




PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY



**DOCUMENT
DE SYNTHÈSE**



**métropole
GrandNancy**

Au regard des enjeux démographiques et économiques, mais également des enjeux écologiques et climatiques, démontrant la volonté commune de travailler ensemble sur un projet collectif pour le territoire, les élus de la Métropole du Grand Nancy se sont engagés dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui précise la stratégie de développement spatial pour les 20 ans à venir. **Il permet d'avoir une vision cohérente à long terme en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.**

Fruit de nombreuses concertations et d'un travail à l'échelle des 20 communes, le PLUi vise à préserver l'environnement, offrir des logements diversifiés et de qualité, améliorer le cadre de vie, favoriser le développement économique, pérenniser les services et les équipements, promouvoir les mobilités durables. **L'élaboration du PLUi est l'occasion unique de requestionner et de planifier le devenir des réserves foncières inscrites dans les actuels plans locaux d'urbanisme des différentes communes, en les rééquilibrant afin de mieux concilier le développement urbain avec la préservation des espaces naturels et le renforcement de la nature en ville.**

QU'EST-CE QUE LE PLUI DU GRAND NANCY ET À QUOI SERT-IL ?

Ce document stratégique traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables de la Métropole du Grand Nancy pour les 20 ans à venir de façon cohérente sur le territoire des 20 communes. **Il fixe les grandes orientations d'aménagement et les règles d'occupation et d'utilisation du sol.** Pour toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme, il deviendra le document de référence et s'imposera à tous les acteurs du territoire, particuliers, entreprises, administrations.

Dans un contexte de transitions écologique, climatique et démographique, il est devenu impératif de se requestionner sur un nouveau mode de développement. L'élaboration du PLUi-HD de la Métropole a donc été l'occasion d'inverser le regard sur la manière de penser l'aménagement du territoire métropolitain :

- ▲ Avant tout, il protège les espaces de nature et à haute valeur environnementale,
- ▲ Ensuite, il encadre les futurs aménagements et constructions avec de nouveaux outils pour mieux intégrer les projets dans leur environnement et tenir compte des enjeux notamment bio-climatiques.

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole est engagée dans une démarche ambitieuse et exigeante : donner naissance à une vision partagée de l'avenir de son territoire. L'objectif : inventer une métropole où il fait bon vivre, habiter, se déplacer, travailler et se divertir.

Le PLUi doit relever les défis de l'attractivité et de la démographie, tout en créant un territoire de qualité, respectueux des principes du développement durable et où chacun puisse s'épanouir.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) de la Métropole du Grand Nancy est le document unique qui remplace les actuels Plans locaux d'urbanisme des communes et vise

une convergence de plusieurs thématiques comme gage d'une meilleure efficacité des politiques publiques, en prenant en compte les stratégies sectorielles définies depuis 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 Énergie Territorial), mais aussi de la Loi Climat Résilience et les enjeux de sobriété foncière à travers les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

Concrètement, le PLUi précise où et comment l'on peut construire, mais aussi où l'on ne pourra pas le faire pour protéger ce qui fait la richesse de notre territoire.

QUE CONTIENT-IL ?

- ▲ **Un rapport de présentation** composé : d'un diagnostic (photographie du territoire), d'une justification des choix réglementaires, et de l'évaluation environnementale.
- ▲ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : les grands choix politiques et stratégiques des élus pour l'avenir.
- ▲ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : des documents détaillés pour certaines thématiques (habitat,

mobilités, commerces, adaptation au changement climatique, patrimoines : biodiversité, bâti et paysager) et certains secteurs à enjeux.

- ▲ **Un règlement écrit et graphique** : les cartes et règles précises (hauteur, implantation, stationnement, protection de la nature en ville).
- ▲ **Des annexes d'utilité publique** : les documents techniques, servitudes, plans de prévention des risques...

MIEUX COMPRENDRE LE RÈGLEMENT

Le règlement du PLUi-HD a été totalement modernisé, avec une forme innovante par rapport à ce que contiennent aujourd'hui les actuels PLU des communes. Outre la nécessaire simplification visant à harmoniser tout en tenant compte des spécificités de chaque commune, le nouveau règlement permet de rendre plus lisible et compréhensible les différentes politiques métropolitaines poursuivies.

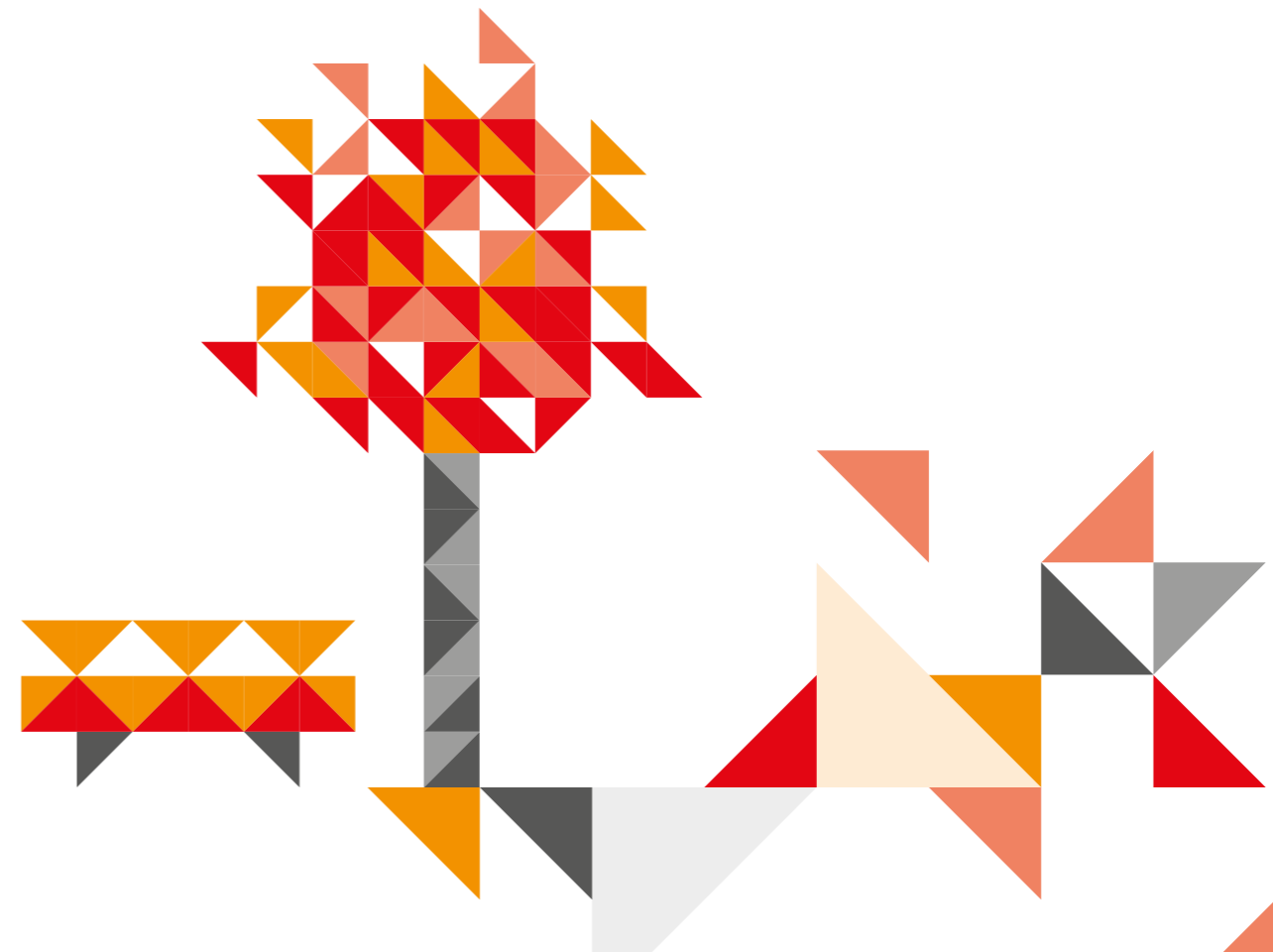
Il est composé d'un règlement littéral qui présente les dispositions propres à chaque zone et d'un règlement graphique composé d'un plan général et de plans thématiques.

À travers ses cartes et ses règles, il trace les zones :

- ▲ **Urbaines** : là où le bâti peut se développer, avec des prescriptions (implantation, hauteur, protection d'espace vert...).

▲ **A urbaniser** : zones réservées à un développement futur, souvent assorties de conditions comme la réalisation d'équipements publics.

▲ **Naturelles, agricoles ou forestières** : espaces préservés pour leur valeur écologique, paysagère ou alimentaire.



L'ÉLABORATION DU PLUi-HD

LA MÉTHODE

L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 3 juillet 2015. Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en Conseil métropolitain le 10 mai 2019 et le 12 mai 2022 avec la nouvelle assemblée métropolitaine.

Le document est le résultat d'une collaboration avec les 20 communes du territoire. Les différentes instances de gouvernance métropolitaine ont été très régulièrement sollicitées pour présenter les différents stades d'avancement de la procédure et acter la validation de documents ou d'étapes stratégiques (Conseils métropolitains, Conférences des maires).

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 (Séminaires PLUi-HD avec les 20 communes, associant élus et services métropolitains et communaux).



LES RÉUNIONS

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 a nécessité 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.

LA CONCERTATION

Conformément aux objectifs poursuivis et aux modalités qui avaient été annoncées, une concertation a débuté à compter du 25 janvier 2016. Elle s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLUi-HD. En prévision du Conseil métropolitain du 26 septembre 2024 visant l'arrêt du projet de PLUi-HD, cette phase de concertation a été clôturée le 6 mai 2024.

Les modalités de la concertation ont été définies par la Métropole comme suit :

EN MATIÈRE D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION :

- ▲ Diffusion d'une plaquette après le lancement de la procédure visant à expliciter la démarche et préciser les modalités de concertation,
- ▲ Création d'un site internet dédié au PLU intercommunal du Grand Nancy mettant à disposition des informations et permettant à chacun de déposer des avis ou propositions,
- ▲ Diffusion d'informations pédagogiques relatives au PLU intercommunal par le biais de supports et moyens de communication diversifiés : *Grand Nancy Actu* (Métropoly depuis), bulletins municipaux, presse, réunions publiques en communes, panneaux d'exposition en Mairie et au siège de la Métropole.

EN MATIÈRE D'ÉCOUTE ET DE DIALOGUE :

- ▲ Mise à disposition dans chacune des 20 communes et au siège de la Métropole, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation, destiné à recevoir les observations et suggestions du public, avec également un dossier rassemblant au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, les pièces essentielles à la compréhension du public,
- ▲ Organisation d'ateliers de coproduction avec la société civile en préalable à l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ▲ Organisation de réunions publiques dans les communes permettant de débattre avec la population sur les enjeux

de développement et les modalités de mise en œuvre.

- ▲ Association à différents stades de la procédure des personnes publiques associées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme : Syndicat Mixte du SCoT Sud 54, Services de l'État, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambres consulaires.

Le Conseil de Développement Durable du Grand Nancy a également été consulté et a produit plusieurs contributions et avis.

Enfin, entre 2016 et 2024, ce sont environ 200 contributions des habitants qui ont été adressées à la Métropole du Grand Nancy dans le cadre de la concertation sur le PLUi-HD. 3 cycles de concertation ont été menés durant cette période.

LES CHIFFRES CLÉS DE LA CONCERTATION

> **3 CYCLES**
de concertation
avec les habitants



> **PLUS DE 3000 PARTICIPANTS**
à la démarche

> **52 RÉUNIONS PUBLIQUES**
à l'échelle des 20 communes

> **8 ANS**
de concertation



> **200 CONTRIBUTIONS**
des habitants



> **PLUS DE 200 RÉUNIONS**
de travail avec
les communes

> **3 CONTRIBUTIONS**
ou avis du Conseil de
Développement Durable

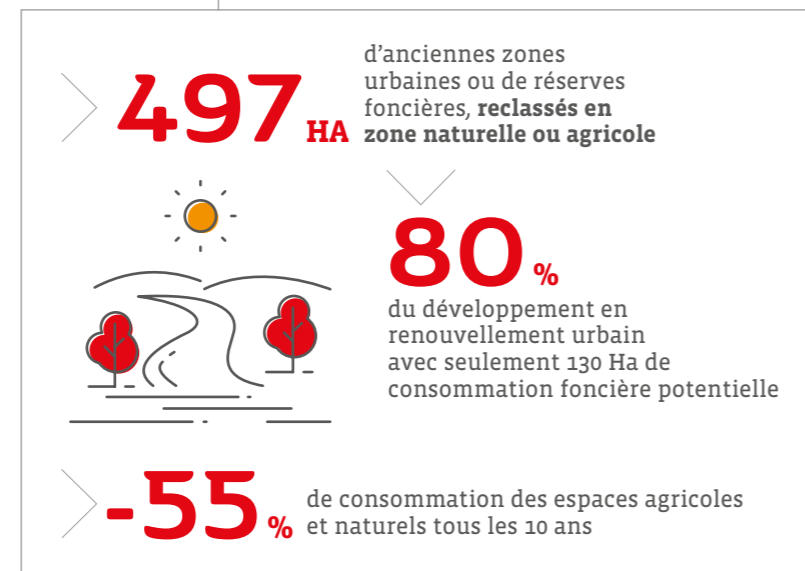
L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de PLUi-HD a fait l'objet d'une enquête publique visant à recueillir les avis du public. Les contributions des Personnes Publiques Associées ont été consignées dans le dossier d'enquête publique. À l'issue de cette phase, les observations citoyennes, le rapport de la commission d'enquête et les avis émis ont quelquefois conduit à des modifications du document, afin d'intégrer certains retours et d'enrichir sa pertinence territoriale. Cette démarche participative a permis d'ajuster le projet avant son adoption définitive, dans le respect des orientations du PLUi et de l'intérêt général.

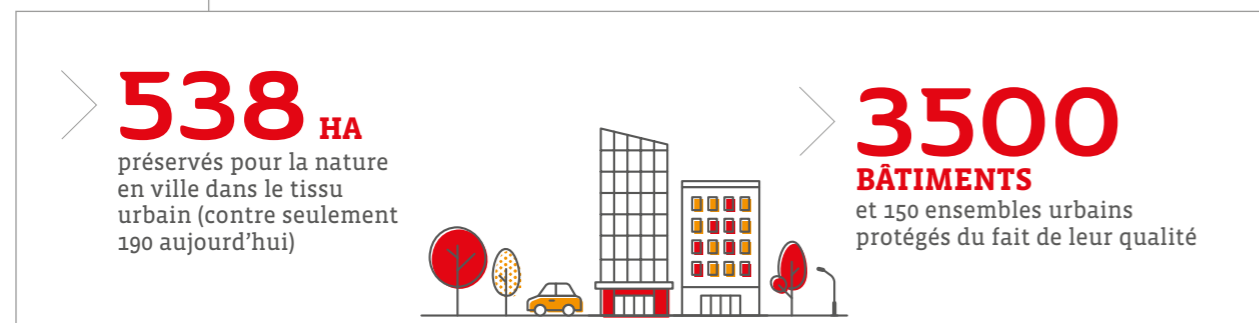
LES OBJECTIFS À L'HORIZON 2040

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

01 LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN



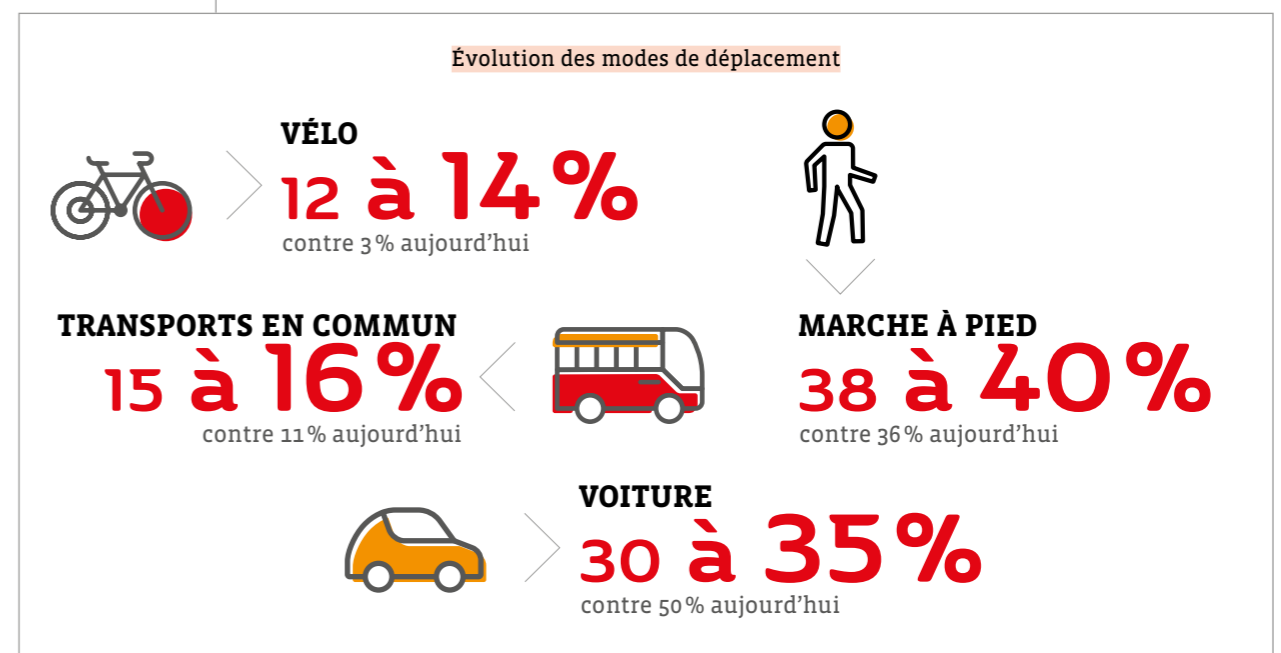
02 PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE



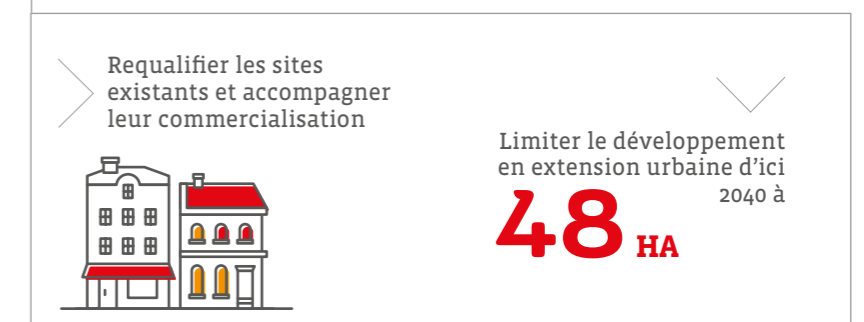
03 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS



04 DÉVELOPPER DES MOBILITÉS DURABLES



05 SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE



LES AXES DU PLUi-HD



QUELS SONT LES DÉFIS ET ORIENTATIONS DU PADD ?

Ainsi, le projet de PADD de la Métropole du Grand Nancy s'articule autour de deux défis complémentaires et constituant le socle des orientations générales :

DÉFI N°1
Le défi de l'attractivité pour une métropole entrepreneuriale et innovante

DÉFI 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.



QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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.

Sa mise en place permet de connaître les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation contenues dans le PLUi-HD.

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, 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 les orientations du PCAET (Plan Climat Air Énergie 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 PADD s'organise autour de 3 axes et 11 orientations

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.

▶ AXE 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

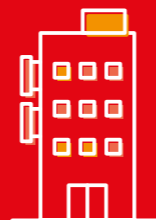
Renouveler la stratégie de rayonnement au service de la promotion du territoire

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 cœur d'agglomération

▶ AXE 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 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



QUELLES SONT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ?

Le PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy comporte également de nouveaux outils et notamment 3 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

> **5**
OAP THÉMATIQUES

> **6**
OAP TERRITORIALES

> **53**
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 urbains.

Les OAP territoriales et sectorielles édictent des dispositions permettant l'aménagement d'un secteur particulier en tenant compte des besoins en termes d'habitat, de développement économique, de transports et déplacements. Elles délimitent des périmètres opérationnels et précise les conditions urbaines, architecturales, environnementales et paysagère de sa mise en œuvre.

LES OAP THÉMATIQUES :

- ▲ **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 minimiser l'exposition des habitants aux risques environnementaux liés à la qualité de l'air et au bruit.
- ▲ **Patrimoine - biodiversité et la Trame Verte et Bleue (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 :** il s'agit de traduire 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'accès abordable à la propriété.

- ▲ **Mobilités :** l'orientation fixe des objectifs ambitieux pour garantir des mobilités efficaces, apaisées, décarbonées et solidaires. À travers la stratégie de mobilités engagée, cela 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 :** il s'agit de 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

À l'échelle d'un quartier ou de plusieurs communes, elles ont pour objectif de présenter l'organisation générale souhaitée sur ces secteurs stratégiques pour le développement urbain de la métropole.

Elles concernent les 6 secteurs suivants :

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

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

OÙ RETROUVER LE PLUI-HD ?

Le PLUi-HD a reçu un avis favorable sans réserve de la commission d'enquête.

- ▲ Il est **approuvé définitivement** par le Conseil métropolitain du 6 novembre 2025.
- ▲ Il sera **applicable courant décembre 2025**.
- ▲ Il sera **accompagné d'informations et de formations** auprès des habitants et professionnels.
- ▲ Il sera **modifié régulièrement**.
- ▲ Il sera **évalué régulièrement** : tous les 3 ans sur le volet Habitat et tous les 6 ans globalement pour voir si une révision est nécessaire.

Le dossier complet est disponible :

- ▲ En ligne sur le géoportail national d'urbanisme geoportail-urbanisme.gouv.fr
- ▲ En version papier (à partir de décembre 2025) :
 - dans chaque mairie des 20 communes
 - à la Métropole du Grand Nancy

Toutes les informations sont à retrouver sur : plui.grandnancy.eu



EN SAVOIR PLUS

LE PLUI-HD : UNE APPROCHE ÉQUILBRÉE ENTRE URBANISME ET PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacement (PLUi-HD) s'inscrit dans une philosophie globale visant à concilier développement urbain et protection des espaces naturels, à travers un règlement adapté aux spécificités locales.

Ce document stratégique s'appuie sur des diagnostics et études approfondis pour éclairer ses orientations, notamment sur des enjeux clés comme l'estimation des besoins en logements et le principe environnemental « Éviter - Réduire - Compenser » (E-R-C). Pour répondre à des

interrogations récurrentes - par exemple, « Pourquoi construire malgré une croissance démographique modérée ? » -, une page dédiée a été créée.

SCANNEZ CE QR CODE >





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU GRAND NANCY

Pôle Mobilités et Développement
Urbain Durables

Direction de l'Urbanisme
et de l'Écologie Urbaine

03 83 91 83 16

urbanisme@grandnancy.eu

- Art-sur-Meurthe
- Dommartémont
- Essey-lès-Nancy
- Fléville-devant-Nancy
- Heillecourt
- HouDEMONT
- Jarville-la-Malgrange
- Laneuveville-devant-Nancy
- Laxou
- Ludres
- Malzéville
- Maxéville
- Nancy
- Pulnoy
- Saint-Max
- Saulxures-lès-Nancy
- Seichamps
- Tomblaine
- Vandœuvre-lès-Nancy
- Villers-lès-Nancy