

# VILLE D'ESSEY-LÈS-NANCY

## RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 16 décembre 2024

#### OBJET :

**Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme, d'habitat et de déplacements intercommunal (PLUI-HD) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy**

**Rapporteur : M. ROSSIGNON**  
Délibération n°12

#### EXPOSÉ DES MOTIFS

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités territoriales, la métropole du Grand Nancy exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 3 juillet 2015, la Communauté urbaine du Grand Nancy, devenue métropole depuis, a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), valant Plan métropolitain de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacements Urbains (PDU), et a fixé les objectifs et les modalités de la concertation préalable.

Préalablement et par délibération du Conseil communautaire du 13 février 2015, la Communauté urbaine du Grand Nancy a précisé les modalités de collaboration avec les communes pour la mise en oeuvre de cette procédure inédite sur le territoire.

Ce projet de PLUi HD couvre l'ensemble du périmètre de la métropole et de ses 20 communes, à l'exclusion du périmètre couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 et modifié par arrêté préfectoral du 22 novembre 2022, au sein du Site Patrimonial Remarquable de Nancy.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en Conseil métropolitain le 10 mai 2019. Un nouveau débat a été organisé en Conseil métropolitain le 12 mai 2022 avec la nouvelle assemblée métropolitaine, afin de faire converger les stratégies sectorielles définies en 2021 à travers le P2M (Plan métropolitain des Mobilités), le PMH (Plan Métropolitain de l'Habitat), la stratégie de développement économique et commerciale, ainsi que le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), mais également pour tenir compte de la

Loi Climat Résilience et s'engager sur la prise en compte des enjeux de sobriété foncière à travers les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

Le Plan Métropolitain des Mobilités a été approuvé en Conseil métropolitain le 25 novembre 2021. Le Programme métropolitain de l'Habitat (PMH) a été arrêté en Conseil métropolitain le 31 mars 2021 puis adopté le 30 juin 2022. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été arrêté en Conseil métropolitain le 30 mars 2023 puis adopté le 18 avril 2024. La stratégie de développement économique a été adoptée en Conseil métropolitain le 25/11/2021 et la stratégie de développement commerciale a été adoptée le 15/12/2022. La métropole vient également d'adopter, à l'occasion du dernier Conseil métropolitain du 11 juillet la stratégie d'accueil des entreprises. Elle sera intégrée ultérieurement au PLUi HD par voie de modification.

L'élaboration du PLUi HD a été l'occasion de préciser le projet urbain métropolitain, consacrant l'exigence d'intégration des questions environnementales et climatiques dans les stratégies publiques d'aménagement de l'espace métropolitain, afin d'assurer un développement équilibré et durable du territoire.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la métropole du Grand Nancy, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Mobilités (PLUi HD) a été arrêté lors de la séance du Conseil métropolitain du 26 septembre 2024.

Vous trouverez joint à la présente le projet de PLUi HD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction dans le PLUi HD, ainsi que les chiffres clés de son application. C'est aussi l'occasion de revenir plus largement sur le processus de co-élaboration avec les communes, les partenaires et les personnes publiques associées.

## **1. Les objectifs poursuivis pour l'élaboration du PLUi HD**

Pour rappel, les 5 objectifs principaux poursuivis pour l'élaboration du PLUi HD du Grand Nancy, fondés sur un projet de développement équilibré de l'agglomération, sont les suivants:

- Prendre en compte les nouvelles exigences réglementaires, ainsi qu'assurer la compatibilité avec les documents de rang supérieur en cours d'élaboration ou élaborés, notamment le S.C.O.T. Sud Meurthe-et-Moselle,
- Assurer l'attractivité et le rayonnement métropolitain du Grand Nancy en assumant le rôle moteur de pôle urbain métropolitain du Grand Nancy, au sein de l'armature urbaine du SCoT Sud 54,
- Contribuer au développement économique pour assurer la création d'emplois et de richesses,
- Assurer la cohésion territoriale, renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et assurer les équilibres territoriaux, en répondant au défi démographique,
- Relever les défis environnementaux et promouvoir la ville des proximités,

## **2. Le processus de collaboration entre la métropole et les 20 communes**

Préalablement et par délibération du Conseil communautaire du 13 février 2015, la Communauté urbaine du Gand Nancy, devenue depuis métropole, a précisé les modalités de collaboration avec les communes pour la mise en oeuvre de cette procédure inédite sur le territoire.

Si la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme est bien métropolitaine, l'exercice de cette compétence a toujours été partagée avec l'ensemble des 20 commune de la métropole, compétents en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. L'élaboration du PLUi HD de la métropole du Grand Nancy a poursuivi la collaboration étroite entre la métropole et les communes.

Les différentes instances de gouvernance métropolitaine ont été très régulièrement sollicitées pour présenter les différentes stades d'avancement de la procédure et acter la validation de documents ou d'étapes stratégiques : Conseil métropolitain, Conférences des maires, Comités exécutifs, Conférences de Territoires à Enjeux. Des informations régulières ont par ailleurs été données en réunion des 20 DGS sur l'élaboration du PLUi HD.

Des instances ad hoc ont été constituées spécifiquement pour l'élaboration de ce PLUi HD et réunies régulièrement pendant la phase d'élaboration du document :

- Séminaire PLUi HD avec les 20 communes, associant élus et services métropolitains et communaux.
- Groupe des élus en charge du PLUi HD, associant les vice-présidents et conseillers délégués concernés par le PLUi HD : Urbanisme, Habitat, Ecologie Urbaine, Mobilités, Développement économique et commerciale, PCAET.
- Une équipe technique dédiée associant les différents services concernés par l'élaborations du PLUi HD, en lien avec SCALEN.

Aussi et surtout, l'élaboration du PLUi HD a nécessité de très nombreuses réunions dans chacune des 20 communes, plusieurs centaines tant techniques que politiques. Si l'intérêt métropolitain était impératif et garanti par les instances de gouvernance dédiées au PLUi, la réussite du projet nécessite également un rapport de proximité et d'étroite collaboration avec chacune des 20 communes, permettant d'harmoniser les règles sans uniformiser pour autant les réponses qui doivent nécessairement être adaptées à chaque contexte communal et à ses spécificités, dans le respect de l'intérêt général et de la cohérence métropolitaine globale.

## **3. Le processus de concertation des habitants et d'association des partenaires et des personnes publiques associées**

La concertation avec le public s'est déroulée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLUi HD en associant les habitants, les associations environnementales locales ainsi que les partenaires.

A l'issue de cette phase, le bilan de la concertation a été réalisé au travers d'une analyse qualitative et quantitative faisant ainsi une synthèse de l'ensemble des observations et contributions.

Le bilan de la concertation a été présenté pour approbation au Conseil métropolitain du 26 septembre 2024 dans une délibération à part et préalablement à l'arrêt du projet de PLUi HD.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été associées dès la prescription de l'élaboration du PLUi HD.

Ainsi, la préfecture de Meurthe-et-Moselle a transmis une demande d'association des services de l'Etat et a fourni un porter à la connaissance juridique, ainsi qu'une note d'enjeux. De la même manière, la Multipole Nancy Sud Lorraine en charge du Schéma de Cohérence Territoriale a émis une note d'enjeux.

Différentes réunions techniques ou politiques avec les PPA et leur association à des temps de coproduction plus larges ont rythmé la démarche d'élaboration du PLUi HD aux différents stades de la procédure et notamment en vue de l'élaboration du PADD et la présentation des différents outils et des pièces du PLUi HD.

Cette association a été renforcée avec certaines Personnes Publiques Associées par des échanges et réunions supplémentaires : les services de l'Etat, la multipole Nancy Sud Lorraine, les Chambres consulaires, ainsi que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

#### **4. Le projet de PLUi HD soumis à l'arrêt**

Le travail de co-construction mené avec les 20 communes de la métropole, l'association des partenaires et des personnes publiques associées et la concertation avec le public ont permis d'élaborer le projet de PLUI HD présenté aujourd'hui au Conseil métropolitain. Le dossier soumis à l'arrêt se compose :

- D'un rapport de présentation comprenant 7 tomes :
  - L'état initial de l'environnement,
  - Le diagnostic,
  - Le bilan de la consommation foncière,
  - L'inventaire des capacités de stationnement,
  - L'évaluation environnementale et son résumé non technique,
  - La justification des choix,
  - Les indicateurs de suivi.
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- D'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
  - 5 OAP thématiques :
    - Adaptation au changement climatique, bruit, air.
    - Patrimoines : biodiversité et TVB, paysage et cadre de vie, patrimoine architectural et culturel.
    - Habitat

- Mobilités
- Localisation préférentielle des commerces
- 6 OAP territoriales :
  - Rives de Meurthe Nord
  - Saint Pierre – Bonsecours
  - Sillon du Fonteno – Bacquéchamps
  - Entrée Ouest
  - Quartier Kléber et Coeur Plaines Rive Droite
  - Méchelle – Picot – Plaine Flageul
- 52 OAP sectorielles
- Du règlement :
  - Un règlement littéral et ses 3 annexes :
    - Éléments bâtis et paysagers protégés,
    - Emplacements réservés,
    - Règlement des clôtures.
  - Un règlement graphique, avec un plan général de zonage et des plans thématiques :
    - Mixité fonctionnelle,
    - Mixité sociale,
    - Stationnement,
    - Espaces verts, paysagers et nature en ville,
    - Implantations,
    - Hauteurs,
    - Qualité urbaine, architecturale et paysagère.
    - De 2 Programmes d’Orientations et d’Actions (POA) : Habitat et

Mobilités

- Des annexes

#### **4.1. Le projet d’Aménagement et de Développement Durables**

Le PADD exprime une vision partagée et stratégique du développement de la métropole en définissant les grandes orientations des politiques publiques pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD s’inscrit également dans la continuité des grandes actions menées jusqu’alors en matière d’environnement, de paysage, d’urbanisme, d’habitat, de mobilités et transports, de développement économique et commercial, ...

Il fixe, en outre, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

Le PADD a été nourri des nombreux échanges qui ont eu lieu avec les 20 communes, mais également avec les partenaires institutionnels et associatifs représentant la société civile, notamment les personnes publiques associées à la procédure d’élaboration du PLUi HD. Les orientations générales ont également été présentées à la concertation avec la population, lors des réunions publiques qui se sont tenues d’avril à octobre 2018. Enfin, le Conseil de développement durable du Grand Nancy a rendu un avis sur le PADD en date du 18 octobre 2018. Cet avis a été mis à disposition des 20 communes en vue de l’organisation des débats.

Le projet de PADD s'articule autour de deux défis complémentaires et constituant le socle des orientations générales :

- DEFI n°1 : Le défi de l'attractivité pour une métropole entreprenante et innovante
- DEFI n°2 : Le défi de la transition vers un nouveau mode de développement pour relever le défi de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique

Afin de répondre à ces deux défis, le PADD s'organise autour de 3 axes et des 11 orientations suivantes :

### **AXE n°1 : Offrir un nouvel élan à l'attractivité et au rayonnement de la métropole**

- ORIENTATION n°1 : Renforcer l'attractivité de la métropole
- ORIENTATION n°2 : Renouveler la stratégie de rayonnement au service de la promotion du territoire
- ORIENTATION n°3 : Valoriser les patrimoines naturels, historiques et culturels de la métropole
- ORIENTATION n°4 : Produire une offre résidentielle pour une métropole accueillante
- ORIENTATION n°5 : Conforter le rôle majeur du coeur d'agglomération

### **AXE n°2 : Conforter une métropole du bien vivre ensemble**

- ORIENTATION n°6 : Encourager la ville des proximités : vers la métropole du ¼ d'heure
- ORIENTATION n°7 : Promouvoir un habitat de qualité pour tous
- ORIENTATION n°8 : Construire un projet global des mobilités de demain

### **AXE n°3 : S'engager pour une métropole conviviale et vertueuse**

- ORIENTATION n°9 : Aménager une métropole nature
- ORIENTATION n°10 : Promouvoir la qualité urbaine
- ORIENTATION n°11 : Encourager la sobriété foncière et énergétique et bien gérer les déchets

Les orientations du PADD sont déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Programmes d'Orientations et d'Actions, ainsi que dans le règlement graphique et littéral.

## **4.2 . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLUi HD de la métropole du Grand Nancy comporte 3 types d'OAP :

- 5 OAP thématiques :
- 6 OAP territoriales :
- 52 OAP sectorielles

Les OAP thématiques ont pour objet de préciser les orientations générales du PADD sur des thématiques particulières et d'affiner la

territorialisation des objectifs poursuivis. Elles visent à apporter plus de qualité dans les projets.

Les OAP territoriales et sectorielles édictent 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. Elles constituent un outil d'accompagnement en précisant les conditions de sa mise en oeuvre, pour un urbanisme durable et négocié. Elles intègrent les mesures résiduelles de compensation issues de l'évaluation environnementale.

Parmi les espaces, sites ou secteurs de projet identifiés dans le projet de PLUi HD, certains sont déjà en cours de mise en oeuvre (ZAC, NPRNU et projets privés significatifs par exemple), tandis que d'autres secteurs disposaient déjà d'études finalisées ou en cours visant à déterminer les conditions d'aménagement et la programmation attendue.

Pour les autres espaces, sites ou secteurs de projet et depuis 2018, la Métropole a procédé, en partenariat avec les communes, à des études urbaines préalables pour permettre à la Métropole d'aller au-delà de son obligation réglementaire, en menant une réflexion urbaine stratégique et partagée du développement spatial de son territoire.

Ces études préalables à l'élaboration des OAP du PLUi HD, cofinancées par l'Union Européenne avec le Fonds Européen de Développement Régional, ont permis d'aboutir à une vision globale et équilibrée des projets urbains sur le Grand Nancy. Elles se sont révélées être un outil d'aide à la décision pour aider les collectivités à se positionner concernant les futurs projets qui pourraient être développés dans ces secteurs.

Ces études ont permis de définir les orientations pour l'aménagement et la programmation de chaque secteur étudié, dans le respect des principes du développement durable. Pour s'assurer de la faisabilité des propositions formulées, une analyse financière et un pré-bilan d'opération ont été établis à l'échelle de chaque site afin de proposer une diversification des montages opérationnels dans une logique d'urbanisme négocié.

Les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

### **Les OAP thématiques :**

Elles sont au nombre de cinq :

- Adaptation au changement climatique, bruit, air : Il s'agit de promouvoir les principes de l'urbanisme bioclimatique et de favoriser des solutions d'adaptation « vertes et bleues » fondées sur la nature et l'eau dans la ville, mais également des solutions « grises » en lien avec l'aménagement et les procédés constructifs. Elle vise également à améliorer la qualité de l'air et à minimiser l'exposition des habitants aux risques environnementaux liés à la qualité de l'air et au bruit.

- Patrimoines : biodiversité et TVB, paysage et cadre de vie, patrimoine architectural et culturel : Il s'agit de préserver la biodiversité et de conforter les trames écologiques, mais aussi de préserver et valoriser le patrimoine paysager, architectural et culturel qui participent aux différentes identités métropolitaines.
- Habitat : Elle traduit les objectifs chiffrés et territorialisés de la politique de l'habitat, que ce soit en termes quantitatifs ou qualitatifs, pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants du Grand Nancy. C'est notamment plus de 1000 logements à produire par an, le maintien du taux de logement locatif social à 26% et l'accession abordable à la propriété.
- Mobilités : Elle fixe des objectifs ambitieux pour garantir des mobilités efficaces, apaisées, décarbonées et solidaires. A travers la stratégie de mobilités engagée, elle vise notamment à rééquilibrer la place de chaque mode et fixe les objectifs de part modales à horizon 2030 – 2035 une fois les bénéfices apportés par les travaux définis dans le Plan Métropolitain des Mobilités.
- Localisation préférentielle des commerces : Elle vise à territorialiser les ambitions portées par la stratégie de développement commerciale, en confortant les différents niveaux de l'armature commerciale sur le territoire métropolitain, et en promouvant une meilleure qualité architecturale et environnementale des projets.

### **Les OAP territoriales**

A l'échelle d'un quartier ou de plusieurs communes, elles ont pour objectif de présenter l'organisation générale des secteurs stratégiques pour le développement urbain de la métropole et sa contribution au développement urbain global métropolitain. Elles concernent les 6 secteurs suivants :

- Rives de Meurthe Nord
- Saint Pierre – René II- Bonsecours
- Sillon du Fonteno – Bacquéchamps
- Entrée Ouest
- Quartier Kléber et Coeur Plaines Rive Droite
- Méchelle – Picot – Plaine Flageul

S'appuyant sur leur contexte urbain, elles permettent de préciser les enjeux et objectifs poursuivis ainsi que les grandes orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du périmètre global des secteurs stratégiques considérés.

Hormis l'OAP Saint Pierre – René II- Bonsecours, elles disposent de différents secteurs de projets plus précis et couverts par des OAP sectorielles. Ces OAP concernent à la fois des zones A Urbaniser (AU ouvertes ou fermées) et des zones Urbaines (U) en renouvellement urbain, mais également des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du fait de leur périmètre élargi et d'objectifs plus variés.



## Les OAP sectorielles

Au nombre de 52, et s'appuyant sur le contexte urbain de chaque secteur, elles définissent les conditions futures d'urbanisation en termes d'aménagement et de programmation, mais également le phasage de l'urbanisation selon trois périodes de référence :

- Urbanisation à court terme : 2025 - 2030
- Urbanisation à moyen terme : 2031 - 2036
- Urbanisation à long terme : 2037 - 2042

Ces OAP concernent à la fois des zones A Urbaniser (AU ouvertes ou fermées) et des zones Urbaines (U) en renouvellement urbain.

### 4.3. Le règlement

Trois enjeux phares ont guidé la construction de ce nouveau règlement :

- Simplifier, en diminuant le nombre de zones et les cas d'exception pour un règlement plus lisible et harmonisé, tout en offrant plus de possibilités pour prendre en compte les spécificités de chaque commune.
- Permettre le développement d'un urbanisme de projet, en édictant des règles d'objectifs, en lien avec les OAP thématiques et territoriales.
- Mieux relier le règlement au projet urbain métropolitain, notamment sur les formes urbaines, la nature en ville, la mixité sociale et fonctionnelle. Ce sera l'occasion également d'introduire le coefficient de biotope par surface (CBS = proportion minimale de l'unité foncière devant présenter des caractéristiques perméables ou éco-aménageables à atteindre) désormais obligatoire suite à la loi Climat et Résilience.

En application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le Conseil métropolitain a décidé, par délibération en date du 30 juin 2022, d'intégrer le contenu modernisé du règlement de PLU à la procédure d'élaboration du PLUi HD. Cela permet d'utiliser les nouvelles destinations / sous-destinations édictées par le code de l'urbanisme pour le règlement du PLUi HD de la métropole.

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Métropole du Grand Nancy, à l'exclusion du périmètre couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 et modifié par arrêté préfectoral du 22 novembre 2022.

Les règles édictées sont applicables :

- à tous les aménagements ou travaux et installations ;
- aux nouvelles constructions et à tout aménagement de constructions existantes ;
- aux clôtures ;
- aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- aux démolitions ;
- aux coupes, abattages et demandes de défrichement.

Le règlement est composé des documents suivants :

- Un règlement littéral, applicable à l'ensemble des communes, qui :
  - Établit les dispositions particulières relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager, aux risques et nuisances, à la mise en oeuvre des projets urbains ainsi qu'à la desserte des terrains par les voies et les réseaux ;
  - Comprend un lexique permettant d'éclaircir certaines notions du règlement ;
  - Comprend la liste des destinations et sous-destinations des constructions ;
  - Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
  - Définit les dispositions applicables aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) ;
  - Le cas échéant, définit des règles particulières applicables à des secteurs figurant au plan général du règlement graphique, dans les cas des zones Agricoles ou Naturelles, ou aux plans thématiques, dans le cas des zones Urbaines ou À Urbaniser.

Le territoire est divisé en quatre types de zones, dont les délimitations sont reportées sur le plan général du règlement graphique :

- Les zones urbaines dites « zones U » : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sont classées en zone urbaine.
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » : Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont classés en zone à urbaniser. Avec une distinction AUo pour ouvertes à l'urbanisation et AUf pour fermées à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites « zones A » : les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont classés en zone agricole.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » : Les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de l'existence d'une exploitation forestière ; ou en raison de leur caractère d'espaces naturels ; ou par nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ou encore par nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues sont classés en zone naturelle et forestière.

Dans ce règlement, la zone N comporte des secteurs spécifiques indicés au plan général du règlement graphique qui correspondent à des secteurs à dominante urbaine au regard de leurs fonctions mais « à dominante naturelle » au regard de l'occupation des sols. Ils sont généralement équipés et n'accueillent aucune activité agricole, pastorale ou forestière : un secteur Ne « Naturel équipé » qui regroupe les espaces urbains fortement végétalisés, généralement à vocation récréative ou sportive et constitutifs de la trame verte urbaine ; un secteur Nj « Naturel jardiné » qui regroupe les jardins, potagers et vergers, privés ou partagés ainsi que les secteurs opérationnels de reconquête des coteaux enfrichés ; un secteur Nx qui regroupe les zones de carrières ; un secteur Nenr destiné à la production des énergies renouvelables.

Le règlement présente les dispositions propres à chaque zones (U, AU, A et N) et est régi par 9 articles :

- Article 1 : Mixité fonctionnelle
- Article 2 : Mixité sociale
- Article 3 : Stationnement
- Article 4 : Espaces verts, paysagers et nature en ville
- Article 5 : Implantations
- Article 6 : Hauteurs
- Article 7 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Article 8 : Espaces, sites et secteurs de projets
- Article 9 : Voies et réseaux

• Le règlement littéral comprend trois annexes :

Annexe n°1 : éléments bâtis et paysagers protégés, soit la liste détaillée des éléments bâtis ou paysagers protégés identifiés au plan général du règlement graphique et les prescriptions visant à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ;

Annexe n°2 : emplacements réservés, soit la liste détaillée des emplacements réservés identifiés au plan général du règlement graphique, précisant par commune leur objet et leur bénéficiaire ;

Annexe n°3 : règlement des clôtures, soit les règles applicables à chacune des communes, en sus des dispositions communes à l'ensemble des zones.

• Un règlement graphique comprenant :

Un plan général, décliné aux échelles métropolitaine et communale, sur lequel sont reportées la délimitation du territoire en zones, les secteurs des zones Agricoles et Naturelles ainsi que les dispositions graphiques particulières (règles d'implantation des constructions, emplacements réservés, sites faisant l'objet d'OAP, protections environnementales, patrimoniales ou paysagères, etc.) ;

Des plans thématiques, déclinés à l'échelle communale et regroupés en cahiers, spatialisant les dispositions des articles 1 à 7 des zones Urbaines et À Urbaniser.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

#### **4.4. Les Programmes d'Orientations et d'Actions**

Applicable exclusivement aux PLUi HD tenant lieu de PLH et/ou de PDU, cette pièce rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en oeuvre des politiques d'habitat ou de transports et déplacements, qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le POA Habitat est composé de 34 fiches-actions réparties au sein de 4 grandes orientations :

- Orientation 1 : Adapter la production de logements aux parcours résidentiels et maintenir le taux de logement social à 26% dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale.
- Orientation 2 : Adapter l'habitat existant et la production neuve aux enjeux de transition écologique.
- Orientation 3 : Contribuer à la mise en oeuvre du Droit au Logement dans une logique de mixité sociale.
- Orientation 4 : Une gouvernance à adapter.

Chaque fiche-action présente notamment les modalités de mise en oeuvre, le partenariat, les moyens financiers à mettre en oeuvre ainsi que l'échéancier.

Le POA Mobilités est composé de 27 fiches-actions réparties au sein de 4 grandes orientations :

- Orientation 1 : Apaiser la mobilité, développer une ville des proximités.
- Orientation 2 : Développer l'usage des transports collectifs, la multimodalité et la mobilité partagée, intégrer les innovations.
- Orientation 3 : Concevoir une ville adaptée aux besoins de mobilité de tous, adapter l'offre de mobilité aux temporalités des besoins des usagers.
- Orientation 4 : Informer et sensibiliser les usagers, accompagner le report modal.

Chaque fiche-action présente notamment les mesures à mettre en oeuvre, leur temporalité et le coût estimatif, ainsi que leur effet sur le report modal.

Il est accompagné d'une annexe « Accessibilité ».

## 5. Les chiffres clés du PLUi HD

Au-delà de l'aspect réglementaire visant à assurer l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLUi HD s'avère être un document fondateur et socle du projet urbain métropolitain. Il vise la mise en oeuvre d'objectifs ambitieux, dont les effets immédiats ou à plus long terme peuvent se résumer ainsi :

- Préserver l'armature verte et bleue de la métropole et limiter la consommation des terres naturelles et agricoles :
  - Réduction de 55% de la consommation de terres agricoles tous les 10 ans d'ici 2040, soit au-delà de l'obligation réglementaire nationale de moins 50% Réduction nette de 480 Ha d'anciennes zones urbaines ou de réserves foncières en zone naturelle ou agricole
  - Seulement 115 Ha de consommation foncière potentielle à horizon 2040, soit 58 Ha de moins que ce à quoi la MGN aurait droit dans le cadre local du SCOT (144 Ha + marge de 20% donc 173 Ha) dont 52 Ha pour le développement économique
  - Près de 80% du développement en renouvellement urbain et même 90% pour le foncier dédié à l'habitat

- Développer la nature en ville, préserver des espaces de respiration et de fraîcheur désimperméabilisées et végétalisées, préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité de nos quartiers tout en les inscrivant dans une dynamique contemporaine:
  - Beaucoup plus de zones préservées pour la nature en ville au sein du tissu urbain avec 543 Ha protégés contre 190 Ha précédemment,
  - 150 ensembles urbains avec des règles adaptées, afin d'en maintenir les caractéristiques et l'homogénéité tout en permettant leur évolution,
  - Environ 3 500 bâtiments à préserver et mettre en valeur en plus des protections liées aux monuments historiques et à leurs abords.
- Garantir une offre de logements accessibles pour tous :
  - Besoin de produire 19 000 logements d'ici 2042 à l'échelle de la métropole dont ¼ en réutilisation de logements existants, avec réévaluation du phasage des projets tous les 3 ans
  - Maintien du taux de 26% de logement social à l'échelle de l'agglomération et accélération des logements en accession abordable pour les familles
- Garantir une offre de foncier et d'immobilier lisible et adaptée à la stratégie économique en :
  - Consolidant et accompagnant la commercialisation des sites existants,
  - Requalifiant des sites existants et en friches pour une occupation économique, mais aussi en explorant les possibilités de densification et de transformation des espaces économiques existants > Une centaine d'Ha environ
  - Limitant le développement en extension urbaine d'ici 2040 à seulement 52Ha
- Apaiser la ville et accompagner le développement urbain par une offre de mobilités plus durables :
  - Des objectifs de part modale mobilités ambitieux à horizon 2030-2035 :
  - Vélo 12 à 14% (contre 3% aujourd'hui)
  - Marche 38 à 40% (contre 36% aujourd'hui)
  - TC 15 à 16% (contre 11% aujourd'hui)
  - Voiture 30 à 35% (contre 50% aujourd'hui)
  - Des normes de stationnement tenant compte de l'offre en TC et modes doux, favorisant davantage la réhabilitation, la mutualisation des usages et les logements abordables.

L'arrêt du PLUi HD est également l'occasion d'interroger la commune sur le souhait de voir instaurer sur son territoire le régime de déclaration préalable pour les travaux d'édification des clôtures et de ravalement de façade et le permis de démolir.

Considérant que la métropole a arrêté le projet de PLUi HD de la métropole du Grand Nancy par délibération du 26 septembre 2024, il doit être transmis pour avis :

- Aux 20 communes membres de la métropole,
- Aux personnes publiques associées à son élaboration et qui ont demandé à être consultées,
- Au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH),
- A la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE),
- A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le projet de PLUi HD arrêté sera ensuite soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, devra être approuvé par le Conseil métropolitain après que les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes.

## **PROPOSITION**

Vu l'avis de la commission « Urbanisme opérationnel et patrimoine » élargie à la commission « Transition écologique » du 27 novembre 2024, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis :

- sur le projet de PLUi HD.
- sur l'instauration du régime de déclaration d'édification des clôtures et de ravalement de façades sur l'ensemble du territoire communal,
- sur l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

## **DÉLIBÉRATION**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet à l'unanimité un avis favorable sur le projet PLUi HD, l'instauration du régime de déclaration d'édification des clôtures et de ravalement de façades sur l'ensemble du territoire communal et l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

Transmis et reçu à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle, le 19 décembre 2024.

**Pour extrait**

**La secrétaire de séance,**



**Nadine CADET**



**Le Maire,**



**Michel BREUILLE**

# VILLE D'ESSEY-LES-NANCY

## DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE ARRONDISSEMENT DE NANCY CANTON DE SAINT-MAX

### CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2024

tenu sous la présidence de  
Michel BREUILLE - Maire

- Nombre de Conseillers en exercice : 29
- Nombre de présents : 22
- Nombre de votants : 28
- Convocation du Conseil municipal le : 5 décembre 2024
- Convocation distribuée le : 5 décembre 2024
- Affichage de la liste des délibérations le : 20 décembre 2024
- Affichage du procès-verbal le : 28 février 2025

#### PRÉSENTS

- M. LAURENT, Mme CADET, M. THOUVENIN, MME DEVOUGE, M. VOGIN, Mme SCHINDLER, M. ROSSIGNON, Mme DROUVILLE, Adjoints.
  
- M. BRUNE, M. BOURGUIGNON, Mme LOZINGUEZ, M. GONCALVES, M. KOENIG, M. VOIDIER, M. HOFFER, Mme MALARY, M. PERRI, Mme CHOPIN-RENAULD, M. KATZ, M. CHEVARDÉ, M. RIFF, Conseillers municipaux.

#### POUVOIRS

- M. Gilles SAPISTEIN à M. Pascal LAURENT
- Mme Isabelle BLONDELET à M. Michel BREUILLE
- Mme Marjorie HOUSSIN à M. Gille BOURGUIGNON
- Mme Gaëlle BARDOUL à Mme Elise DROUVILLE
- Mme Aurore DEL MANCINO à Mme Marie LOZINGUEZ
- Mme Aïcha MENZRI à Mme Brigitte SCHINDLER

#### ABSENT

- M. Kamal EL JAOUHARI

#### SECRÉTAIRE DE SEANCE

- Mme Nadine CADET

Pour extrait

La secrétaire de séance,



Nadine CADET



Le Maire,



Michel BREUILLE