des abords au titre des Monuments Historiques de la loi du 25 février 1943 de par la présence de la Chartreuse de Bosserville (classée depuis 1948) et de l'ancienne chapelle (classée depuis 1997).

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Entre les Routes, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune
- Opérer la couture urbaine entre le secteur ancien et la partie plus récente du Hameau de Bosserville
- Conforter le front urbain d'entrée de ville sur la rue Napoléon Ier
- Assurer les perméabilités paysagères vers le grand paysage, les espaces agricoles et les repères urbains
- Conforter et valoriser les lisières arborées et paysagères de l'entrée de ville et aux abords des zones agricoles

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser deux opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, et découpé en deux phases d'urbanisation, répondant aux objectifs de production de logements, de couture urbaine entre secteurs urbanisés et d'optimisation du foncier.
- Recomposer un front bâti sur la rue Napoléon Ier, en assurant les accroches au contexte immédiat.
- Varier les volumes et les hauteurs bâtis en respectant le R+2 pour les logements collectifs et en variant le R+1 et R+2 pour les logements intermédiaires.
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions
- Rationaliser la création de voirie nouvelle sur la portion Sud, dont l'accessibilité sera assurée depuis la rue Napoléon Ier.
- Conserver l'accès agricole dans la continuité du Chemin stratégique.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer la liaison et perméabilité paysagère Nord-Sud, en créant deux espaces verts plantés sur la partie Est du secteur, au Nord et au Sud, en lien avec les espaces agricoles proches.
- Assurer les continuités urbaines dédiées aux modes actifs entre les deux espaces verts, ainsi que la connexion jusqu'à la voie verte au Sud.
- Assurer les perméabilités paysagères au sein des opérations de logements collectifs en préservant des cœurs d'ilots de pleine terre.
- Créer et mettre en valeur les lisières paysagères au Sud, afin de limiter les nuisances sonores aux abords de la Métropolitaine M2.
- Conserver un retrait des constructions au Sud, en raison de la zone inondable, au profit de cœurs d'ilots en fond de parcelles.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Les espaces de pleine terre devront présenter une mosaïque de densité de végétation et des strates variées (arborée, arbustive et herbacée).
Mesures paysagères	Planter des haies le long de la rue Napoléon 1er afin de limiter la covisibilité entre la rue Napoléon et la Chartreuse.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation de logements, associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, permettant de diversifier les modes d'habiter sur le Hameau de Bosserville.

- Une production d'environ 90 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 50 % de logements collectifs, 30 % de logements intermédiaires et 20 % de logements individuels
- Privilégier les opérations de logements collectifs et de logements intermédiaires sur le front de rue Napoléon Ier, et aux abords de l'entrée du centre ancien du Hameau.
- Privilégier les opérations de logements individuels sur la partie Sud du site, afin de valoriser les vues lointaines vers le Sud.

Phasage

Zonage : AUo (Phase 1) et AUf (Phase 2)

Le secteur est découpé en deux parties correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 sur le front de rue au Nord et au Sud : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Environ 65 logements sont attendus en phase 1
- Environ 45 % de logements collectifs, 40 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels

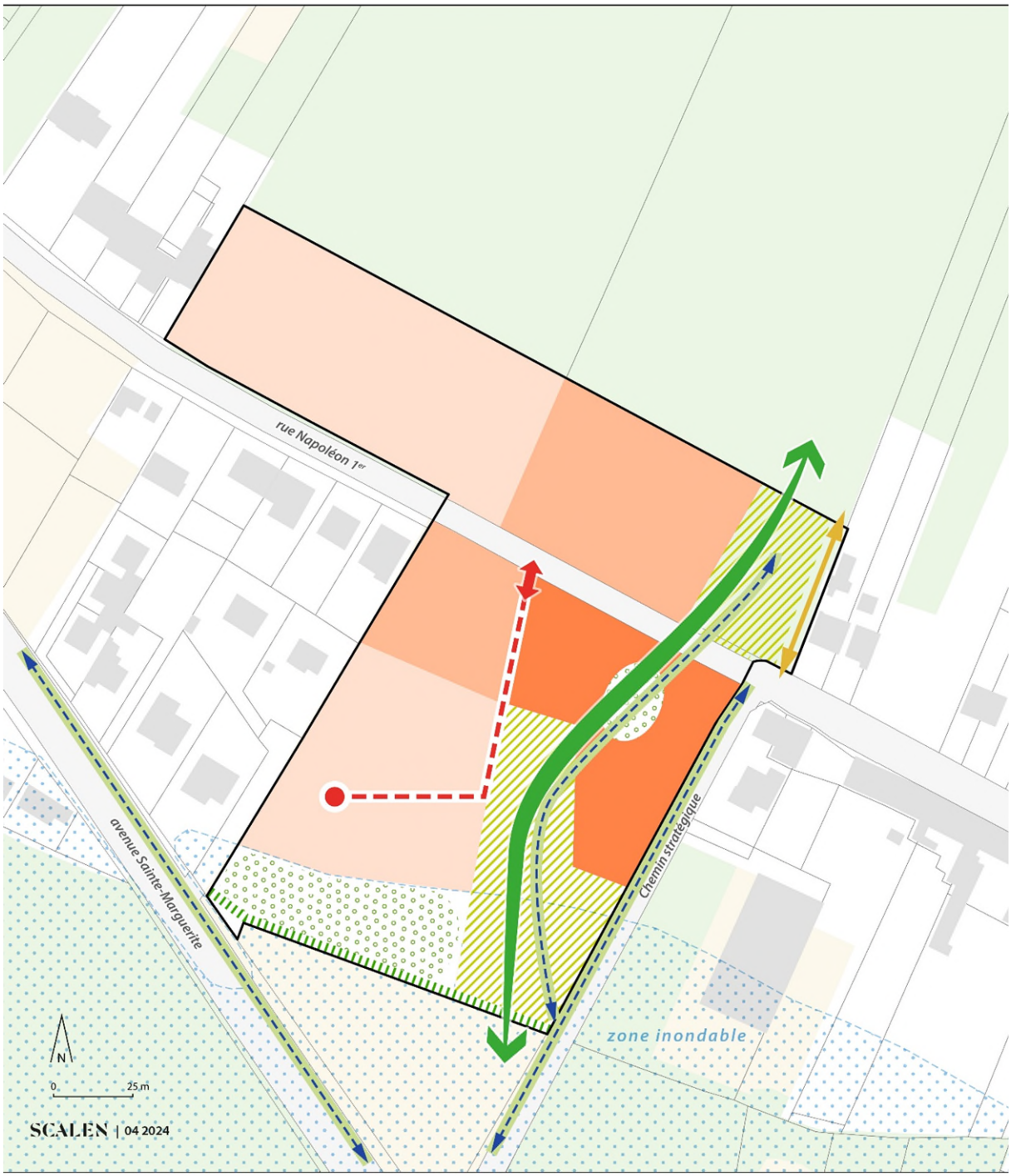
PHASE 2 au Sud, en second rideau : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

- Environ 25 logements sont attendus en phase 2
- Environ 60 % de logements collectifs et 40 % de logements individuels

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Art-sur-Meurthe
Entre les routes



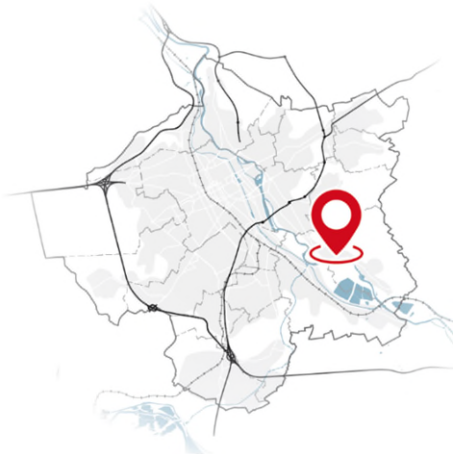
AMÉNAGEMENT
- Périmètre de l'OAP de secteur
- Accès véhicules
- Voie à créer
- Accès agricole à préserver
- Espace vert à créer ou à valoriser
- Espace extérieur privatif à créer (espace de pleine terre)
- Percée paysagère à créer
- Lisière paysagère à consolider et à mettre en valeur
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs

PROGRAMMATION
- Logement collectif
- Logement intermédiaire
- Logement individuel

PHASAGE
1
2

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

ART-SUR-MEURTHE
OAP-ART.02 - PORTE NOIRE



Le site Porte Noire



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Art-sur-Meurthe se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Laneuveville-devant-Nancy à l'Ouest, et de Saulxures-lès-Nancy et Tomblaine au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt (CC Seille et Grand Couronné) et de Varangéville (CC Pays du Sel et du Vermois) qui sont hors agglomération nancéienne. Son territoire est majoritairement composé d'espaces agricoles, et accueille les Bassins Salins au Sud. Deux espaces d'urbanisation se distinguent sur la commune : le centre-ancien et le Hameau de Bosserville. Tous deux possèdent un élément remarquable : le Château et la Chartreuse de Bosserville.

Le site Porte Noire (0,8 ha) constitue un espace agricole composé de prairies permanentes en pente, le long de la rue du Bois Robin, constituant un espace ouvert et offrant des vues lointaines sur le paysage. Il marque aujourd'hui une rupture du linéaire bâti sur cet axe, entre deux secteurs urbanisés. Il est également en vis-à-vis avec les entrepôts bordant la Chartreuse de Bosserville et avec un ancien mur de clôture, offrant une façade aveugle et peu qualitative. Il entretient une covisibilité importante avec la Chartreuse, classée Monument Historique.

Des équipements culturels, sportifs et scolaires se situent sur la commune, majoritairement dans le centre-ancien. Cependant un équipement scolaire structurant se situe à proximité du site : le lycée professionnel privé Saint Michel, situé au sein de la Chartreuse de Bosserville.

Connecté à la rue Napoléon Ier via la rue du Bois Robin, le site est raccordé au cœur d'agglomération via les transports collectifs et bénéficie de la proximité d'infrastructures cyclables, notamment la liaison Tomblaine / Art-sur-Meurthe et la véloroute Paris / Strasbourg / Prague, en projet sur l'avenue Sainte-Marguerite (M2) au Sud.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un continuum des milieux humides du fait de la présence de la Meurthe et de ses zones humides au Sud. Il borde également au Nord un continuum des milieux forestiers et à l'Ouest un réservoir de biodiversité des milieux ouverts.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles. Le site est concerné en totalité par deux périmètres des abords au titre des Monuments Historiques de la loi du 25 février 1943 de par la présence de la Chartreuse de Bosserville, classée depuis 1948 et de l'ancienne chapelle (classée depuis 1997).

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Porte Noire, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune
- Opérer la couture urbaine entre les différents secteurs urbanisés sur le front de la rue du Bois Robin, en prenant en compte les enjeux liés à la proximité de la Chartreuse.
- S'inscrire qualitativement sur le site en valorisant les lisières/interfaces avec les espaces agricoles
- Assurer les perméabilités paysagères vers le grand paysage, les espaces agricoles et les repères urbains

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de couture urbaine entre les secteurs urbanisés, d'interfaces avec les espaces agricoles et de valorisation du foncier
- Composer un front bâti sur la rue du Bois Robin, en assurant les accroches au contexte immédiat.
- Varier les hauteurs en R+1 et R+2 pour le logement intermédiaire.
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions
- Assurer l'accessibilité aux habitations directement depuis la rue du Bois Robin, en gérant le dénivelé.
- Conserver l'accès agricole existant en lisière Sud, depuis la rue du Bois Robin

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer et mettre en valeur la lisière paysagère à l'Ouest afin d'opérer une transition écologique et paysagère entre les opérations et les espaces agricoles, afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Prévoir au besoin les ouvrages nécessaires à l'interception des eaux de ruissellement en amont. Ceux-ci sont aujourd'hui positionnés le long de la rue du Bois Robin
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le secteur devra accueillir une programmation de logements permettant de diversifier les modes d'habiter sur le quartier.

- Une production d'environ 20 logements est attendue sur le périmètre de projet
- Privilégier l'implantation de logements intermédiaires sur la portion Sud du site à proximité de la rue Napoléon Ier et de logements individuels sur la portion Nord

La programmation liée au stationnement :

- Gérer le stationnement à la parcelle avec un recul nécessaire pour éviter de déborder sur le trottoir

Phasage

Zonage : AUf
Urbanisation à long terme (2037-2042)

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

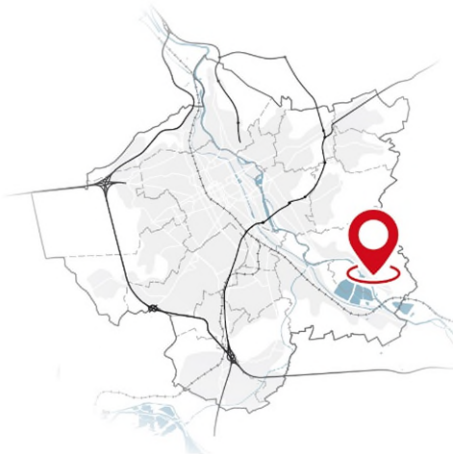
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Art-sur-Meurthe
Porte Noire



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

ART-SUR-MEURTHE

OAP-ART.03 - COTEAU DES VIGNES



Le site Coteau des Vignes



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Art-sur-Meurthe se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Laneuveville-devant-Nancy à l'Ouest, et de Saulxures-lès-Nancy et Tomblaine au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt (CC Seille et Grand Couronné) et de Varangéville (CC Pays du Sel et du Vermois) qui sont hors agglomération nancéienne. Son territoire est majoritairement composé d'espaces agricoles, et accueille les Bassins Salins au Sud. Deux espaces d'urbanisation se distinguent sur la commune : le centre-ancien et le Hameau de Bosserville. Tous deux possèdent un élément remarquable : le Château et la Chartreuse de Bosserville.

Le site Coteau des Vignes (0,5 ha) constitue les derniers terrains d'un secteur de projet plus vaste, urbanisé sur la décennie précédente au profit d'un quartier résidentiel de maisons individuelles en bandes sur d'anciens vergers situés en bordure du centre ancien du village. Il est situé en entrée de lotissement entre la rue des Vignes et la rue des Mirabelliers, et au contact des jardins des maisons individuelles adressées sur la rue de Lorraine au Nord.

Le site est aujourd'hui une prairie et présente un léger dénivelé en pente douce de l'Est vers l'Ouest. Il bénéficie d'une proximité immédiate aux réseaux et une bonne accessibilité. Il est également très bien connecté au centre du village via les rues des Vignes et de Lorraine.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt majeur, notamment un réservoir de biodiversité des milieux ouverts.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles et un risque modéré au radon.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Coteau des Vignes, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune avec des logements à destination des familles.
- Opérer la couture urbaine entre le secteur ancien et la partie plus récente du lotissement du Coteau des Vignes
- Assurer une connexion optimale au réseau viaire en évitant les voies traversantes afin de limiter les flux sur ces axes
- Assurer les perméabilités et connexions urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs en cohérence avec les liaisons existantes à proximité

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de production de logements, de couture urbaine entre secteurs urbanisés et d'optimisation du foncier.
- Implanter qualitativement les nouvelles constructions dans la pente en cohérence avec les lotissements adjacents, en privilégiant des orientations de façades plutôt Est-Ouest
- Privilégier les opérations de maisons individuelles jumelles avec jardins sur la limite mitoyenne
- Assurer à la fois une diversité dans le traitement des constructions et le choix des matériaux, tout en recherchant une cohérence et sans excès d'uniformité.
- Assurer la desserte des opérations par la création d'une voie nouvelle végétalisée sans issue, dont l'accessibilité se fera depuis la rue des Vignes.
- Adresser les nouvelles opérations sur cette voie nouvelle exclusivement et non directement sur la rue des Vignes.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les continuités urbaines paysagères dédiées aux modes actifs entre la voirie nouvelle et la rue des Mirabelliers ainsi qu'avec le sentier existant au Sud-Est du secteur. Ces cheminements piétonniers devront être accompagnés d'un aménagement paysager adapté et qualitatif.
- Proposer un aménagement paysager qualitatif sur l'axe Est-Ouest entre la rue des Vignes et la rue des Mirabelliers
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Prévoir les travaux en dehors des périodes d'activités des espèces à enjeux, notamment les chiroptères. S'assurer de l'absence de gîtes à chiroptères et de l'absence d'individus avant la destruction des arbres.
Mesures paysagères	Végétaliser les bordures du secteur afin de limiter la visibilité des aménagements depuis l'extérieur.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Gérer le ruissellement. Mise en place de noues paysagères. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le secteur devra accueillir une programmation de maisons individuelles, avec jardins, à destination des familles.

- Une production d'environ 12 maisons jumelles est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Accession libre : 100 %

La programmation liée au stationnement :

- Gérer le stationnement à la parcelle en réservant une emprise de 5m x 5m permettant la réalisation de deux places de stationnement extérieures privatives par habitation.
- Proposer également quelques places de stationnement sur l'espace public, exclusivement sur l'axe de desserte Est-Ouest depuis la rue des Vignes

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030) > immédiate 2024

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Art-sur-Meurthe

Coteau des Vignes



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

DOMMARTEMONT
OAP-DOM.01 - RELINCHAMPS



Le site Relinchamps



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Dommartemont se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle s'étend sur 132 ha et est la commune la plus petite en superficie du territoire métropolitain. Elle jouxte les communes de Malzéville, Saint-Max et Essey-lès-Nancy et est limitrophe aux communes d'Eulmont et d'Agincourt qui sont en dehors de l'agglomération nancéienne. Son territoire est séparé en deux parties distinctes, au nord le plateau de Malzéville et ses boisements, et au sud un espace urbanisé composé en partie du centre-ancien. Le développement de la commune s'est fait de manière étagé sur les coteaux en raison de la topographie du territoire et le long d'un axe de desserte situé à flanc de coteau : rue de Malzéville / rue Sainte-Geneviève. En plus de la proximité du plateau de Malzéville, des espaces paysagers parsèment le territoire gardant une trace du passé viticole de la commune.

Le site Relinchamps (0,8 ha) est aujourd'hui un jardin préservé de l'urbanisation à flanc de coteaux et situé aux portes du bourg de Dommartemont. Il est ceint par des habitations isolées du côté du bourg et des lotissements au Sud et à l'Est. Il n'est pas directement desservi par les transports en commun et l'accessibilité vélo est rendue difficile du fait de la topographie et de l'étroitesse des voies.

La topographie du site est marquée et offre un belvédère vers l'Est, avec un point haut depuis la rue Basse. L'entrée du site depuis ce point présente un linéaire arboré le long de la voie.

Le site est partiellement concerné par un périmètre monuments historiques lié à l'Eglise Saint-Georges à Essey-lès-Nancy.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, en particulier un continuum des milieux ouverts et thermophiles et un réservoir de biodiversité secondaire pour les milieux forestiers.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles et un aléa moyen pour les mouvements de terrain.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Relinchamps, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel à destination des familles en cœur de commune
- Inscrire qualitativement les nouvelles opérations de logements en tenant compte de la topographie
- Préserver les perméabilités paysagères et urbaines au profit des modes actifs entre la rue Basse et la rue du Saulcy
- Valoriser les éléments paysagers existants sur le site : lisières aux abords des autres habitations, entrée sur le site depuis la rue Basse, préservation des boisements sur la partie Est, etc.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel à destination des familles
- Inscrire qualitativement les nouvelles opérations dans la pente en valorisant le dénivelé et en limitant l'impact des constructions sur le site
- Organiser les accès depuis la rue Basse en rationalisant le linéaire de voirie nouvelle, permettant une desserte optimale des opérations.
- Préserver les vues lointaines vers l'Est dans l'axe de la nouvelle voirie

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser la trame arborée en conservant les arbres les mieux préservés et les plus remarquables, ainsi que des ilots arborés de biodiversité. Insérer les habitations dans le paysage arboré en favorisant le déploiement d'un paysage de maisons en sous-bois, dans l'esprit de Dommartemont, afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale.
- Valoriser la lisière paysagère sur l'ensemble du linéaire avec le boisement existant à l'Est
- Créer une liaison piétonne entre la nouvelle voirie et la rue du Saulcy et proposer un aménagement paysager et piétonnier qualitatif.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Prévoir les travaux en dehors des périodes d'activités des espèces à enjeux, notamment les chiroptères. S'assurer de l'absence de gîtes à chiroptères et de l'absence d'individus avant la destruction des arbres.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et l'aléa mouvement de terrain (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation de logements individuels à destination des familles, en cohérence avec le paysage résidentiel de la commune

- Une production d'environ 5 logements individuels est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Accession libre : 100 %

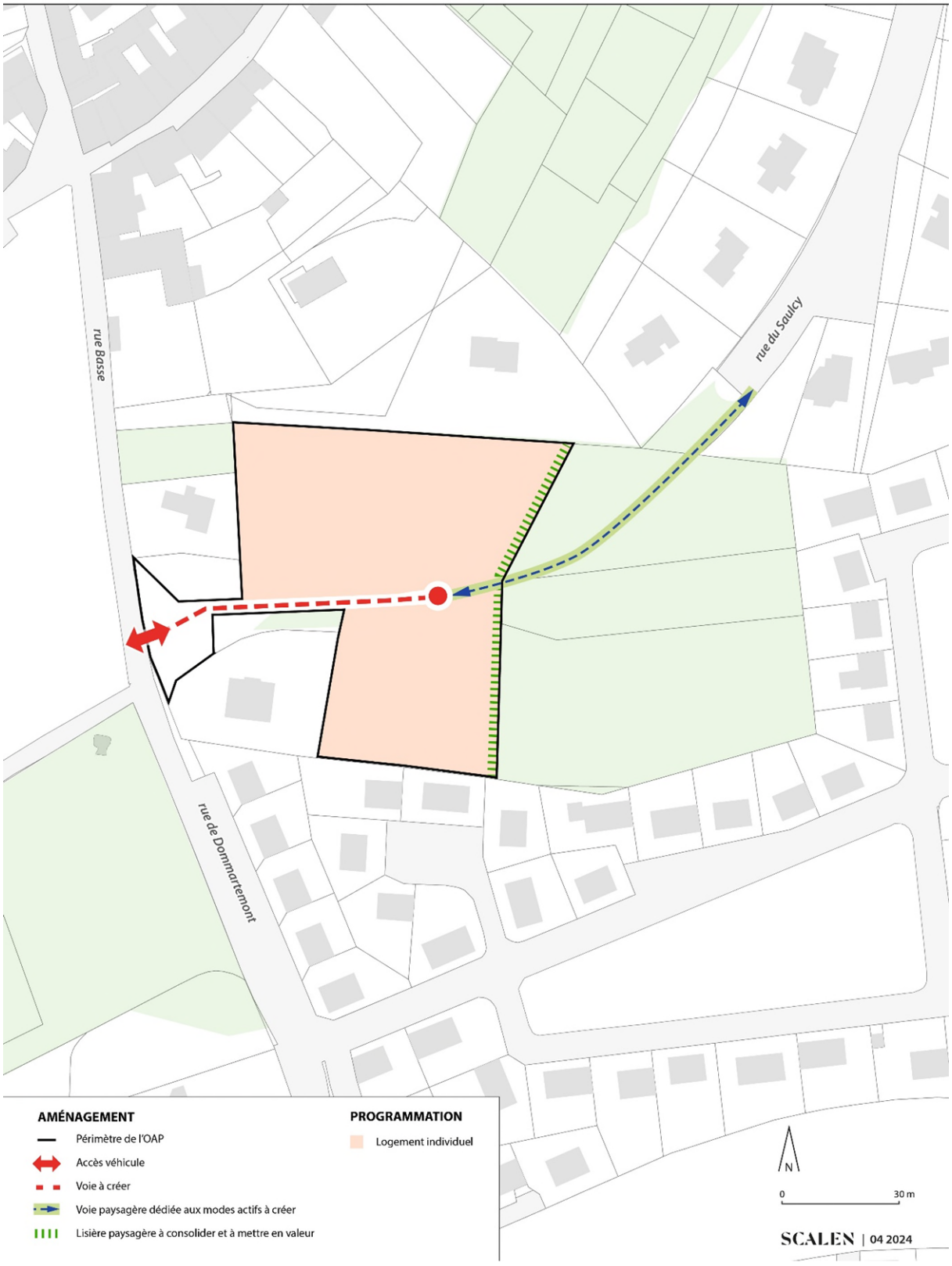
Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Dommartemont

Relinchamps



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

DOMMARTEMONT
OAP-DOM.02 - JEAN ROSTAND



Le site Jean Rostand



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Dommartemont se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle s'étend sur 132 ha et est la commune la plus petite en superficie du territoire métropolitain. Elle jouxte les communes de Malzéville, Saint-Max et Essey-lès-Nancy et est limitrophe aux communes d'Eulmont et d'Agincourt qui sont en dehors de l'agglomération nancéienne. Son territoire est séparé en deux parties distinctes, au nord le plateau de Malzéville et ses boisements, et au sud un espace urbanisé composé en partie du centre-ancien. Le développement de la commune s'est fait de manière étagée sur les coteaux en raison de la topographie du territoire et le long d'un axe de desserte situé à flanc de coteau : rue de Malzéville / rue Sainte-Geneviève. En plus de la proximité du plateau de Malzéville, des espaces paysagers parsèment le territoire gardant une trace du passé viticole de la commune.

Le site Jean Rostand (0,5 ha) constitue une ancienne zone composée de locaux associatifs, implantés sur des plateformes successives, au nord du chemin d'Amance et en lisière Sud du Plateau de Malzéville (site Natura 2000) et du Bois des Carrières. Il est légèrement excentré du centre-ancien de Dommartemont mais connecté à celui-ci par la rue Haute. Il est desservi par les lignes de transports collectifs, mais la topographie rend compliqué l'usage du vélo. Le chemin d'Amance, récemment requalifié, est relativement étroit et pentu entraînant des problématiques de stationnement et limitant les possibilités d'accès pour un flux de véhicule important.

La situation du site en belvédère et son orientation Sud lui permettent de bénéficier d'un panorama sur les coteaux boisés et sur la plaine urbanisée de la Métropole.

Il est bordé d'équipements scolaires et sportifs à l'Ouest et au Sud – le centre de Loisirs de Saint-Max, le Collège René Nicklès et son gymnase - et des espaces résidentiels d'habitat individuel à l'Est. Un espace public nommé « Jardins Suspendus » plus à l'Est donne accès au Bois des Carrières.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, en particulier un continuum des milieux ouverts et thermophiles, un réservoir de biodiversité secondaire pour les milieux forestiers. Le site borde également une zone d'intérêt majeur au Nord, notamment un réservoir de biodiversité des milieux forestiers.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles, un aléa moyen à faible pour les mouvements de terrain et un aléa faible pour les chutes de blocs.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Jean Rostand, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Engager la mutation programmatique du site, aujourd'hui à vocation d'équipement, vers une programmation résidentielle répondant aux enjeux de mixité fonctionnelle et sociale du quartier
- S'inscrire qualitativement sur la pente entre la lisière boisée et la voie d'accès : le Chemin d'Amance.
- Préserver les perméabilités paysagères vers les coteaux et la lisière boisée

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de mutation programmatique en proposant des logements intermédiaires suite à la démolition des anciens bâtiments et plateformes.
- Privilégier des constructions en R+1 afin de s'inscrire qualitativement dans le paysage résidentiel de la commune.
- Recomposer le front de rue en gérant le dénivelé et organiser les accès depuis le Chemin d'Amance.
- Une implantation au plus proche de la rue (implantation en alignement ou en recul + discontinuité possible, conformément au règlement graphique) est à privilégier en raison des espaces boisés classés qui imposent une bande d'inconstructibilité de 15 m à l'arrière (risque de chutes et préservation des racines).
- Préserver les vues vers et depuis la lisière boisée

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser les fonds de parcelle, en lisière des espaces boisés classés, au profit d'un cœur d'ilot de pleine terre et par la mise en valeur de la lisière paysagère
- Prendre en compte le risque de chutes et la préservation des racines sur la bande d'inconstructibilité de 15 m à l'arrière, dans les aménagements proposés : préserver les espaces de pleine terre, désimperméabilisation, etc.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et l'aléa mouvement de terrain (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le site devra accueillir une programmation de logements intermédiaires permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser une mixité fonctionnelle et sociale sur le quartier.

- Une production d'environ 22 logements intermédiaires est attendue sur l'ensemble du site de projet.
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 40 %

La programmation liée au stationnement :

- Gérer le stationnement à la parcelle et au plus proche de la voirie en assurant un recul nécessaire pour éviter de déborder sur le trottoir

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à moyen terme (2031-2036)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

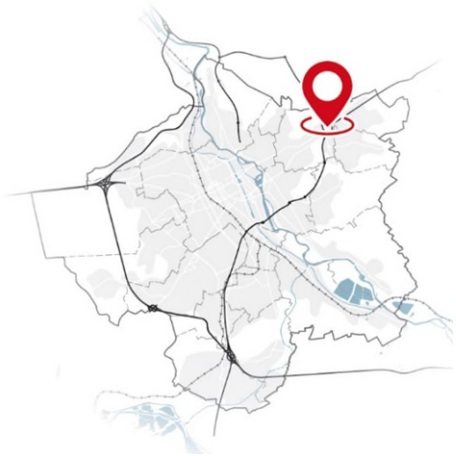
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Dommartemont
Jean Rostand



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

ESSEY-LÈS-NANCY

OAP-ESS.03 - AVENUE 69E RÉGIMENT D'INFANTERIE



Le site Avenue 69e Régiment d'Infanterie



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Essey-lès-Nancy est située à l'Est de l'agglomération, en deuxième couronne urbaine, et s'inscrit dans la continuité des communes de Saint-Max, Dommartemont, Pulnoy et Seichamps. Elle entretient notamment avec ces dernières à l'Est des liens particuliers : une interface commune, au travers de la zone d'activités de la Porte Verte, présentant un contexte urbain peu structuré et organisant les flux métropolitains de l'Est de l'agglomération.

Le site Avenue 69e Régiment d'Infanterie (7,3 ha) est situé au Nord-Est de la zone d'activités, en bordure de la commune de Seichamps. Il se compose aujourd'hui d'espaces de prairies, présentant un léger dénivelé, en connexion avec les espaces agricoles au Nord, et est bordé par des bâtiments d'activités. Il est immédiatement connecté aux axes structurants métropolitains : avenue de Saulxures (M83), et sa contre-allée la Route d'Agincourt, et l'avenue 69e Régiment d'Infanterie.

Le site est traversé du Nord au Sud, puis longé au Sud par un cours d'eau concerné par les règles du BCAE (bonnes conditions agricoles et environnementales). Il présente également des boisements protégés en lisière du cours d'eau sur la façade Sud.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, en particulier un continuum des milieux ouverts et thermophiles. Il borde également une zone de reconquête au Sud et un corridor des milieux humides à l'Ouest.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles. Il est également partiellement concerné par un périmètre de servitude aéronautique et le plan d'exposition au bruit (zone D) qui lui est associé.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Avenue 69e Régiment d'Infanterie, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Valoriser le foncier disponible sur la séquence d'entrée d'agglomération au profit d'un équipement (ex : nouvelle déchetterie …) ou d'activités économiques (hors activités commerciales)
- Valoriser les éléments paysagers existants sur le site : lisière boisée, perméabilité et vues, etc.
- Assurer et sécuriser de manière optimale les accès et la desserte du site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, en valorisant et optimisant le foncier disponible au profit d'un équipement ou d'activités économiques (hors activités commerciales)
- Inscrire qualitativement les constructions dans la pente en valorisant le dénivelé et en limitant l'impact des constructions sur le site
- Implanter les constructions en retrait par rapport à l'avenue 69e Régiment d'Infanterie, afin d'assurer une continuité avec les autres constructions et la préservation des boisements protégés
- Privilégier l'organisation des accès depuis l'avenue du 69e Régiment d'Infanterie
- Créer une voie bouclante afin de desservir l'ensemble du cœur de parcelle, au regard des besoins du projet

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser les lisières/interfaces paysagères au Sud, avec l'avenue 69e RI en lien avec les boisements, et au Nord, avec les espaces agricoles
- Mettre en valeur les boisements protégés en lisière Sud, en tant que composante de l'axe d'entrée Est de l'agglomération
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver le ru et mettre en place une marge de recul d'au moins 5 mètres. Des bandes de prairies peuvent être conservées en bordure du ru. Restaurer la ripisylve du ru. Réaliser les travaux en dehors des périodes d'activités des chiroptères.
Mesures paysagères	Planter des haies le long de la RD83 afin de limiter la visibilité du projet depuis cet axe routier.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et l'aléa mouvement de terrain (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Le secteur devra accueillir une programmation d'équipement ou d'activités économiques (hors activités commerciales). La priorité est donnée à un équipement métropolitain.

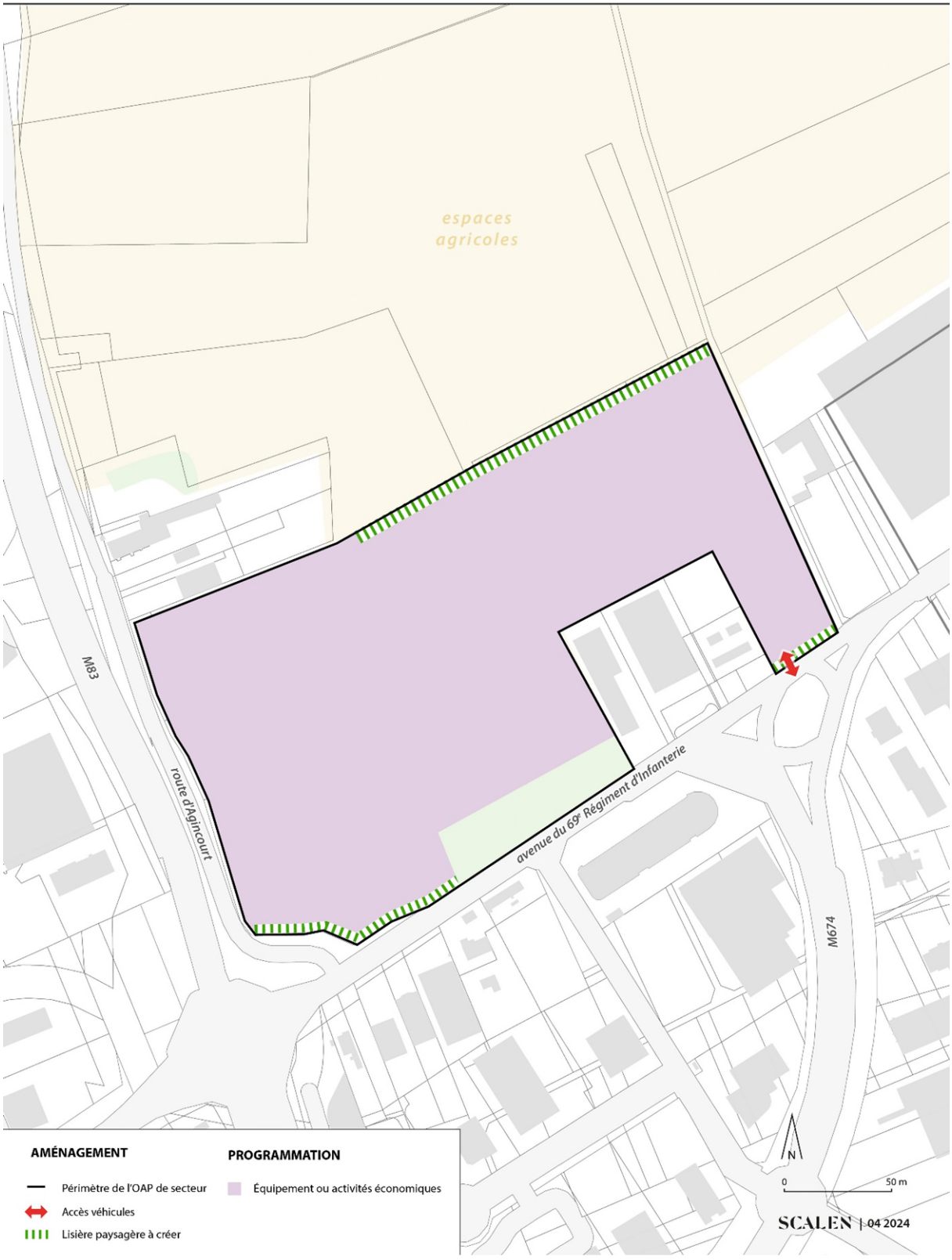
Phasage

Zonage : AUf
Urbanisation à moyen terme (2031-2036)

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

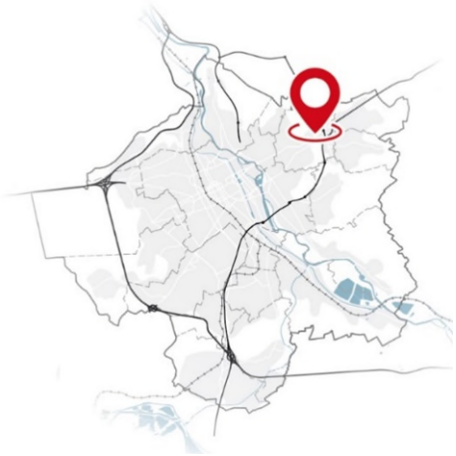
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Essey-lès-Nancy
Avenue du 69e Régiment d'Infanterie



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

ESSEY-LÈS-NANCY

OAP-ESS.04 - ROUTE D'AGINCOURT



Le site Route d'Agincourt



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Essey-lès-Nancy est située à l'Est de l'agglomération, en deuxième couronne urbaine, et s'inscrit dans la continuité des communes de Saint-Max, Dommartemont, Pulnoy et Seichamps. Elle entretient notamment avec ces dernières à l'Est des liens particuliers : une interface commune, au travers de la zone d'activités de la Porte Verte, présentant un contexte urbain peu structuré et organisant les flux métropolitains de l'Est de l'agglomération.

Le site Route d'Agincourt (1,1 ha) est situé au Nord-Ouest de la zone d'activités, en bordure de la Route d'Agincourt, d'espaces agricoles et de deux boisements protégés en lisières Est et Ouest. Il se compose aujourd'hui du site de la déchèterie d'Essey-lès-Nancy et de parcelles privées (habitat). Il est immédiatement connecté aux axes structurants métropolitains : la Route d'Agincourt, l'avenue 69e Régiment d'Infanterie, et à proximité de la M83. Il est longé sur sa limite Sud par un emplacement réservé lié au projet de création de la voie verte des Coteaux (ER.017).

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, en particulier un corridor urbain des milieux forestiers et un continuum des milieux ouverts et thermophiles. Il borde également une zone de reconquête au Sud.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Route d'Agincourt, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Valoriser le foncier disponible sur ce secteur d'activités au profit d'un équipement ou d'activités économiques
- Préserver et valoriser les éléments paysagers existants sur le site : boisements protégés, lisières, vues lointaines, …
- Assurer et sécuriser de manière optimale les accès et la desserte du site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, en valorisant et optimisant le foncier disponible au profit d'un équipement ou d'activités économiques
- Inscrire qualitativement les constructions en limitant leur impact sur le paysage
- Assurer et sécuriser les accès au site depuis la rue Jean Ferrat au Sud-Est.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser les lisières paysagères avec les boisements protégés à l'Est et à l'Ouest
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures paysagères	Des haies peuvent être plantées en bordure nord du secteur afin de limiter la visibilité du projet depuis la RD913.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et l'aléa mouvement de terrain (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation d'équipement ou d'activités économiques.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

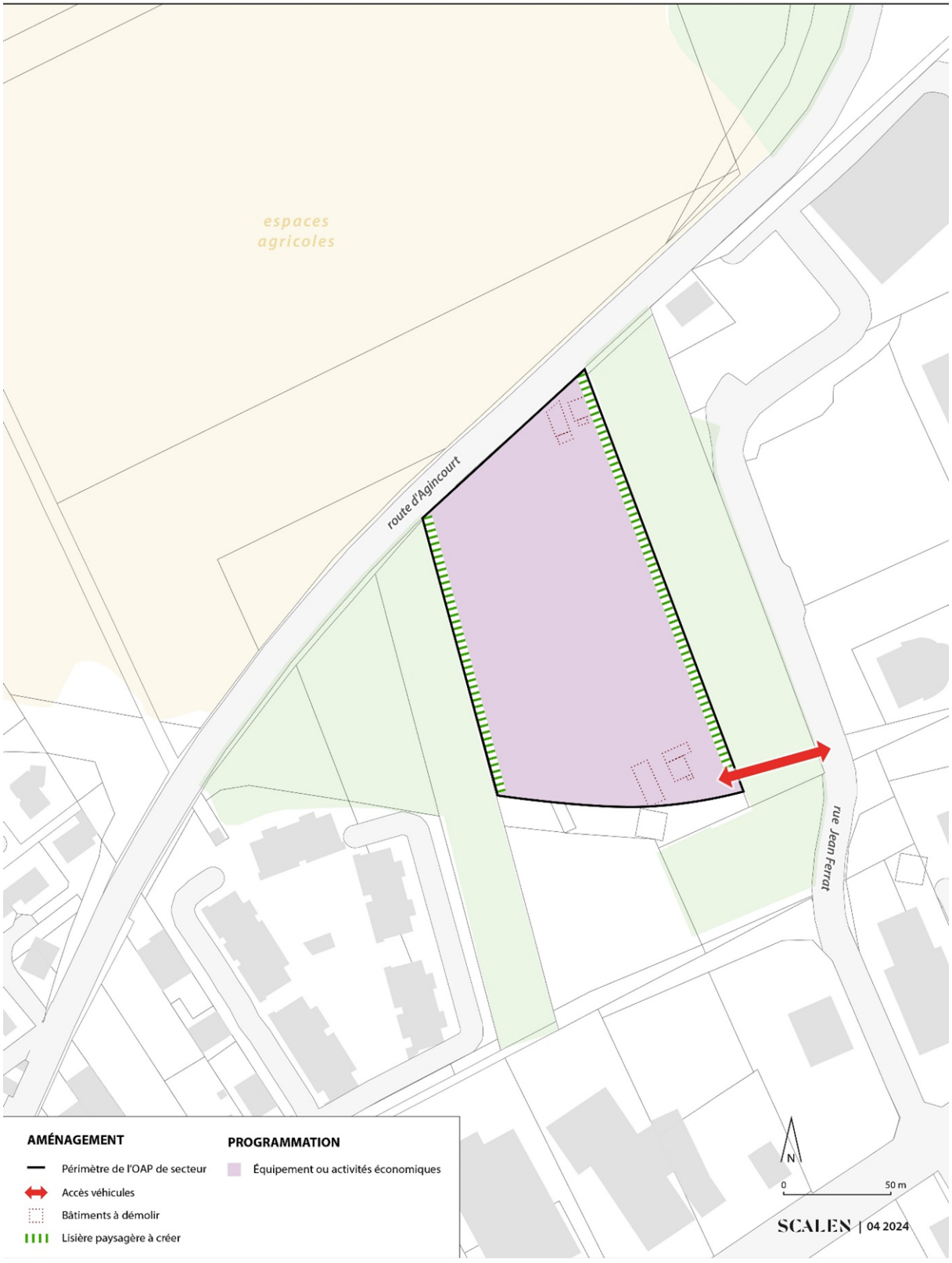
Phasage

Zonage : AUf
Urbanisation à long terme (2037-2042)

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

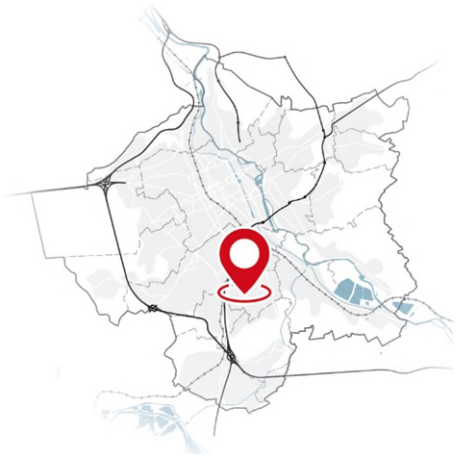
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Essey-lès-Nancy
Route d'Agincourt

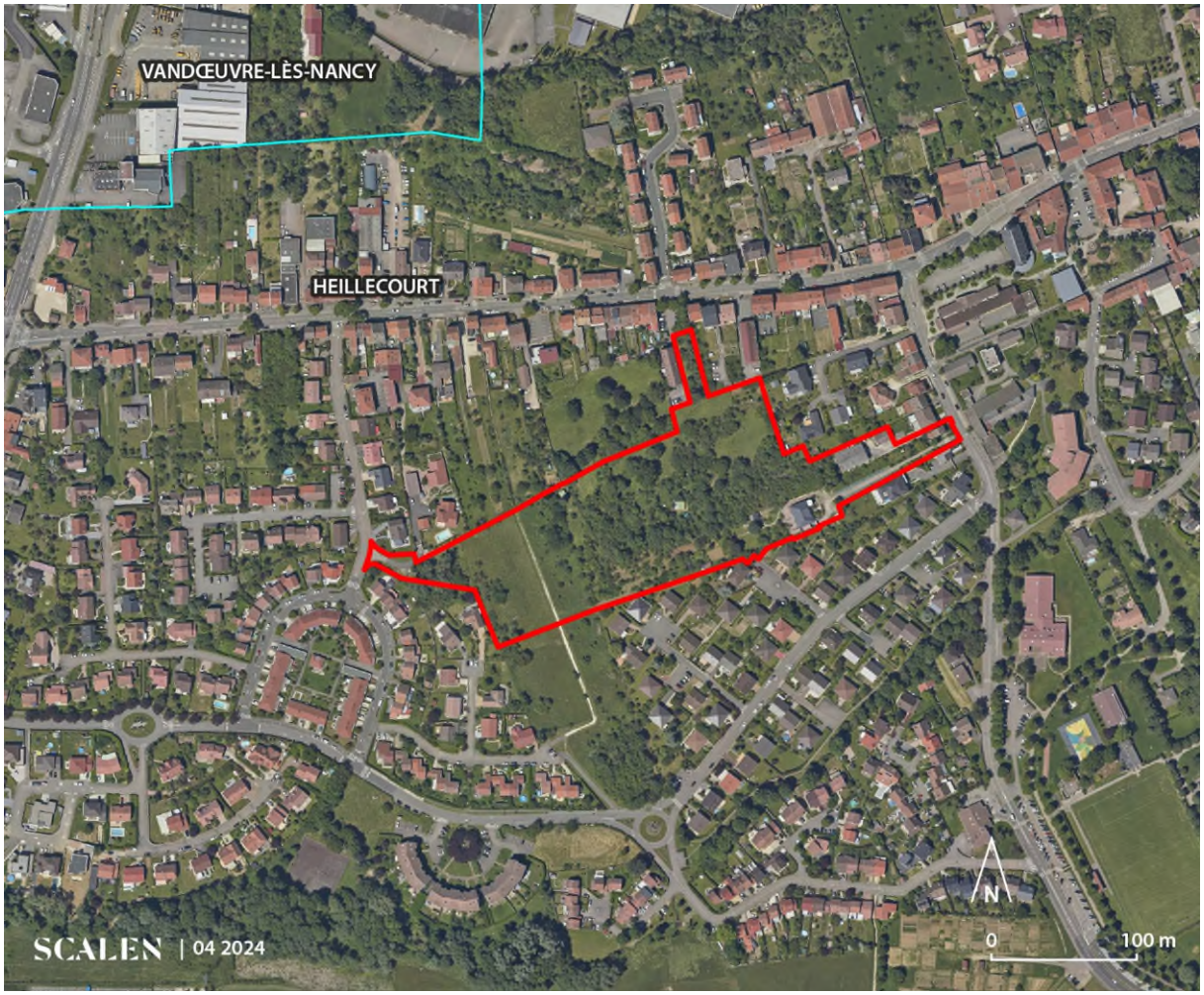


Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

HEILLECOURT
OAP-HEI.04 - LES MÛRIERS



Le site Les Mûriers



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Heillecourt se situe au Sud, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte Houdemont et Vandœuvre-lès-Nancy à l'Ouest, Jarville-la-Malgrange au Nord, Laneuveville-devant-Nancy à l'Est et Fléville-devant-Nancy au Sud.

Son territoire s'est urbanisé en deux secteurs Nord et Sud distincts, séparés par la continuité écologique du Sillon du Fonteno et du Parc de l'Embanie. Au Nord, le secteur urbain comprend le centre-ancien de la commune ainsi que ses extensions. Au Sud, il est composé de quartiers pavillonnaires, de zones d'activités et d'espaces agricoles. Plusieurs espaces paysagers importants sont présents tels que des espaces agricoles, des espaces boisés, des équipements sportifs et de loisirs, autour des ruisseaux du Moulin et du Frocourt.

Le site des Mûriers (2,7 ha) constitue un vaste cœur d'îlot végétal en grande partie composé d'espaces boisés, de prairies et de jardins, délimité par les espaces résidentiels. Cet espace de respiration, situé à l'arrière de la Grande Rue, est traversé par un cheminement piéton du Nord au Sud reliant la Grande Rue à la rue Eugène Vallin. Plusieurs autres accroches existent à l'Ouest et à l'Est permettant de créer des liaisons transversales dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site.

Au regard de sa situation, le site bénéficie d'équipements et services de proximité majoritairement situés sur les axes du cœur de ville - la Grande Rue et la rue Gustave Lemaire. Ces axes sont également le support des lignes de transport en commun vers le cœur de l'agglomération. Dans le cadre du Plan métropolitain des mobilités, la Grande Rue devrait accueillir d'ici 2035 un axe cyclable interquartier, permettant la connexion au réseau cyclable existant sur la route de Mirecourt. Le site se situe également à proximité des espaces verts structurants de la commune, le parc des sports et de loisirs de l'Embanie et le Sillon du Fonteno.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole n'identifie pas d'éléments particuliers sur le site. Cependant, plus au Sud, le site se connecte au réservoir de biodiversité des milieux humides du Ruisseau du Moulin, et à un corridor urbain des milieux forestiers. Le site est bordé au Nord par des terrains jardinés à protéger, et au Sud-Ouest par des éléments paysagers protégés.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles. Un périmètre de nuisances sonores est identifié sur la Grande Rue impactant notamment l'accroche Nord du secteur sur cet axe. Il est également marqué par une topographie importante au centre imposant une vigilance quant aux covisibilités potentielles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site des Mûriers, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- Préserver la qualité d'espace de respiration en proposant un aménagement raisonné
- Renforcer les connexions écologiques et paysagères dans le cadre de la TVB
- Assurer les perméabilités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs
- Désenclaver le secteur et assurer une desserte traversante optimale pour les véhicules

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser trois opérations d'aménagement d'ensemble, correspondant à trois phases d'urbanisation, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'optimisation du foncier et de couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés et les espaces paysagers.
- Varier les hauteurs de construction pour le logement collectif entre le R+2 (minimum) et le R+3 (maximum)
- Créer une desserte traversante en connectant la Grande Rue, la rue Victor Prouvé et la rue Gustave Lemaire, en assurant une accroche optimale et sécurisée à la trame viaire existante. La connexion à l'Est sur la rue Gustave Lemaire devra être à sens unique, en sortie sur la voirie existante.
- Proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, etc.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser la trame arborée, mais également et autant que possible, les fourrés et arbres morts à cavité, afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Créer des espaces verts et des aires de jeux en cohérence avec les connexions paysagères à assurer
- Assurer une continuité écologique et paysagère entre les terrains jardinés présents au Nord du site, et les éléments paysagers situés au Sud, en lien avec la liaison modes actifs Nord-Sud existante reliant la Grande Rue à la rue Eugène Vallin
- Créer une seconde liaison paysagère pour les modes actifs entre la Grande Rue et la rue Ampère et assurer sa connexion avec la liaison évoquée précédemment
- L'axe reliant les deux espaces verts créés devra être accompagné d'un aménagement paysager qualitatif sur le principe du mail planté.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Maintenir la trame arborée existante autant que possible au niveau des espaces verts à créer.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le site devra accueillir une programmation de logements permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le quartier.

- Une production d'environ 110 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Environ 80 % de logements collectifs, 10 % de logements intermédiaires et 10 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 10 %, Locatif social : 30 %
- Privilégier l'implantation de logements collectifs au centre du secteur, et assurer la transition au contexte proche par les opérations de logements intermédiaires et individuels

La programmation liée au stationnement :
- Proposer des poches de stationnements sur espace public, en cohérence avec les densités bâties.

Phasage

Zonage : AUo (Phase 1) et AUf (Phases 2 et 3)

Le site est découpé en 3 phases d'urbanisation correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 à l'Ouest : urbanisation à court terme (2025-2030)
- Environ 40 logements sont attendus en phase 1
- Environ 70 % de logements collectifs et 30 % de logements intermédiaires. La phase 1 comprend la totalité des logements intermédiaires attendus sur le périmètre global
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 10 %, Locatif social : 30 %

PHASE 2 au centre : urbanisation à moyen terme (2031-2036)
- Environ 55 logements sont attendus en phase 2
- Environ 85 % de logements collectifs et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 10 %, Locatif social : 30 %

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PHASE 3 à l'Est : urbanisation à long terme (2037-2042)

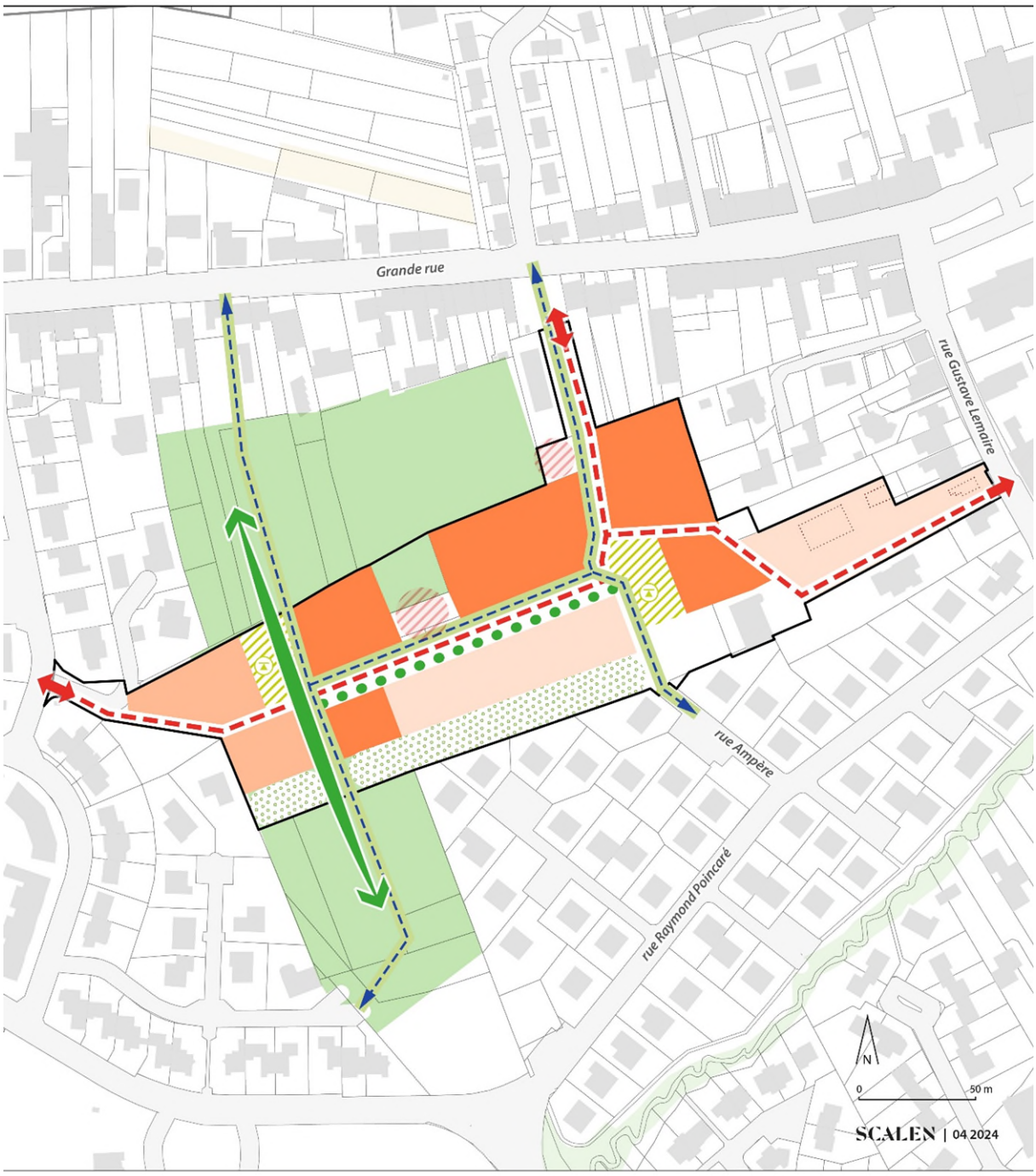
- Environ 15 logements sont attendus en phase 3
- Environ 65 % de logements collectifs et 35 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 10 %, Locatif social : 30 %

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Heillecourt

Les Mûriers



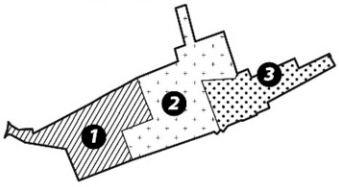
AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP de secteur
- Accès véhicules
- Voie à créer
- Voie dédiée aux modes actifs à créer
- Mail planté
- Espace vert à créer
- Aire de jeux à créer
- Percée paysagère à créer
- Cœur d'îlot à créer (pleine terre)
- Zone de stationnement sur espace public
- Bâtiment à démolir

PROGRAMMATION

- Logement collectif
- Logement intermédiaire
- Logement individuel

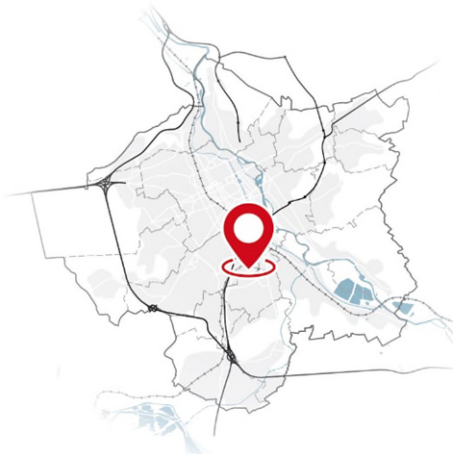
PHASAGE



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

HEILLECOURT

OAP-HEI.05 - VIGNES DES SABLES



Le site Vignes des Sables



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Heillecourt se situe au Sud, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte Houdemont et Vandœuvre-lès-Nancy à l'Ouest, Jarville-la-Malgrange au Nord, Laneuveville-devant-Nancy à l'Est et Fléville-devant-Nancy au Sud.

Son territoire s'est urbanisé en deux secteurs Nord et Sud distincts, séparés par la continuité écologique du Sillon du Fonteno et du Parc de l'Embanie. Au Nord, le secteur urbain comprend le centre-ancien de la commune ainsi que ses extensions. Au Sud, il est composé de quartiers pavillonnaires, de zones d'activités et d'espaces agricoles. Plusieurs espaces paysagers sont présents tel que des espaces agricoles, des espaces boisés, des équipements sportifs et de loisirs, autour des ruisseaux du Moulin et du Frocourt.

Le site Vignes des Sables (0,8 ha) constitue un espace densément boisé, enclavé au sein du quartier pavillonnaire du Clos des Vignes et en bordure de la voie ferrée au Sud. À l'origine, ces parcelles étaient utilisées pour l'agriculture. Il se situe en vis-à-vis du lotissement « Les Prés Maloutré », en cours d'urbanisation de l'autre côté de la voie ferrée.

Excentré du centre-ancien de la commune, il est relié à celui-ci par l'allée du Val à l'Ouest, cheminement piéton traversant les voies ferrées, ainsi que par l'avenue Léon Songeur à l'Est, axe de circulation structurant reliant les différents quartiers résidentiels.

Au vu de sa situation urbaine, le site ne bénéficie pas d'équipements de proximité, ceux-ci se situant majoritairement dans le centre-ancien de la commune, mais plusieurs équipements métropolitains sont présents en périphérie Est de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie au Sud du site une zone d'intérêt relatif notamment un corridor urbain des milieux ouverts et forestiers. Le site se situe également à proximité d'un réservoir de biodiversité, le Sillon du Fonteno.

Le site est concerné sur la quasi-totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles et par un aléa moyen à l'extrémité nord. Une servitude de protection concerne les voies ferrées en bordure de secteur. De plus, une liaison hertzienne, imposant une hauteur de construction limitée, concerne la partie Nord du site.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Vignes des Sables, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune à destination des familles, en proposant une programmation adaptée
- Valoriser le foncier disponible du cœur d'ilot au sein du quartier du Clos des Vignes
- S'implanter qualitativement en prenant en compte la situation du site en bordure de voie ferrée et les boisements existants.
- Assurer les perméabilités urbaines et paysagères pour les modes actifs.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'optimisation du foncier et de couture urbaine entre les secteurs urbanisés.
- Assurer la desserte principale du site à l'Est par une voie centrale sans issue depuis le Clos des Vignes. Un accès secondaire à l'Ouest est envisageable depuis l'allée du Val afin de desservir une ou deux maisons. Les opérations pouvant bénéficier d'une accessibilité directe depuis les voiries existantes pourront être adressées sur celles-ci.
- Assurer un recul suffisant des habitations aux abords des voies ferrées en proposant des jardins en fonds de parcelle, orientés au Sud.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser la trame arborée présente sur le site afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Assurer la connexion paysagère dédiée aux modes actifs entre l'Allée du Val et le Clos des Vignes
- Valoriser la lisière paysagère au contact des voies ferrées en renforçant la trame arborée existante
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation de logements individuels avec jardins, à destination des familles.

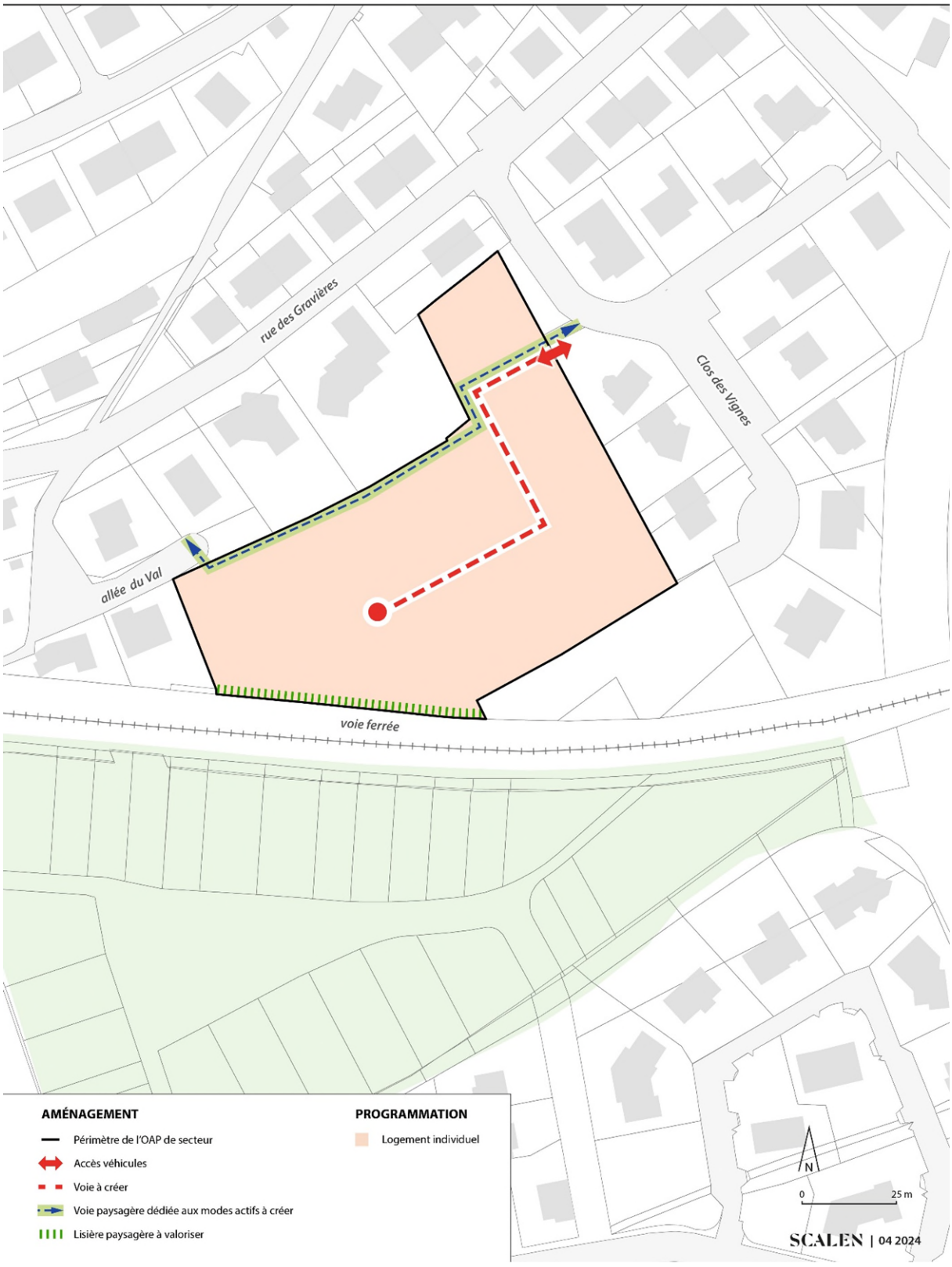
- Une production d'une dizaine de logements individuels est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Accession libre : 100%
- Implanter des logements individuels en R+1 avec jardins, en cohérence avec le tissu pavillonnaire proche.

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Heillecourt
Vignes des Sables



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

HEILLECOURT

OAP-HEI.06 - LE PRÉ JALET



Le site Le Pré Jalet



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Heillecourt se situe au Sud, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte Houdemont et Vandœuvre-lès-Nancy à l'Ouest, Jarville-la-Malgrange au Nord, Laneuveville-devant-Nancy à l'Est et Fléville-devant-Nancy au Sud.

Son territoire s'est urbanisé en deux secteurs Nord et Sud distincts, séparés par la continuité écologique du Sillon du Fonteno et du Parc de l'Embanie. Au Nord, le secteur urbain comprend le centre-ancien de la commune ainsi que ses extensions. Au Sud, il est composé de quartiers pavillonnaires, de zones d'activités et d'espaces agricoles. Plusieurs espaces paysagers sont présents tels que des espaces agricoles, des espaces boisés, des équipements sportifs et de loisirs, autour des ruisseaux du Moulin et du Frocourt.

Le site du Pré Jalet (2,2 ha) est situé au Sud-Est du Parc de l'Embanie, à proximité immédiate du réservoir de biodiversité lié au Ruisseau du Frocourt. Le site est aujourd'hui une zone naturelle composée de prairies, délimité par les espaces résidentiels au Nord et à l'Est, et d'espaces naturels à l'Ouest et au Sud. Il est bordé à l'Est et au Sud par des chemins communaux présentant des éléments paysagers protégés.

Au regard de sa situation urbaine, le site est éloigné des équipements et services de proximité majoritairement situés au cœur de la commune, plus au Nord. Il est néanmoins assez bien desservi et bénéficie de la proximité d'axes de circulation importants, comme la rue de Besançon et la Route de Fléville. Ces axes sont également les supports des lignes de transport en commun vers le cœur de l'agglomération. Le maillage dédié aux modes actifs est présent aux abords du site ainsi qu'au travers des zones pavillonnaires alentours.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt majeur sur l'ensemble du site, notamment un réservoir de biodiversité des milieux ouverts et un corridor des milieux forestiers. Le site est également bordé de plusieurs linéaires arborés et de haies.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort (portion N-E) et modéré (portion Sud-Ouest) au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site du Pré Jalet, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- S'inscrire qualitativement sur le site afin de préserver les connexions écologiques et paysagères dans le cadre de la TVB et des éléments paysagers protégés
- Opérer les coutures urbaines et paysagères avec le contexte proche
- Assurer les perméabilités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs en cohérence avec le maillage existant
- Désenclaver le secteur et assurer une desserte optimale

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'optimisation du foncier et de couture urbaine et paysagère en lien avec les secteurs urbanisés et les espaces naturels à proximité.
- Respecter une hauteur maximale en R+2 pour les logements collectifs
- Organiser l'accès au site depuis la rue de la Vanoise et adapter le carrefour en conséquence
- Assurer le bouclage de la voirie, afin d'éviter les voies sans issue.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer une percée paysagère transversale entre la rue du Mercantour, le chemin du Bois Banal et la rue de Longchamps.
- Assurer les liaisons modes actifs sur l'ensemble du site. Assurer la sécurisation des traversées sur voirie.
- Créer ou conforter les lisières paysagères le long des chemins existants et en interface avec les espaces urbains et naturels.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Les haies d'ores et déjà existantes sur le secteur doivent être maintenues en l'état.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le site devra accueillir une programmation de logements permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le quartier.

- Une production d'environ 70 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Environ 15 % de logements collectifs, 40 % de logements intermédiaires, et 45 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 10 %, Locatif social : 30 %
- Privilégier l'implantation des logements collectifs et intermédiaires en entrée de site et les logements individuels en périphérie le long des chemins existants, afin de construire la couture avec le contexte proche

La programmation liée au stationnement :

- Implanter les stationnements aériens et paysagers pour les logements intermédiaires et collectifs, en lien direct avec la voirie et en limitant les surfaces imperméabilisées.

Phasage

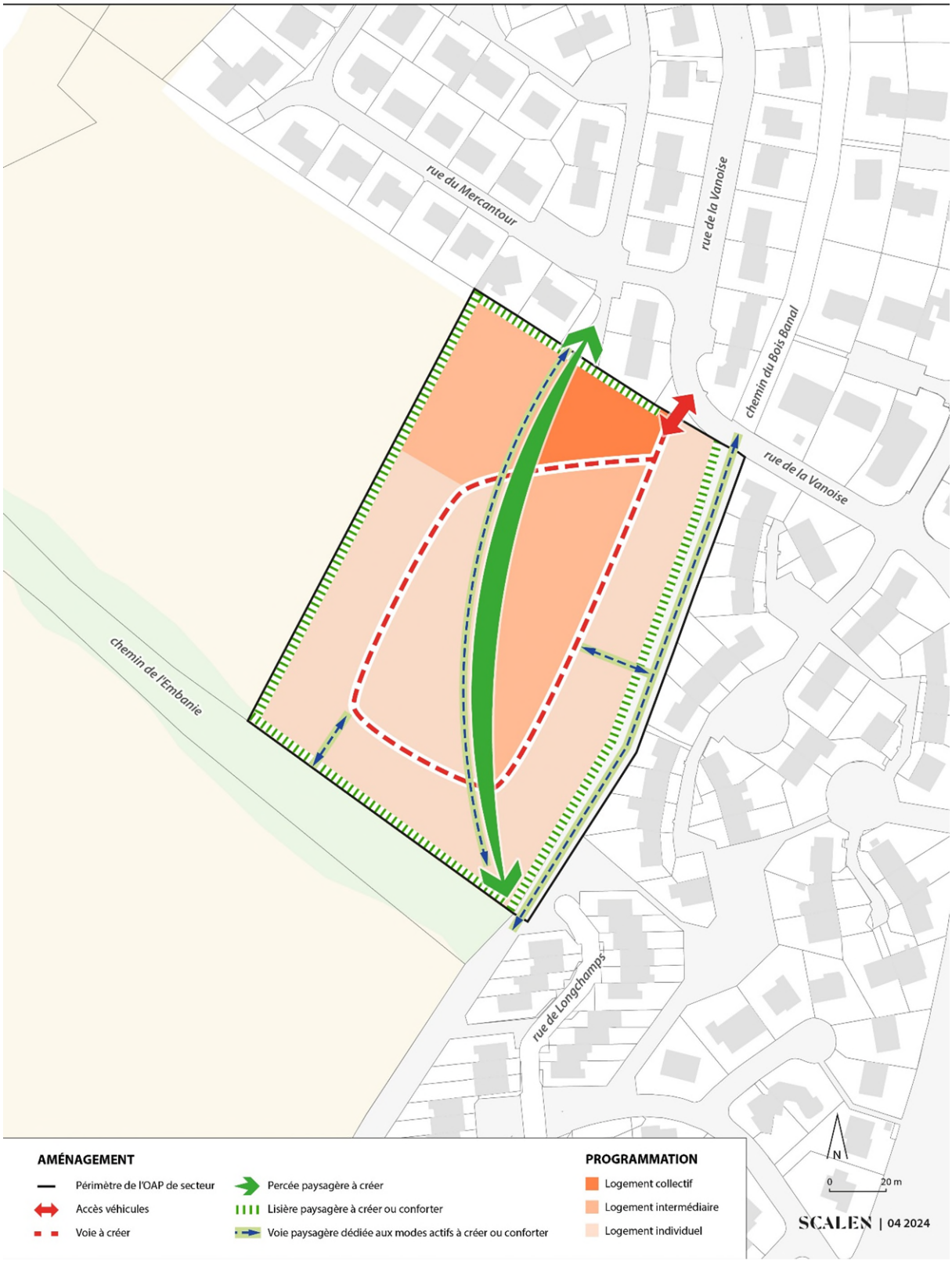
Zonage : AUf
Urbanisation à long terme (2037-2042)

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Heillecourt

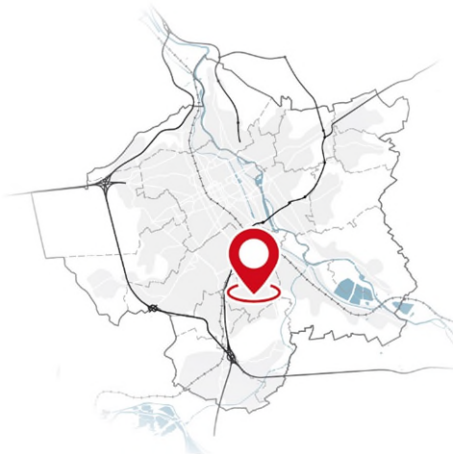
Le Pré Jalet



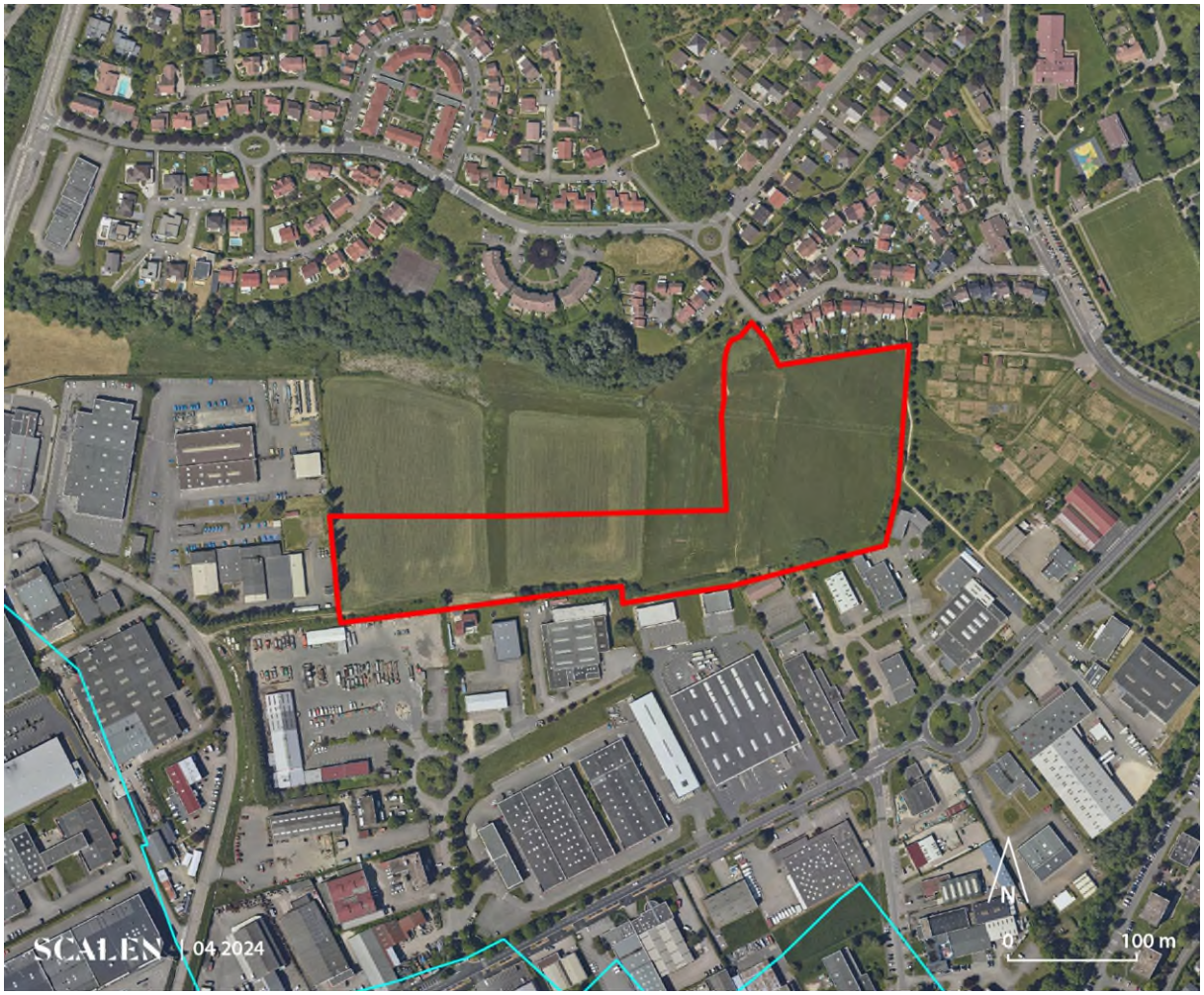
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

HEILLECOURT

OAP-HEI.07 - LA PETITE PARTIE



Le site La Petite Partie



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Heillecourt se situe au Sud, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte Houdemont et Vandœuvre-lès-Nancy à l'Ouest, Jarville-la-Malgrange au Nord, Laneuveville-devant-Nancy à l'Est et Fléville-devant-Nancy au Sud.

Son territoire s'est urbanisé en deux secteurs Nord et Sud distincts, séparés par la continuité écologique du Sillon du Fonteno et du Parc de l'Embanie. Au Nord, le secteur urbain comprend le centre-ancien de la commune ainsi que ses extensions. Au Sud, il est composé de quartiers pavillonnaires, de zones d'activités et d'espaces agricoles. Plusieurs espaces paysagers sont présents tels que des espaces agricoles, des espaces boisés, des équipements sportifs et de loisirs, autour des ruisseaux du Moulin et du Frocourt.

Le site de la Petite Partie (4,3 ha) constitue un vaste îlot agricole composé d'espaces de cultures et de prairies, présentant un léger dénivelé. Il présente également une zone humide, en lien avec le ruisseau du Moulin, nécessitant de conserver cette emprise en espaces agricoles. Il est délimité par les espaces résidentiels et la ripisylve du ruisseau du Moulin au Nord, des parcelles de jardins à l'Est et la zone d'activités de la Porte Sud sur ses lisières Ouest et Sud.

Cette enclave agricole est desservie au Sud par l'Allée des Marronniers et plus à l'Ouest par un chemin agricole accessible depuis la rue des Coteaux. Le site est également bordé à l'Est par une voie dédiée aux modes actifs reliant la rue des Grands Jardins et l'Avenue des Erables.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt majeur notamment un réservoir de biodiversité des milieux humides sur l'ensemble de la zone humide liée au Ruisseau du Moulin. Le site est également bordé au Nord par un corridor urbain des milieux forestiers et thermophiles.

Il est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site de la Petite Partie, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique et de diversification des activités de la commune
- Préserver la qualité des espaces agricoles et de productions maraichères aux abords du réservoir de biodiversité du Ruisseau du Moulin.
- S'inscrire qualitativement dans cet espace agricole et à enjeux dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Désenclaver le secteur en assurant une desserte optimale pour les véhicules et les engins agricoles

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP et découpé en deux secteurs d'urbanisation, répondant aux objectifs de développement des activités économiques et agronomiques et de couture avec les espaces urbanisés et paysagers à proximité.
  Ainsi :
  - Privilégier le développement des activités agronomiques sur la portion Est (secteur 1)
  - Privilégier le développement des activités économiques sur la portion Sud-Ouest (secteur 2) en lien avec la zone d'activités de la Porte Sud.
  - Conserver une marge de recul pour l'implantation des constructions et installations aux abords de la zone humide, afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale.
- L'accès véhicules se fera depuis l'Allée des Marronniers pour desservir les espaces d'activités agronomiques, et à la fois depuis l'Allée des Marronniers et la Rue des Coteaux pour desservir les espaces d'activités économiques.
- La desserte agricole continuera à s'effectuer par le chemin agricole situé sur la lisière Sud, depuis la rue des Coteaux, et devra continuer à desservir les parcelles agricoles et maraichères situées au Nord de la zone dédiée aux activités économiques.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser la lisière paysagère au Sud, au contact de la zone d'activités de la Porte Sud.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Mener une étude hydrologique approfondie afin de délimiter précisément la zone humide. Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la préservation des zones humides identifiées. L'utilisation d'intrants au niveau des activités agronomiques doit être limitée au maximum. Aucune pollution du ruisseau ne doit avoir lieu. Il est également recommandé de végétaliser l'interface nord au niveau de la future zone à vocation économique.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation liée aux activités agronomiques et économiques permettant de répondre aux enjeux de développement économique et de diversification des activités sur la zone d'activités de la Porte Sud et sur la commune.

SECTEUR 1 - DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRONOMIQUES :

- Environ 2 700 m² sdp de locaux dédiés à l'implantation des activités agronomiques et environ 8 000 m² d'espaces de maraichage et de petites cultures sont attendus sur la partie Est du secteur.
- Implanter les bâtiments d'accueil et de service de la zone, ainsi que des espaces de stationnements dans la partie Sud, en lien avec l'Allée des Marronniers.
- Implanter les bâtiments techniques (serres, bâtiments de stockage, …) et administratifs, ainsi que d'une cour technique, dans la partie centrale du site.
- Implanter les espaces de maraichage et de petites cultures sur la portion Nord, en bordure du réservoir de biodiversité et des quartiers résidentiels.

SECTEUR 2 - DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :

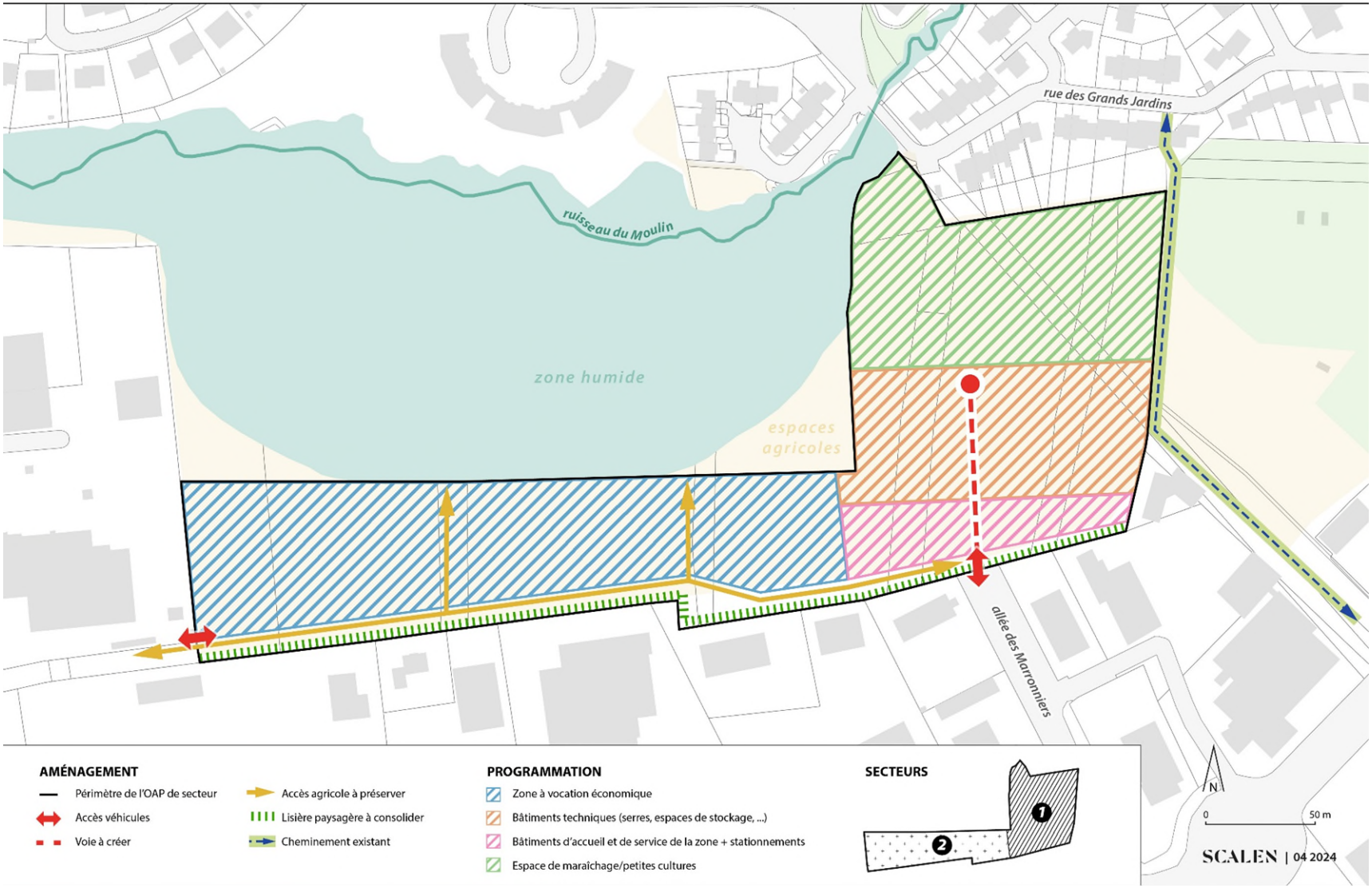
- Un potentiel de 15 000 m² de terrains à vocation économique pourra être alloti au Sud du site.

Phasage

Zonage : AUo / A / N
Urbanisation à court terme (2025-2030) pour les deux secteurs

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

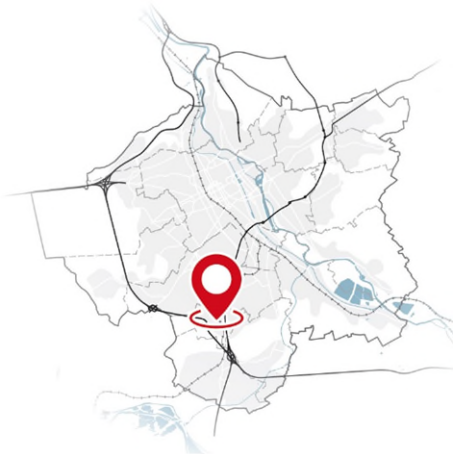
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Heillecourt
La Petite Partie



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

HOUDEMONT

OAP-HOU.01 - GRANDS JARDINS



Le site Grands Jardins



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune d'Houdemont se situe au Sud, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes d'Heillecourt et Vandœuvre-lès-Nancy au Nord avec lesquelles elle présente des continuités urbaines, ainsi que Ludres et Fléville-devant-Nancy au Sud dont les transitions sont assurées aux travers des espaces agricoles.

Son territoire est coupé en deux par l'autoroute A330 et le faisceau ferroviaire. À l'Ouest, le centre ancien de la commune, dominé par l'habitat individuel, s'est développé sur les versants du coteau et a connu plusieurs extensions résidentielles en périphérie. À l'Est, la zone d'activités Porte Sud se développe à cheval sur les communes d'Houdemont et d'Heillecourt. Plus au Sud, la commune présente plusieurs espaces agricoles, des coteaux vergers et de vastes espaces boisés (Espaces Boisés Classés) s'inscrivant au sein du massif de la forêt de Haye.

Le site des Grands Jardins (1,1 ha) constitue une vaste prairie bordée de boisements et de vergers. Il présente un dénivelé important rendant notamment difficile les liaisons sur l'angle Sud-Est avec la rue du Poncel. Il est situé sur le bas d'un coteau descendant du plateau de Haye, au centre de la commune. Il s'inscrit à l'interface entre le centre ancien au Nord et le lotissement des Égrez au Sud. Il bénéficie donc d'une proximité immédiate des réseaux ainsi que des équipements et polarité de proximité. Il dispose d'une bonne accessibilité par la route du Poncel, axe principal Nord-Sud, et les transports en commun (arrêt de bus et halte ferroviaire à proximité). Il est bordé au Sud par un sentier assurant les potentielles liaisons douces vers les lotissements au Sud et les vergers à l'Ouest.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un corridor urbain des milieux ouverts.

Le site est concerné par un aléa moyen (à l'Ouest) à faible (à l'Est) au mouvement de terrain, et un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site des Grands Jardins, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel, de diversification de l'offre de logement, et de mixité sociale et fonctionnelle de la commune
- Prendre en compte les éléments paysagers et environnementaux, ainsi que la topographie, afin d'inscrire qualitativement les constructions sur le site
- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs entre les vergers et la rue du Poncel
- Assurer la couture urbaine en construisant les interfaces et transitions avec les lotissements voisins et les espaces paysagers
- Prendre en compte l'écoulement et l'infiltration des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de mixité fonctionnelle, de couture urbaine, de liaisons modes actifs et de valorisation des éléments paysagers et environnementaux
- Implanter qualitativement les voiries et bâtiments dans le relief du coteau afin de permettre leur bonne intégration dans le paysage
- Assurer la desserte du site par la création d'une voie centrale bouclante. L'accès au site devra se faire depuis la rue de Poncel dans l'axe de la rue d'Alsace.
- Maintenir une desserte agricole vers les espaces naturels à l'Ouest.
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale : partage de la voirie pour l'ensemble des usagers de l'espace public, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers notamment des alignements d'arbres, etc.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site afin de préserver les perméabilités Est-Ouest et de constituer les accroches au contexte immédiat.
- Valoriser les lisières paysagères en limite avec les espaces paysagers à l'Ouest, et à l'interface avec les logements au Nord.
- Intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la composition paysagère
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Afficher explicitement la protection des haies en bordure sud et est du secteur. Prévoir une marge de recul vis-à-vis de ces haies. Réaliser les travaux en dehors des périodes de reproduction. Limiter les éclairages publics vers les espaces agro-naturels.
Mesures paysagères	Afficher explicitement la protection des haies en bordure sud et est du secteur, permettant de limiter la visibilité du projet depuis la rue du Poncel.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). La proximité de nuisances sonores et la qualité de l'air dégradée peuvent faire l'objet d'orientation d'intégration de ces nuisances au sein de l'OAP : orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes, positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation mixte - logements et commerces / services – permettant de répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle sur le quartier.

La programmation liée au logement :

- Une production d'environ 80 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Proposer des logements collectifs et des logements seniors inclusifs (dont le nombre reste à définir), afin de contribuer à la diversification de l'offre de logements de la commune
- Accession libre : 70 % et locatif social : 30 %

La programmation liée aux commerces / services :

- Proposer des rez-de-chaussée commerciaux et de services sur la partie basse du site à proximité de la rue du Poncel afin de marquer l'entrée du site et de limiter l'impact paysager

La programmation liée au stationnement :

- Proposer les espaces de stationnements privés au plus près de la voie principale. Ces espaces devront présenter des aménagements paysagers qualitatifs afin de limiter les surfaces imperméabilisées et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

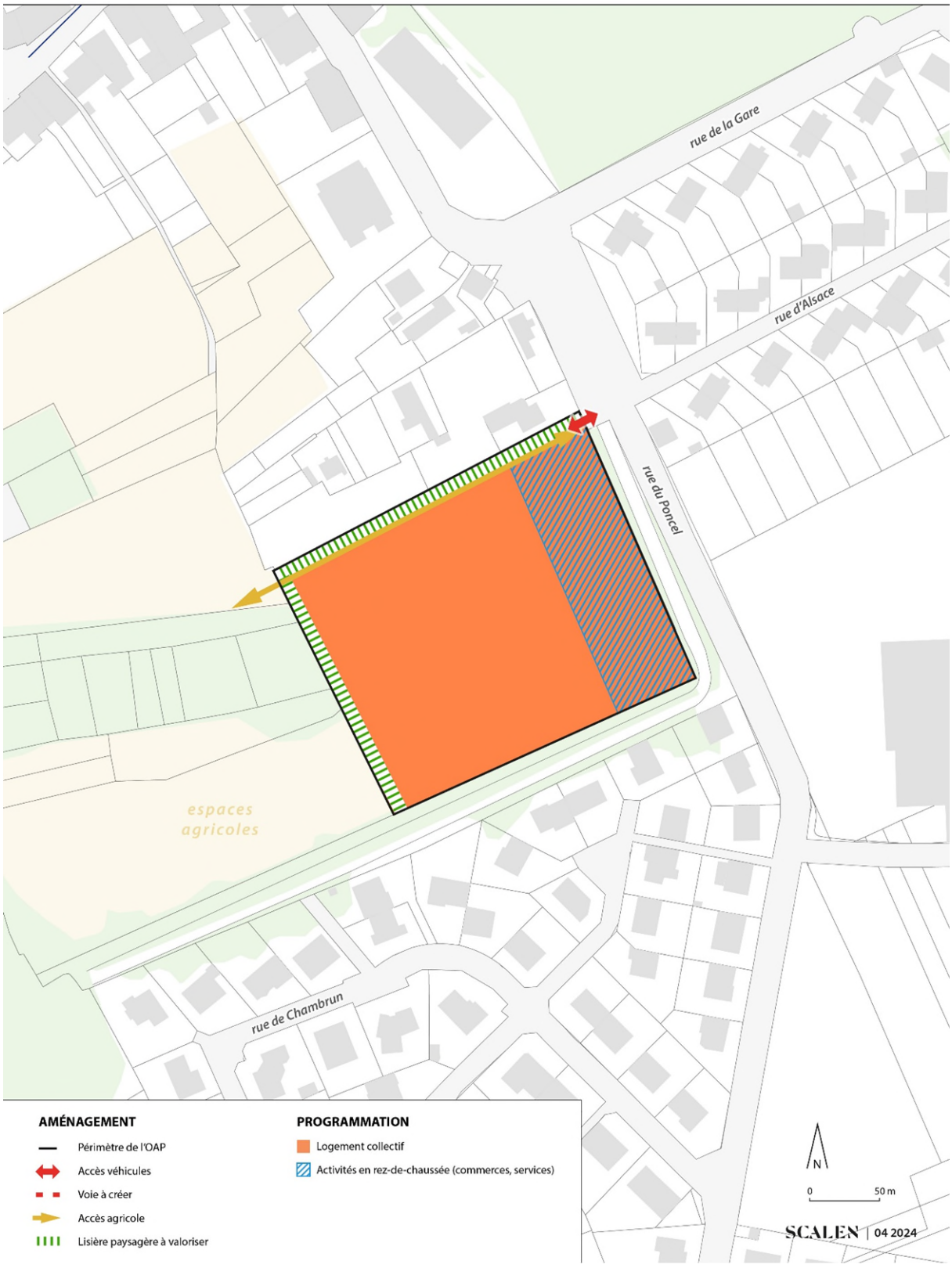
Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030) > immédiate 2024

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Houdemont

Grands jardins



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

JARVILLE-LA-MALGRANGE

OAP-JAR.01 - QUAI DE L'ÉCLUSE



Le site Quai de l'Écluse



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Jarville-la-Malgrange est située en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle forme une continuité urbaine avec Nancy au Nord, dans le prolongement du faubourg nancéien, et s'inscrit en cohérence avec les autres communes limitrophes : Heillecourt, Laneuveville-devant-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. La commune jouxte également Tomblaine, les deux communes étant séparées par la Meurthe.

Son tissu urbain s'est développé le long de la M400, axe de faubourg historique reliant Nancy à Saint-Nicolas-de-Port, parallèlement au tracé de la Meurthe. La commune présente des ruptures urbaines marquées en raison de la présence du réseau ferroviaire, du canal de la Marne au Rhin, du réservoir de biodiversité structurant constitué du Sillon du Fonteno, du Parc de Rénémont et du Parc de Montaigu. Ces ruptures ont créé différents quartiers au sein de la commune : le centre-ancien, Malgrange, Montaigu et Californie.

Le site Quai de l'Ecluse (1,4 ha) est situé dans le centre ancien de la commune, autour de l'ancien axe de faubourg, la rue de la République (M400). Il s'inscrit dans sa quasi-totalité entre la rue de la République et le canal de la Marne au Rhin, au contact de l'Ecluse n°26 - 26bis de Jarville-la-Malgrange et du pont reliant le centre ancien au quartier de la Californie en vis-à-vis. Il se compose de plusieurs bâtiments résidentiels désaffectés et d'anciennes friches liées à la darse ayant connu des phases successives de démolition. Il est bordé par plusieurs ensembles résidentiels collectifs et individuels, et est situé à proximité d'une vaste zone d'activités implantée plus au Sud.

Il bénéficie donc d'une proximité immédiate aux polarités commerciales et de services du centre-ville, mais également aux axes structurants de desserte de la commune : la rue de la République et la rue Gabriel Fauré (voie de contournement Est de la commune). Il est bien connecté aux transports en commun, notamment à l'une des lignes de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) métropolitaines.

Il est également connecté au réseau cyclable interquartier de la métropole via l'axe cyclable situé sur la rive Est du canal. Le Plan Métropolitain des Mobilités prévoit également dès 2026, la création d'un axe cyclable structurant sur la rive Ouest du canal, qui longera de fait le secteur, et un axe cyclable interquartier sur la rue de la République d'ici 2035.

Le site présente de belles qualités paysagères en raison de sa situation en bordure des berges du canal et au contact de l'écluse et d'un petit parc public. Il bénéficie ainsi d'espaces apaisés et végétalisés offrant des vues lointaines, et des lieux de promenade.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt majeur en bordure du site en raison de la présence du canal de la Marne au Rhin, réservoir de biodiversité des milieux humides.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Quai de l'Ecluse, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune, et de renforcement des polarités de proximité en cœur de ville.
- Recomposer l'interface entre ville et canal dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain sur d'anciennes friches résidentielles et d'activités.
- Conforter la polarité linéaire de proximité, commerciale et de services, de la rue de la République
- Tirer parti et valoriser la situation privilégiée du site en bordure de canal et d'écluse.
- Reconquérir les berges et animer l'espace public.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement d'ensemble, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de mixité fonctionnelle, de couture urbaine et paysagère et d'optimisation du foncier
- Structurer la séquence d'entrée de centre-ville par l'implantation de nouvelles constructions en alignement sur voirie de part et d'autre de la rue des Forges, accueillant une programmation mixte.
- Implanter les nouvelles constructions « en peigne » en cœur de site, afin de maximiser les vues vers le canal et de préserver les perméabilités depuis la rue de la République
- Proposer un traitement architectural qualitatif offrant une qualité d'usages et répondant aux attentes des habitants en centre-ville
- Varier les volumes et les hauteurs bâtis en ne nivelant pas les hauteurs (proposer un épannelage) :
    - Proposer un étagement des volumes « en gradins » afin d'offrir des vues et de grandes terrasses sur le canal pour les nouveaux logements
    - Varier les hauteurs du RDC au R+3+C, en privilégiant les hauteurs les plus importantes pour les opérations de logements situées sur le front de la rue de la République, de la rue des Forges du Nord Est et de la rue du Port, et en privilégiant les hauteurs les plus basses, à l'arrière, au niveau du canal.
    - Privilégier les hauteurs du RDC+C au R+1+C pour la ou les opérations situées en amorce de la portion Ouest de la rue de la République au contact direct du tissu ancien.
- Ouvrir la rue des Forges du Nord Est sur le canal et recomposer le carrefour avec la rue de la République : réajuster l'axe et le gabarit de la rue des Forges du Nord Est et opérer sa jonction avec la Place de la République et la rue des Cinq Frères Geller, afin de recomposer un carrefour sécurisé et lisible et d'ouvrir les vues lointaines vers le canal.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Reconquérir les berges du canal de la Marne au Rhin en proposant de nouveaux usages :
    - Aménager un parc public en gradins végétalisés et arborés, à l'emplacement du petit parc existant le long des berges, pouvant accueillir une programmation diversifiée - kiosques, ginguettes, etc. - et assurant l'accessibilité des berges depuis la rue des Forges du Nord Est (gestion du dénivelé)
    - Proposer sur le quai du canal des aménagements urbains et paysagers diversifiés offrant des espaces de promenade, de repos et d'activités : bancs, pelouses, pontons en bois, aires de jeux, etc.
    - Accompagner la création du réseau cyclable structurant prévu au Plan Métropolitain des Mobilités pour 2026 sur la rive Ouest du canal.
- Assurer les continuités végétales et dédiées aux modes actifs depuis la rue de la République vers les berges :

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

  - Aménager une place publique minérale et arborée sur la rue des Forges du Nord Est en lien avec la programmation commerciale en rez-de-chaussée et permettant de construire une liaison qualitative entre la rue de la République et le canal.
  - Aménager deux mails plantés traversants, en valorisant le dénivelé et les vues lointaines vers le canal. Ils devront assurer une accessibilité optimale pour tous les usagers
- Aménager les lisières paysagères et les espaces de transitions privés/publics entre les nouvelles opérations et l'aménagement public des quais
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Une plantation d'espèces type de ripisylve peut être plantée en bordure du canal (Frêne, Aulne, Peuplier, Saule, Orme…).
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation mixte associant des logements et des commerces et services afin de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le quartier, mais également de renforcer la polarité commerciale de proximité du centre-ville.

La programmation liée au logement :

- Une production d'environ 110 logements collectifs et intermédiaires est attendue sur l'ensemble du secteur.
- Accession libre : 55 %, Logements sociaux (accession + locatif) : 45 %
- Privilégier l'implantation des opérations de logements collectifs, avec des densités bâties plus importantes, sur le front de la rue de la République, de la rue des Forges du Nord Est et de la rue du Port. Les halls d'immeubles traversants devront être adressés exclusivement sur la rue de la République et la rue du Port.
- Privilégier l'implantation du logement intermédiaire, offrant de grands logements et des jardins, en second rideau et jusqu'au rez-de-canal. Les accès aux logements intermédiaires pourront se faire depuis les cœurs d'ilots à niveau du quai et à niveau intermédiaire des dalles de parking de plain-pied ou par des escaliers privatifs jusqu'au R+1.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Proposer des logements traversants ou en double orientation pour tous les logements
- Proposer, autant que possible, des vues sur le canal depuis les logements
- Proposer, autant que possible, un espace extérieur généreux et bien exposé pour les logements : jardins de pleine terre, terrasses/balcons ou jardins sur dalle de parking en cœur d'ilot.

La programmation liée aux activités :

- Les opérations situées sur la rue de la République et sur la rue des Forges du Nord Est devront contribuer à conforter la polarité linéaire du centre-ville, et l'ouvrir sur la place de la République et vers le canal, en proposant une programmation commerciale et de services adaptée et diversifiée
- Environ 700 m² de surface de plancher de commerces et services est attendue sur l'ensemble du secteur

La programmation liée au stationnement :

- Intégrer le stationnement en rez-de-chaussée, enterré ou semi-enterré au sein des volumes bâtis en valorisant le dénivelé afin de limiter les terrassements et permettre, autant que possible, un éclairage naturel des parkings.
- Assurer les accès latéraux de plain-pied aux socles semi-enterrés de parkings depuis la rue des Forges du Nord Est et la rue du Port. Les accès aux parkings depuis la rue de la République sont proscrits.

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Jarville-la-Malgrange

Quai de l'Écluse



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicules aux parkings
- Voie à créer
- Place publique minérale et arborée à créer
- Parc public en gradins à créer
- Mail planté dédié aux modes actifs à créer
- Quai du canal à aménager
- Percée paysagère à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer
- Lisière paysagère à créer
- Cœur d'îlots : accès, espaces privatifs (pleine terre ou sur dalle de parking)
- Alignement strict à respecter
- Bâtiment à démolir

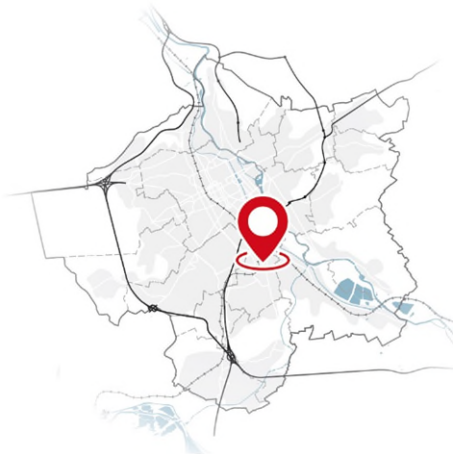
PROGRAMMATION

- Logement intermédiaire
- Logement collectif
- Commerces et services en RDC

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

JARVILLE-LA-MALGRANGE

OAP-JAR.03 - BNP PARIBAS



Le site BNP Paribas



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Jarville-la-Malgrange est située en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle forme une continuité urbaine avec Nancy au Nord, dans le prolongement du faubourg nancéien, et s'inscrit en cohérence avec les autres communes limitrophes : Heillecourt, Laneuveville-devant-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. La commune jouxte également Tomblaine, les deux communes étant séparées par la Meurthe.

Son tissu urbain s'est développé le long de la M400, axe de faubourg historique reliant Nancy à Saint-Nicolas-de-Port, parallèlement au tracé de la Meurthe. La commune présente des ruptures urbaines marquées en raison de la présence du réseau ferroviaire, du canal de la Marne au Rhin, du réservoir de biodiversité structurant constitué du Sillon du Fonteno, du Parc de Rénémont et du Parc de Montaigu. Ces ruptures ont créé différents quartiers au sein de la commune : le centre-ancien, Malgrange, Montaigu et Californie.

Le site BNP Paribas (3,7 ha) est un ancien secteur d'activités situé dans le quartier Montaigu au Sud-Est de la commune sur l'un des principaux axes structurants d'entrée de ville, l'avenue du Général de Gaulle (M71), allant de Jarville-la-Malgrange à Fléville-devant-Nancy. Il est ainsi relativement bien connecté au cœur de ville et à la gare de Jarville. Il bénéficie notamment d'une desserte immédiate en transports en commun, présents sur cet axe. Il devrait également bénéficier d'une connexion optimale au réseau cyclable d'ici 2035, avec la création d'une piste cyclable interquartier prévue sur ce même axe au Plan Métropolitain des Mobilités (P2M).

Il présente aujourd'hui des bâtiments de bureaux, implantés en retrait de l'avenue, dédiés à une activité spécifique et plusieurs emprises de stationnements avec une voirie de desserte assurant le bouclage complet du site. Ce site fonctionnel s'inscrit dans un tissu urbain mixte composé de plusieurs ensembles pavillonnaires (lotissements Montaigu et de la Sablière), de petits collectifs (Terrasses de Montaigu) et d'équipements - scolaires et sportifs (Collège et Plateau sportif de Montaigu, Espace Marie Curie), instituts de formation (AFTRAL, Compagnons du Devoir), culturels (Féru des sciences et Château de Montaigu), etc.

Il bénéficie également d'un contexte écologique et paysager exceptionnel, en raison de sa situation en bordure des espaces boisés protégés du Sillon du Fonteno et du Ruisseau du Moulin. Il est aussi très bien connecté au Parc de Rénémont et au Parc de Montaigu, notamment via l'Allée du Château situé dans l'axe du site. Il présente également plusieurs sujets arborés d'intérêt, en alignement à proximité de l'avenue et au sein du mail planté central, dont certains sont protégés.

Cette situation urbaine et paysagère privilégiée comporte en revanche une contrainte topographique assez marquée à l'Ouest, aux abords du ruisseau du Moulin, et génère une situation d'enclave boisée relativement dense. Aujourd'hui, le site est clôturé et bordé de haies denses sur l'avenue, empêchant toutes traversées vers le Sillon du Fonteno et toutes visibilités vers le grand paysage. Il fonctionne ainsi en tant qu'îlot isolé du reste de son contexte urbain.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone de vigilance sur la lisière Ouest et Nord du site au contact du réservoir de biodiversité du Sillon du Fonteno, notamment pour la trame forestière.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles. Il est situé à proximité de deux ensembles bâtis protégés au PLUi - le bâtiment des Compagnons du Devoir et le Féru des sciences. Il est également situé non loin du site classé du Parc de Montaigu dont le Château de Montaigu est partiellement classé au titre des Monuments Historiques.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site BNP Paribas, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune, ainsi qu'aux enjeux de mixité fonctionnelle et de renforcement des polarités de proximité au sein du quartier de Montaigu.
- Engager la mutation programmatique du secteur en adéquation avec le contexte proche et les besoins identifiés, dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain.
- Contribuer à la requalification du paysage urbain d'entrée de ville, en recomposant un front bâti sur l'avenue du Général de Gaulle.
- Désenclaver le site et opérer la couture urbaine et paysagère entre le secteur et son contexte immédiat
- Mettre en valeur le contexte paysager du site et tirer parti de sa situation privilégiée aux abords du Sillon du Fonteno
- Valoriser l'axe paysager structurant de l'Allée du Château et assurer sa liaison avec le Sillon du Fonteno

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de mixité fonctionnelle, de couture urbaine et paysagère et d'optimisation du foncier
- Composer un front bâti sur l'avenue du Général de Gaulle, accueillant une programmation mixte de logements collectifs, et de commerces et services en rez-de-chaussée, afin de conférer un statut plus urbain à cet axe d'entrée de ville et offrir une visibilité à cette polarité de proximité pour le quartier.
- Varier les volumes et les hauteurs bâties en ne nivelant pas les hauteurs (proposer un épannelage) :
  - Varier les hauteurs du R+2 au R+3+A pour le logement collectif
  - Réserver la plus grande hauteur sur le front de l'avenue
  - Limiter les hauteurs à R+2/R+2+A pour les opérations au contact des Terrasses de Montaigu au Sud.
- S'inscrire qualitativement dans la topographie marquée à l'Ouest et valoriser les pentes. Les socles et/ou sous-sol de stationnement pourront profiter des différences de niveaux.
- Créer une voie bouclante publique avec des accès perpendiculaires à l'avenue du Général de Gaulle :
  - Réaliser l'accroche Sud dans l'axe de l'entrée du quartier Montaigu (rue Catherine de Bourbon/rue du Haut de Bourgomay) afin de former un carrefour lisible.
  - Assurer la sécurisation des nouveaux carrefours sur l'avenue du Général de Gaulle
- Proposer des aménagements de voiries apaisés, végétalisés et adaptés à une desserte locale de quartier : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, réduction des vitesses, limitation des ilots de chaleur, etc.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Aménager un mail planté central structurant, dans la continuité de l'Allée du Château de Montaigu, afin d'assurer la liaison paysagère dédiée aux modes actifs vers les boisements et les sentes du Sillon du Fonteno
- Préserver et valoriser les entités paysagères existantes sur le site : alignements protégés, sujets arborés existants présentant un bon état phytosanitaire, boisements existants composant la lisière Nord du site et inscrit à la TVB, etc.
- Créer ou conforter les lisières paysagères en interface avec les Terrasses de Montaigu au Sud, le Sillon du Fonteno à l'Ouest et le site des Compagnons du Devoir au Nord.
- Assurer les porosités visuelles vers les boisements du Sillon depuis l'avenue du Général de Gaulle
- Assurer les liaisons paysagères Est-Ouest dédiées aux modes actifs, en lien avec les porosités visuelles, les lisières et interfaces paysagères à aménager, entre l'avenue du Général de Gaulle et les boisements du Sillon du Fonteno
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.

- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	S'assurer de l'absence d'impacts directs et indirectes sur le cours d'eau. Eviter toute pollution vers ce cours d'eau. Prévoir une marge de recul d'au moins 20 mètres vis-à-vis du cours d'eau et de la zone boisée. La haie au nord du secteur doit être maintenue afin de maintenir la fonctionnalité et les continuités écologiques.
Mesures paysagères	Afficher explicitement la protection des haies en bordure nord du secteur.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation mixte associant une polarité commerciale et de services, et des logements permettant de diversifier les modes d'habiter, et de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur le quartier.
Il est attendu une démolition complète de l'ensemble des constructions existantes sur le site, ces dernières ne permettant pas une mutation programmatique vers le résidentiel.

La programmation liée au logement :

- Une production d'environ 125 logements (35 logements à l'hectare conformément au SCoT) est attendue sur l'ensemble du secteur de projet, à destination des jeunes familles et des jeunes actifs.
- Proposer des logements collectifs et des logements intermédiaires, en cohérence avec le contexte urbain proche :
    - Privilégier une densité bâtie plus importante sur l'avenue du Général de Gaulle à l'Est et au contact des petits collectifs des Terrasses de Montaigu au Sud pour assurer les transitions avec le contexte proche.
    - Privilégier l'implantation des logements intermédiaires en cœur de site, à l'Ouest et au Nord.
- Proposer une orientation adaptée des logements, et des espaces extérieurs privatifs, en cohérence avec la valorisation des apports solaires passifs et avec les principes de vues et percées paysagères à assurer.
- Les opérations de logements collectifs qui ne bénéficieront pas d'ascenseur devront assurer une accessibilité PMR pour les logements en rez-de-chaussée.
- Accession libre : 10 à 15 %, Accession abordable : 65 à 70 %, Locatif social : 20 %

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La programmation liée aux activités :

- Les opérations situées sur l'avenue du Général de Gaulle devront accueillir une programmation de commerces/services en rez-de-chaussée, afin de composer une polarité de proximité structurante pour le quartier (boulangerie, épicerie, coiffeur, services autour de la petite enfance et de la santé, etc…).

La programmation liée au stationnement :

- Favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés au stationnement
- Privilégier la gestion du stationnement en sous-sol pour les logements collectifs

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à moyen terme (2031-2036)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Jarville-la-Malgrange
BNP Paribas



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicules
- Principe de desserte
- Percée paysagère à créer
- Essence à conserver selon état phytosanitaire
- Mail planté en continuité de l'allée du Château
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer
- Lisière paysagère à conforter ou créer
- Bâtiment à démolir

PROGRAMMATION

- Logement collectif
- Logement intermédiaire
- Commerces et services en RDC

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LAXOU

OAP-LAX.04 - SAINTE-ANNE



Le site Sainte-Anne



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Laxou se situe à l'Ouest, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Porte d'entrée Ouest de la Métropole du Grand Nancy, elle jouxte les communes de Nancy, Maxéville et Villers-lès-Nancy. Son territoire est séparé en deux parties distinctes avec à l'Ouest la Forêt de Haye, représentant ¾ de l'emprise de la commune, et à l'Est les secteurs urbanisés mixtes résultants de différentes phases de développement. Sur sa partie basse, la commune est en continuité avec le tissu urbain de Nancy et Villers-lès-Nancy. Des espaces paysagers parsèment le territoire conservant la trace du passé viticole de la commune.

Le site Sainte-Anne (0,8 ha) est composé d'espaces paysagers en cœur d'ilot, comportant un espace cultivé, un jardin clos, un espace vert protégé, des espaces boisés et des haies, témoignant de la présence d'une ancienne ripisylve en raison de la présence d'un ancien ruisseau aujourd'hui canalisé, mais sujet à des débordements (Ruisseau St-Jean). Le tracé de ce dernier accueille désormais des conduites d'eaux usées unitaires. Une batterie de garages est présente au nord du périmètre sur la rue Aristide Briand.

Aujourd'hui, ce site est une enclave végétale intimiste, présentant un enfrichement progressif dans sa partie Sud, au cœur d'un tissu urbain mixte composé d'habitat, d'équipements et de commerces. Il est bordé à l'Est et à l'Ouest par deux résidences universitaires importantes – la résidence de Médreville sur la commune de Nancy et la résidence Aristide Briand sur la commune de Laxou. Le site offre à ce titre des perspectives intéressantes sur ces bâtiments imposants. Au Nord et au Sud, le site jouxte des logements collectifs et des maisons individuelles.

Il se connecte au Nord à la rue Aristide Briand et indirectement à l'Ouest au boulevard Emile Zola (via l'Impasse et la rue du Colonel Moll), lui assurant une accessibilité aux polarités commerciales et de services de proximité et aux équipements scolaires et universitaires, mais également au maillage des transports collectifs et au réseau cyclable.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone de vigilance, notamment un corridor urbain secondaire des milieux forestiers.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles. Il comprend également une formation alluvionnaire peu profonde et présente un aléa zone inondée lié au ruisseau Sainte-Anne et identifié à l'Atlas des zones inondables – inondées des crues de 2012 (Consultation de DDT54/PR-GC).

Il est concerné par trois périmètres de protection des abords des Monuments Historiques au titre de la loi du 25 février 1943 – la Villa Majorelle (classée depuis 1996), les immeubles n°3 et 5 rue Abbé Gridel (inscrits depuis 1977).

Des zones de nuisances acoustiques se situent à proximité du site notamment le long de la rue Aristide Briand.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Sainte-Anne, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune en optimisant le foncier disponible
- Contribuer au désenclavement du site et assurer son accessibilité de manière optimale
- Inscrire qualitativement les nouvelles opérations de logements en valorisant la trame arborée et les éléments paysagers existants sur le site : boisements au Sud, lisières végétalisées aux abords des autres habitations, …
- Assurer les perméabilités paysagères et urbaines au profit des modes actifs au sein du cœur d'îlot entre la rue Aristide Briand, l'impasse du Colonel Moll et la rue Winston Churchill.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser deux opérations d'aménagement d'ensemble, correspondant à deux phases d'urbanisation, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'optimisation du foncier et de couture urbaine entre les secteurs urbanisés.
- Inscrire qualitativement les nouvelles opérations dans la trame arborée existante et limiter leur impact sur le site
- Varier les volumes et les hauteurs bâties :
  - Au maximum R+5 pour le logement collectif
  - Au maximum R+2 pour le logement intermédiaire
- Créer les accès aux opérations et aux espaces de stationnement par deux voies sans issues et proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale :
  - Depuis la rue Aristide Briand pour les opérations situées dans la partie Nord
  - Depuis la rue Winston Churchill pour les opérations situées dans la partie Sud.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser la trame végétale existante en essayant de conserver au maximum les arbres en bon état phytosanitaire ou au moins les plus remarquables
- Prendre en compte l'aléa zone inondée (crue de 2012) lié à la présence du ruisseau Sainte-Anne, et la faible formation alluvionnaire présente sur la portion Sud, dans les choix constructifs et les aménagements proposés.
- Valoriser les lisières paysagères sur l'ensemble du linéaire Ouest et Sud du site, en lien avec l'espace vert protégé.
- Conforter et mettre en valeur le cœur d'îlot (pleine terre) associé aux logements collectifs, correspondant pour partie à l'ancien jardin privé de la maison située au Nord-Ouest du site.
- Créer trois liaisons piétonnes connectées afin d'assurer la perméabilité de l'ensemble du site et proposer un aménagement paysager et piétonnier qualitatif, depuis les rues Aristide Briand, Winston Churchill et l'impasse du Colonel Moll.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc. Eviter tout aménagement au niveau de la zone inondée par la crue de 2012 ou réduire au maximum l'artificialisation des sols et prévoir des noues et/ou un bassin compensant l'artificialisation de cette zone.

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :

Le secteur devra accueillir une programmation de logements permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le quartier, en associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels :

- Une production d'environ 45 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Environ 70 % de logements collectifs, 15 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 65 %, Accession abordable : 10 %, Locatif social : 25 %
- Privilégier l'implantation des logements collectifs dans la partie Nord en cohérence avec les bâtiments de grande hauteur situés à proximité
- Privilégier l'implantation des logements intermédiaires au cœur du secteur à proximité des espaces verts protégés
- Privilégier l'implantation des logements individuels dans la partie Sud du site au contact du tissu urbain composé de maisons individuelles isolées et mitoyennes

La programmation liée au stationnement :

- Gérer au besoin le stationnement en aérien pour les logements collectifs et intermédiaires, en raison des contraintes du sous-sol (zone inondée - crue de 2012). Leur implantation ne devra pas se faire au contact des cœurs d'ilots (pleine terre) à créer ou aux abords de l'espace vert protégé.

Phasage

Zonage : U

Le site est découpé en 2 phases dont le phasage pressenti est le suivant :

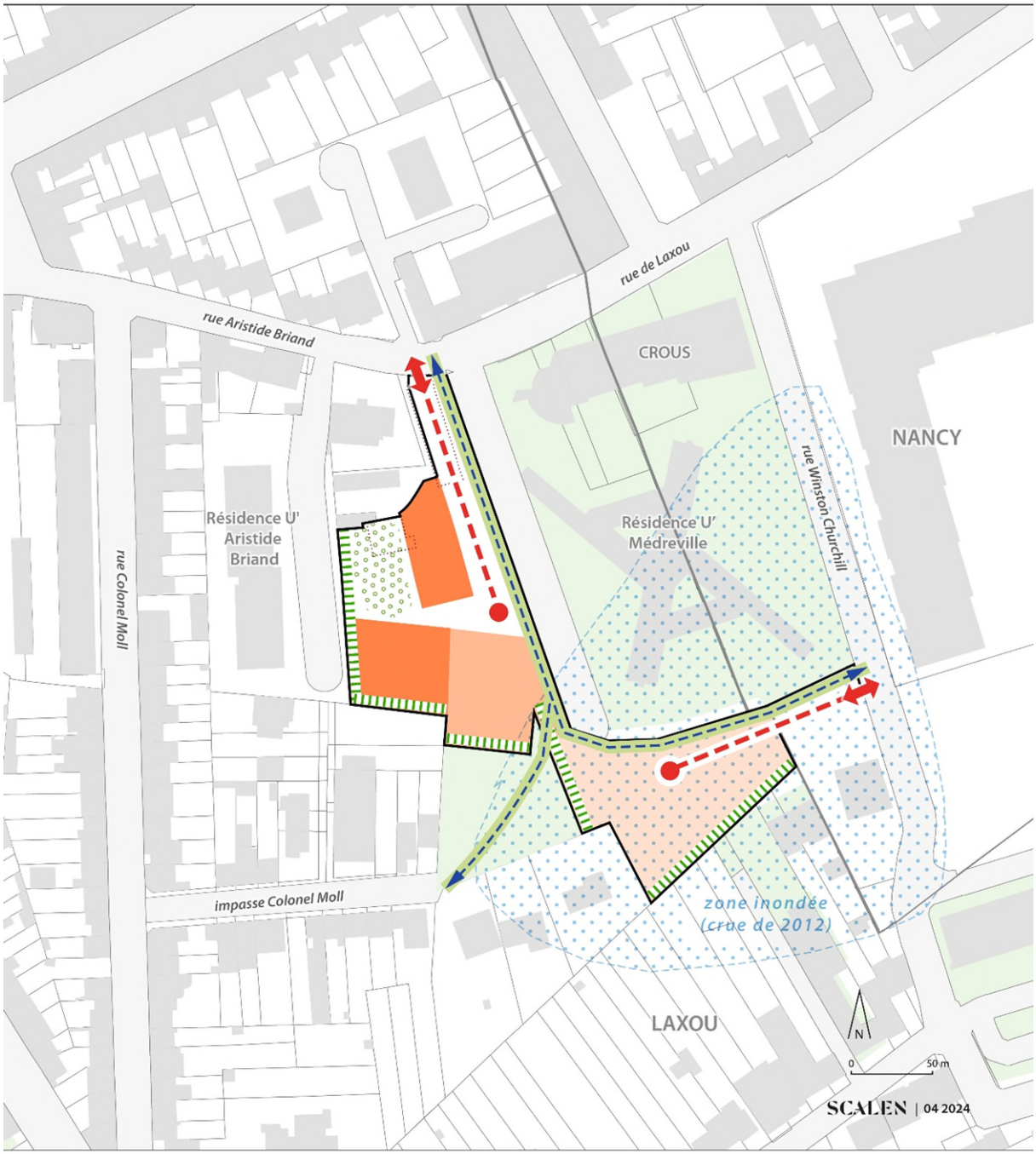
PHASE 1 au Sud : urbanisation à court terme (2025-2030)

PHASE 2 au Nord : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Laxou

Sainte-Anne



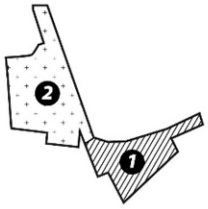
AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicules
- Voie à créer
- Cœur d'îlot à préserver ou à créer (espace de pleine terre)
- Lisière paysagère à consolider ou mettre en valeur
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer
- Bâtiment à démolir

PROGRAMMATION

- Logement collectif
- Logement intermédiaire
- Logement individuel

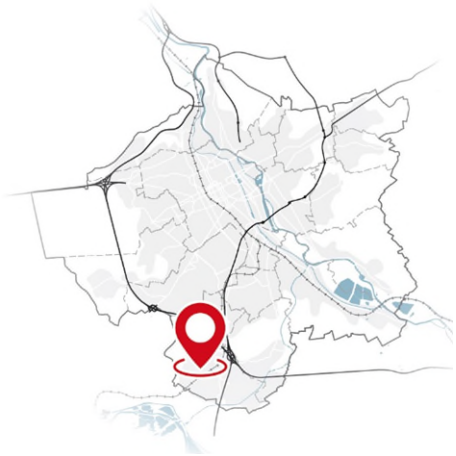
PHASAGE



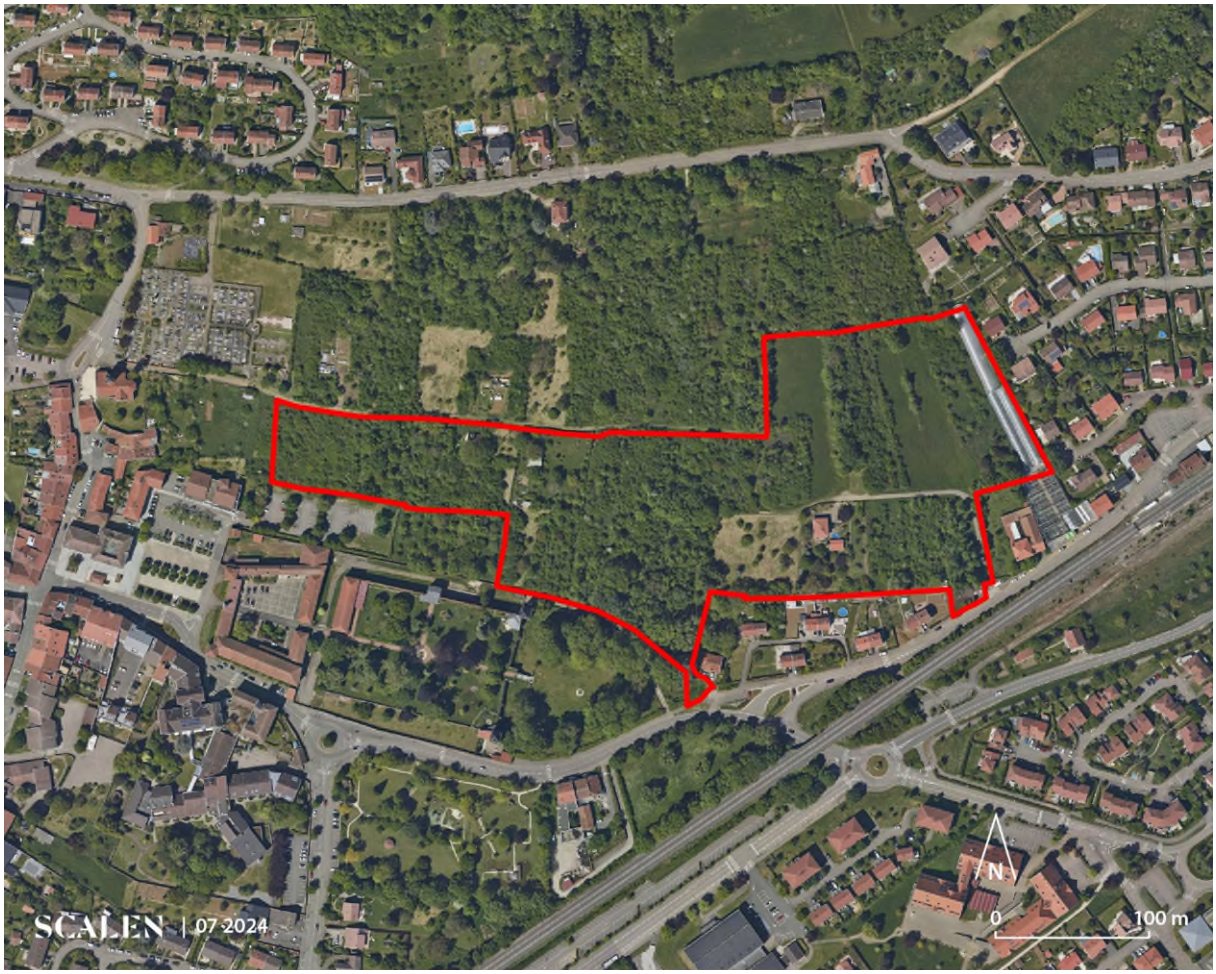
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LUDRES

0AP-LUD.01 - SAINTE-BLAINE



Le site Sainte-Blaine



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Ludres se situe en limite Sud de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Fléville-devant-Nancy et Houdemont au Nord, et le territoire de la Communauté de Communes de Moselle et Madon et celle du Sel et Vermois au Sud et à l'Est. Son territoire est fortement découpé en raison de la traversée de plusieurs infrastructures autoroutières et ferroviaires : à l'Ouest, le centre ancien et le plateau ; au centre, les extensions pavillonnaires et une zone économique et commerciale ; et à l'Est, une zone industrielle.

Le site Sainte-Blaine (6 ha) est situé à l'Ouest de la commune, au contact du centre ancien et du château, d'extensions pavillonnaires, de boisements et du faisceau ferroviaire. Il se compose d'anciennes parcelles agricoles et de vergers enfrichés, constituant un vaste espace végétal dense présentant de très belles qualités paysagères. Un réseau de sentiers traverse également le site et le connecte à son contexte proche. Il assure aujourd'hui les continuités paysagères et écologiques entre le plateau, les espaces naturels (boisements, jardins et espaces cultivés) au Nord, le jardin du château et le Parc Sainte-Thérèse (éléments paysagers protégés), ainsi que les espaces sportifs et les cœurs d'ilots privés plus au Sud. Le site présente aussi un dénivelé important et offre de belles perspectives vers le château et le centre historique, et des vues lointaines vers le grand paysage.

Situé au contact immédiat du centre ancien, il bénéficie de la proximité des équipements publics structurants (culturels, administratifs, gare, etc.), de plusieurs espaces verts et équipements sportifs, et de la polarité commerciale et de services. Il est très bien connecté au territoire pour les piétons grâce au réseau de sentiers, mais la topographie rend difficile les liaisons cyclables. Il présente en revanche un raccordement plus compliqué pour les véhicules, notamment aux abords du centre ancien à l'Ouest. Les connexions à la trame viaire se font aujourd'hui exclusivement sur la rue de la Gare au Sud. Cette dernière assure également la desserte en transports en commun et le raccordement à la gare de Ludres.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la totalité du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un corridor des milieux forestiers et un continuum des milieux thermophiles. Il est également bordé au Nord par un corridor des milieux ouverts.

Le site est concerné ponctuellement à l'Ouest et à l'Est par une zone de prévention du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, et sur la totalité de son emprise par un aléa moyen au mouvement de terrain et un aléa fort au retrait et gonflement des argiles. L'extrémité Nord-Ouest est également située dans un périmètre de concession minière.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Sainte-Blaine, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- Valoriser les qualités paysagères du site en s'inscrivant qualitativement dans la pente, en proposant un aménagement raisonné et en valorisant les vues lointaines et la végétation existante.
- Préserver et renforcer les connexions écologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Assurer les perméabilités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs
- Désenclaver le site et assurer une desserte optimale pour les véhicules

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP et découpé en trois phases d'urbanisation, répondant aux objectifs de connexions urbaines et de valorisation des qualités paysagères et écologiques du site.
- S'inscrire qualitativement dans la trame végétale du site.
- S'inscrire qualitativement dans la pente, en valorisant le dénivelé, en gérant le ruissellement des eaux pluviales et en préservant les vues lointaines
- Rationaliser la création de voirie nouvelle permettant d'assurer une desserte optimale des opérations :
  - Assurer deux accès au site depuis la rue de la Gare au Sud, un accès depuis l'Impasse Emile Moselly et un accès depuis l'Impasse George Chepfer à l'Est
  - Les accès Sud nécessiteront un réaménagement de la rue de la Gare de manière à ce que ceux-ci soient bien sécurisés
  - Assurer un bouclage de la voirie entre les quatre points d'accès en anticipant les raccordements pour les tranches successives d'urbanisation
- Proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, etc.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver le plus possible les zones de bosquets et fourrés denses, en insérant autant que possible les constructions dans la trame végétale (bâti en sous-bois), afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Créer des espaces publics structurants afin d'offrir des lieux de convivialité, de loisirs et de repos pour les habitants, en articulation avec les espaces naturels de promenade et le centre ancien à proximité :
  - Créer un ou des espaces verts en cohérence avec les connexions paysagères et corridors écologiques à assurer. Ces espaces verts devront être dimensionnés au regard des fonctions écologiques attendues, de la trame végétale à préserver et de la densité des opérations à proximité. Ils pourront également proposer des aires de jeux.
  - Créer une place publique végétalisée en phase 1 d'urbanisation afin d'assurer un espace de respiration. Celle-ci devra s'articuler avec le tracé du chemin piéton existant à conserver
- Préserver des cœurs d'ilots de pleine terre, pour les jardins privés, notamment au contact des espaces naturels, des espaces verts et des cœurs d'ilots existants.
- Assurer au minimum trois liaisons paysagères piétonnes transversales Nord-Sud afin de conforter le réseau de sentiers existant. Ce maillage secondaire devra être réalisé de manière équilibrée et pertinente, en lien notamment avec les espaces publics attendus, afin d'assurer les perméabilités sur l'ensemble du site.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.

- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets… Maintenir des espaces de prairies permettant l'alimentation et la reproduction de nombreuses espèces comme les chiroptères, les rapaces…
Mesures paysagères	Il est recommandé de végétaliser les bordures du secteur (plantations de haies) afin de limiter la visibilité du projet.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le site devra accueillir une programmation de logements, associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le quartier.

- Une production d'environ 238 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Environ 50 % de logements collectifs, 35 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 25 %
- Assurer une répartition équilibrée de la programmation en proposant une mixité (collectif, intermédiaire et individuel) sur l'ensemble du site et pour chacune des phases d'urbanisation.
- Privilégier l'implantation des logements individuels dans la moitié Nord au contact des espaces naturels et des zones pavillonnaires.
- Privilégier, mais de manière non exclusive, l'implantation des logements collectifs et intermédiaires dans la moitié Sud, en bas de pente, afin de préserver les vues vers les coteaux boisés.

La programmation liée au stationnement :

- Proposer des poches de stationnements sur espace public, en cohérence avec les densités bâties, notamment au Sud du site, au contact avec la rue de la Gare.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

Zonage : AUo (phase 1) et AUf (phases 2 et 3)

Le site est découpé en 3 phases d'urbanisation correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 à l'Est : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Environ 85 logements sont attendus en phase 1
- Environ 24 % de logements collectifs, 60 % de logements intermédiaires et 16 % de logements individuels.
- Accession libre : 65 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 20 %

PHASE 2 au centre : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

- Environ 100 logements sont attendus en phase 2
- Environ 65 % de logements collectifs, 25 % de logements intermédiaires et 10 % de logements individuels
- Accession libre : 55 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 30 %

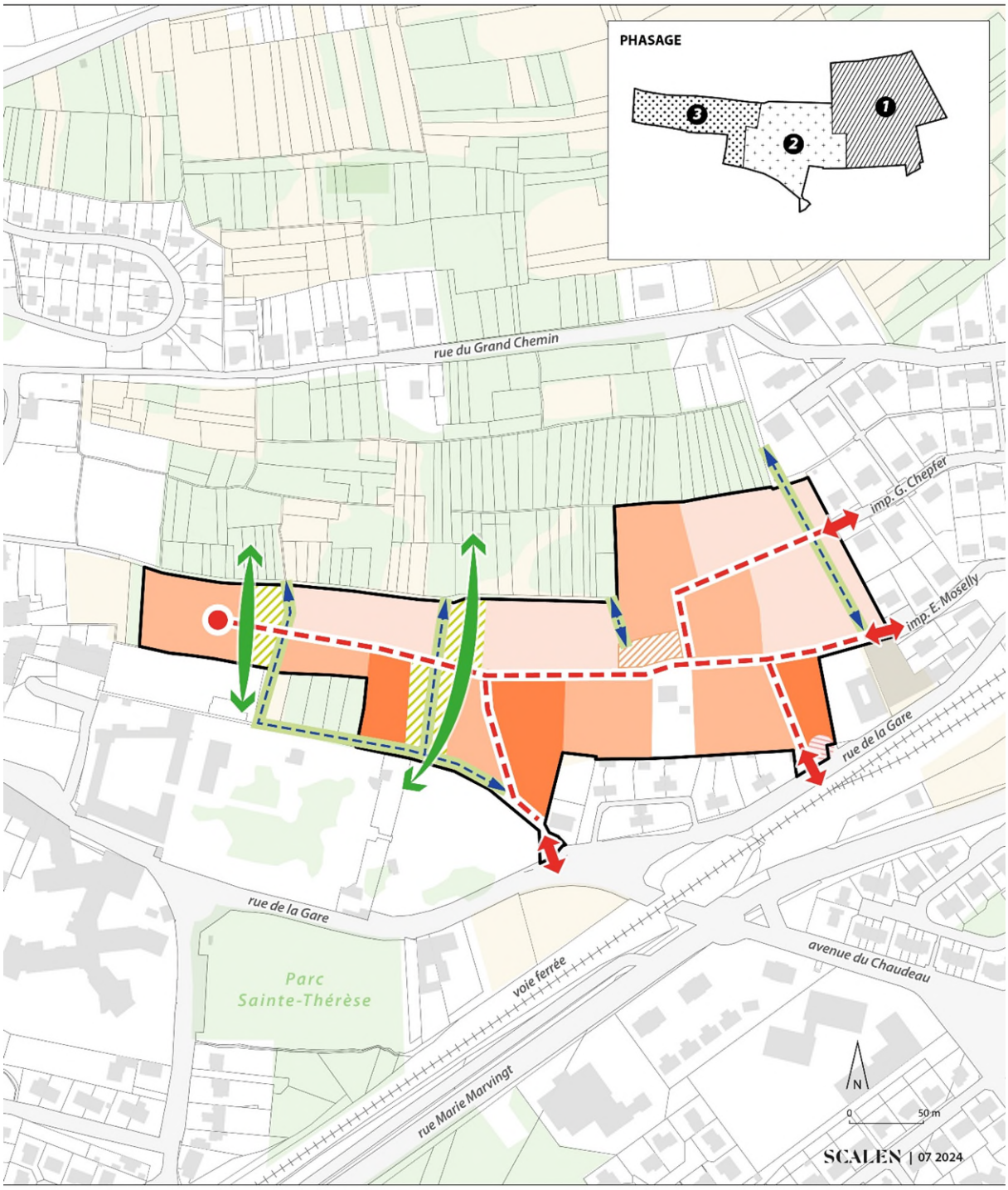
PHASE 3 à l'Ouest : urbanisation à long terme (2037-2042)

- Environ 53 logements sont attendus en phase 3
- Environ 47 % de logements collectifs, 38 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 25 %

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Ludres
Sainte-Blaine



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicules
- Voie à créer
- Place publique végétalisée à créer
- Espace vert à créer
- Percée paysagère à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer

PROGRAMMATION

- Logement collectif
- Logement intermédiaire
- Logement individuel
- Poche de stationnement sur espace public à créer

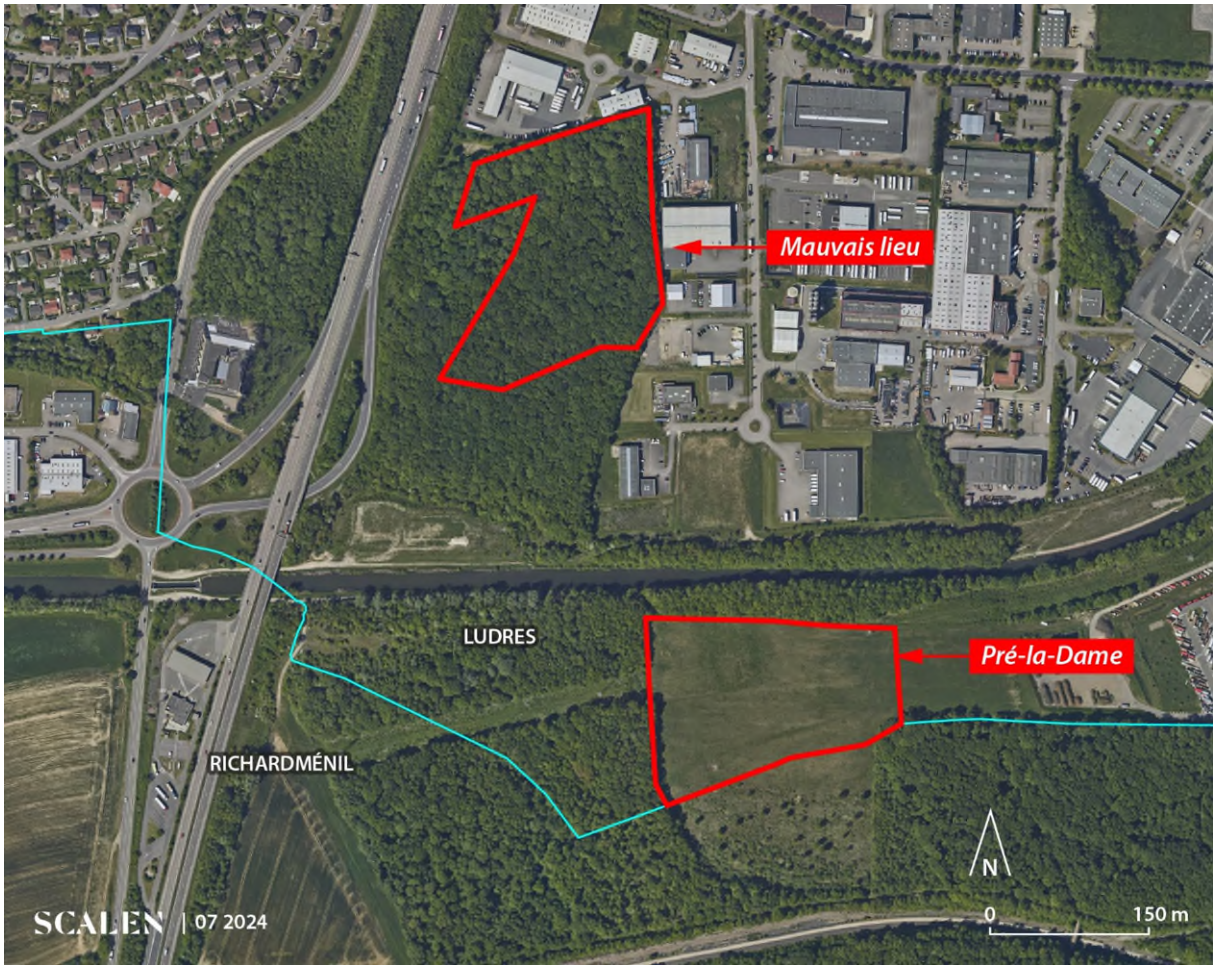
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LUDRES

OAP-LUD.02 - MAUVAIS LIEU ET PRÉ-LA-DAME



Le site Mauvais Lieu et Pré-la-Dame



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Ludres se situe en limite Sud de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Fléville-devant-Nancy et Houdemont au Nord, et le territoire de la Communauté de Communes de Moselle et Madon et celle du Sel et Vermois au Sud et à l'Ouest. Son territoire est fortement découpé en raison de la traversée de plusieurs infrastructures autoroutières et ferroviaires : à l'Ouest, le centre ancien et le plateau ; au centre, les extensions pavillonnaires et une zone économique et commerciale ; et à l'Est, une zone industrielle.

Les sites Mauvais Lieu (4 ha) et Pré-la-Dame (3 ha) se situent au Sud de la commune en bordure de la zone industrielle du Dynapôle Ludres-Fléville. Le Dynapôle, qui s'étend sur près de 310 ha et accueille plus de 370 entreprises, présente des enjeux forts en matière de développement économique pour la commune et la Métropole du Grand Nancy.

Les deux sites sont bordés par l'autoroute A33 à l'Ouest et des espaces naturels, agricoles et forestiers, au Sud. Ils sont séparés par le canal de jonction de Nancy. Ces sites se composent de boisements de feuillus pour le site Mauvais Lieu et d'anciennes parcelles agricoles pour le site Pré-la-Dame. Ils sont très bien raccordés aux infrastructures autoroutières (A330, A33) du territoire et s'inscrivent dans la continuité immédiate de la zone d'activités.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la totalité du site Pré-la-Dame une zone d'intérêt majeure, notamment un réservoir de biodiversité des milieux humides. Le site Mauvais Lieu est concerné par un point de vigilance des milieux humides, de par la présence d'un ruisseau et d'une zone humide en bordure Sud-Ouest. Ce site est également bordé par un linéaire de conflit de par la présence de l'autoroute A330 à l'Ouest.

L'évaluation environnementale identifie de forts enjeux environnementaux sur le site Mauvais Lieu en raison de la très bonne fonctionnalité écologique du milieu. Il est ainsi clairement identifié en tant que réservoir de biodiversité.

Les sites sont concernés par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle des sites Mauvais lieu et Pré-la-Dame, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique de la commune
- Assurer une desserte optimale pour les activités des sites
- S'inscrire qualitativement sur le site en prenant en compte les forts enjeux environnementaux identifiés à la Trame Verte et Bleue de la Métropole du Grand Nancy et l'évaluation environnementale.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation de développement économique sur les deux sites délimités par la présente OAP. Il est possible d'avoir un aménagement au coup par coup sur le site de Pré-la-Dame si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur.
- Pour le secteur Mauvais Lieu, assurer un accès depuis la rue Descartes au Nord
- Pour le secteur Pré-la-Dame, assurer un accès au site dans la continuité de la rue Paul Sabatier

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Traiter qualitativement les lisières aux abords des boisements et des zones humides en proposant notamment des aménagements paysagers adaptés.
- Prendre en compte et valoriser les boisements existants, y compris les arbres à cavités, au sein des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver l'ensemble du secteur (Mauvais Lieu et Pré-la-Dame). Sinon réduire le secteur et préserver autant que possible la trame arborée (aménagement en continuité de la zone d'activités existante sur le sous-secteur Mauvais Lieu), notamment les arbres remarquables, arbres morts et arbres à cavité. Réaliser une étude hydrologique visant à confirmer ou infirmer la présence de zones humides au sein du secteur. L'ensemble des zones humides du secteur doit être préservé de tout aménagement. Des inventaires faune/flore complémentaires pourraient être réalisés afin d'identifier précisément les habitats à enjeux à préserver et ainsi adapter les mesures d'évitement et de réduction.
Mesures paysagères	Maintenir le caractère arboré sur la partie nord. Prévoir les aménagements en continuité de l'urbanisation existante. Eviter l'aménagement du secteur Pré-la-Dame.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

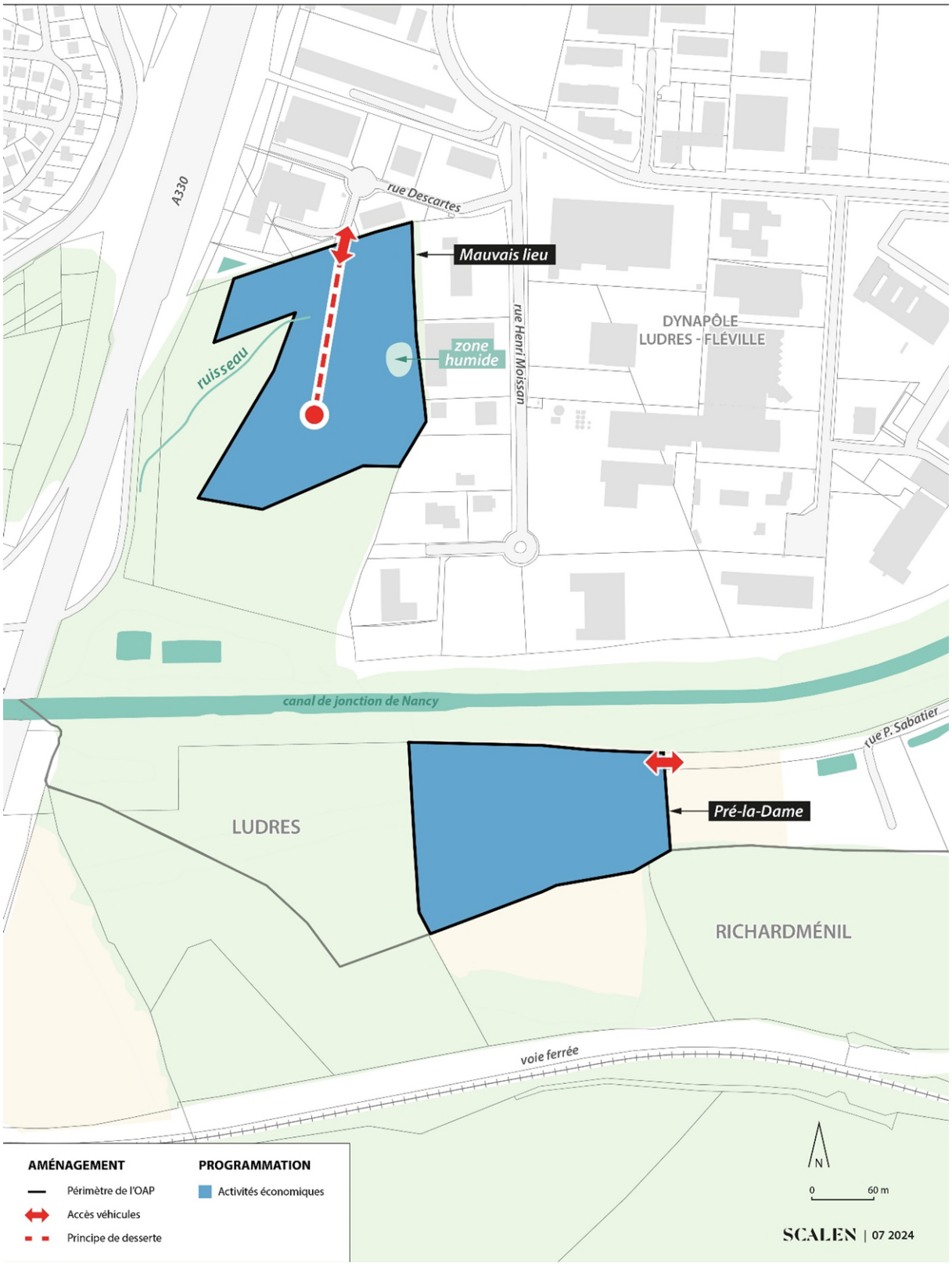
Une programmation à vocation de développement économique est attendue sur les deux sites, notamment un projet de plateforme de compostage sur le site de Pré-la-Dame.

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030)

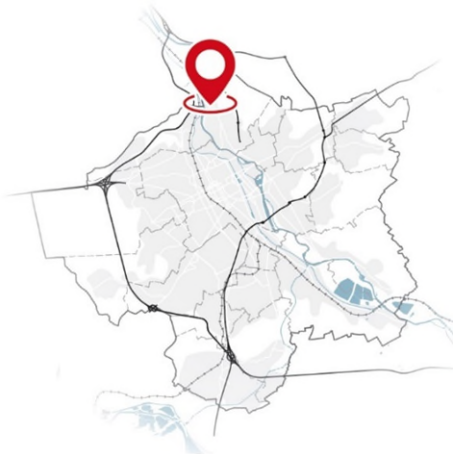
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Ludres
Mauvais lieu et Pré-la-Dame



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MALZÉVILLE
OAP-MAL.01 - DEMIE LIEUE



Le site Demie Lieue



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Malzéville se situe au Nord-Est, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Maxéville à l'Ouest, de Nancy au Sud et de Saint-Max et Dommartemont à l'Est. Au Nord, elle borde le territoire de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné et celle du Bassin de Pompey. Elle constitue l'une des portes d'entrée Nord de l'agglomération notamment via la voie de contournement Est.

Son territoire s'inscrit dans la vallée de la Meurthe et le Plateau de Malzéville et est séparé en deux parties distinctes. À l'Ouest s'étendent les espaces urbanisés autour du centre ancien, le plus grand après celui de Nancy, et à l'Est, se trouvent le plateau de Malzéville et les coteaux boisés. Ces éléments paysagers s'infiltrent au cœur des espaces urbanisés au travers des jardins familiaux, des jardins privatifs et du maillage de sentiers.

Le site Demie Lieue (1,7 ha) constituait initialement une ancienne prairie inondable aménagée suite à l'endiguement de la Meurthe. Aujourd'hui, il a une vocation économique et est occupé par une entreprise de location de poids lourds. Il est bordé à l'Est par des logements (collectifs et individuels avec jardins) et un équipement scolaire – le collège Paul Verlaine. Le site présente un fort décaissé par rapport à ces ensembles, ne permettant aucune liaison à ce jour. Au Nord, une mare et ses abords boisés sont conservés. Il se situe également à proximité immédiate du site d'OAP Bas-Savlons situé plus au Sud.

Le site est relativement éloigné de la polarité du centre de la commune mais est très bien connecté à celle-ci par l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / rue du Lion d'Or. Il fait partie de la séquence Nord d'entrée de ville sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, et compose la façade urbaine donnant sur la Meurthe. Il offre notamment des vues vers les coteaux et vers la Meurthe.

Le site Demie Lieue est bien desservi pour les véhicules et par les transports en commun (arrêt de bus) sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Il se connecte également au réseau cyclable sécurisé des bords de Meurthe via l'avenue.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt majeur au Nord, notamment un réservoir de biodiversité des milieux humides correspondant à la mare et ses abords en lien avec la Meurthe, et une zone d'intérêt intermédiaire sur le reste du site, notamment un continuum des milieux ouverts.

Le site est concerné sur une grande partie Sud-Ouest par une zone de prévention du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, par un aléa moyen au mouvement de terrain sur toute sa lisière Est, et par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles sur l'ensemble du site. En raison de la proximité des voies ferrées et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, le site est exposé à des nuisances sonores faibles liées au trafic ferroviaire et à des nuisances moyennes liées au trafic routier. Le sol est également susceptible de présenter des formes de pollutions.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Demie Lieue, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel à destination des familles, et de mixité sociale de la commune
- Assurer une reconversion qualitative de cette friche industrielle en tenant compte de son historique et des risques potentiels de pollution qui en découle
- Proposer une programmation résidentielle adaptée et permettant de diversifier les modes d'habiter dans le quartier

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- S’inscrire qualitativement sur le site en gérant notamment le dénivelé en lisière Est, les transitions avec le contexte proche, la proximité avec l’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et prenant en compte le risque inondation
- Préserver et valoriser les éléments écologiques et paysagers du site, notamment la mare et ses abords au Nord
- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs
- Assurer une desserte optimale des opérations depuis l’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'insertion paysagère et de valorisation du foncier disponible.
- Composer le front de rue en cohérence avec les constructions voisines en implantant les nouvelles constructions en recul par rapport à l'avenue. Elles devront être adressées sur la nouvelle voie de desserte interne.
- Assurer un traitement adapté des toitures afin d'inscrire qualitativement les nouvelles opérations dans le paysage du coteau de Malzéville.
- Varier les hauteurs de construction : en R+2 pour le logement collectif et en R+1 pour le logement intermédiaire
- Rationaliser la création de voirie nouvelle permettant d'assurer une desserte optimale des opérations. Ainsi, créer une voie sans issue dont l'accès devra être assuré depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. L'ensemble des nouvelles opérations devront être adressées sur celle-ci.
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale : partage de la voirie, végétalisation, …

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Protéger la mare et la trame arborée associée afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Requalifier les abords de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et créer une lisière paysagère au contact des nouvelles constructions afin de limiter l'exposition des riverains aux nuisances liées au trafic routier et de valoriser la façade urbaine et paysagère sur la Meurthe.
- Créer un espace vert à l'angle Sud-Est du site, en lien avec la liaison paysagère dédiée aux modes actifs, afin d'offrir un espace de nature et des aménités urbaines adaptés à l'offre résidentielle à destination des familles. Cet espace sera dimensionné au regard de la densité des constructions à proximité.
- Assurer une liaison paysagère dédiée aux modes actifs entre la nouvelle voirie créée et l'angle Sud-Est du site. Celle-ci pourra potentiellement être étendue vers le site d'OAP Bas-Savlons situé plus au Sud.
- Proposer des cœurs d'ilots de pleine terre, pour les jardins privés, notamment au contact de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de l'espace vert
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
    - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
    - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Une marge de recul de quelques mètres doit être préservée entre la mare, ses abords boisés et les futures zones urbaines.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Renforcer les prescriptions concernant la prise en compte du risque inondation. La création de noues paysagères ou d'un bassin de rétention permettrait de compenser au moins partiellement l'artificialisation des sols. Utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements et les parkings. Limiter autant que possible l'artificialisation des sols. Prévoir une éventuelle dépollution du site avant son aménagement.

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation résidentielle de logements collectifs, intermédiaires et individuels afin de diversifier les modes d'habiter sur le quartier, de proposer une offre nouvelle d'habitat à destination des familles et de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune.

- Une production d'environ 50 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 40 % de logements collectifs, 48 % de logements intermédiaires et 12 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 30 %
- Privilégier l'implantation des logements collectifs et intermédiaires sur la moitié Est du site, en second rideau par rapport à l'avenue et aux abords du dénivelé, afin d'assurer la transition avec les habitations proches, une gradation des hauteurs et ainsi la préservation des vues lointaines.
- Privilégier l'implantation des logements intermédiaires et individuels sur la moitié Ouest du site au contact de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny en cohérence avec le reste du front urbain.

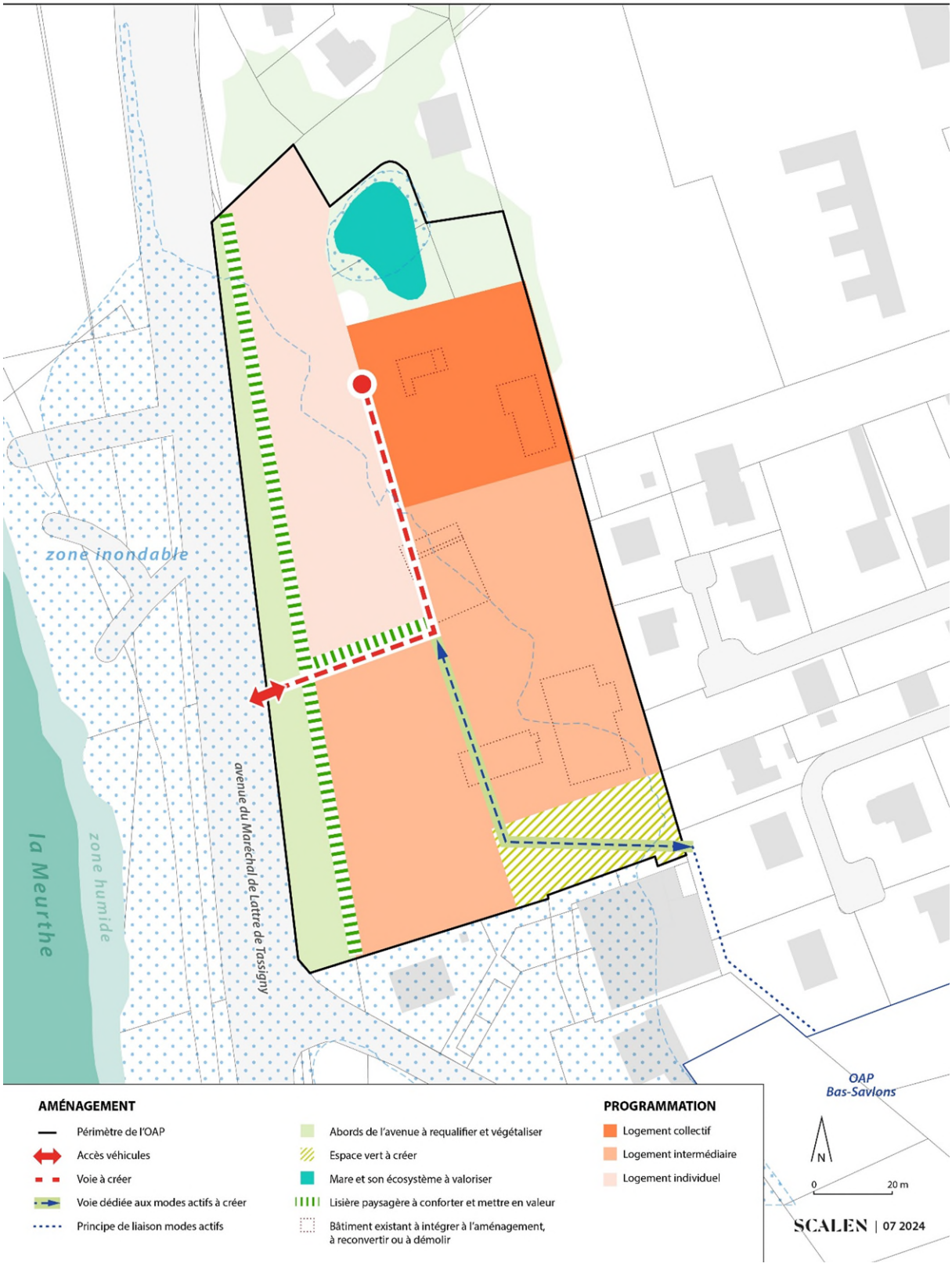
Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Malzéville

Demie Lieue



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MALZÉVILLE

OAP-MAL.02 - BAS-SAVLONS



Le site Bas-Savlons



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Malzéville se situe au Nord-Est, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Maxéville à l'Ouest, de Nancy au Sud et de Saint-Max et Dommartemont à l'Est. Au Nord, elle borde le territoire de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné et celle du Bassin de Pompey. Elle constitue l'une des portes d'entrée Nord de l'agglomération notamment via la voie de contournement Est.

Son territoire s'inscrit dans la vallée de la Meurthe et le Plateau de Malzéville et est séparé en deux parties distinctes. À l'Ouest s'étendent les espaces urbanisés autour du centre ancien, le plus grand après celui de Nancy, et à l'Est, se trouvent le plateau de Malzéville et les coteaux boisés. Ces éléments paysagers s'infiltrent au cœur des espaces urbanisés au travers des jardins familiaux, des jardins privatifs et du maillage de sentiers.

Le site Bas-Savlons (1,5 ha) se compose d'anciennes parcelles agricoles actuellement enfrichées, présentant des boisements et d'anciens vergers. Un réseau de venelles traverse le site du Nord au Sud en suivant les courbes topographiques, évoquant le passé agricole (viticole et maraicher) de la commune. Il présente une pente orientée Ouest-Est rendant ainsi problématique la gestion des eaux pluviales.

Aujourd'hui, ce site est un espace végétal à vocation maraichère au sein de la trame urbaine de la commune. Il est bordé à l'Est par l'avenue du Général Leclerc, à l'Ouest par la rue du Pavillon, et au Nord et au Sud par des maisons individuelles avec jardins et boisements protégés en cœur d'ilots. Le site Bas-Savlons se situe à proximité immédiate du site d'OAP Demie Lieue situé plus au Nord.

Il est relativement éloigné de la polarité du centre de la commune mais est très bien connecté à celle-ci par l'avenue du Général Leclerc (M32), axe structurant Nord-Sud.

Le site est bien desservi pour les véhicules et par les transports en commun (arrêt de bus) sur l'avenue du Général Leclerc (M32). Il se connecte également au réseau cyclable des bords de Meurthe via la rue du Pavillon et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Le Plan Métropolitain des Mobilités prévoit pour 2035 la création d'une voie cyclable interquartier sur l'avenue du Général Leclerc permettant de rejoindre le centre de la commune.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt intermédiaire sur l'ensemble du site, notamment un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers et un continuum des milieux ouverts et thermophiles.

Le site est concerné à l'Ouest par une zone de prévention du Plan de Prévention des Risques Inondation, par un aléa moyen à l'Ouest et faible à l'Est au mouvement de terrain, et par un aléa moyen à l'Ouest et fort à l'Est au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Bas-Savlons, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel, de diversification des modes d'habiter et de mixité sociale de la commune
- Proposer une programmation adaptée en cœur d'ilot aux abords des espaces maraichers et des boisements
- S'inscrire qualitativement sur le site en gérant le dénivelé
- Assurer les connexions et perméabilités dédiées aux modes actifs
- Assurer les liaisons paysagères Nord-Sud avec les boisements et valoriser les éléments paysagers du site
- Assurer une desserte optimale des opérations depuis l'avenue du Général Leclerc et la rue du Pavillon

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de valorisation paysagère et de perméabilités.
- S'inscrire qualitativement dans la pente, en valorisant le dénivelé et les vues lointaines
- Rationaliser la création de voirie nouvelle permettant d'assurer une desserte optimale des opérations :
  - Assurer les accès aux logements individuels depuis l'avenue du Général Leclerc par la création d'une voie sans issue
  - Assurer les accès aux logements intermédiaires depuis la rue du Pavillon par la création d'une voie sans issue
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale : partage de la voirie, végétalisation, etc.
- Assurer une liaison dédiée aux modes actifs entre les deux placettes de retournement, et connectée à la liaison Nord-Sud

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver la trame arborée autant que possible afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Préserver le cèdre, localisé au schéma d'OAP, et maintenir autant que possible la haie existante en bordure de la parcelle du 117 avenue du Général Leclerc.
- Créer des lisières paysagères en bordure des espaces bâtis au Nord et des boisements protégés au Sud, afin d'assurer une transition paysagère et une insertion qualitative des opérations au sein du contexte urbain et paysager.
- Créer deux espaces verts connectés entre eux et supports de la liaison paysagère et écologique structurante Nord-Sud à créer. Ces espaces verts devront être dimensionnés au regard des enjeux de préservation des boisements existants et de la densité des opérations à proximité.
- Préserver des cœurs d'ilots de pleine terre, pour les jardins privés, notamment au contact des espaces boisées et des habitations proches
- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site :
  - Conserver et conforter la liaison Nord-Sud existante. Celle-ci pourra potentiellement être étendue vers le site d'OAP Demie Lieue situé plus au Nord
  - Créer une liaison Est-Ouest entre la rue du Pavillon et connectant les deux placettes de retournement
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures paysagères	Il est recommandé de maintenir les espaces végétalisés en bordure est et ouest du secteur, le long des axes routiers.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Renforcer les prescriptions concernant la prise en compte du risque inondation. La création de noues paysagères ou d'un bassin de rétention permettrait de compenser au moins partiellement l'artificialisation des sols. Utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements et les parkings. Limiter autant que possible l'artificialisation des sols. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation de logements individuels et intermédiaires afin de diversifier les modes d'habiter sur le quartier et de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune.

- Une production d'environ 35 à 40 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 70 % de logements intermédiaires et 30 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 30 %
- Privilégier l'implantation des logements individuels sur les ¾ Est du site
- Privilégier l'implantation des logements intermédiaires à l'Ouest en lien avec la liaison paysagère structurante Nord-Sud

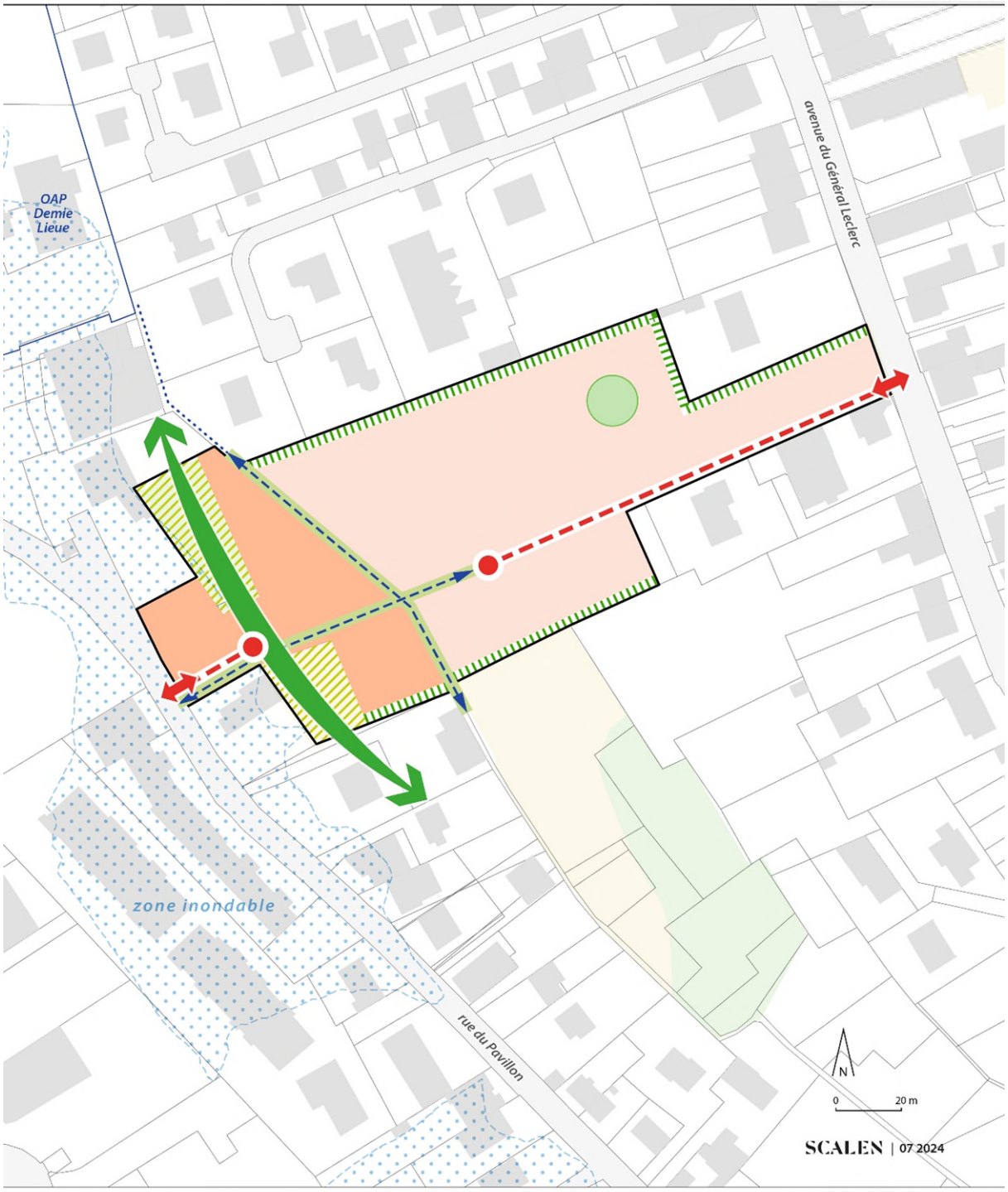
Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à moyen terme (2031-2036)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Malzéville

Bas-Savlons



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicule
- Voie à créer
- Voie dédiée aux modes actis à créer
- Principe de liaison modes actifs
- Percée paysagère à créer
- Espace vert à créer
- Lisière paysagère à créer ou à préserver, et à conforter
- Cèdre à préserver

PROGRAMMATION

- Logement intermédiaire
- Logement individuel

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MALZÉVILLE

OAP-MAL.03 - AVENUE LECLERC



Le site Avenue Leclerc



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Malzéville se situe au Nord-Est, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Maxéville à l'Ouest, de Nancy au Sud et de Saint-Max et Dommartemont à l'Est. Au Nord, elle borde le territoire de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné et celle du Bassin de Pompey. Elle constitue l'une des portes d'entrée Nord de l'agglomération notamment via la voie de contournement Est.

Son territoire s'inscrit dans la vallée de la Meurthe et le Plateau de Malzéville et est séparé en deux parties distinctes. À l'Ouest s'étendent les espaces urbanisés autour du centre ancien, le plus grand après celui de Nancy, et à l'Est, se trouvent le plateau de Malzéville et les coteaux boisés. Ces éléments paysagers s'infiltrent au cœur des espaces urbanisés au travers des jardins familiaux, des jardins privatifs et du maillage de sentiers.

Le site Avenue Leclerc (0,5 ha) se compose d'exploitations agricoles situées en second rideau par rapport au front bâti sur l'avenue du Général Leclerc. Il est bordé à l'Est et au Sud par des terres agricoles et maraichères et des boisements. Il présente une légère pente continue en raison de sa situation à flanc de coteaux. Situé en périphérie, il est relativement éloigné de la polarité du centre de la commune mais est très bien connecté à celle-ci par l'avenue du Général Leclerc (M32), axe structurant Nord-Sud. Il est en revanche situé à proximité de plusieurs équipements scolaires importants : Collège Paul Verlaine, Lycée de Pixerécourt, etc.

Le site est très bien desservi pour les véhicules et par les transports en commun (arrêt de bus) sur l'avenue du Général Leclerc (M32). Il se connecte également au Nord au réseau cyclable sécurisé sur la M32 et la rue Mathieu de Dombasle rejoignant les bords de Meurthe. Le Plan Métropolitain des Mobilités prévoit pour 2035 la création d'une voie cyclable interquartier sur l'avenue du Général Leclerc permettant de rejoindre le centre de la commune. Le site est aussi connecté au maillage de sentiers s'étendant vers l'Est. Il est à ce titre traversé par un sentier à conserver dans sa partie Sud.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt intermédiaire sur l'ensemble du site, notamment un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers et un continuum des milieux ouverts et thermophiles.

Le site est concerné dans sa partie Nord par un aléa faible au mouvement de terrain, et sur la totalité de son emprise par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles. Il présente également une légère pente.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Avenue Leclerc, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel à destination des familles de la commune
- Proposer une programmation adaptée en second rideau aux abords des espaces agricoles et maraichers
- S'inscrire qualitativement sur le site en gérant le dénivelé
- Valoriser les éléments paysagers et assurer les perméabilités visuelles vers les coteaux à l'Est
- Assurer les transitions paysagères avec les espaces agricoles
- Assurer une desserte optimale des opérations depuis l'avenue du Général Leclerc

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de valorisation paysagère et de perméabilités.
- Assurer les accès au site depuis l'avenue du Général Leclerc
- Rationaliser la création de voirie nouvelle permettant d'assurer une desserte optimale des opérations
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- S'inscrire qualitativement dans la pente aux abords des coteaux, en valorisant le dénivelé.
- Préserver des cœurs d'ilots de pleine terre, pour les jardins privés, au contact des espaces agricoles et maraichers
- Créer une lisière paysagère entre les espaces privatifs et les espaces agricoles et maraichers
- Préserver des perméabilités visuelles vers les boisements à l'Est
- Conserver le chemin existant au Sud entre l'avenue du Général Leclerc et les espaces agricoles afin d'assurer la desserte agricole
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
    - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
    - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). Le renforcement du végétal en bordure ouest du site permettrait de réduire les nuisances sonores.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

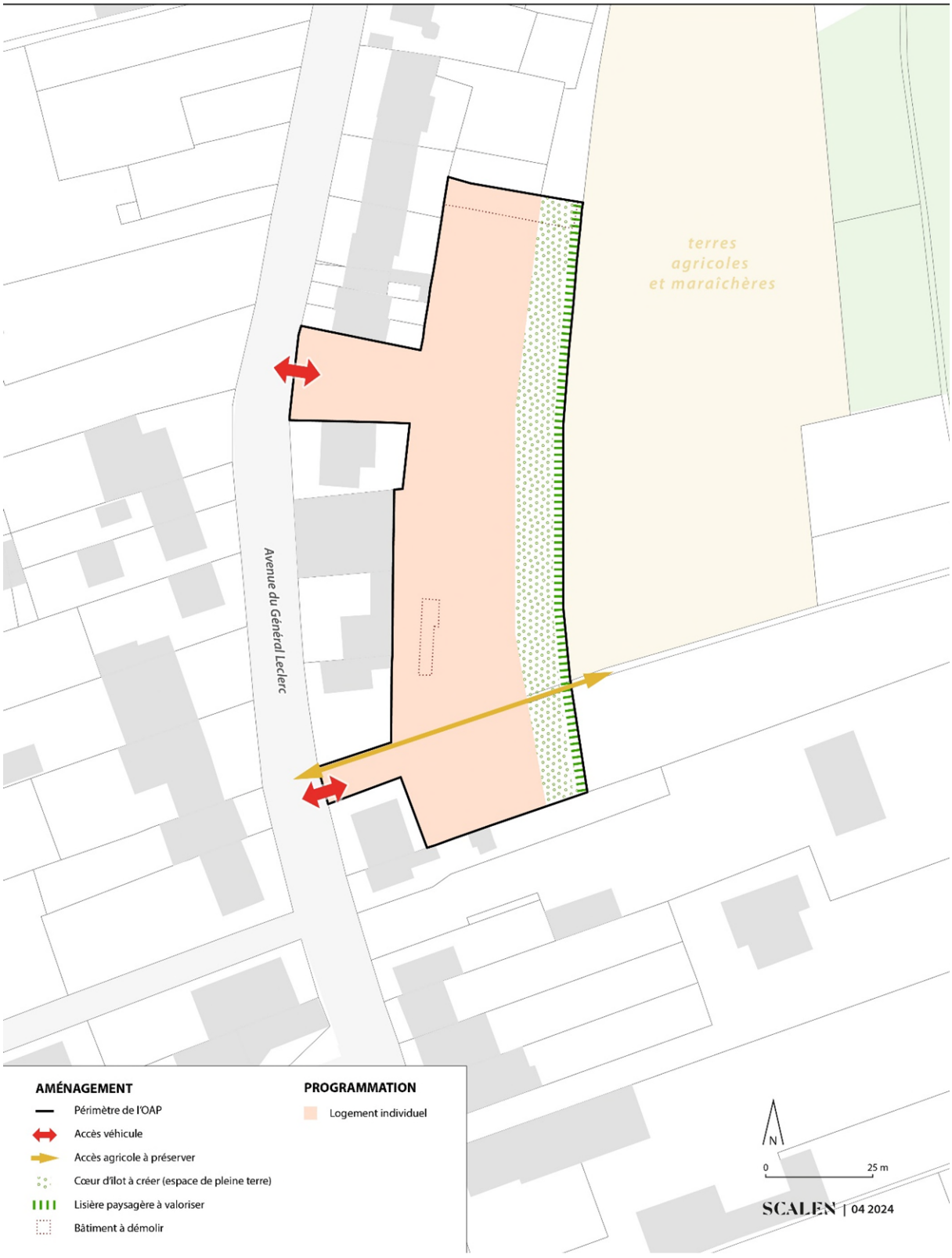
Le site devra accueillir une programmation de 5 logements individuels avec jardins, en accession libre. Les jardins devront être positionnés au contact des espaces agricoles et maraichers à l'Est.

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030)

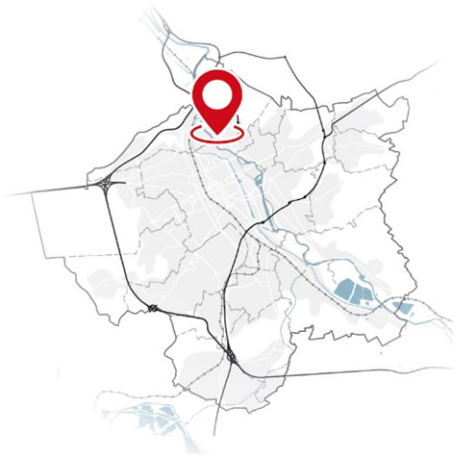
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Malzéville
Avenue Leclerc



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MALZÉVILLE
OAP-MAL.04 - JARDINS FLEURIS



Le site Jardins Fleuris



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Malzéville se situe au Nord-Est, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Maxéville à l'Ouest, de Nancy au Sud et de Saint-Max et Dommartemont à l'Est. Au Nord, elle borde le territoire de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné et celle du Bassin de Pompey. Elle constitue l'une des portes d'entrée Nord de l'agglomération notamment via la voie de contournement Est.

Son territoire s'inscrit dans la vallée de la Meurthe et le Plateau de Malzéville et est séparé en deux parties distinctes. À l'Ouest s'étendent les espaces urbanisés autour du centre ancien, le plus grand après celui de Nancy, et à l'Est, se trouvent le plateau de Malzéville et les coteaux boisés. Ces éléments paysagers s'infiltrent au cœur des espaces urbanisés au travers des jardins familiaux, des jardins privatifs et du maillage de sentiers.

Le site Jardins Fleuris (0,3 ha) correspond à un cœur d'ilot composé de jardins et de boisements enfrichés. Sa situation est relativement contrainte. En effet, il est bordé au Sud-Est par une opération récente de logements collectifs (avec un vaste parking aérien), contraignant l'accessibilité Sud puisque la voie, qui s'inscrit en continuité du Clos du Lion d'Or, est aujourd'hui privative. De la même manière, il jouxte à l'Ouest une salle de culte implantée en fonds de parcelle. Ces éléments structurent fortement le paysage du secteur. Le site présente en revanche des perspectives intéressantes vers la Douëra située plus au Sud. Il est également traversé du Nord au Sud par un chemin piéton connectant la rue de Verdun au Clos du Lion d'Or, coupant ainsi le site en deux. Et il est bordé au Sud par un second chemin connectant la rue du Lion d'Or au Clos du Lion d'Or, composant sa lisière Sud.

Le site est situé non loin de la polarité du centre de la commune et de son offre d'équipements et de services. Il y est également très bien connecté depuis la rue de Verdun. Il bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun depuis les rues du Lion d'Or à l'Ouest et de la République à l'Est. Sa proximité avec la Meurthe lui permet de bénéficier de la voie verte des bords de Meurthe. Le Plan Métropolitain des Mobilités prévoit également la création d'une voie cyclable interquartier sur la rue de la République pour 2035.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la totalité du site une zone d'intérêt intermédiaire notamment un continuum des milieux ouverts.

Le site est concerné sur sa quasi-totalité par une zone de prévention du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles. Il est également concerné par deux périmètres de protection des abords des Monuments historiques au titre de la loi du 25 février 1943 de par la présence de la Douëra (inscrit depuis 1993) et l'Eglise Saint-Martin (classée depuis 1908).

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Jardins fleuris, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- Proposer une programmation résidentielle adaptée au contexte et permettant de diversifier les modes d'habiter dans le quartier
- S'inscrire qualitativement sur le site en gérant notamment les transitions avec le contexte proche, la valorisation des perspectives et la prise en compte du risque inondation
- Valoriser les éléments paysagers présents sur le site ainsi que les lisières
- Conserver et valoriser la liaison paysagère dédiée aux modes actifs
- Assurer une desserte optimale des opérations depuis la rue de Verdun et le Clos du Lion d'Or

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'insertion paysagère et de valorisation du foncier disponible.
- Varier les hauteurs de construction : en R+3 pour le logement collectif et en R+1/R+2 pour le logement intermédiaire, afin d'assurer les transitions avec le contexte urbain proche.
- Rationaliser la création de voirie nouvelle permettant d'assurer une desserte optimale des opérations. Ainsi, créer une voie de desserte centrale et traversante Nord-Sud connectant la rue de Verdun et le Clos du Lion d'Or. Assurer sa jonction avec la voie privative du collectif situé au Sud-Est du site
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale : partage de la voirie, végétalisation, …
- Accrocher le stationnement aérien à la voirie afin de proposer des cœurs d'ilots de pleine terre au contact des autres cœurs d'ilots privatifs à proximité

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver la trame arborée autant que possible afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Préserver et valoriser la liaison piétonne Nord-Sud existante. Proposer des aménagements paysagers qualitatifs afin de conforter celle-ci et d'assurer un meilleur confort d'usage
- Valoriser la lisière paysagère au Sud du site au contact de la liaison piétonne existante
- Proposer des cœurs d'ilots de pleine terre au contact des cœurs d'ilots des habitations à proximité
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures paysagères	Prévoir des lisières paysagères sur l'ensemble des bordures du secteur.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Renforcer les prescriptions concernant la prise en compte du risque inondation. La création de noues paysagères ou d'un bassin de rétention permettrait de compenser au moins partiellement l'artificialisation des sols. Utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements et les parkings. Limiter autant que possible l'artificialisation des sols.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation résidentielle de logements collectifs, intermédiaires et individuels afin de diversifier les modes d'habiter sur le quartier, de proposer une offre nouvelle d'habitat et de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune.

- Une production d'environ 20 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 55 % de logements collectifs, 40 % de logements intermédiaires et 5 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 30 %
- Privilégier l'implantation du logement collectif à l'Est du site au contact des collectifs existants à proximité
- Privilégier l'implantation du logement individuel sur la rue de Verdun en cohérence avec les habitations existantes sur le front de rue. Implanter la construction en recul de la limite publique, en proposant un jardin à l'avant.
- Privilégier l'implantation du logement intermédiaire en second rideau au Sud au contact des cœurs d'ilots des habitations voisines

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à moyen terme (2031-2036)

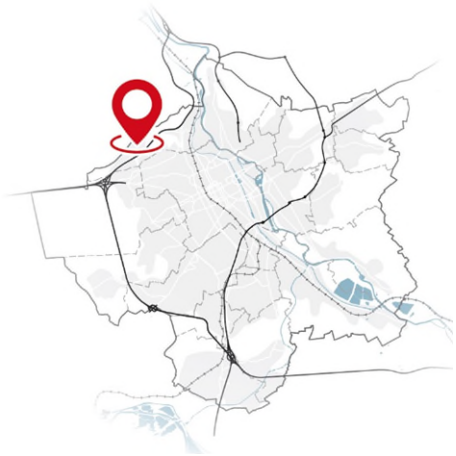
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Malzéville
Jardins fleuris



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MAXÉVILLE
OAP-MAX.03 - LES BALINS



Le site Les Balins



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site s'inscrit sur le secteur des Carrières Nord, en limite Nord de la commune de Maxéville, entre l'autoroute A31 et la lisière de la Forêt de Haye, au sein d'un vaste secteur de développement économique en continuité de la ZAC Saint-Jacques. La ZAC Saint-Jacques II a été créée en 2002 et fait partie de l'ensemble de 143 hectares composés des ZAC Saint-Jacques I et Saint-Jacques II. Ces deux ZAC sont complémentaires et permettent aux entreprises de se relocaliser in situ, à l'occasion de l'accroissement de leurs activités. Ce parc d'activités et d'équipements présente aujourd'hui encore des disponibilités foncières à forts enjeux pour la commune de Maxéville et à l'échelle métropolitaine et a déjà fait l'objet de plusieurs études urbaines.

Le site des Balins (15,9 ha) constitue l'une de ces réserves foncières et compose la partie Est de la seconde phase de la ZAC Saint-Jacques II. Il comprend notamment une partie des anciennes carrières Nord Solvay, le site de motocross et les emprises de la Société Lorraine d'Enrobés.

L'entrée du site se fait depuis la rue du Zénith à l'Ouest, axe principal Nord-Sud traversant l'autoroute A31 et supportant la totalité des flux à destination de ce secteur de la ZAC Saint-Jacques II. Une salle des fêtes et la déchetterie de Maxéville sont présentes à proximité immédiate de l'entrée du site. Le site des Balins est aujourd'hui desservi par une voie unique Est-Ouest inscrite dans la pente et débouchant au cœur du site de la Société Lorraine d'Enrobés. Le tracé de cette voie correspond à l'ancien chemin d'exploitation Solvay.

Dans ce contexte, les dernières études pré-opérationnelles sur le secteur ont permis d'esquisser le potentiel d'urbanisation et de préciser les attentes sur le devenir de ce site. Ainsi, il doit constituer un site démonstrateur autour de l'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT), de l'écoconstruction, des mobilités et de l'efficacité énergétique, afin de constituer une vitrine technologique et économique de la démarche de transition écologique portée par la Métropole du Grand Nancy. Il doit ainsi accueillir des organismes et entreprises innovantes (matériaux, énergies, procédés) et développer des capacités de production en matière d'énergies renouvelables sur un site conçu et développé entièrement bas-carbone.

Le site se compose de plusieurs espaces en friches, plusieurs boisements notamment de conifères, des pelouses calcaires, des haies et bosquets issus d'une renaturation spontanée ou issus de plantation. Il présente de très belles qualités paysagères et de forts enjeux écologiques, en lisière de la Forêt de Haye (ZNIEFF de type II, Forêt de protection) et des boisements situés à l'Est et au Sud du site (éléments environnementaux protégés). Le diagnostic écologique réalisé en 2022-23 par l'Atelier des Territoires sur le périmètre de la ZAC Saint-Jacques II identifie à l'Ouest, au niveau des anciennes carrières, des zones d'intérêt majeur et intermédiaire. En revanche, les enjeux sont plus faibles à l'Est sur le site de motocross et le site d'enrobés.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie en dehors du périmètre du site, plus au Sud, une zone d'intérêt majeur notamment un réservoir de biodiversité des milieux forestiers (la Forêt du Chêne du Bon-Dieu) correspondant au linéaire des coteaux. L'autoroute A31, quant à elle, constitue un linéaire de rupture dans les continuités écologiques.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa mouvements résiduels du bassin ferrifère. Les flancs de coteaux au Sud du site sont concernés par un aléa faible/moyen/fort au mouvement de terrain.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site des Balins, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique et technologique à l'échelle métropolitaine et communale autour de l'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT) et des énergies renouvelables

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Recomposer ce morceau de ville et inscrire ce site démonstrateur au sein du riche contexte paysager du plateau.
- Renforcer les connexions écologiques et paysagères dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Assurer une accessibilité et une desserte optimale pour les activités du site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement économique autour de l'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT) et des énergies renouvelables, de valorisation du foncier disponible et de recomposition urbaine et paysagère.
- Composer qualitativement ce nouveau morceau de ville en s'appuyant sur le concept d'« aménagement dans la forêt ». Les emprises des ilots opérationnels constructibles doivent s'inscrire dans une démarche d'économie générale de l'aménagement en réutilisant les secteurs déjà urbanisés ou en friches et en préservant les entités paysagères et écologiques du site.
- S'implanter qualitativement au sein des ilots en valorisant les différentes entités paysagères existantes sur le site et en contribuant au renforcement des continuités paysagères et écologiques.
- Proposer des constructions neuves bas-carbone et respectueuses de l'environnement dans leurs usages et fonctionnement, et dans les modes constructifs employés, afin de limiter leurs impacts écologiques et environnementaux sur l'ensemble de leurs cycles de vie.
- Composer qualitativement les nouvelles façades urbaines et paysagères sur l'ensemble de la séquence de la voie principale afin de composer une véritable vitrine de ce site démonstrateur et de donner à lire la destination de ce nouveau secteur.
- Composer la trame viaire principale du site en s'appuyant notamment sur les infrastructures existantes :
  - Requalifier le chemin des Carrières en réutilisant la chaussée existante et y adjoindre la création d'une voie verte et de trottoirs. Réajuster le tracé de la boucle au Nord.
  - Créer un nouveau tronçon de voirie au travers du terrain de motocross dans la continuité de la portion Ouest de l'ancien chemin d'exploitation.
  - Créer une plateforme de retournement et des stationnements pour les poids lourds en réutilisant les infrastructures existantes sur le site de la Société Lorraine d'Enrobés.
- Rationaliser la création de la trame viaire secondaire propre aux différents ilots et assurer son accroche optimale à la trame viaire principale
- Proposer des aménagements de voiries qualitatifs et adaptés basés sur les aménagements existants sur le Plateau de Haye, en matière de matériaux, de végétalisation et de gestion des eaux pluviales, et de typologies d'aménagements.
- Favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés au stationnement

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Conforter l'armature paysagère et écologique existante issue d'une renaturation spontanée ou d'un pré-verdissement sur l'ensemble du site des Balins en valorisant les vues, les entités paysagères remarquables et les lisières avec la forêt et les coteaux.
- Renforcer les continuités paysagères et écologiques au sein de chaque ilot dans le cadre de la Trame Verte et Bleue

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Composer qualitativement les interfaces et transitions en limite d'emprises privées/publiques.
- Proposer un maillage ambitieux dédié aux modes actifs en assurant le prolongement et le raccordement des voies vertes, des pistes cyclables et des trottoirs sur l'ensemble sur site
- Valoriser la topographie au sein des projets et dans la composition du paysage naturel sur l'ensemble du site, en gérant qualitativement les dénivelés, les talus et les axes de ruissellement les eaux pluviales.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Maintenir les espaces à enjeux élevés identifiés dans le cadre du diagnostic écologique. Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets… Avant toute destruction d'arbres, l'absence d'utilisation de ces arbres par les chiroptères doit être vérifiée.

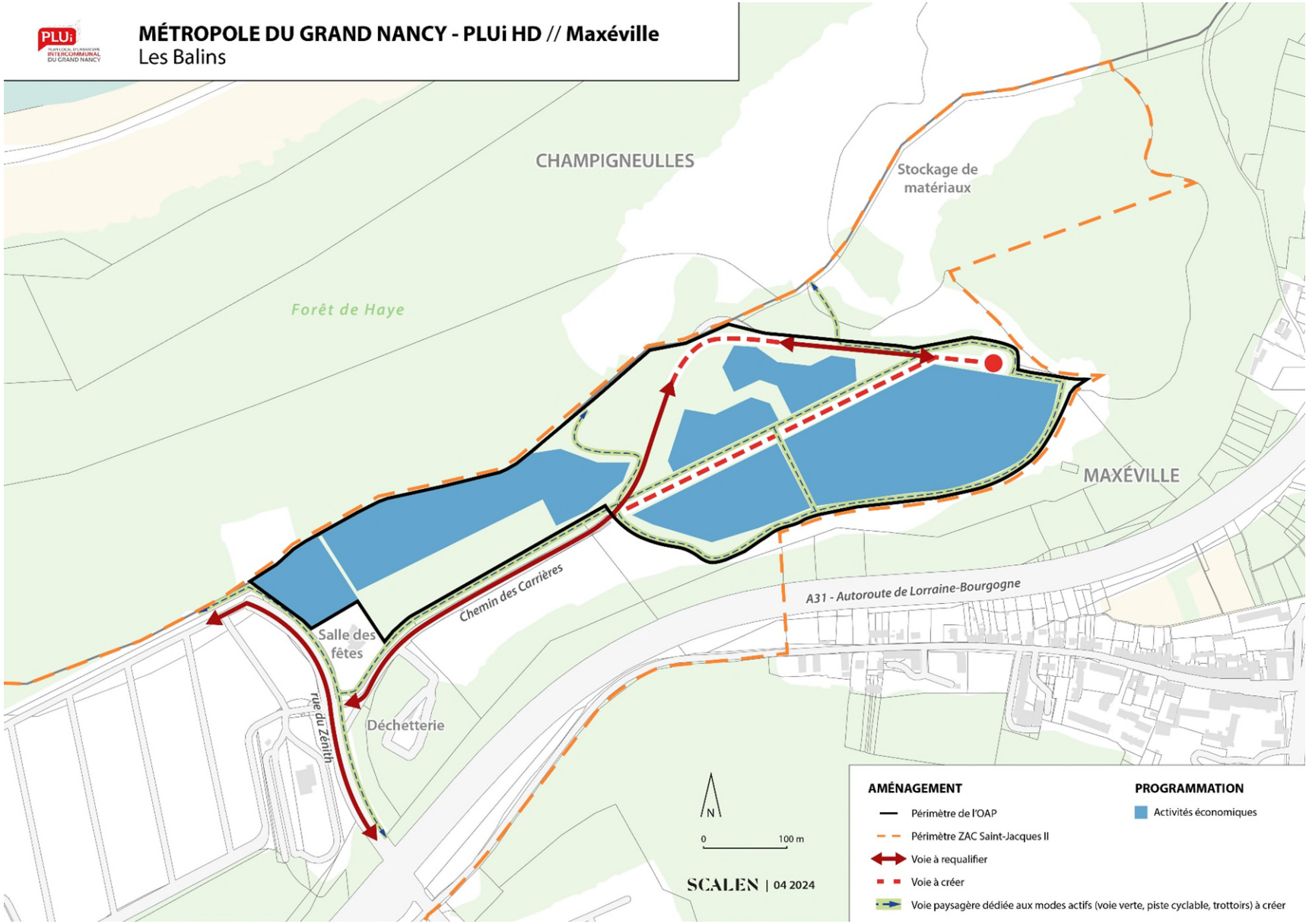
Les orientations programmatiques

Une programmation à vocation de développement économique autour de l'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT), de l'écoconstruction, des mobilités et de l'efficacité énergétique, est attendue sur ce site. Celle-ci doit permettre de constituer une vitrine technologique et économique de la démarche de transition écologique portée par la Métropole du Grand Nancy. Il doit ainsi accueillir des organismes et entreprises innovantes (matériaux, énergies, procédés) et développer des capacités de production en matière d'énergies renouvelables sur un site conçu et développé entièrement bas-carbone.

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court (2025-2030) et moyen terme (2031-2036)

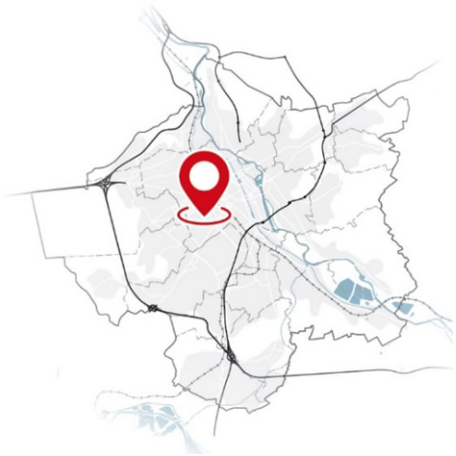
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

NANCY

OAP-NAN.03 - NANCY THERMAL / CHAMP DE MARS



Le site Nancy Thermal / Champ de Mars



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site Nancy Thermal / Champ de Mars (3,2 ha) est situé sur la commune de Nancy, à proximité d'équipements métropolitains majeurs, notamment le Parc Sainte-Marie, Nancy Thermal, le Conseil Départemental et Artem. Il constitue un site d'équipements accueillant initialement une ancienne caserne, puis le Mess des officiers, aujourd'hui déconstruit et remplacé par un espace de stationnement, ainsi que la Cité judiciaire, à ce jour toujours en activité. Progressivement intégré à la trame urbaine de l'agglomération au cours du XXe siècle, il est aujourd'hui bordé par le Parc Sainte-Marie au Nord sur l'avenue du Maréchal Juin, d'un front bâti plus hétérogène associant immeubles de rapport du début XXe siècle, maisons de ville et collectifs du milieu du siècle à l'Est sur la rue Général Fabvier et l'avenue du Maréchal Juin, d'un gymnase et de terrains de tennis à l'Ouest, et enfin de plusieurs opérations de logements collectifs et quelques maisons individuelles au Sud.

Le site est bien desservi par les transports en commun en raison de sa proximité avec l'avenue du Général Leclerc et la rue Sergent Blandan. Il présente néanmoins un trafic régulièrement saturé au carrefour de la rue du Sergent Blandan et de l'avenue du Maréchal Juin.

Par ailleurs, le stationnement qui prend place sur le terrain de l'ancien Mess des officiers contribue aujourd'hui au bon fonctionnement de Nancy Thermal (inscrit dans la DSP). De ce fait, dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain une offre de stationnement a minima équivalente devra être proposée.

Sa proximité avec le parc Sainte-Marie, plusieurs équipements métropolitains et communaux, et les polarités commerciales et de services de proximité du quartier contribuent également à un déploiement fort des modes actifs. Il est notamment très bien connecté au réseau cyclable du quartier via l'infrastructure cyclable de l'avenue du Maréchal Juin, rejoignant le maillage des rues Sergent Blandan et Jeanne d'Arc.

Le site est également traversé par l'allée Lucile Malaise qui assure notamment la perméabilité de l'ilot et les connexions piétonnes entre la rue Charles Martel et l'entrée du Parc Sainte-Marie. Aujourd'hui, relativement enclavée en raison des talus plantés et des effets de socle des constructions, cette allée constituera néanmoins un support structurant au déploiement du maillage secondaire dédié aux modes actifs au sein des futures opérations.

Le site présente également des caractéristiques paysagères tout à fait remarquables en raison du vis-à-vis paysager avec le Parc Sainte-Marie. Ce dernier constitue un espace ouvert et de respiration au cœur de l'agglomération nancéienne. Il est le deuxième plus grand parc de la Ville de Nancy après le Parc de la Pépinière. Par ailleurs, le site est bordé de plusieurs alignements d'arbres, des talus plantés et des haies, composant une ceinture végétale autour du bâtiment de l'ancienne Cité judiciaire et de l'ancien site du Mess des officiers.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la moitié Est du secteur une zone de vigilance, notamment un corridor urbain secondaire des milieux forestiers allant de Maxéville jusqu'à la limite communale Nord de Vandœuvre-lès-Nancy. Le site borde le Parc Sainte-Marie identifié comme réservoir isolé relais (urbain) des milieux forestiers.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles. Il est également concerné par quinze périmètres de protection des abords des Monuments Historiques. Il borde le Parc Sainte-Marie, site inscrit depuis 1947.

Les enjeux et objectifs globaux

Aujourd'hui, suite au départ programmé de la Cité Judiciaire à l'horizon 2028 et aux mutations déjà engagées sur le site de l'ancien Mess des officiers, le site s'inscrit dans une phase de renouvellement urbain important et de développement d'une nouvelle identité de quartier aux côtés des projets d'Artem et de Nancy Thermal.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

À l'échelle du site Nancy Thermal / Champ de Mars, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de renforcement des polarités commerciales et de services de proximité, permettant une plus grande mixité fonctionnelle et sociale sur le quartier
- Recomposer un morceau de ville cohérent en engageant la mutation programmatique du site et en s'inscrivant qualitativement dans le tissu urbain, notamment en prenant en compte le riche contexte paysager qualitatif du secteur
- Proposer une programmation de logements qualitative, adaptée et diversifiée, contribuant à offrir une offre nouvelle d'habitat au sein du quartier et répondant aux besoins des habitants en centre-ville
- Assurer les liaisons modes actifs sur l'ensemble du site afin de renforcer la perméabilité des îlots et les connexions au Parc Sainte-Marie et aux futures infrastructures cyclables prévues au Plan Métropolitain des Mobilités (P2M)
- Contribuer à répondre aux besoins en stationnements générés par le quartier et notamment par les grands équipements à proximité comme Nancy Thermal et le Parc Sainte-Marie en reconstituant à minima l'offre présente sur le terrain de l'ancien Mess des officiers.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel et de mixité fonctionnelle, d'optimisation du foncier, de perméabilités et de couture urbaine et paysagère
- Recomposer des fronts de rue en alignement, en préservant les alignements d'arbres existants, aux abords des rues Général Fabvier et sur la portion Est de l'avenue du Maréchal Juin, en cohérence avec les ilots résidentiels existants en vis-à-vis.
- S'implanter en recul de limite parcellaire sur l'ensemble du vis-à-vis avec le Parc Sainte-Marie, afin de préserver et de conforter la végétation existante : alignements d'arbres, talus plantés, haies, etc.
- Privilégier une implantation en second rang par rapport à l'avenue pour le parking silo, en assurant des accès depuis la rue du Général Frère et l'avenue du Maréchal Juin.
- Varier les volumes et les hauteurs bâties en ne nivelant pas les hauteurs. Proposer un épannelage des hauteurs :
    - Du R+1 au R+3 pour les secteurs à vocation mixte (typologies de logements) sur la rue Général Fabvier, pour les maisons de ville et le logement intermédiaire.
    - Du R+3 au R+5 pour les logements collectifs
- Développer une diversité architecturale au travers des différentes opérations (phasage progressif et promoteurs différents par exemple)
- Rationaliser la création de voiries nouvelles permettant d'assurer la desserte interne des nouvelles opérations. Les accès au site devront se faire depuis l'avenue du Maréchal Juin en assurant la sécurisation des nouveaux carrefours et en prenant en compte la localisation des voies dédiées aux modes actifs, des entrées du Parc Sainte-Marie en vis-à-vis et des accroches possibles à la trame viaire proche.
- Proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, etc.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les continuités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs en s'appuyant notamment sur le mail central existant, l'allée Lucile Malaise, et l'accroche possible à la rue de la Légion Étrangère, afin d'assurer la perméabilité des ilots et une connexion optimale et apaisée aux entrées du Parc Sainte-Marie ainsi qu'aux ensembles résidentiels voisins.
- Proposer des aménagements paysagers au sein des opérations en privilégiant les espaces de pleine terre : par exemple, des jardins privatifs en cœur d'ilots pour les logements intermédiaires et les maisons de ville, un maillage de jardins vivriers communs pour les logements collectifs.
- Conserver et valoriser les éléments paysagers existants sur l'avenue du Maréchal Juin et la rue Général Fabvier : alignement d'arbres sur voirie, talus plantés, haies, etc.
- Composer des lisières plantées, en lien avec les parcours dédiés aux modes actifs, et construisant des espaces de transition avec les constructions existantes proches.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau, en évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°4)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage…). Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc.

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :
Le site devra accueillir une programmation de logements permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le secteur Nancy Thermal / Champ de Mars afin de répondre aux enjeux de mixité et favoriser le maintien des familles. Ainsi, le projet devra proposer une diversité de logements sur l'ensemble du site associant des maisons de ville, des logements intermédiaires et des logements collectifs.

- Une production d'environ 350 à 400 logements est attendue sur l'ensemble du site de projet.
- Environ 60 % de logements collectifs et 40 % de logements intermédiaires et de maisons de ville
- Accession libre : 60 %, Logements sociaux (accession + locatif) : 40 %
- Privilégier l'implantation des logements collectifs sur la portion Ouest du site, notamment sur l'avenue du Maréchal Juin en vis-à-vis du Parc Sainte-Marie, ainsi qu'en regard des opérations de logements collectifs existants au Sud du site
- Privilégier l'implantation des logements intermédiaires et des maisons de ville sur la portion Est du site en cohérence avec le contexte résidentiel proche.

La programmation liée aux activités (commerces / services) :
Afin de conforter les polarités de proximité existantes et de renforcer la mixité fonctionnelle du quartier, le projet devra proposer certains rez-de-chaussée actifs - locaux commerciaux et des services de proximité – en socle des opérations de logements collectifs situées sur l'avenue du Maréchal Juin. La répartition des m² attendus devra se faire de manière cohérente et justifiée :

- Commerces : environ 1 000 m² sont attendus
- Services : environ 1 000 m² sont attendus

La programmation liée au stationnement :
Le site devra accueillir un parking silo sur le secteur de l'ancien Mess des officiers afin de reconstituer à minima l'offre de stationnement existante et de répondre aux besoins des équipements situés à proximité : Nancy Thermal et le Parc Sainte-Marie.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Implanter un parking silo d'environ 350 places, au sein d'une opération mixte parking silo / logements collectifs sur le secteur de l'ancien Mess des officiers. Le parking silo prendra place en socle R+2 maximum et pourra être surmonté de logements collectifs pour une hauteur totale de R+3/R+4. Le projet devra assurer deux accès au parking silo : une au Nord depuis l'avenue du Maréchal Juin et une au Sud.
- Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement devra être enterré.
- Favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés au stationnement

Phasage

Zonage : U
L'urbanisation de ce site est liée au départ de la Cité Judiciaire à moyen (2031-2036) et long terme (2037-2042)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Nancy

Nancy Thermal / Champ de Mars



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicule
- Voie à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer ou à conforter
- Espace végétalisé - Éléments paysagers existants à conserver, à valoriser et à renforcer
- Alignement strict des façades
- Bâtiment à démolir

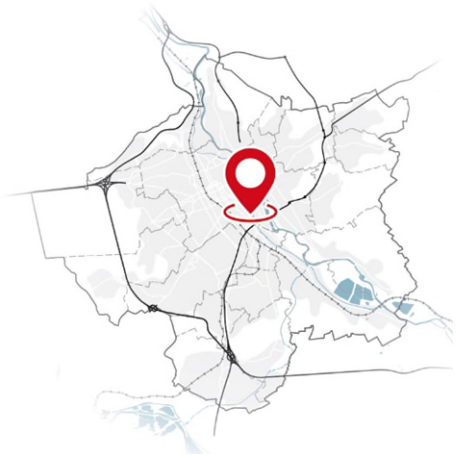
PROGRAMMATION

- Logement collectif (R+3 au R+5)
- Logement intermédiaire / maison de ville (R+1 au R+3)
- Parking silo

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

NANCY

OAP-NAN.04 - MARCEL BROT



Le site Marcel Brot



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le site Marcel Brot (11,1 ha) est situé au Sud-Est de la commune de Nancy, à proximité de la limite communale avec Jarville-la-Malgrange. Il est délimité à l'Ouest par le canal de la Marne au Rhin, à l'Est par la rue Marcel Brot, au Nord par la rue Alfred Krug et au Sud par la M674 et le rond-point Marcel Brot.

Il compose une partie de la zone d'activités Marcel Brot et de la séquence d'entrée Sud de la commune de Nancy. Le tissu urbain est hérité des années 1960 avec le percement de la rue Marcel Brot, l'installation de plusieurs industries et activités économiques au contact du canal de la Marne au Rhin et du port de Bonsecours, et la construction de la tour Marcel Brot, appelée également tour des Coopérateurs. Le secteur conserve toujours à ce jour une logique urbaine similaire avec de vastes emprises foncières et une programmation à dominance développement économique et de loisirs.

Aujourd'hui, le site est occupé par la Tour Marcel Brot, labellisée « Architecture Contemporaine Remarquable » et constituant un élément de repère dans le paysage urbain du quartier, plusieurs friches avec d'anciennes plateformes en béton, un silo à béton (EQIOM Béton - unité de production Nancy Bonsecours) situé le long du quai Joseph Cugnot, ainsi que par deux constructions situées en bordure de la rue Marcel Brot et hébergeant des sociétés et commerces toujours en activités (Conforama, SPE-Société des peintures Européennes, Lorrmatec et Pièces Auto). Le site est donc presque entièrement minéralisé. Il fonctionne de manière autonome et relativement isolé de son contexte urbain et paysager proche, et notamment du canal et de la Meurthe, réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la Trame verte et Bleu et lieux de promenade fréquentés. Malgré la proximité des berges du canal, celles-ci sont peu accessibles et qualitatives.

De par sa localisation, le secteur est très bien desservi, pour les véhicules légers et les poids lourds. Extrêmement passant, le site est concerné par des nuisances sonores ; ces infrastructures viaires organisant la majorité des flux vers le centre-ville de Nancy et sur la rocade Sud-Est métropolitaine. En revanche, il est peu desservi par les transports en commun. Concomitamment, il reste également relativement peu perméable pour les modes actifs en raison de la présence des zones d'activités et de l'absence de franchissements du canal. Ces derniers, très espacés l'un de l'autre, se situent soit au Nord, dans le prolongement de la rue de Tomblaine, soit au Sud, au niveau du boulevard Lobau et de la rue Gabriel Fauré. La principale connexion cyclable est assurée au Sud reliant le canal à la Meurthe via le rond-point Marcel Brot. À noter, que les aménagements prévus au Plan métropolitain des mobilités pour 2026 préfigurent la création d'un réseau cyclable structurant et interquartier sur les deux berges du canal ainsi qu'une connexion attendue pour 2035 sur la rue Alfred Krug afin de connecter le quartier Lobau, la zone d'activités Marcel Brot et la Meurthe.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole n'identifie pas d'éléments particuliers sur le site. Cependant, il est bordé par une zone d'intérêt majeure à l'Ouest en raison de la présence du canal de la Marne au Rhin, réservoir de biodiversité identifié, et au Sud par une zone de vigilance, notamment un corridor urbain des milieux forestiers.

Le site est concerné sur la moitié de son emprise par un aléa moyen au retrait et gonflement des argiles. Des nuisances sonores sont identifiées sur les principaux axes de circulation avec des dépassements de seuils enregistrés. Enfin, il est concerné en totalité par deux périmètres de protection des abords au titre des Monuments Historiques de la loi du 25 février 1943 de par la présence de l'Eglise Notre-Dame-de-Bonsecours (Monument classé) et l'ancienne Maison de Coriolis (Monument inscrit).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les enjeux et objectifs globaux

Le site Marcel Brot porte des enjeux forts en matière de renouvellement urbain permettant d'accompagner le développement économique et l'attractivité du secteur, de contribuer à une meilleure intégration urbaine de ces activités et d'optimiser le foncier disponible. La mutation de ce secteur doit également permettre de recomposer une entrée de ville plus qualitative et urbaine, en cohérence avec les autres secteurs en mutation à proximité : Saint-Pierre Bonsecours et Austrasie. Cette mutation devra s'accompagner du renforcement des liens Est-Ouest entre le quartier Saint-Pierre Bonsecours et la Meurthe, afin de contribuer à son désenclavement, au déploiement de la nature en ville et de conforter les aménagements attendus dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités.

À l'échelle du site Marcel Brot, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Revaloriser l'entrée de ville Sud de Nancy en requalifiant les façades urbaines du site sur la M674, la rue Marcel Brot et le Canal.
- Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager du quartier : Tour Marcel Brot, réservoir de biodiversité du canal, corridor urbain des milieux forestiers identifié à la TVB au Sud …
- Réintégrer le site dans son contexte urbain en engageant sa recomposition urbaine et en développant de nouvelles activités économiques et logistiques
- Développer de nouvelles continuités paysagères entre le boulevard Lobau, le canal et la Meurthe en s'appuyant sur l'armature paysagère existante, et en favorisant la désimperméabilisation des sols et la renaturation des espaces publics
- Valoriser les berges du canal comme lieu de promenade et de loisirs et assurer leur accessibilité pour tous
- Apaiser le quartier et développer le maillage dédié aux modes actifs, en cohérence avec les aménagements prévus au Plan métropolitains des mobilités

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement économique et d'optimisation du foncier
- Composer qualitativement les nouvelles façades urbaines sur la rue Marcel Brot, la M674 et le canal afin de conférer au site un statut plus urbain et de contribuer à la valorisation de la séquence d'entrée de ville
- Rationaliser la création de voiries nouvelles en assurant une desserte interne traversante connectée sur la rue Alfred Krug et la rue Marcel Brot.
- Requalifier les espaces extérieurs de la Tour Marcel Brot, en proposant des aménagements paysagers qualitatifs et adaptés, et la restructuration des espaces de stationnement attenants. Ces aménagements devront s'articuler avec les nouvelles liaisons modes actifs à créer, à travers la création d'un parvis public végétalisé.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer une continuité paysagère et écologique structurante au cœur du site entre les berges du canal et la rue Marcel Brot.
- Valoriser les chemins de halage du canal, leur accessibilité et visibilité comme espace paysager structurant support des modes actifs et lieu de promenade public, en lien notamment avec le déploiement des aménagements cyclables dans le cadre du Plan métropolitain des mobilités
- Créer des liaisons paysagères transversales Est-Ouest dédiées aux modes actifs entre le Canal et la rue Marcel Brot afin d'assurer les perméabilités piétonnes, de contribuer au renforcement du maillage cyclable secondaire, et de désenclaver le site. Ces liaisons devront être accompagnées d'aménagements paysagers qualitatifs et adaptés afin d'assurer un confort d'usages, et de contribuer au renforcement du maillage paysager et de la trame verte et bleue.
- Assurer la liaison paysagère Nord-Sud dédiée aux modes actifs afin de connecter le site à la liaison cyclable au Sud.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°4)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Renforcer la trame arborée en plantant des haies, des alignements d'arbres, notamment le long des axes routiers. Prévoir des placettes végétalisées.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (végétalisation des bordures de routes, orientation du bâti, double vitrage…).

Les orientations programmatiques

Une programmation à vocation développement économique et logistique est attendue sur le site Marcel Brot, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), notamment :

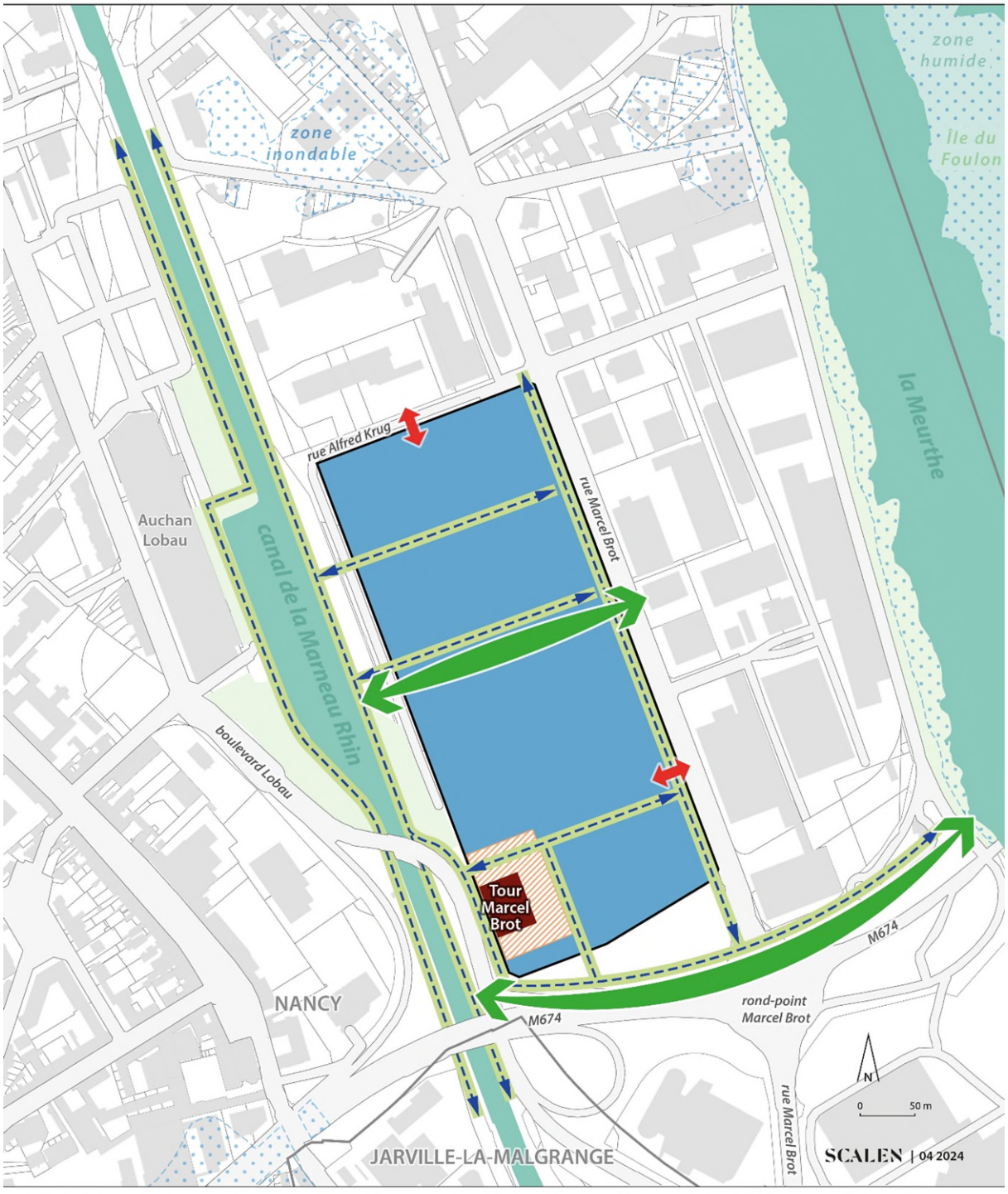
- Une plateforme logistique du « dernier kilomètre », à positionner au plus près des infrastructures routières et fluviales, en cohérence avec le fonctionnement des autres activités prévues au SAE.
- Un Marché d'Intérêt Local (MIL)
- Des opérations dédiées aux activités économiques et/ou bureaux, aux abords de la rue Marcel Brot en prenant en compte les activités déjà présentes sur le site

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Nancy
Marcel Brot



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicules
- Percée paysagère à créer ou à conforter
- Patrimoine architectural à valoriser
- Parvis végétalisé à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer

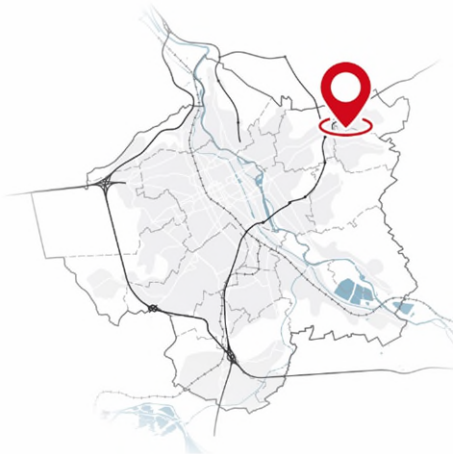
PROGRAMMATION

- Activités économiques

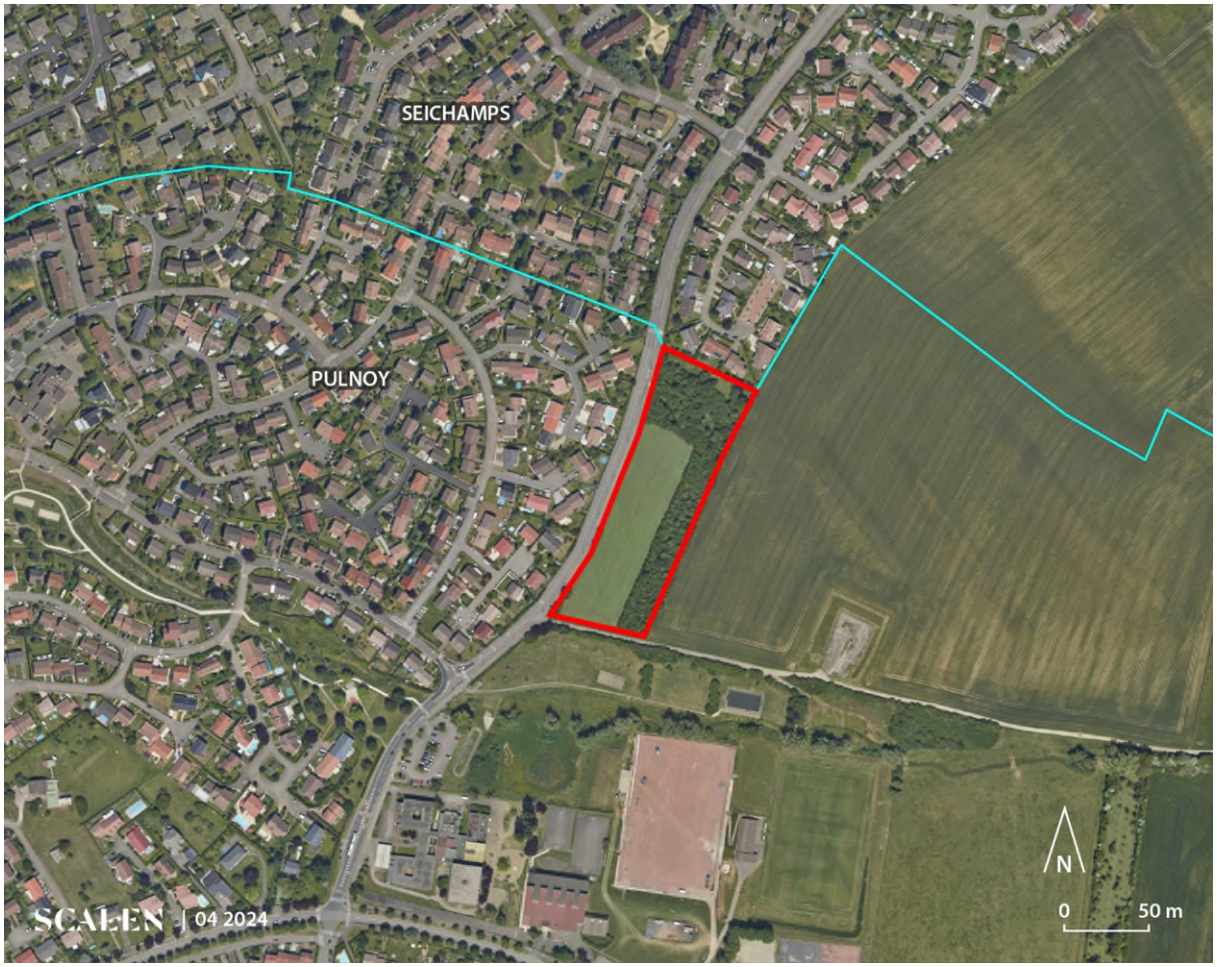
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PULNOY

OAP-PUL.01 - ROUTE DE SEICHAMPS (PHASE 1)



Le site Route de Seichamps (phase 1)



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Pulnoy se situe à l'Est, en seconde couronne, de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Seichamps au Nord, Essey-lès-Nancy à l'Ouest et Saulxures-lès-Nancy au Sud. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Laneuvelotte et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne. Son enveloppe urbaine s'inscrit en continuité de celles de Seichamps et Essey-lès-Nancy avec lesquelles elle entretient des interfaces communes au travers de la zone d'activités de la Porte Verte et des extensions pavillonnaires. À l'Est, la commune présente plusieurs entités paysagères et naturelles, notamment un vaste secteur occupé par l'activité golfique, des zones agricoles et naturelles, s'inscrivant dans les continuités écologiques du grand territoire.

Le site Route de Seichamps (phase 1) (1,4 ha) est situé en limite Nord de la commune et en lisière de l'enveloppe urbaine, le long de la route de Seichamps. Il constitue aujourd'hui d'anciennes prairies et délaissés agricoles et est bordé en limite Nord et Est de boisements de feuillus et de haies. Il présente donc de belles qualités paysagères en lisière d'espaces agricoles. Il est également bordé au Sud par la continuité écologique du ruisseau du Grémillon.

Le site est également situé à proximité du site de Storengy de Cerville, qui constitue une aire protégée rendue inconstructible par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le PLUi-HD.

Il s'inscrit en bordure Est d'un quartier résidentiel des années 1980, exclusivement pavillonnaire, et bénéficie de la proximité d'équipements au Sud – le Collège Edmond de Goncourt et son gymnase, le cimetière, et le tennis club du Grémillon. Bordé par l'axe principal d'entrée Nord de la commune, la Route de Seichamps, il est ainsi une composante importante du paysage d'entrée de ville. Celle-ci connecte également rapidement le site au centre-ville et à la Métropolitaine M83, axe structurant de desserte de la commune. Il bénéficie aussi de la proximité des transports en commun (arrêt de bus), notamment une ligne métropolitaine (Tempo 3), et d'une voie cyclable sur ce même axe.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un corridor des milieux humides. Le site est également bordé au Sud par une zone d'intérêt majeur correspondant au réservoir de biodiversité du ruisseau du Grémillon.

Le site Route de Seichamps (phase 1) est aussi concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Route de Seichamps (phase 1), les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- Opérer la couture urbaine et paysagère entre les quartiers pavillonnaires et les espaces agricoles
- Composer la façade urbaine d'entrée de ville sur la route de Seichamps
- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs entre la route de Seichamps et les espaces agricoles
- Valoriser les lisières arborées de l'entrée de ville et au contact des zones agricoles

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de couture urbaine entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles et naturels, et d'optimisation du foncier.
- Composer la façade urbaine sur la route de Seichamps en assurant les accroches au contexte proche et en respectant un recul des constructions au profit de jardins privatifs et d'une lisière paysagère.
- Adresser les nouvelles opérations sur la voirie interne à créer et non directement sur la Route de Seichamps.
- Varier les volumes et les hauteurs bâtis en respectant le R+2 maximum pour les logements collectifs, en variant le R+1 et R+2 pour les logements intermédiaires, et le R+1 (ou R+1+C) pour les logements individuels.
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions
- Rationaliser la création de voirie nouvelle en assurant une voie centrale traversante entre la route de Seichamps sur la partie Nord et la voie de desserte existante à réaménager au Sud. Ce bouclage nécessitera un aménagement qualitatif et sécurisé des nouvelles intersections créées sur la route de Seichamps et la voie cyclable.
- Assurer l'amorce viaire vers le site d'OAP Route de Seichamps (phase 2) à l'Est
- Proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, réduction des vitesses, etc.
- Conserver l'accès agricole en lisière Sud.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les liaisons urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs entre la voie cyclable sur la route de Seichamps et les espaces agricoles.
- Assurer les perméabilités paysagères et valoriser les vues vers le grand paysage en préservant notamment des cœurs d'ilots de pleine terre.
- Valoriser les lisières paysagères au contact des espaces agricoles et de la route de Seichamps, afin de limiter l'exposition aux nuisances liées aux activités et au trafic pour les habitants.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
    - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
    - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver la zone boisée existante au nord du secteur. Toutes les mesures visant à éviter une pollution de la zone humide au sud doivent être prise (mise en place d'une noue paysagère en frange sud…).
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). Les aménagements prévus sur ce secteur devront être compatibles avec la proximité de l'ICPE et de son PPRT. Une communication adaptée vis-à-vis des habitants doit être mise en place au sein du futur secteur de projet : risque encouru, protocole à suivre en cas d'alerte, etc.

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation résidentielle, associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur la commune

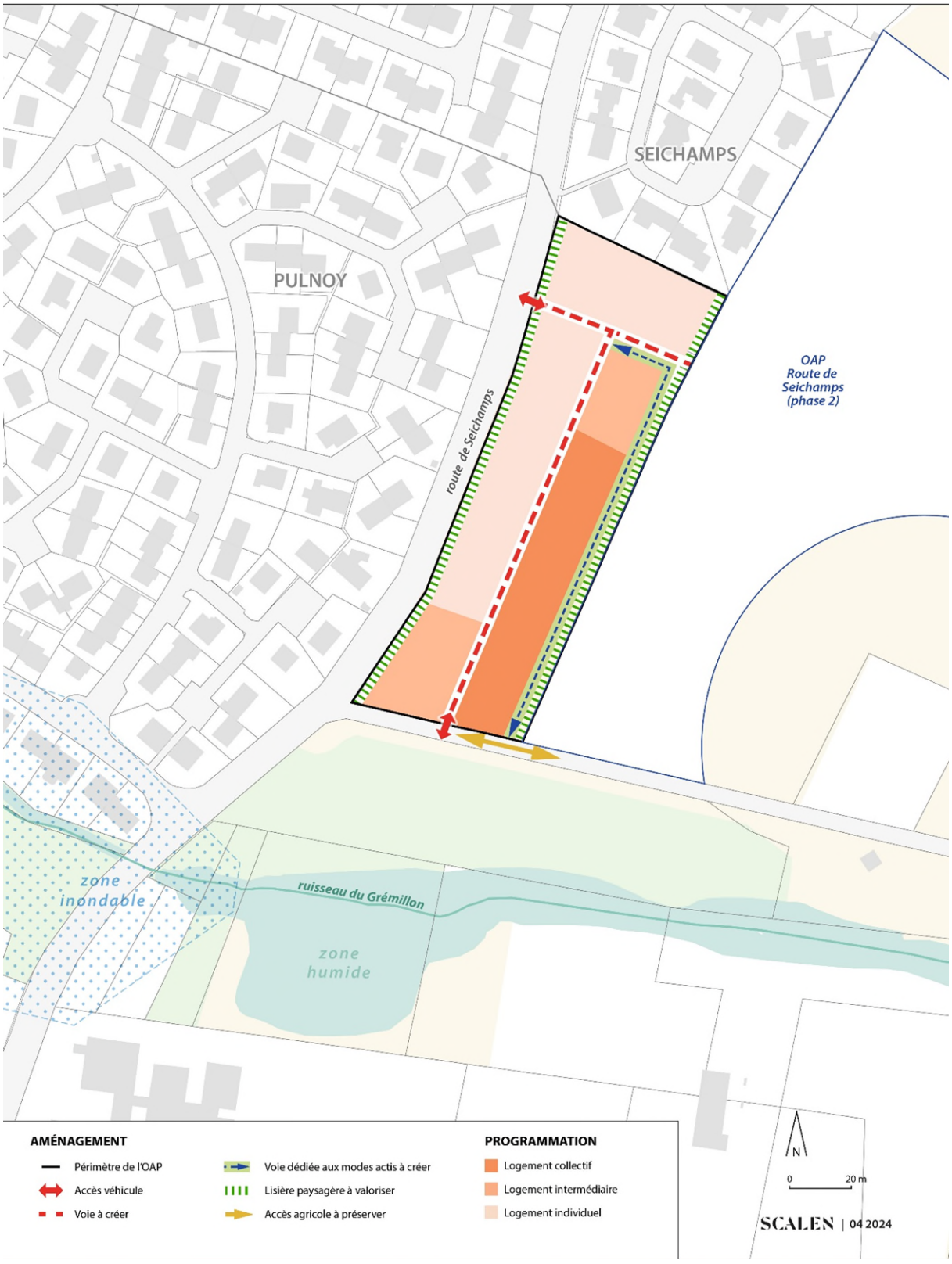
- Une production d'environ 50 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 50 % de logements collectifs, 30 % de logements intermédiaires et 20 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 25 %, Locatif social : 15 %
- Privilégier les opérations de logements collectifs et de logements intermédiaires au contact des espaces agricoles à l'Est et à l'entrée Sud du site
- Privilégier les opérations de logements individuels au contact de la Route de Seichamps en cohérence avec la composition du front urbain existant.

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

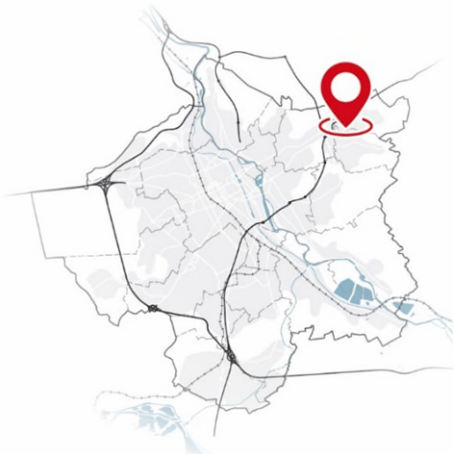
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Pulnoy
Route de Seichamps (phase 1)



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PULNOY

OAP-PUL.02 - ROUTE DE SEICHAMPS (PHASE 2)



Le site Route de Seichamps (phase 2)



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Pulnoy se situe à l'Est, en seconde couronne, de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Seichamps au Nord, Essey-lès-Nancy à l'Ouest et Saulxures-lès-Nancy au Sud. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Laneuvelotte et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne. Son enveloppe urbaine s'inscrit en continuité de celles de Seichamps et Essey-lès-Nancy avec lesquelles elle entretient des interfaces communes au travers de la zone d'activités de la Porte Verte et des extensions pavillonnaires. À l'Est, la commune présente plusieurs entités paysagères et naturelles, notamment un vaste secteur occupé par l'activité golfique, des zones agricoles et naturelles, s'inscrivant dans les continuités écologiques du grand territoire.

Le site Route de Seichamps (phase 2) (6,4 ha) est situé en limite Nord de la commune et en extension de l'enveloppe urbaine. Il constitue aujourd'hui des espaces agricoles composant la ceinture agricole et naturelle de la commune. Il présente donc de belles qualités paysagères et offre des vues lointaines vers l'Est. Il est également bordé au Sud par la continuité écologique du ruisseau du Grémillon.

Le site jouxte également le site de Storengy de Cerville, qui constitue une aire protégée rendue inconstructible par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le PLUi-HD.

Il s'inscrit en extension du site d'OAP Route de Seichamps (phase 1) et à proximité d'un quartier résidentiel des années 1980, exclusivement pavillonnaire. Il bénéficie également de la proximité d'équipements au Sud – le Collège Edmond de Goncourt et son gymnase, le cimetière, et le tennis club du Grémillon – ainsi que du secteur d'OAP Route de Cerville. Le site est aujourd'hui exclusivement desservi par la desserte agricole au Sud, rejoignant la route de Seichamps à l'Ouest. Cette dernière connecte rapidement le site au centre-ville et à la métropolitaine M83, axe structurant de desserte de la commune. Le site bénéficie de la proximité des transports en commun (arrêt de bus), notamment une ligne métropolitaine (Tempo 3), et d'une voie cyclable sur ce même axe.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un corridor des milieux humides. Le site est également bordé au Sud par une zone d'intérêt majeur correspondant au réservoir de biodiversité du ruisseau du Grémillon.

Le site Route de Seichamps (phase 2) est aussi concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Route de Seichamps (phase 2), les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- Opérer la couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles
- S'inscrire qualitativement sur le site en préservant les vues lointaines et en gérant la pente et le ruissellement des eaux pluviales
- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site
- Valoriser les lisières paysagères au contact des zones agricoles et du réservoir de biodiversité identifié

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de couture urbaine entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles et naturels, et d'optimisation du foncier.
- Inscrire qualitativement les opérations sur le site, en préservant les axes de ruissellement vers le Grémillon et en valorisant les vues lointaines vers le grand paysage
- Composer les façades urbaines et paysagères en lisière d'espaces naturels et agricoles.
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions
- Rationaliser la création de voirie nouvelle en assurant son bouclage entre le secteur d'OAP Route de Seichamps (phase 1) et la voie de desserte agricole existante à réaménager au Sud. Assurer le maillage de voirie secondaire depuis cet axe principal.
- Proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, réduction des vitesses, etc.
- Conserver l'accès agricole en lisière Sud.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les liaisons paysagères dédiées aux modes actifs entre l'OAP Route de Seichamps (phase 1) et les espaces agricoles.
- Assurer les perméabilités paysagères en proposant notamment des cœurs d'ilots de pleine terre et en végétalisant les aménagements dédiés aux modes actifs.
- Valoriser les lisières paysagères au contact des espaces agricoles et du réservoir de biodiversité
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Mise en place d'une interface végétalisée en bordure sud du secteur. Les accès au site pourraient se faire en bordure sud, permettant ainsi de préserver la haie existante entre le secteur Route de Seichamps (phase 1) et Route de Seichamps (phase 2). Toutes les mesures visant à éviter une pollution de la zone humide au sud doivent être prise (mise en place d'une noue paysagère en frange sud…).
Mesures paysagères	Limiter et varier la hauteur des aménagements.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). Les aménagements prévus sur ce secteur devront être compatibles avec la proximité de l'ICPE et de son PPRT. Une communication adaptée vis-à-vis des habitants doit être mise en place au sein du futur secteur de projet : risque encouru, protocole à suivre en cas d'alerte, etc.

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation résidentielle, associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur la commune

- Une production minimale d'environ 30 logements/hectare est attendue sur l'ensemble du site

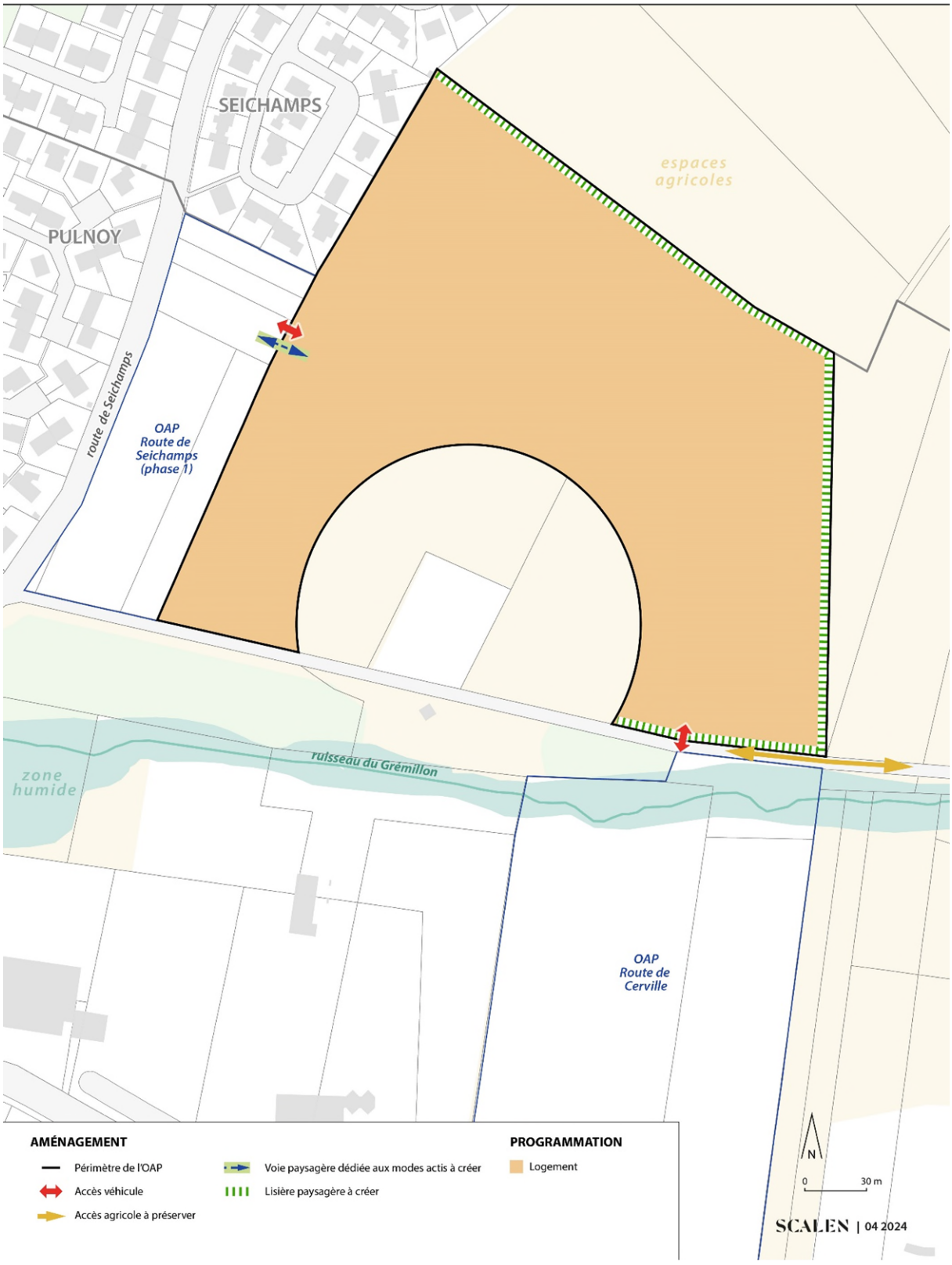
Phasage

Zonage : AUf
Urbanisation à long terme (2037-2042)

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

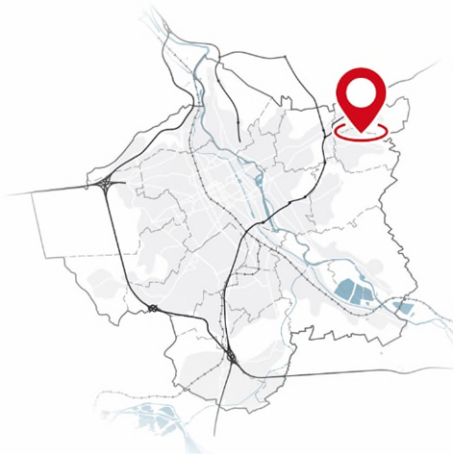
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Pulnoy
Route de Seichamps (phase 2)



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PULNOY

OAP-PUL.03 - ROUTE DE CERVILLE



Le site Route de Cerville



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Pulnoy se situe à l'Est, en seconde couronne, de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Seichamps au Nord, Essey-lès-Nancy à l'Ouest et Saulxures-lès-Nancy au Sud. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Laneuvelotte et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne. Son enveloppe urbaine s'inscrit en continuité de celles de Seichamps et Essey-lès-Nancy avec lesquelles elle entretient des interfaces communes au travers de la zone d'activités de la Porte Verte et des extensions pavillonnaires. À l'Est, la commune présente plusieurs entités paysagères et naturelles, notamment un vaste secteur occupé par l'activité golfique, des zones agricoles et naturelles, s'inscrivant dans les continuités écologiques du grand territoire.

Le site Route de Cerville (4,3 ha) est situé au Nord de la commune et en lisière de l'enveloppe urbaine, le long de la route de Cerville. Il constitue aujourd'hui d'anciennes prairies et délaissés agricoles en bordure des espaces agricoles au Nord et à l'Est, et des espaces liés à l'activité golfique au Sud. Sa portion Nord est traversée par le réservoir de biodiversité lié au ruisseau du Grémillon et il est bordé en limite Est par des parcelles dédiées à l'arboriculture, présentant des éléments environnementaux protégés. Il présente donc de belles qualités paysagères et bénéficie des vues lointaines vers le grand paysage.

Le site est également situé à proximité du site de Storengy de Cerville, qui constitue une aire protégée rendue inconstructible par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le PLUi-HD.

Il s'inscrit également au sein d'une vaste zone dédiée aux équipements : des équipements sportifs et des espaces publics de loisirs à l'Ouest - notamment le Collège Edmond de Goncourt et son gymnase, le tennis club du Grémillon, le cimetière communal à l'Est et le Golf de Pulnoy au Sud. Bordé par l'axe structurant de desserte Est-Ouest de la commune, la route de Cerville (M83), le site est ainsi une composante importante du paysage d'entrée de ville Est. Malgré sa situation excentrée, la route de Cerville et la route de Seichamps connectent rapidement le site au centre de la commune. Les modes actifs bénéficient également de la présence d'une voie verte sur la route de Cerville. Néanmoins, le site reste relativement éloigné des lignes de transports en commun, situées plus à l'Ouest sur la route de Seichamps.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt relatif, notamment un corridor des milieux humides. Le site est également bordé au Nord par une zone d'intérêt majeur correspondant au réservoir de biodiversité du ruisseau du Grémillon.

Le site Route de Cerville est aussi concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Route de Cerville, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Valoriser le foncier disponible sur la séquence d'entrée de ville au profit d'un équipement
- Composer la façade urbaine d'entrée de ville sur la route de Cerville
- Valoriser les éléments paysagers existants sur le site : lisière boisée, perméabilité et vues, etc.
- Assurer et sécuriser de manière optimale les accès et la desserte du site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, en valorisant et optimisant le foncier disponible au profit d'un équipement public
- Inscrire qualitativement la ou les constructions sur le site en limitant leur impact sur le paysage et en valorisant les vues lointaines.
- Assurer l'accès au site depuis le Route de Cerville

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Conforter la voie verte en bordure de site au Sud afin d'assurer un confort d'usage et d'offrir des aménagements paysagers qualitatifs le long de la Route de Cerville
- Valoriser les lisières paysagères au contact du réservoir de biodiversité au Nord, des parcelles dédiées à l'arboriculture (éléments protégés) à l'Est et de la route de Cerville (M83) au Sud.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Restaurer la ripisylve du ruisseau du Grémillon sur ce tronçon.
Mesures paysagères	Prévoir des placettes paysagères végétalisées. Limiter et varier la hauteur des aménagements.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). Les équipements prévus sur ce secteur devront être compatibles avec la proximité de l'ICPE et de son PPRT. Une communication adaptée doit être mise en place au sein du futur secteur de projet : risque encouru, protocole à suivre en cas d'alerte, etc.
Mesures liées au fonctionnement urbain	Prévoir un arrêt de bus au sud du secteur (en fonction de l'équipement prévu) et pouvant être utilisé par les usagers des équipements sportifs existants.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Le secteur devra accueillir une programmation d'équipement public.

Phasage

Zonage : AUf
Urbanisation à long terme (2037-2042)

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

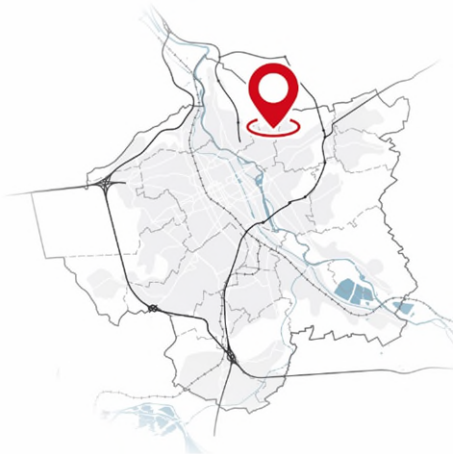
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Pulnoy
Route de Cerville



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

SAINT-MAX

OAP-SAI.01 - RUE DES FUCHSIAS



Le site rue des Fuchsias



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Saint-Max se situe au Nord-Est, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle forme une continuité urbaine avec les communes mitoyennes : Malzéville, Dommartemont, Essey-lès-Nancy, et Tomblaine. Elle est séparée de Nancy par le passage de la Meurthe. Son territoire s'inscrit entre la vallée de la Meurthe et la Plateau de Malzéville.

Le site rue des Fuchsias (0,4 ha) est situé sur le haut des coteaux au Nord de la commune, au sein d'un quartier pavillonnaire. Il constitue une unique et vaste parcelle en pente située au croisement du chemin stratégique et de la rue des Fuchsias. L'unique maison présente sur le site, représente à peine 5 % de la superficie du terrain. Il bénéficie de la proximité du Plateau de Malzéville et offre de belles perspectives vers le paysage lointain et les coteaux.

Excentré du centre de la commune, le site est éloigné des polarités commerciales et de services ainsi que des équipements. Il est néanmoins bien desservi pour les véhicules et connecté aux lignes de transports en commun sur la rue des Pétunias / chemin stratégique et l'avenue du Général Leclerc, même s'il est éloigné des lignes structurantes.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site une zone d'intérêt relatif notamment un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers, ainsi qu'un continuum des milieux ouverts et thermophiles.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa faible et moyen au mouvement de terrain, et un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site rue des Fuchsias, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune à destination des familles
- Valoriser le foncier disponible par une opération de densification et en renouvellement urbain
- S'implanter qualitativement au sein du site, en assurant la couture urbaine et paysagère avec le contexte proche et en gérant le dénivelé
- Valoriser les éléments paysagers existants sur le site, ainsi que ses lisières
- Assurer une desserte optimale des opérations depuis la rue des Fuchsias

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'optimisation du foncier disponible, de couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés, et de valorisation paysagère.
- S'implanter qualitativement sur le site le long de la nouvelle voirie et en valorisant le dénivelé. Assurer un recul par rapport à la rue des Fuchsias et du chemin stratégique au profit de jardins.
- Adresser les nouvelles opérations sur la nouvelle voirie
- Assurer la desserte du site par une voie centrale sans issue depuis la rue des Fuchsias. Aucun accès véhicule n'est autorisé depuis le chemin stratégique, en raison des flux supportés par cet axe.
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale : partage de la voirie, végétalisation, …

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver le plus possible la trame arborée existante sur le site
- Préserver des espaces de pleine terre, pour des jardins privés, notamment au contact de la rue des Fuchsias et du chemin stratégique
- Valoriser les lisières paysagères au contact de la rue des Fuchsias et du chemin stratégique
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets…
Mesures paysagères	Préserver des lisières végétalisées en bordure est et nord du secteur.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et l'aléa mouvement de terrain (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation de logements individuels avec jardins, à destination des familles, en cohérence avec le tissu urbain du quartier.

- Une production d'environ 5 logements individuels est attendue sur l'ensemble du site
- Accession libre : 100%

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

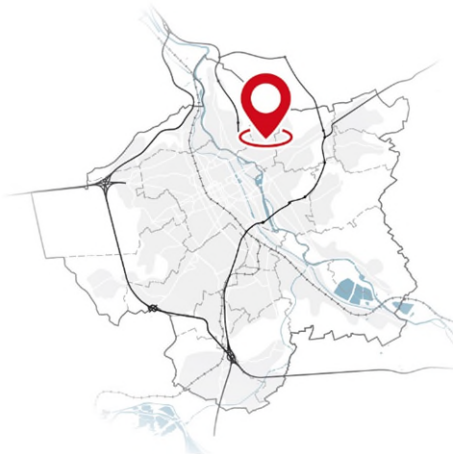
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Saint-Max
Rue des Fuchsias



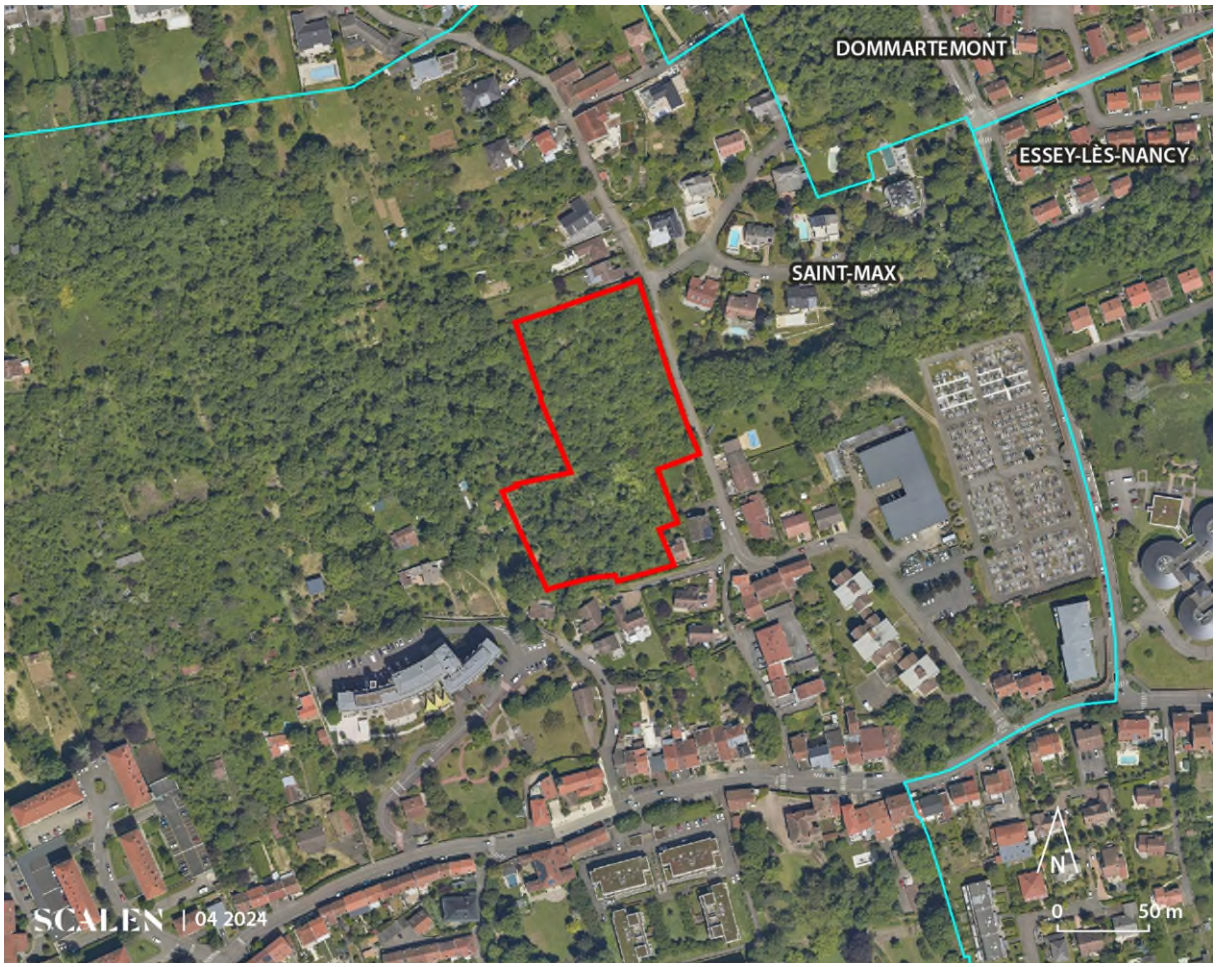
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

SAINT-MAX

OAP-SAI.02 – CHEMIN DES BRIGEOTTES



Le site Chemin des Brigeottes



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Saint-Max se situe au Nord-Est, en première couronne de l'agglomération nancéienne. Elle forme une continuité urbaine avec les communes mitoyennes : Malzéville, Dommartemont, Essey-lès-Nancy, et Tomblaine. Elle est séparée de Nancy par le passage de la Meurthe. Son territoire s'inscrit entre la vallée de la Meurthe et la Plateau de Malzéville.

Le site Chemin de Brigeottes (1,1 ha) est situé sur les coteaux au Nord-Est de la commune, au sein d'un quartier résidentiel présentant quelques équipements à proximité : maison de retraite, centre technique, cimetière, collège, etc. Il constitue la frange Est d'un vaste cœur d'ilot boisé en pente, composé d'anciennes prairies, de vergers en friches et de jardins potagers. Son inscription au sein d'un espace naturel, traversé par plusieurs sentiers communaux, lui permet de bénéficier de très belles qualités paysagères et d'offrir des vues lointaines vers l'agglomération.

Néanmoins, le site présente une pente forte (entre 13 et 20 %), l'exposant au risque de ruissellement des eaux pluviales, mais également des situations d'enclavement au Nord et au Sud au contact des jardins des habitations proches. Il est également traversé sur un axe Est-Ouest par un emplacement réservé (N°017) lié au projet de création de la voie verte des Coteaux.

Excentré du centre de la commune, le site est relativement éloigné des polarités commerciales et de services de proximité. Il est néanmoins connecté à l'Est au Chemin des Brigeottes, voie relativement étroite mais qui lui offre une bonne connexion aux axes structurants de desserte Est-Ouest de la commune : la rue de Malzéville au Nord et la rue Gambetta au Sud. Ces deux axes sont également le support de lignes de transports en commun.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur l'ensemble du site des zones d'intérêts intermédiaire et majeur notamment un réservoir de biodiversité des milieux thermophiles, un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers et un continuum des milieux ouverts.

Le site est concerné sur la totalité de son emprise par un aléa faible et moyen au mouvement de terrain, et un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Chemin des Brigeottes, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel de la commune à destination des familles, en prenant en compte les forts enjeux environnementaux du site limitant notamment la densité des constructions.
- S'implanter qualitativement sur le site, en assurant la couture urbaine et paysagère avec le contexte proche et en gérant le dénivelé
- Valoriser les éléments paysagers existants sur le site et aménager les lisières en bordure des espaces naturels.
- Assurer une desserte optimale des opérations depuis le Chemin des Brigeottes

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels, et de valorisation paysagère.
- S'implanter qualitativement sur le site en limitant les modifications de pente et les terrassements (limiter les décaissements et les murs de soutènements). Favoriser ainsi un étagement des constructions et de leurs extensions dans la pente en respectant autant que possible le dénivelé.
- Intégrer qualitativement les voies d'accès des véhicules et le positionnement du garage au sein de la parcelle ou de la construction afin de limiter leur impact sur le paysage et les sols (limiter les rampes et les emprises au sol des espaces générés par la voiture).
- Implanter les constructions en recul du Chemin des Brigeottes et des nouvelles voiries créées en proposant des jardins à l'avant.
- Assurer la desserte des nouvelles constructions par deux voies nouvelles sans issue depuis le Chemin des Brigeottes. Elles devront s'inscrire perpendiculairement au sens de la pente et assurer une aire de retournement.
- Proposer des aménagements de voiries apaisés et adaptés à une desserte locale : partage de la voirie, végétalisation, …

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver autant que possible la trame arborée existante afin de maintenir la fonctionnalité du réservoir de biodiversité et les continuités écologiques identifiées à la Trame Verte et Bleue.
- Préserver le plus possible des espaces de pleine terre, pour des jardins privés, notamment au contact des espaces naturels, de la future voie verte et des jardins des habitations proches.
- Valoriser les lisières paysagères au contact des espaces naturels, des sentiers communaux et de la future voie verte.
- Maintenir une liaison paysagère structurante Est-Ouest dédiée aux modes actifs au profit de la future voie verte des Coteaux (un emplacement réservé est inscrit au règlement graphique).
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS minimal de 0,6 dont un minimum de 0,4 de CPT (secteur n°6)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets… Maintenir des îlots boisés, des bosquets.
Mesures paysagères	Préserver des lisières boisées en bordure est et sud du secteur. Préserver des ilots boisés. L'ambiance arborée doit être maintenue.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et l'aléa mouvement de terrain (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site devra accueillir une programmation de logements individuels avec jardins, à destination des familles, en cohérence avec le tissu urbain du quartier.

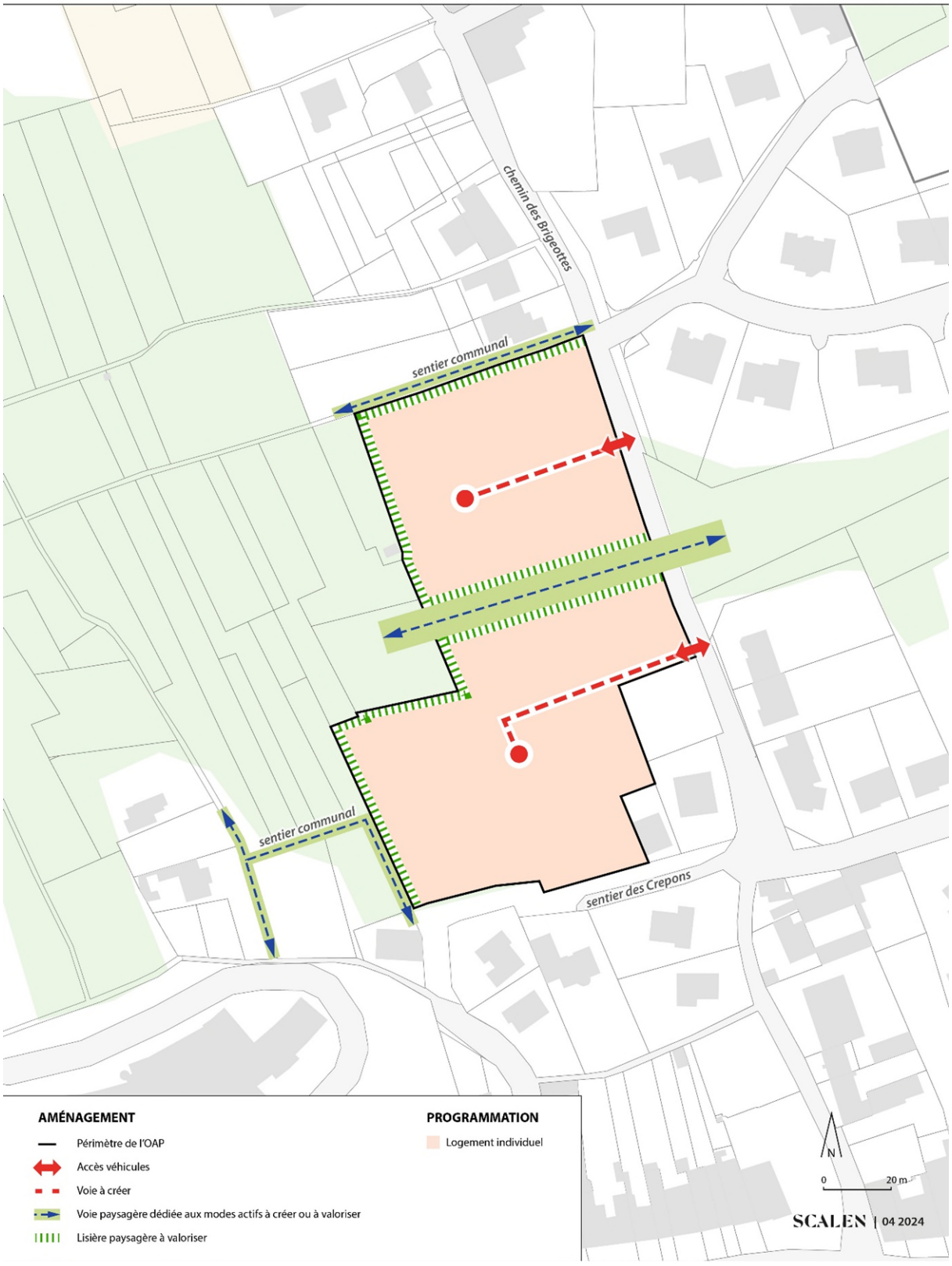
- Une production d'environ 15 logements individuels est attendue sur l'ensemble du site
- Accession libre : 100%

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Saint-Max
Chemin des Brigeottes



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

SAULXURES-LES-NANCY

OAP-SAU.01 - AVENUE DU CHÂTEAU ET HAUTS-JARDINS



Le site Avenue du Château et Hauts-Jardins



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Saulxures-lès-Nancy se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes d'Art-sur-Meurthe au Sud, Tomblaine à l'Ouest et Essey-lès-Nancy et Pulnoy au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne.

Elle présente deux zones d'urbanisation identifiables, connectées au territoire de Tomblaine en bordure Ouest. La première au Nord est composée du centre ancien, de ses extensions résidentielles, et du Château de Saulxures-lès-Nancy, et la seconde au Sud comprend plusieurs ensembles pavillonnaires. L'articulation entre ces deux entités urbaines s'organise autour des espaces ouverts du Parc des Etangs et d'une zone d'activités. Ces différentes composantes sont reliées par l'axe structurant de la Route de Bosserville.

La commune présente également sur sa partie Est de vastes espaces naturels, agricoles et forestiers, composant ¾ de sa superficie et s'inscrivant en continuité des territoires ruraux des communes voisines.

Le site Avenue du Château et Hauts-Jardins (5,2 ha) se compose en deux parties. L'Avenue du Château correspond à des espaces agricoles toujours en exploitation (orge d'hiver, luzerne et maïs), des vergers et jardins, situés en lisière urbaine, au contact du tissu pavillonnaire Bellevue et à proximité de l'avenue du Château, axe reliant Essey-lès-Nancy à Saulxures-lès-Nancy. Le secteur des Hauts-Jardins correspond quant à lui plus spécifiquement à l'assiette foncière de l'ancienne entreprise Rulquin. Il comprend d'anciens bâtiments d'activités bordé d'un vaste îlot boisé. Son accès se fait depuis la rue des Jardins Fleuris, axe structurant de desserte parallèlement à l'axe historique de la rue de Tomblaine.

Ce site périphérique, situé en entrée de ville, interroge l'équilibre entre les fonctions agricoles héritées du passé agricole et viticole de la commune et le développement résidentiel. Il s'inscrit en bordure d'un quartier exclusivement résidentiel et est relativement éloigné des équipements et commerces, principalement situés dans le centre de la commune. Il y est néanmoins bien connecté en raison de la proximité des lignes de transports en commun présents sur la M2B et de la voie verte située sur l'avenue du Château.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole n'identifie pas d'éléments particuliers sur ce site. Il est néanmoins bordé au Nord par une zone de vigilance, notamment un corridor urbain des milieux forestiers, et un réservoir de biodiversité lié à la présence d'une zone humide en bordure du quartier Bellevue.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles, par des servitudes aéronautiques de dégagement imposant une hauteur de construction relativement limitée et des nuisances sonores liées à l'avenue du Château (dépassement de seuil routier ponctuel). Le site est également concerné pour partie par un périmètre de protection des abords au titre des Monuments Historiques de la loi du 25 février 1943 de par la présence du Château de Saulxures-lès-Nancy (également site inscrit au titre de la loi de 1930).

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Avenue du Château et Hauts-Jardins, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel, de diversification des modes d'habiter et de mixité sociale de la commune
- Opérer la couture urbaine avec le tissu pavillonnaire à proximité en proposant des typologies bâties adaptées et diversifiées
- Assurer une desserte traversante pour les véhicules en construisant les accroches à la trame viaire existante.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Composer qualitativement les nouvelles façades urbaines et paysagères d'entrée de ville
- Conforter et valoriser les lisières et interfaces au contact des cœurs d'ilots et jardins au Sud et des espaces agricoles au Nord
- Assurer les perméabilités paysagères dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser trois opérations d'aménagement d'ensemble, correspondant à trois phases d'urbanisation, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, et de couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.
- Construire la nouvelle façade urbaine d'entrée de ville et opérer la couture urbaine avec son contexte proche en encourageant la qualité et la diversité architecturale et l'intégration visuelle des constructions.
- Varier les volumes et les hauteurs en respectant notamment le R+2 maximum pour les logements collectifs et le R+1 maximum pour les logements intermédiaires et individuels.
- Rationaliser la création de voirie nouvelle par la création d'une voie traversante dont l'accessibilité devra être assurée depuis les rues Emile Zola, Joseph Kessel et des Jardins Fleuris. Une voie sans issue permettra de desservir les constructions situées du côté de l'avenue du Château. L'accès ne pourra pas se faire depuis l'avenue.
- Implanter le stationnement aérien au plus proche des voiries et non en cœur d'ilot ou aux abords des espaces agricoles et des espaces verts

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les continuités et perméabilités urbaines dédiées aux modes actifs de manière traversante et en lien avec les espaces verts créés. Les accroches devront être impérativement assurées au Nord-Ouest en lisière des espaces agricoles, à l'Est vers les vergers et la voie verte sur l'avenue du Château, et au Sud sur les rues Jardins Fleuris et Victor Hugo.
- Proposer des aménagements paysagers qualitatifs et adaptés sur les axes dédiés aux modes actifs afin d'assurer un confort d'usage et d'opérer les liaisons paysagères et écologiques entre les différentes entités paysagères.
- Créer deux nouveaux espaces verts sur les phases 2 et 3 de l'opération afin de renforcer la trame paysagère existante (abords de la zone humide, prairies et vergers existants), et de proposer des espaces de nature aux habitants
    - Créer un jardin d'infiltration au Nord, aux abords de la zone humide, afin de préserver les vues vers le grand paysage et d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles.
    - Préserver les espaces de vergers, de prairies et les haies à l'Est aux abords de l'avenue du Château.
    - Le dimensionnement de ces espaces devra être en adéquation avec les densités bâties et l'emprise des espaces existants à préserver ou valoriser.
- Assurer les perméabilités paysagères au sein des opérations de logements collectifs en préservant des cœurs d'ilots de pleine terre.
- Créer et mettre en valeur les lisières paysagères au contact des zones pavillonnaires au Sud-Ouest et des espaces agricoles au Nord
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.

- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage…). Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site Avenue du Château et Hauts-Jardins devra accueillir une programmation de logements individuels, intermédiaires et collectifs, permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur la commune.

- Une production d'environ 200 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet
- Environ 40 % de logements collectifs, 30 % de logements intermédiaires et 30 % de logements individuels
- Accession libre : 65 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 25 %
- Privilégier l'implantation du logement collectif de manière stratégique sur les extrémités du site, à proximité des espaces agricoles et de l'avenue du Château, et en cœur de site, aux points d'articulation afin de rythmer les volumes, de marquer l'entrée de ville et de conférer au site un statut plus urbain
- Privilégier l'implantation du logement intermédiaire sur les phases 2 et 3 aux abords des espaces agricoles
- Privilégier l'implantation du logement individuel au contact des zones pavillonnaires existantes afin d'assurer les transitions

Phasage

Zonage : AUo (Phase 1 et 2) et AUf (Phase 3)

Le secteur est découpé en trois parties correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 au Sud correspondant au secteur des Hauts-Jardins : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Environ 65 logements sont attendus en phase 1
- Environ 35 % de logements collectifs, 65 % de logements individuels
- Accession libre : 70 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 20 %

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PHASE 2 au Nord au contact du quartier Bellevue : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Environ 80 logements sont attendus en phase 2
- Environ 50 % de logements collectifs, 40 % de logements intermédiaires et 10 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 30 %

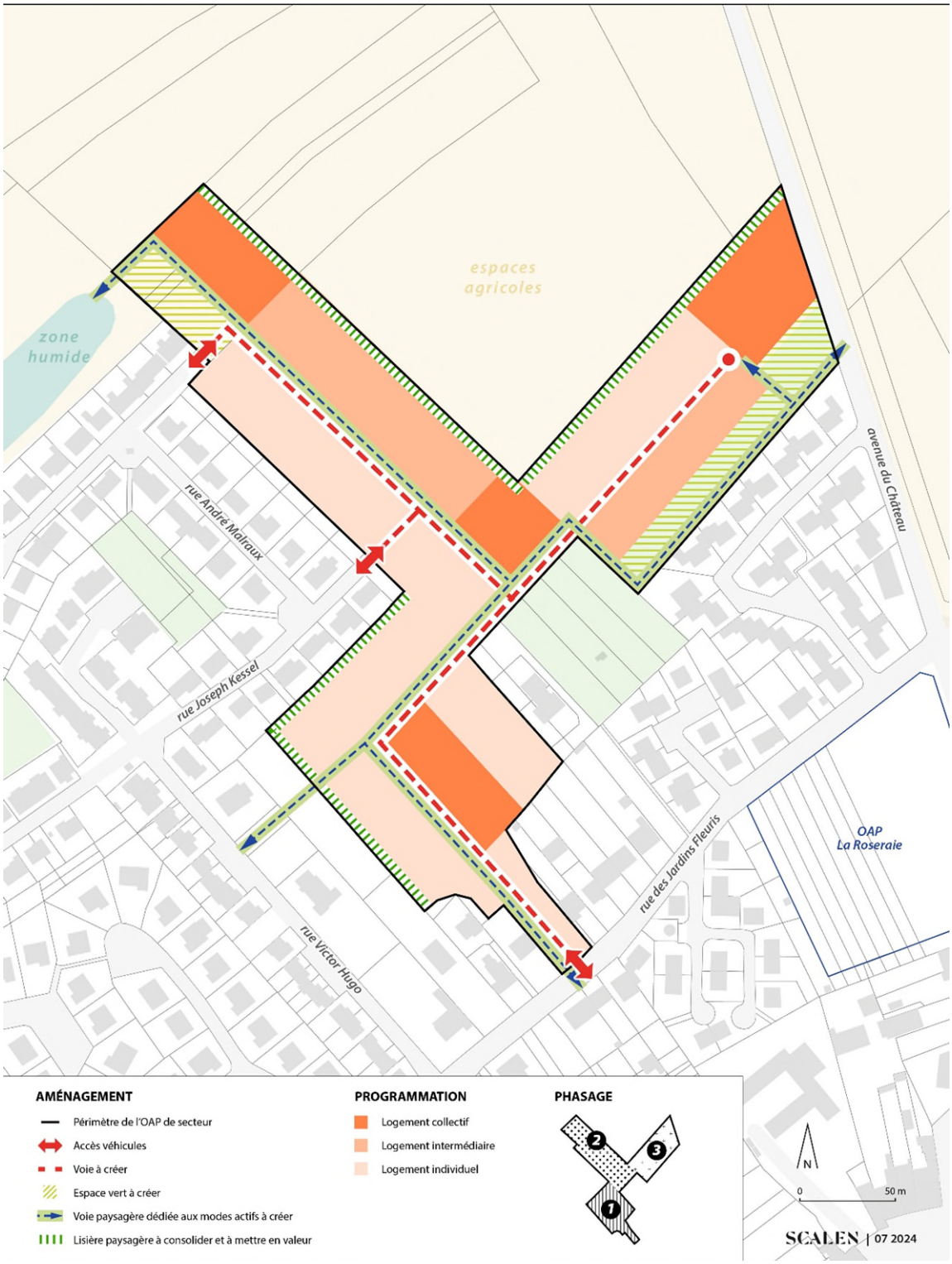
PHASE 3 à l'Est aux abords de l'Avenue du Château : urbanisation à long terme (2037-2042)

- Environ 55 logements sont attendus en phase 3
- Environ 40 % de logements collectifs, 45 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 70 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 20 %

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

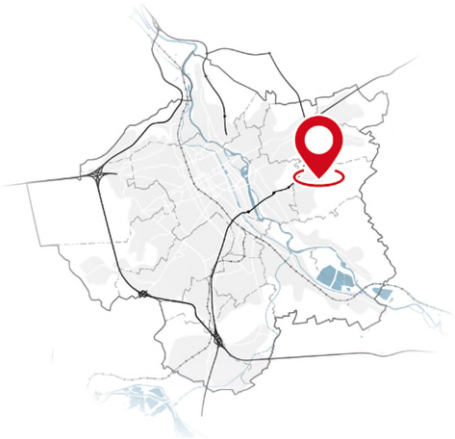
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Saulxures-lès-Nancy
Avenue du Château et les Hauts-Jardins



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

SAULXURES-LES-NANCY

OAP-SAU.02 - LA ROSERAIE



Le site La Roseraie



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Saulxures-lès-Nancy se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes d'Art-sur-Meurthe au Sud, Tomblaine à l'Ouest et Essey-lès-Nancy et Pulnoy au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne.

Elle présente deux zones d'urbanisation identifiables, connectées au territoire de Tomblaine en bordure Ouest. La première au Nord est composée du centre ancien, de ses extensions résidentielles, et du Château de Saulxures-lès-Nancy, et la seconde au Sud comprend plusieurs ensembles pavillonnaires. L'articulation entre ces deux entités urbaines s'organise autour des espaces ouverts du Parc des Etangs et d'une zone d'activités. Ces différentes composantes sont reliées par l'axe structurant de la Route de Bosserville.

La commune présente également sur sa partie Est de vastes espaces naturels, agricoles et forestiers, composant ¾ de sa superficie et s'inscrivant en continuité des territoires ruraux des communes voisines.

Le site de la Roseraie (1,2 ha) correspond à une prairie enclavée et bordée par les espaces résidentiels au Nord et à l'Ouest et quelques bâtiments d'activités au Sud. Il s'inscrit en continuité des espaces agricoles s'étendant vers l'Est. Il est situé en entrée de ville, à l'intersection de l'Avenue du Château et de la rue des Jardins Fleuris, et à proximité immédiate du Château de Saulxures-lès-Nancy.

Le site présente des qualités paysagères importantes en raison de sa situation géographique. Il bénéficie de plusieurs aménagements paysagers en lisières de site sur les deux axes d'entrée de ville, notamment des alignements d'arbres, des haies et des bosquets, opérant la transition avec les espaces agricoles et accompagnant la perspective vers le jardin du Château. Le site, de par sa situation, devra donc contribuer à la valorisation des éléments patrimoniaux et à la requalification du paysage urbain et des axes structurants d'entrée de ville.

Situé à l'intersection des principaux axes de desserte de la commune, il est très bien raccordé au centre-ville, et ainsi à la polarité commerciale et de services ainsi qu'aux équipements associés. Une station de transport en commun borde également le site, sur l'avenue du Château, et une voie verte est située sur ce même axe plus au Nord.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un continuum des milieux humides. Il est également bordé à l'Ouest par un réservoir de biodiversité des milieux ouverts.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles et par un périmètre de protection des abords au titre des Monuments Historiques de la loi du 25 février 1943 de par la présence du Château de Saulxures-lès-Nancy (également site inscrit au titre de la loi de 1930).

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site de la Roseraie, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel, de diversification des modes d'habiter et de mixité sociale de la commune
- Opérer la couture urbaine avec le tissu résidentiel à proximité en proposant des typologies bâties adaptées et diversifiées

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

- Composer qualitativement les nouvelles façades urbaines et paysagères d'entrée de ville et préserver la perspective vers l'entrée du Château
- Assurer une desserte traversante pour les véhicules en construisant les accroches à la trame viaire existante.
- Assurer les perméabilités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site et contribuer au prolongement de la voie verte existante.
- Conforter et valoriser les lisières et interfaces au contact des axes structurants et des espaces agricoles, en valorisant les aménagements paysagers existants

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, et de couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.
- Construire la façade urbaine d'entrée de ville et opérer la couture avec le contexte proche en encourageant la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions
- Implanter les constructions en recul de l'avenue du Château, conformément au règlement graphique, afin de préserver la perspective vers l'entrée du Château et la végétation existante, et de permettre la création de la liaison modes actifs.
- Implanter les nouvelles constructions le long des nouvelles voiries afin de proposer des cœurs d'ilots au contact des parcelles voisines en lisières Sud et Ouest.
- Varier les volumes et les hauteurs en respectant le R+2 maximum pour les logements collectifs et le R+1 maximum pour les logements intermédiaires et individuels.
- Rationaliser la création de voirie nouvelle par la création d'une voie traversante entre la rue des Jardins Fleuris et l'avenue du Château. L'accroche sur l'avenue devra se faire dans l'axe du Chemin stratégique en assurant la sécurisation de l'intersection et en prenant en compte l'entrée du Château.
- Implanter le stationnement en cœur de site afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'avenue du Château et la rue des Jardins Fleuris. L'accroche de la voie d'accès aux stationnements des logements collectifs et intermédiaires devra se faire depuis la rue des Jardins Fleuris.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Valoriser les aménagements paysagers existants sur l'avenue du Château en créant une liaison piétonne qualitative.
- Assurer une liaison transversale Ouest-Est dédiée aux modes actifs entre la nouvelle voirie et les aménagements piétonniers de l'avenue du Château.
- Proposer des aménagements paysagers qualitatifs et adaptés sur les axes dédiés aux modes actifs afin d'assurer un confort d'usage et d'opérer les liaisons paysagères
- Assurer les perméabilités paysagères au sein des opérations de logements collectifs en préservant des cœurs d'ilots de pleine terre et en assurant des perspectives vers l'avenue du Château
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures paysagères	Prévoir des lisières paysagères sur la bordure nord du secteur.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage…). Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Le site de la Roseraie devra accueillir une programmation de logements individuels, intermédiaires et collectifs, permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur la commune.

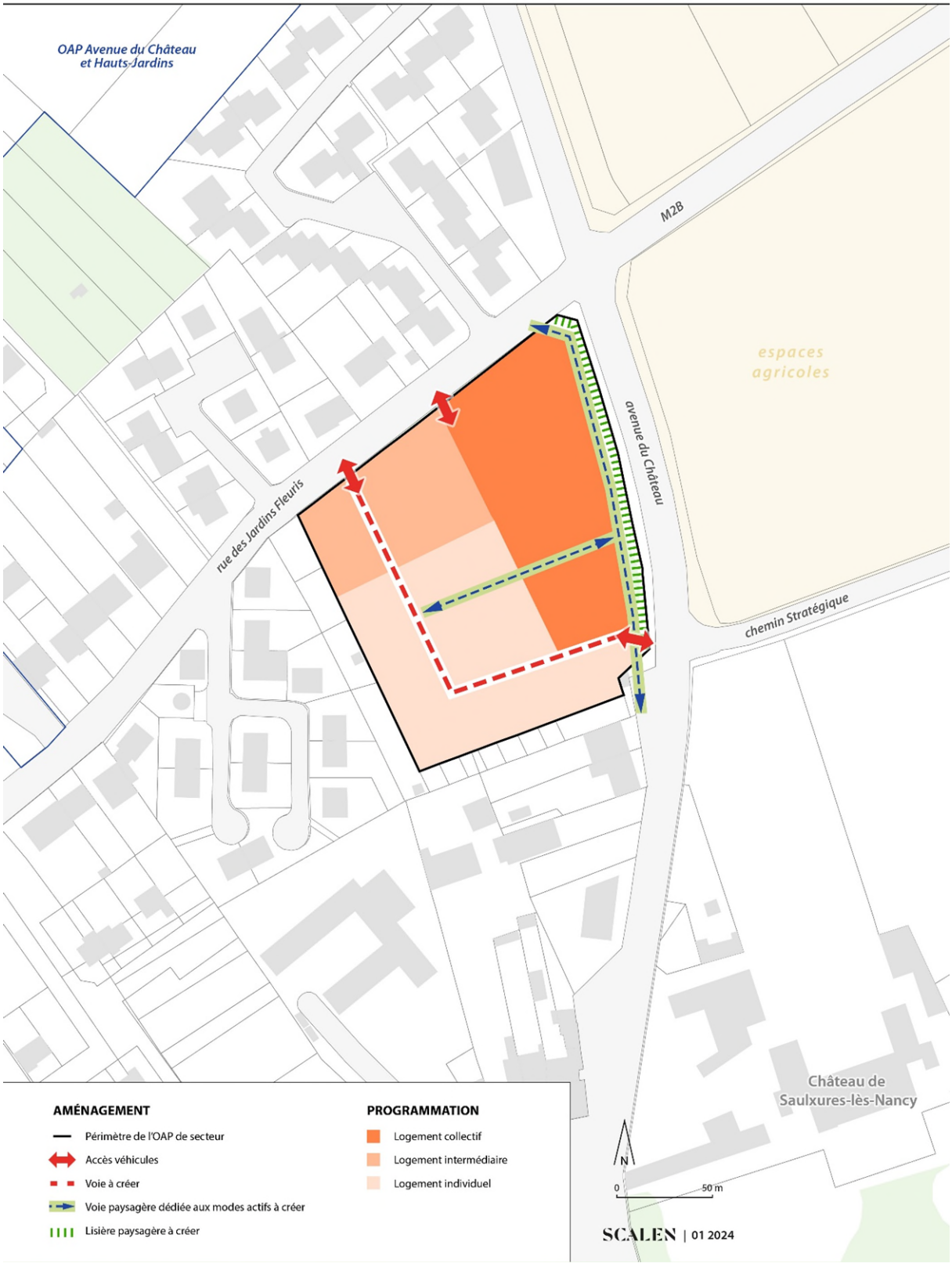
- Une production d'environ 40 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet
- Environ 30 % de logements collectifs, 25 % de logements intermédiaires et 45 % de logements individuels
- Accession libre : 75 %, locatif social : 25 %
- Privilégier l'implantation du logement collectif sur la façade de l'avenue du Château et l'intersection avec la rue des Jardins Fleuris afin de conférer un statut plus urbain au site et de tenir le front de rue.
- Privilégier l'implantation du logement intermédiaire sur la rue des Jardins Fleuris
- Privilégier l'implantation du logement individuel au contact des maisons individuelles au Sud et à l'Ouest, afin d'assurer les transitions

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030) > immédiat 2024

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

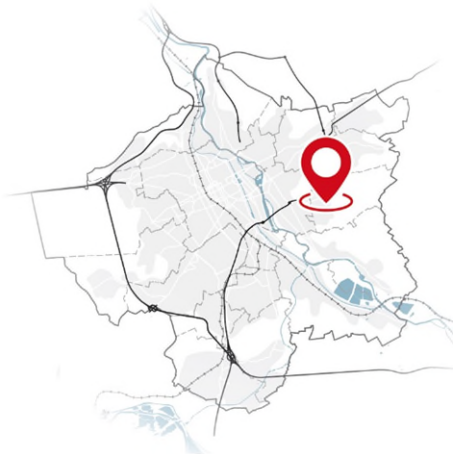
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Saulxures-lès-Nancy
La Roseraie



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

SAULXURES-LÈS-NANCY

OAP-SAU.03 - CŒUR DE SAULXURES - MALORA



Le site Cœur de Saulxures - Malora



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Saulxures-lès-Nancy se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes d'Art-sur-Meurthe au Sud, Tomblaine à l'Ouest et Essey-lès-Nancy et Pulnoy au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne.

Elle présente deux zones d'urbanisation identifiables, connectées au territoire de Tomblaine en bordure Ouest. La première au Nord est composée du centre ancien et de ses extensions résidentielles, ainsi que du Château de Saulxures-lès-Nancy, et la seconde au Sud comprend plusieurs ensembles pavillonnaires. L'articulation entre ces deux entités urbaines s'organise autour des espaces ouverts du Parc des Etangs et d'une zone d'activités. Ces différentes composantes sont reliées par l'axe structurant de la route de Bosserville. La commune présente également sur sa partie Est de vastes espaces naturels, agricoles et forestiers, composant ¾ de sa superficie et s'inscrivant en continuité des territoires ruraux des communes voisines.

Le site Cœur de Saulxures – Malora (7,3 ha) correspond à la quasi-totalité de la zone d'activités longeant la route de Bosserville. Il se divise en deux parties : le site du Cœur de Saulxures au Sud et le site Malora au Nord concerné par une DUP. Ces sites industriels situés en périphérie du centre-ville sont très bien connectés à celui-ci par la route de Bosserville et bénéficient de la proximité des transports en commun, présents sur cet axe et sur la rue de Lorraine.

Cette zone d'activités, monofonctionnelle et en cours de mutation, ne permet pas aujourd'hui d'opérer une liaison qualitative entre les deux secteurs résidentiels de la commune. Elle bénéficie cependant de qualités paysagères importantes en raison de sa situation géographique entre le Parc des Etang à l'Ouest et les espaces agricoles à l'Est, mais constitue un véritable obstacle dans les continuités paysagères et écologiques entre ces deux entités structurantes.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie de forts enjeux autour du secteur, situé à l'articulation entre des zones d'intérêts majeurs et intermédiaires, notamment des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts (Parc des Etangs, espaces agricoles), un corridor urbain des milieux forestiers et un réservoir de biodiversité des milieux humides (ruisseau du Prarupt) au Nord, et un continuum des milieux forestiers, humides et ouverts à l'Est.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles et des pollutions généralisées liées à la présence de remblais.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Cœur de Saulxures - Malora, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel, de diversification des modes d'habiter et de mixité sociale et intergénérationnelle de la commune
- Opérer la couture urbaine entre les deux secteurs résidentiels de la commune en engageant la mutation programmatique de ce site en renouvellement
- Assurer une desserte interne principale traversante pour les véhicules en construisant les accroches à la trame viaire existante sur la route de Bosserville, la rue de Lorraine et le chemin des Etangs
- Composer qualitativement les nouvelles façades urbaines et paysagères au contact du Parc des Etangs, du Ruisseau du Prarupt et des espaces agricoles
- Contribuer à renforcer l'armature écologique et paysagère de ce secteur à forts enjeux dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Conforter et valoriser les lisières et interfaces au contact des entités paysagères structurantes
- Assurer les perméabilités paysagères dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, et découpé en trois phases d'urbanisation, répondant aux objectifs de développement résidentiel, de continuités écologiques et de couture urbaine et paysagère entre les secteurs urbanisés et les entités paysagères.
- Construire de nouvelles façades urbaines et paysagères, sur la route de Bosserville et en bordure du Parc des Etangs, afin d'opérer la couture et d'accompagner la séquence urbaine entre les quartiers résidentiels Nord et Sud de la commune.
- Pour les logements en béguinage au cœur du secteur Malora, l'implantation préférentielle des façades devra se faire parallèlement aux voies
- Favoriser la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions
- Rationaliser la création de voiries nouvelles par la création de voies traversantes principales dont l'accessibilité devra être assurée depuis la route de Bosserville et la rue de Lorraine. Assurer un carrefour en croix à l'intersection de la rue de Lorraine, de la rue des Sables et de la nouvelle voirie au Sud. Des voies secondaires sans issue permettront de desservir les constructions situées en cœur de site.
- Requalifier le Chemin des Etangs afin de désenclaver et revaloriser l'entrée du Parc des Etangs
- Requalifier et sécuriser le nouveau carrefour au croisement de la route de Bosserville et du Chemin des Etangs
- Proposer des aménagements de voiries adaptés au statut (principales et secondaires) des nouvelles voiries créées : partage de la voirie, adaptation des vitesses, aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales, …

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Restaurer l'état du Ruisseau du Prarupt qui traverse le secteur Malora au Nord. L'objectif est de rouvrir la partie actuellement enterrée sous les bâtiments industriels et de réaménager les berges afin d'y recréer une ripisylve. Ces aménagements devront être réalisés en cohérence avec le Parc des Etangs à l'Ouest et assurer une percée paysagère vers les espaces agricoles à l'Est afin de renforcer les corridors écologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue.
- Créer une percée paysagère entre le Parc des Etangs et la rue de Lorraine, contribuant ainsi à étendre le parc au nouveau quartier créé et au renforcement des corridors écologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. Cette ouverture sera permise par la création d'un espace vert et d'aménagements paysagers qualitatifs et adaptés à la densité bâtie du nouveau quartier.
- Assurer les continuités et perméabilités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs de manière traversante et en lien avec les aménagements paysagers existants et créés. Les accroches devront être impérativement assurées a minima au Nord le long du Ruisseau du Prarupt entre le Parc des Etangs et la route de Bosserville, et au Sud entre le Parc des Etangs et la rue de Lorraine. Proposer des

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

aménagements paysagers qualitatifs et adaptés sur les axes dédiés aux modes actifs afin d'assurer un confort d'usage.

- Assurer les perméabilités paysagères au sein des différentes opérations en proposant des cœurs d'ilots de pleine terre.
- Créer et mettre en valeur les lisières paysagères au contact du Parc des Etangs, du Ruisseau du Prarupt et des zones résidentielles proches.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS minimal de 0,5 dont un minimum de 0,3 de CPT (secteur n°5)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures paysagères	Prévoir des lisières paysagères en bordure nord et est pour le sous-secteur Cœur de Saulxures et sud pour le sous-secteur Malora.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage…). Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…). Prévoir une dépollution des sols avant tout aménagement.

Les orientations programmatiques

Les orientations programmatiques à l'échelle de l'OAP Cœur de Saulxures - Malora :

Le site Cœur de Saulxures – Malora devra accueillir une programmation mixte associant un équipement public et des logements permettant de favoriser la mixité fonctionnelle sur ce quartier.

Le développement résidentiel
La programmation de logements devra être diversifiée et adaptée aux besoins de la commune et répondre aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, et de diversification des modes d'habiter. Celle-ci associera des logements collectifs, intermédiaires et individuels, une opération de logements en béguinage à destination des seniors (secteur Malora, en phase2) et une opération de résidence senior (secteur Cœur de Saulxures, en phase 1)

- Une production d'environ 301 logements est attendue sur l'ensemble du site
- Environ 66 % de logements collectifs (dont une résidence senior), 12 % de logements intermédiaires, 16 % de logements individuels et 17 logements seniors (en béguinage)
- Privilégier l'implantation du logement individuel, isolé et groupé, au contact des zones résidentielles existantes, du Parc des Etangs et du Ruisseau du Prarupt, afin d'assurer les transitions.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les équipements

- Une emprise foncière est dédiée à un futur équipement public

La gestion du stationnement

- Implanter le stationnement aérien au plus proche des voiries et des placettes de retournement, et non en cœur d'ilots, aux abords des espaces agricoles ou des espaces verts.
- Proposer des stationnements sur l'espace public, notamment à proximité du nouvel équipement public

Les orientations programmatiques par secteurs :

LE SECTEUR MALORA :

La programmation liée au logement :

- Une production d'environ 61 logements est attendue sur l'ensemble du secteur
  - Un petit collectif de 9 logements, 35 logements individuels et 17 logements seniors (en béguinage)
- Privilégier l'implantation de l'opération de logements seniors de plain-pied (en béguinage) au cœur du secteur
- Privilégier l'implantation du petit collectif à l'angle de la route de Bosserville et du chemin des Etangs, afin de construire la transition entre les logements individuels et l'équipement.

La programmation liée aux équipements :

- Un équipement public est prévu sur le secteur Malora
- Privilégier son implantation dans la partie Sud du secteur, construisant ainsi l'articulation entre les différentes entités urbaines du quartier et contribuant à la requalification de l'entrée du Parc des Etangs.

LE SECTEUR CŒUR DE SAULXURES :

La programmation liée au logement :

- Une production d'environ 240 logements est attendue sur l'ensemble du secteur
- Environ 80 % de logements collectifs, 15 % de logements intermédiaires et 5 % de logements individuels, dont une opération de construction d'une résidence senior (attendue sur la 1ère phase d'urbanisation)
- Accession libre : 60 %, accession abordable : 10 %, locatif social : 30 %
- Privilégier l'implantation du logement collectif de manière stratégique en bordure des principales voiries - la route de Bosserville et sur les nouvelles voiries structurantes - afin de conférer à ce secteur un statut plus urbain.
- Dans la partie Sud du secteur Cœur de Saulxures, proposer une programmation diversifiée associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, et une résidence senior, afin de composer un espace de mixité tant dans les typologies que les volumes bâtis afin de contribuer à la diversification des modes d'habiter sur la commune et de construire les transitions entre les espaces urbanisés et paysagers à proximité.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Phasage

Zonage : U

Le site est découpé en trois phases correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 - Cœur de Saulxures (partie Sud) : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Environ 170 logements sont attendus en phase 1
- Environ 72 % de logements collectifs, 21 % de logements intermédiaires et 7 % de logements individuels, dont une opération de construction d'une résidence senior.
- Accession libre : 63 %, accession abordable : 7 %, locatif social : 30 %

PHASE 2 - Malora : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

- Environ 61 logements sont attendus en phase 2
- Un petit collectif de 9 logements, 35 logements individuels et 17 logements seniors (en béguinage)
- Un équipement public est prévu

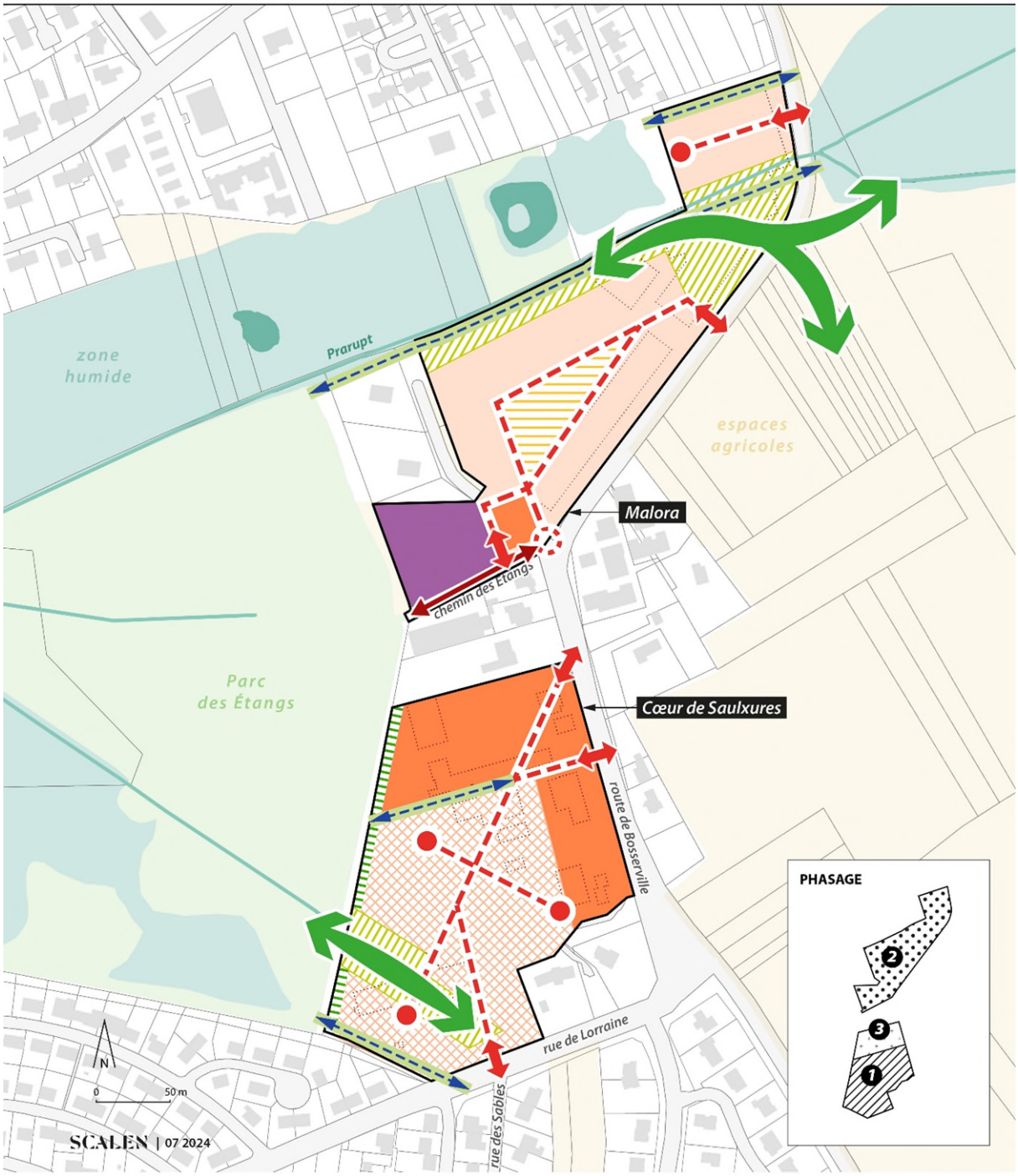
PHASE 3 - Cœur de Saulxures (partie Nord) : urbanisation à long terme (2037-2042)

- Environ 70 logements collectifs sont attendus en phase 2
- Accession libre : 52 %, accession abordable : 18 %, locatif social : 30 %

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Saulxures-lès-Nancy

Cœur de Saulxures - Malora



AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Accès véhicule
- Voie à créer
- Carrefour à requalifier et sécuriser
- Voie à requalifier (entrée du Parc des Étangs)
- Espace vert à créer
- Voie paysagère dédiée aux modes actifs à créer
- Percée paysagère à créer
- Lisière paysagère à valoriser ou à créer
- Bâtiment à démolir

PROGRAMMATION

- Équipement public
- Logement individuel
- Mixité de logements (coll., int., ind.) et résidence senior
- Logement collectif
- Logement senior (en béguinage)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

SAULXURES-LÈS-NANCY
OAP-SAU.04 - SOLÈRE SUD



Le site Solère Sud



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Saulxures-lès-Nancy se situe en rive droite de la Meurthe, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes d'Art-sur-Meurthe au Sud, Tomblaine à l'Ouest et Essey-lès-Nancy et Pulnoy au Nord. À l'Est, son territoire est limitrophe de ceux de Lenoncourt et Cerville, situés en dehors de l'agglomération nancéienne.

Elle présente deux zones d'urbanisation identifiables, connectées au territoire de Tomblaine en bordure Ouest. La première au Nord est composée du centre ancien, de ses extensions résidentielles, et du Château de Saulxures-lès-Nancy, et la seconde au Sud comprend plusieurs ensembles pavillonnaires. L'articulation entre ces deux entités urbaines s'organise autour des espaces ouverts du Parc des Etangs et d'une zone d'activités. Ces différentes composantes sont reliées par l'axe structurant de la Route de Bosserville.

Au Nord, la commune entretient avec Essey-lès-Nancy des liens particuliers, avec une petite interface commune, au travers de la zone d'activités de la Porte Verte.

La commune présente également sur sa partie Est de vastes espaces naturels, agricoles et forestiers, composant ¾ de sa superficie et s'inscrivant en continuité des territoires ruraux des communes voisines.

Le site Solère Sud s'inscrit dans la petite zone d'activités située au Nord de la commune et en lien avec la zone d'activités de la Porte Verte. Il est localisé à proximité du giratoire de la Solère Nord et en limite communale de Pulnoy, au contact des Résidences Vertes. Le site est bordé au Sud par les espaces agricoles de Saulxures-lès-Nancy et est immédiatement longé par un chemin agricole. Le périmètre de projet correspond à la phase 2 (0,6 ha) de développement du projet Solère Sud – Village Moto, qui s'inscrit dans le cadre de la stratégie commerciale de la Métropole du Grand Nancy accompagnant le développement urbain du pôle moto. Sa situation lui permet de bénéficier d'une excellente desserte routière et de la connexion cyclable de la voie verte de l'avenue du Château.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole n'identifie pas d'éléments particuliers sur ce site. Il est néanmoins bordé au Nord par une zone d'intérêt relatif, notamment un continuum des milieux ouverts.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Solère Sud, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique de la commune autour du pôle moto défini par la stratégie commerciale de la Métropole du Grand Nancy
- Poursuivre l'aménagement de la zone en s'inscrivant dans la continuité des orientations définies à l'échelle globale du site Solère Sud
- Gérer les accès au site depuis les voiries existantes afin de garantir une desserte à la fois fluide et sécurisée, en lien avec la proximité du giratoire
- Assurer les perméabilités dédiées aux modes actifs et leurs accroches aux voies vertes à proximité
- Prendre en compte le contexte proche afin de prévenir toute difficulté de cohabitation entre les futures activités commerciales et les habitations des Résidences Vertes attenantes.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement économique et s'inscrivant dans le projet global Solère Sud – Village Moto découpé en deux phases d'urbanisation. Le périmètre de la présente OAP correspond au développement de la phase 2.
- Rationaliser la création de voirie nouvelle en aménageant une desserte interne mutualisée et en assurant son bouclage afin de limiter la charge foncière.
    - La phase 1 a défini deux accès depuis l'avenue Robert Schuman et l'avenue du Château. Les entrées et sorties sont assurées dans le sens de la circulation, de façon sécurisée afin de ne pas gêner le fonctionnement du giratoire Solère.
    - Assurer au besoin la création d'un second accès depuis l'avenue du Château pour le développement de la phase 2. La conservation d'un unique accès (existant) sur l'avenue est à privilégier et permet la desserte de toutes les phases de développement.
    - Réaliser la voirie liée au développement de la phase 2 et en assurer le rebouclage avec celui de la phase 1. La voirie devra proposer des aménagements qualitatifs pour l'ensemble des mobilités et notamment assurer les continuités dédiées aux modes actifs.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Assurer les accès et perméabilités dédiées aux modes actifs depuis les voies vertes sur l'avenue du Château et la rue Robert Schuman.
- Aménager une lisière paysagère au contact du secteur résidentiel à l'Est, afin de permettre une bonne cohabitation entre les résidences voisines et les futures activités commerciales. Elle devra garantir une intimité visuelle sous la forme d'écrans boisés ou de merlon.
- Aménager une lisière paysagère le long des espaces agricoles au Sud afin de construire une transition qualitative entre les espaces agricoles et urbanisés.
- Proposer des aménagements paysagers adaptés et qualitatifs pour les espaces de stationnement et les voiries liées au fonctionnement du site, afin d'offrir un confort d'usage pour les usagers et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
    - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
    - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures paysagères	Prévoir des lisières paysagères sur la bordure ouest du secteur afin de limiter la visibilité du projet depuis l'avenue du château.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

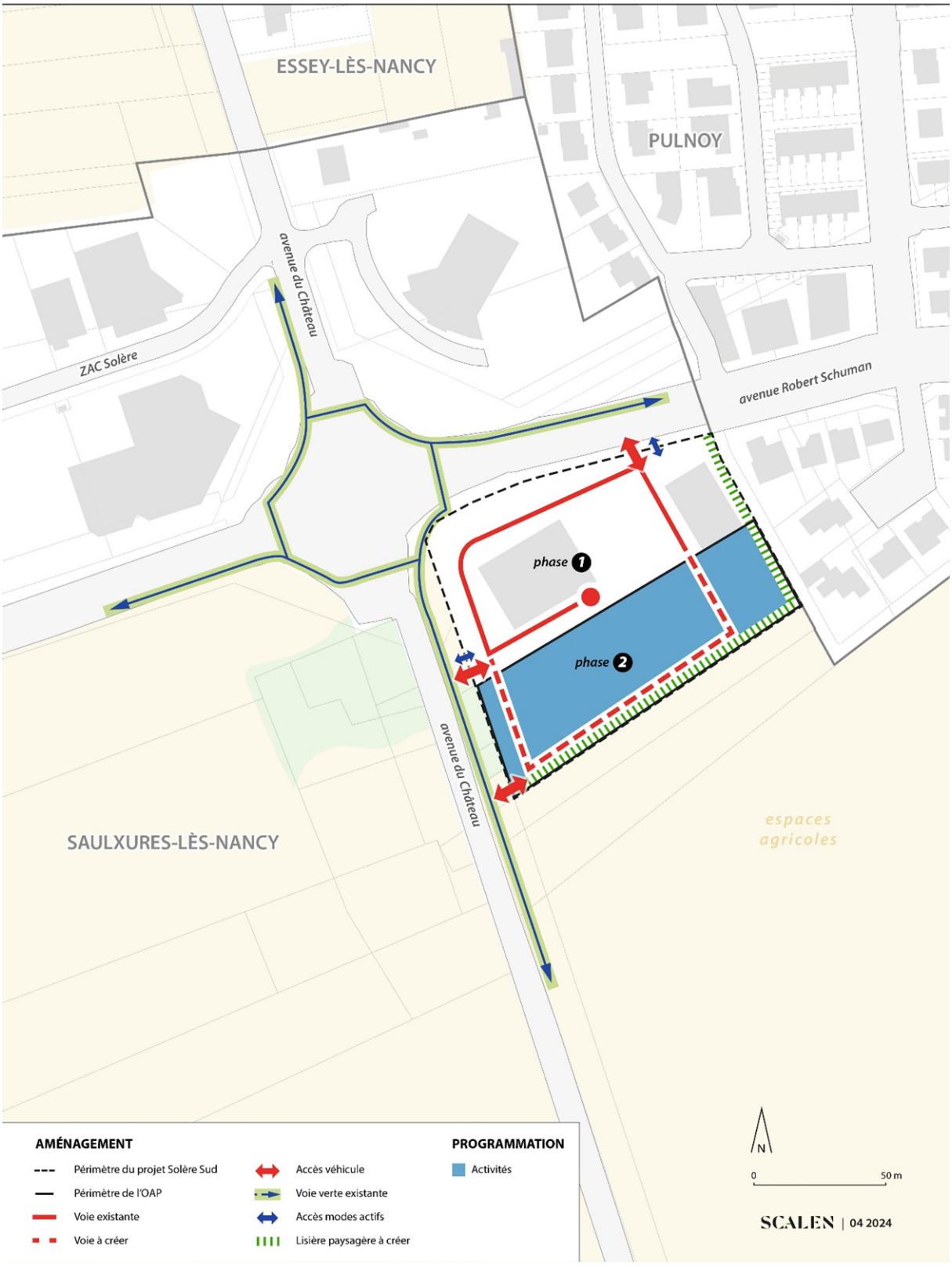
Le site Solère Sud devra accueillir une programmation à vocation de développement économique (hors activités commerciales).

Phasage

Zonage : AUo
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

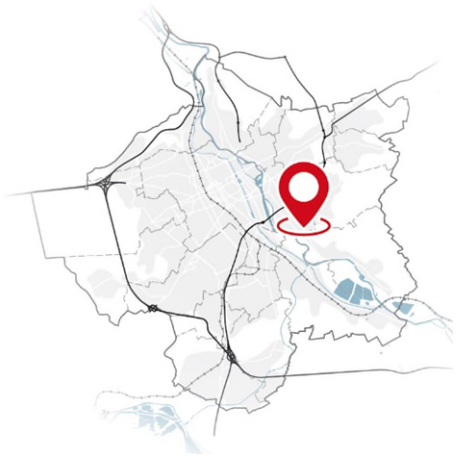
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Saulxures-lès-Nancy
Solère Sud



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

TOMBLAINE

OAP-TOM.03 - VILLAGE ARTISANAL



Le site Village Artisanal



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Tomblaine est située en rive droite de la Meurthe, en première couronne Est de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Nancy et Jarville-la-Malgrange à l'Ouest, Saint-Max et Essey-lès-Nancy au Nord, Saulxures-lès-Nancy à l'Est et Laneuveville-devant-Nancy et Art-sur-Meurthe au Sud. Son territoire est délimité par les espaces naturels boisés au Sud et la Meurthe à l'Ouest, mais elle entretient en revanche des continuités urbaines avec Saulxures-lès-Nancy à l'Est au travers des ensembles pavillonnaires. Par ailleurs, le territoire est fortement découpé en raison de la traversée d'infrastructures routières importantes : la M674, axe principal d'entrée d'agglomération Est, et la M220 assurant la principale liaison Nord-Sud à l'Est de la Meurthe. La commune possède également de nombreux équipements notamment sportifs, de loisirs et scolaires, ainsi que l'Aéropôle Grand Nancy – Tomblaine.

Le site Village artisanal (4,6 ha) est situé en limite Sud de la commune. Il se compose d'espaces agricoles situés entre une zone d'activités et la M220. Le site est ainsi bien raccordé aux axes de transports structurants (M220 et Boulevard Tolstoï) de la commune. Il bénéficie aussi de la proximité des lignes de transports en commun sur le Boulevard Tolstoï et le Chemin Bois la Dame. Le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) prévoit également l'aménagement d'une voie cyclable interquartier sur l'axe de la Métropolitaine M220, longeant le site, pour 2026, dans la continuité de la voie verte existante, située plus au Nord.

Le site présente un dénivelé vers le Sud et offre ainsi des vues lointaines vers le grand paysage. Il est également longé au Sud par un ruisseau et ses abords boisés (éléments environnementaux protégés).

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la totalité du site Village artisanal une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un continuum des milieux ouverts.

Le site est concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Village artisanal, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique de la commune
- Assurer une desserte optimale pour les activités du site
- Préserver et valoriser les éléments paysagers présents sur le site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation de développement économique, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, et découpé en deux phases d'urbanisation.
- S'implanter en recul de la Métropolitaine M220 et de la future voie cyclable sur cet axe
- S'implanter en retrait du ruisseau et de ses abords (éléments environnementaux protégés) situées au Sud.
- Proposer un traitement qualitatif des nouvelles constructions ainsi que des aménagements paysagers contribuant ainsi à l'attractivité, la valorisation et l'intégration du projet sur le site.
- Rationaliser la création de voirie nouvelle en assurant une desserte traversante entre le Chemin Bois la Dame au Nord et le Boulevard Tolstoï au Sud-Ouest.
    - Assurer le bouclage de la voirie pour la 1ère phase d'urbanisation et anticiper le raccordement futur pour la seconde phase d'urbanisation.
    - Créer une voie en sens unique sur la 2ème phase d'urbanisation avec une entrée sur le Chemin Bois la Dame et assurer l'accroche à la voirie de la phase 1.
    - L'accès créé sur le Boulevard Tolstoï devra également desservir la zone de maraichage (zone Am) au Sud du périmètre d'OAP afin de limiter les accès directs sur le boulevard.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer ou conforter les lisières paysagères aux abords de la future voie cyclable à l'Est et du ruisseau au Sud.
    - La lisière paysagère accompagnant la voie verte doit contribuer à la mise en valeur du projet, et lui apporter de la lisibilité, et non constituer un écran végétal masquant ce dernier.
    - La lisière paysagère Sud accompagnant le ruisseau doit contribuer à la valorisation écologique et paysagère, voire de loisirs, du ruisseau et de ses abords.
- Assurer les perméabilités et liaisons piétonnes sur l'ensemble du site, ainsi que les accroches au contexte proche, notamment à la zone maraichère au Sud via la création d'une passerelle piétonne, et à l'avenue Sainte-Marguerite par la création d'une liaison douce.
- Proposer des aménagements paysagers adaptés et qualitatifs contribuant à la valorisation du projet, au renforcement des continuités écologiques et paysagères et offrant un confort d'usage optimal sur l'ensemble du site.
- Prendre en compte le futur aménagement cyclable interquartier le long de la M220, prévu au Plan Métropolitain des Mobilités pour 2026, et assurer sa connexion au projet via la liaison douce à créer.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
    - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
    - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Les orientations programmatiques

Une programmation à vocation de développement économique (artisanat et bureaux, hors activités commerciales) est attendue sur le site.

Phasage

Zonage : AUo

Le site est découpé en 2 phases d'urbanisation correspondant au phasage ci-dessous :

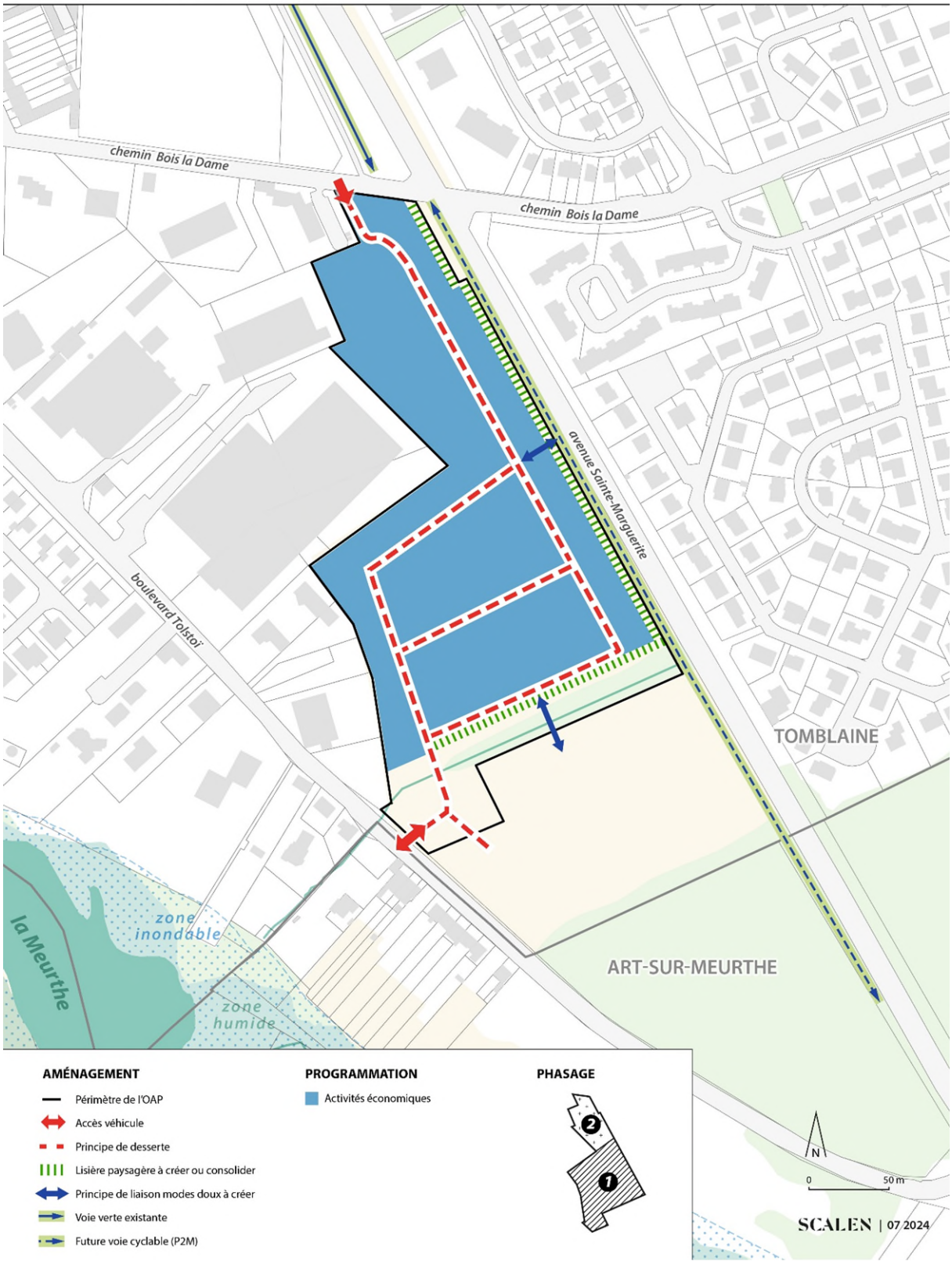
PHASE 1 au Sud : urbanisation à court terme (2025-2030)

PHASE 2 au Nord : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

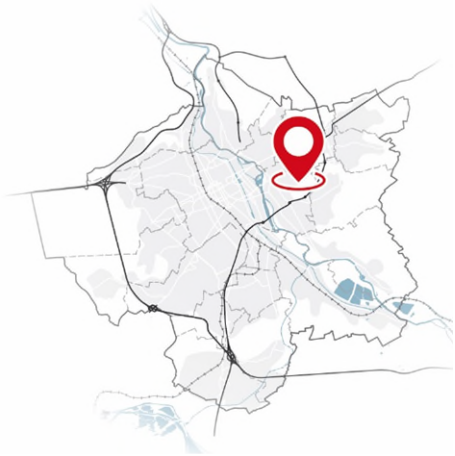
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Tomblaine

Village artisanal



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

TOMBLAINE
OAP-TOM.04 - 7E RHC



Le site 7e RHC



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

La commune de Tomblaine est située en rive droite de la Meurthe, en première couronne Est de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Nancy et Jarville-la-Malgrange à l'Ouest, Saint-Max et Essey-lès-Nancy au Nord, Saulxures-lès-Nancy à l'Est et Laneuveville-devant-Nancy et Art-sur-Meurthe au Sud. Son territoire est délimité par les espaces naturels boisés au Sud et la Meurthe à l'Ouest, mais elle entretient en revanche des continuités urbaines avec Saulxures-lès-Nancy à l'Est au travers des ensembles pavillonnaires. Par ailleurs, le territoire est fortement découpé en raison de la traversée d'infrastructures routières importantes : la M674, axe principal d'entrée d'agglomération Est, et la M220 assurant la principale liaison Nord-Sud à l'Est de la Meurthe. La commune possède également de nombreux équipements notamment sportifs, de loisirs et scolaires, ainsi que l'Aéropôle Grand Nancy – Tomblaine.

Le site 7e RHC (15,2 ha) est situé au Nord-Est de la commune. Il se compose de parcelles enherbées en friches ceintes par l'Aéropôle à l'Ouest et la M674 à l'Est. Elles se situent à l'interface entre les ensembles résidentiels plus à l'Est et des équipements structurants à l'Ouest, notamment l'Aéropôle. Elles correspondent initialement à d'anciennes emprises militaires liées au fonctionnement de l'aérodrome, comme son nom l'indique : 7e RHC – Régiment d'Hélicoptères de Combat. Le site conserve aujourd'hui une voie de desserte sans issue dont l'accès est assuré au Nord sur la rue d'Essey.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la totalité du site 3 zones respectivement d'intérêt relatif à l'Ouest, d'intérêt intermédiaire au centre, et d'intérêt majeur à l'Est. La zone d'intérêt relatif correspond notamment à un continuum des milieux ouverts. Les zones d'intérêt intermédiaire et majeur correspondent à un corridor urbain des milieux forestiers le long de la M674, un corridor et un réservoir de biodiversité des milieux humides et ouverts en raison d'une zone humide liée à la présence du ruisseau du Prarupt traversant la commune d'Est en Ouest.

Le site est concerné par des servitudes liées à la présence de l'aérodrome : plan d'exposition au bruit, servitudes de dégagement et servitudes radioélectriques. Il est également concerné par un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site 7e RHC, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique de la commune, en valorisant un ancien foncier militaire lié au fonctionnement de l'aérodrome.
- Assurer une desserte optimale pour les activités du site
- Préserver et valoriser les éléments paysagers et écologiques présents sur le site

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une ou des opérations d'aménagement, ou un aménagement au coup par coup si cela ne nuit pas à l'aménagement du secteur, à vocation de développement économique et d'équipement, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP.
- Assurer l'accès au site depuis le rond-point de la M674, situé au Sud du périmètre, par la création d'une nouvelle bretelle. L'ancien accès existant au Nord sur la rue d'Essey ne sera plus accessible pour desservir ce site.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Prendre en compte le corridor des milieux humides, ses fonctions et valeurs écologiques, identifiés à la TVB présent sur la partie Nord-Est du site, en lien avec le réservoir de biodiversité.
- Créer ou conforter les lisières paysagères aux abords de la M674 et du réservoir de biodiversité des milieux humides et ouverts identifié à la TVB. Celles-ci devront composer un écran végétal permettant d'atténuer voire de masquer les constructions à venir.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)
CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Maintenir des espaces de prairies non artificialisées et peu ou pas entretenues. Maintenir et renforcer les haies, favorables a de nombreuses espèces notamment la Pie-grièche écorcheur. Créer des zones végétalisées : fourrés, bosquets, etc. S'assurer de l'absence de zones humides au sein du secteur.
Mesures paysagères	Limiter la hauteur des aménagements prévus sur le site. Prévoir des lisières paysagères en bordure ouest et nord du secteur. Maintenir des espaces non artificialisés, végétalisés et paysagers.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Les orientations programmatiques

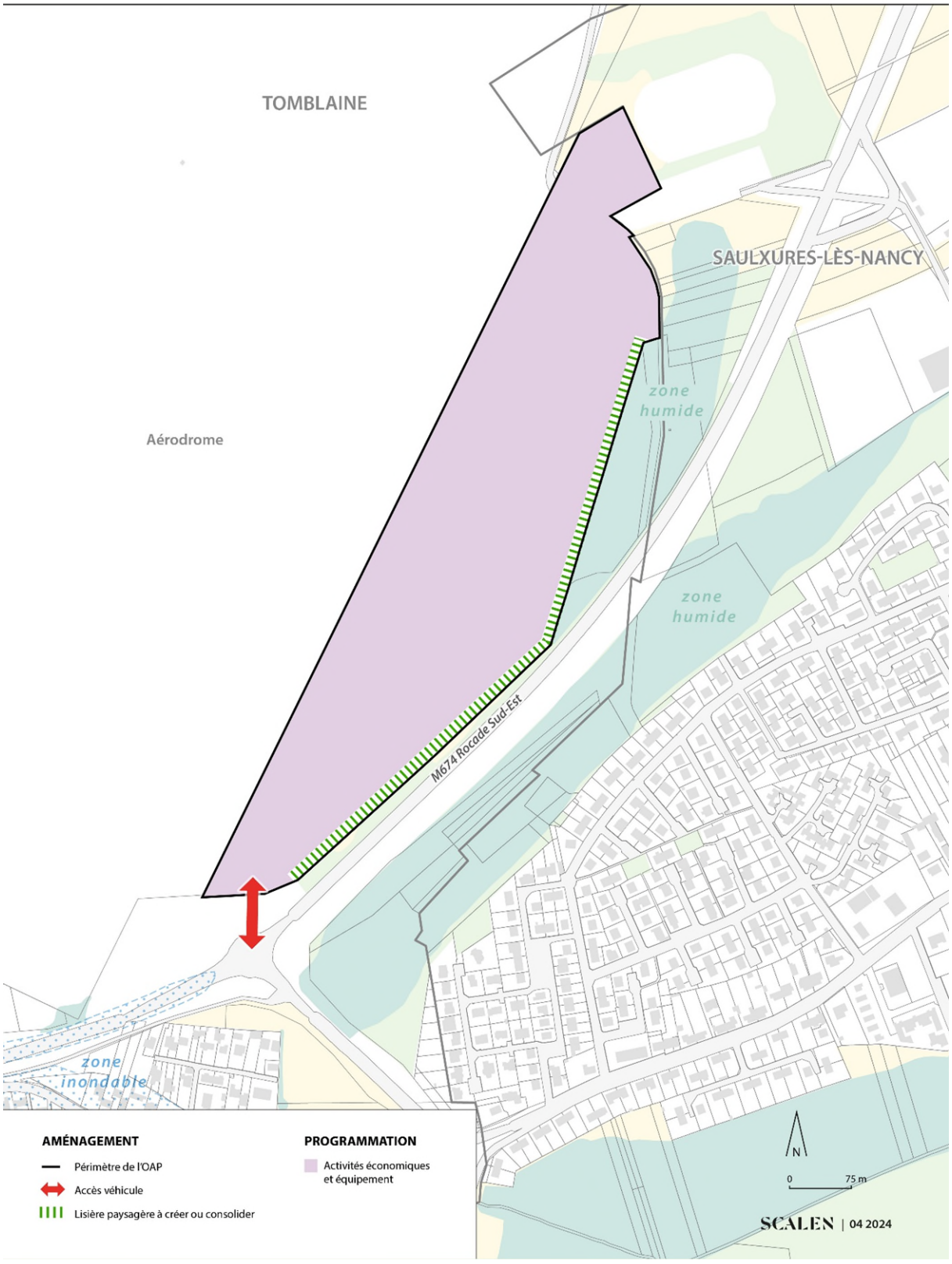
Une programmation à vocation de développement économique et d'équipement est attendue sur le site qui constitue une réserve foncière.

Phasage

Zonage : U
Urbanisation à court terme (2025-2030)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Tomblaine
7e RHC



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

LE PHASAGE DES ESPACES, SITES ET SECTEURS DE PROJET

La production de logements, le développement économique métropolitain et la réalisation de nouveaux équipements sont phasés en 3 grandes périodes pour répartir la production de l'offre nouvelle : à court terme [2025 – 2031[, à moyen terme [2031 – 2037[et à long terme [2037 – 2043[.

Pour le développement résidentiel

Nombre total de logements programmés :

Type de site de projet	Immédiat (coups partis) [2024-2025[	PLUi-HD [2025-2043[	Très long terme [2043-	Total
OAP sectorielle du PLUi-HD	132	5 886	120	6 138
Périmètre d'attente du PLUi-HD (PAPAG)	-	885	-	885
ZAC	447	2 415	-	2 862
QPV + NPRU	-	1 819	-	1 819
Autre projet	279	560	-	839
Total PLUI-HD	**858**	**11 565**	**120**	**12 543**

Nombre de logements programmés par type de site sur la durée du PLUi-HD (2025-2043) :

Type de site de projet	Court terme [2025-2031[	Moyen terme [2031-2037[	Long terme [2037-2043[	Total
OAP sectorielle du PLUi-HD	2 151	1 987	1 748	**5 886**
Périmètre d'attente du PLUi-HD (PAPAG)	30	505	350	**885**
ZAC	1 295	660	460	**2 415**
QPV + NPRU	1 819			**1819**
Autre projet	100	460	-	**560**
Total PLUI-HD	**5 395**	**3 612**	**2 558**	**11 565**

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Nombre de logements programmés par type de zone sur la durée du PLUi-HD (2025-2043) :

Type de site de projet	Zones urbaines (U) ou à urbaniser ouvertes (AUo)	Zones à urbaniser fermées (AUf)	Total
OAP sectorielle du PLUi-HD	4 803	1 083	5 886
Périmètre d'attente du PLUi-HD (PAPAG)	885	-	885
ZAC	2 415	-	2 415
QPV + NPRU	1 819	-	1 819
Autre projet	560	-	560
Total PLUI-HD	**10 482**	**1 083**	**11 565**

Pour le développement économique et les équipements

En lien avec la stratégique métropolitaine du développement économique et du schéma d'accueil des entreprises, le phasage *(Immédiat [2024-2025[; Court terme (CT) / Court terme à Moyen terme (CT à MT) [2025-2031[; Moyen terme (MT) [2031-2037[; Long terme (LT) [2037-2043[)* est le suivant :

Étiquettes de lignes	Immédiat	Court terme	Moyen terme	Long terme
Activités économiques				
Entrée ouest – Secteur Ancienne carrière		x		
La Petite Partie		x		
Marcel Brot		x		
Plateau de Haye	x			
Rives de Meurthe Nord – Séquence Lafayette – Secteur rond-point Lafayette		x		
Solère Sud		x		
Village artisanal		x	x	
Les Balins		x	x	
Ferme Saint-Jacques	x			
La Louvière		x		
DSP Aérodrome		x	x	
Mauvais Lieu - Pré-la-Dame (Pré-la-Dame)		x		
Mauvais Lieu - Pré-la-Dame (Mauvais Lieu)		x		
Activités économiques et équipements				
Avenue 69e régiment d'infanterie			x	
Route d'Agincourt				x
7e RHC		x		
Roberval - Altadis		x		
Méchelle - Picot - Plaine Flageul		x		

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Équipements				
Route de Cerville (ex-golf habitat)				x
Artem				x
Évolution Parc des expositions			x	
Fonteno - Bacquéchamps - Secteur Montaigu (Heillecourt)		x		

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/02/2025 à 10h18
Réference de l'AR : 054-245400676-20250206-DEL250206C12V-AU

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

métropole
GrandNancy

SCALEN
Les Ateliers du Bras Vert • 49 Bd d'Austrasie
CS 20 516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00
contact@agencescalen.fr
www.agencescalen.fr