COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND NANCY

Grand Nancy communauté urbaine

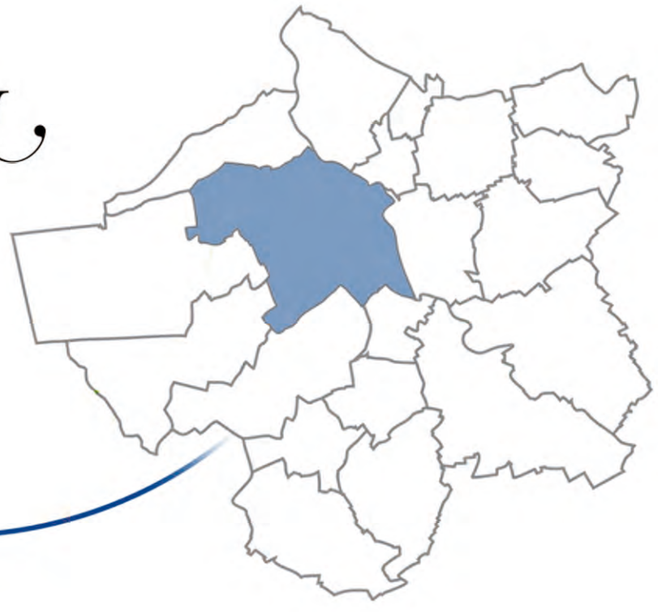
PLAN LOCAL D'URBANISME

Nancy

RAPPORT DE PRÉSENTATION

APPROBATION JUIN 2007

ville de Nancy



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT-PROJETS

ESPACE CORBIN, 10 RUE POIREL BP516, 54008 NANCY CEDEX
TÉL. : 03 83 17 42 01 / FAX : 03 83 17 42 20 - WWW.ADUAN.ORG

Sommaire

(1) ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE 9
1. Situation géographique de la commune 9
2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à l'agglomération 9
3. Caractéristiques environnementales 9
a. Climatologie 9
b. Topographie 10
c. Géologie 11
d. Nature des sols 13
e. Hydrologie 13

OCCUPATION BIOPHYSIQUE DU SOL 15
1. Patrimoine bâti 15
2. Patrimoine naturel 15
a. Espaces naturels 15
b. Espaces agricoles 15
c. Faune et flore 15
d. La trame verte : espaces verts, fleurissement, patrimoine arboricole 15
3. Paysages 21

RISQUES ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT 23
1. Les Risques (Cf annexe 1 : note sur la prise en compte des risques p.29) 23
a. Les risques naturels 23
b. Les risques technologiques 23
2. Qualités environnementales 24
a. Qualité de l'air 24
b. Nuisances sonores 24
c. Déchets 25
d. Eau potable 26
e. Assainissement 26
f. L'environnement, une préoccupation essentielle de Nancy, ville santé 26

L'ÉTAT ACTUEL DU SITE DE LA ZAC ANCIENNE CARRIÈRE SOLVAY SUD 27

(2) DIAGNOSTIC 37

FONCTIONNEMENT URBAIN 39
1. Structure de l'urbanisation 39
a. Le secteur Sauvegardé 39
b. Le secteur Coteaux/Plateau 41
c. Le secteur Gare 45
d. Le secteur Saurupt-Clémenceau-Haussonville-Blandan-Donop 47
e. Le secteur Saint-Pierre/René II 49
f. Le secteur III Maisons/Rives de Meurthe 51
2. Accessibilité/mobilité 53
a. Réseaux routiers et ferrés 53
b. Transports en commun 57
c. Stationnement 57
d. Les pistes cyclables 59
e. Randonnées 59
3. Nancy : pôle de services pour l'agglomération et la région 61
a. Le commerce, l'hôtellerie, le tourisme, les services publics 61
b. La santé 65
c. Social : petite enfance, personnes âgées et l'aide sociale générale 67
d. L'enseignement primaire et secondaire 67
e. L'enseignement supérieur nancéien 71
f. Les sports/loisirs 75
g. La culture 78

LES PRINCIPAUX PROJETS URBAINS 81
1. Le Grand Projet de Ville Plateau 81
2. La restructuration du quartier gare 81
3. Le projet ARTEM-Nancy sur le site des anciennes casernes Molitor-Manutention 82
4. La restructuration opérationnelle du secteur Marcel Brot 83
5. L'évolution des structures hospitalières du quartier Saint-Pierre René II 83
6. L'aménagement des Rives de Meurthe 83
7. Le projet de rénovation urbaine du quartier d'Haussonville 85

HABITAT ET POPULATION 85
1. L'habitat 85
a. Les grandes caractéristiques du parc de logements de Nancy 85
b. L'évolution urbaine depuis 1970 87
c. Le fonctionnement des segments du marché de l'habitat 89
2. La population 94
a. La reconquête d'une dynamique démographique 95
b. Le renforcement de la présence des petits ménages et des étudiants 95
c. Les perspectives 96

EMPLOI ET SITES D'ACTIVITÉS 97
1. Les emplois de services attirent une population importante de cadres et de professions intermédiaires. 97

2. Une baisse des emplois qui s'atténue 97
3. Le premier pôle économique du département 97
4. Les trois axes stratégiques de développement 98
5. Les éléments porteurs de changement 98

(3) COMPOSANTES DU PATRIMOINE 101

L'ÉVOLUTION DE LA NOTION DE PATRIMOINE 105

LES FONDEMENTS DE L'ANALYSE PATRIMONIALE DE LA VILLE DE NANCY 107
Quartier Léopold / Vieille Ville 111
Quartier Saint-Fiacre / Trois Maisons / Vayringe 119
Quartier Stanislas-Meurthe 127
Quartier Saint-Pierre /René II / Bonsecours 135
Quartier Centre-Ville / Charles III 143
Quartier Saurupt / Clémenceau 151
Quartier Haussonville / Blandan 159
Quartier Mon-Désert / Jeanne d'Arc / Croix de Bourgogne 167
Quartier Poincaré / Foch / Anatole France 175
Quartier Boudonville / Scarpone / Libération 183
Quartier Beauregard / Boufflers / Buthégnemont 191
Quartier Haut-du-Lièvre 199

(4) JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE 205

JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME 207
1. Développer le centre-ville en coeur d'agglomération 208
a) Réaliser l'extension du centre en intégrant le quartier de la gare et en assurant un lien urbain fort avec les Rives de Meurthe pour donner une dimension nouvelle au centre-ville 208
b) Poursuivre le réaménagement des espaces publics et la requalification urbaine dans l'espace central pour initier de nouvelles pratiques urbaines 208
c) Concilier qualité résidentielle et rayonnement des fonctions d'agglomération 209
d) Améliorer le cadre de vie et l'habitat dans les faubourgs résidentiels 209
e) Intégrer les orientations du PDU en terme de plan de circulation et d'insertion de tous les modes de déplacements 209
2. Conforter la qualité de vie résidentielle à l'ouest de la gare 209
a) Donner un nouveau statut aux liens avec le centre historique et garantir tous les modes de déplacements 210
b) Apaiser les flux de circulation dans le respect de la vie de quartier 210
c) Revaloriser les espaces publics et les pôles commerciaux de proximité 210
d) Poursuivre les opérations d'amélioration de l'habitat 210
e) Renforcer les services de proximité aux habitants et l'ambiance de quartier 210
3. Réconcilier la ville avec l'eau sur les rives de Meurthe 210
a) Renforcer l'accessibilité et la desserte du secteur 211
b) Poursuivre la reconquête urbaine et construire un nouveau quartier 211
c) Organiser la recomposition urbaine du secteur des friches industrielles 211
d) Accompagner la revalorisation urbaine au Nord de la rue de Malzéville 211
e) Requalifier le secteur Marcel Brot à la faveur du projet de centre commercial 212
f) Traiter les interfaces entre des composantes urbaines différenciées 212
4. Renouveler les quartiers nancéiens du plateau 212
a) Créer une offre résidentielle nouvelle et diversifiée 212
b) Conforter la dynamique du pôle économique par la Zone Franche Urbaine 212
c) Rénover le quartier d'habitat social du Plateau 213
d) Traiter le lien entre le Plateau et la plaine, et insérer la future ligne de transports en commun en Site Propre 213
e) Renforcer les services et commerces de proximité 213
f) Valoriser les atouts environnementaux 213

5. Harmoniser le patrimoine et la ville active sur le quartier Saint-Pierre / René II 213
a) Accompagner la restructuration des équipements de santé et valoriser leurs abords 214
b) Valoriser le patrimoine, insérer la future ligne de TCSP et traiter les espaces publics 214
c) Revaloriser la porte sud de l'hyper centre et traiter l'entrée de ville sud 214
d) Reconquérir les rives du boulevard Lobau et du canal 214
e) Créer des liaisons piétonnes entre le parc Olry et le canal 214
f) Renforcer le lien social et intergénérationnel 215
6. Intégrer les grands équipements actuels et futurs au quartier Haussonville / Blandan 215
a) Assurer l'intégration urbaine et fonctionnelle du pôle universitaire Artem 215
b) Renforcer le pôle d'équipements Nancy-Thermal et cité judiciaire 215
c) Améliorer la qualité des espaces publics et retrouver une ambiance de faubourg 215
d) Dédensifier et renouveler le quartier Haussonville 216
e) Articuler les parcours et les usages urbains vers Vandoeuvre et Villers 216
7. Assurer l'équilibre territorial en termes de déplacements, d'équipements et de qualité de vie 216
a)Intégrer les orientations du PDU 216
b) Conforter les ambiancers de chaque quartier 216
c) Mailler les équipements et services d'agglomération et de proximité 216
d) Renforcer les liens avec les communes limitrophes 217

INTÉGRATION DU PLU DANS L'ORDRE JURIDIQUE 219

1. La prise en compte des normes supra-communales 219
a) Le schéma de cohérence territoriale 219
b) Le cinquième programme local de l'habitat de l'agglomération 219
c) Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme 220
d) Les annexes et les servitudes d'utilité publique 220
2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ainsi que des changements apportés par la révision 221
a) La prise en compte des risques sur le territoire 221
b) Les protections du patrimoine bâti 221
c) La protection des espaces verts 223
d) La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains 225
e) La prise en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre 227
f) L'évolution des emplacements réservés 227
g) L'intégration des règlements d'urbanisme des ZAC 230
h) Harmonisation du zonage et du règlement 233
i) La description du zonage PLU 236
j) Les modifications réglementaires ponctuelles 244
k) Les modifications du plan des hauteurs 244

LES INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS ET URBAINS 247

a) Les mesures prises pour la protection des espaces naturels 247
b) Les mesures prises pour la protection des espaces urbains 247
c) Les incidences du PLU sur la qualité de l'air 247
d) Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau 247
e) Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores 248
f) Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles 248

IMPACT DU PROJET D'URBANISATION DU PLATEAU 249

a) Le site et son environnement 249
b) les effets sur l'environnement 249
c) Le parti d'aménagement retenu 250
d) Les mesures compensatoires 251

INDEX DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS 253

1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

> LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE **9**
1. Situation géographique de la commune 9
2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à l'agglomération 9
3. Caractéristiques environnementales 9

> OCCUPATION BIOPHYSIQUE DU SOL **15**
1. Patrimoine bâti 15
2. Patrimoine naturel 15
3. Paysages 21

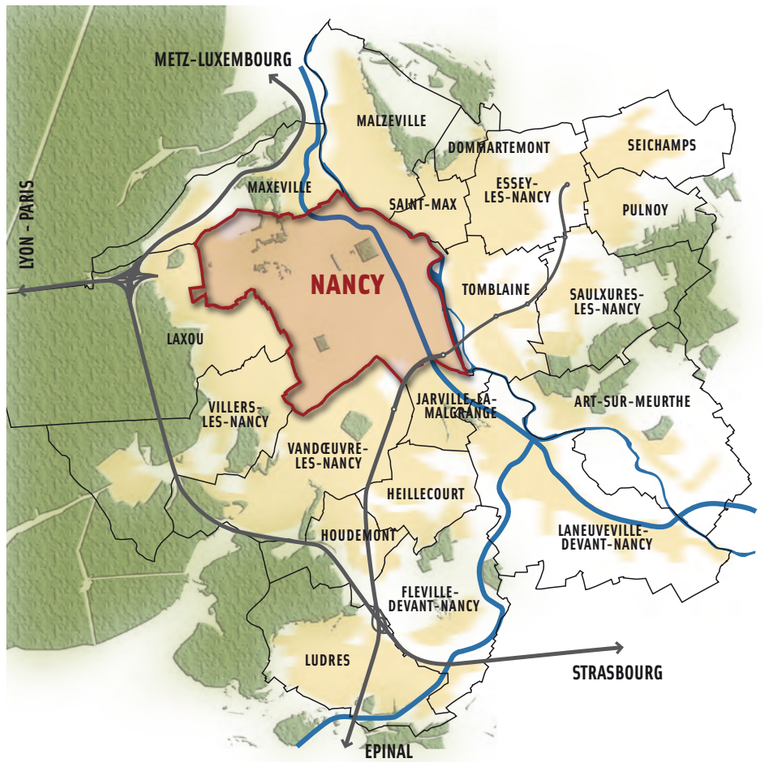
> RISQUES ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT **23**
1. Les Risques (Cf annexe 1 : note sur la prise en compte des risques) 23
2. Qualités environnementales 24

> L'ÉTAT ACTUEL DU SITE DE LA ZAC ANCIENNE CARRIÈRE SOLVAY **27**

Le territoire dans son ensemble

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Nancy est la ville centre de la Communauté Urbaine du Grand Nancy. Forte de 256 000 habitants, la Communauté Urbaine s'est construite au croisement de deux couloirs d'échange que sont l'A31 permettant de relier la mer du Nord à la méditerranée, tandis que l'axe est-ouest, matérialisé par la nationale 4 relie Paris à Strasbourg. Le département de Meurthe-et-Moselle, d'une superficie de 5 246 km², qui prend place au cœur de la Lorraine, est bordé par les départements de la Moselle à l'est, de la Meuse à l'ouest et des Vosges au sud et a pour chef lieu Nancy, qui se situe le long de la Meurthe en amont de sa confluence avec la Moselle.



Depuis 1955, les communes proches de Nancy se sont organisées en un district urbain devenu communauté urbaine du Grand Nancy. Cet établissement de coopération intercommunale regroupe 20 territoires ayant des caractéristiques géographiques et physiques communes.

Les communes limitrophes de la ville sont respectivement Villers-lès-Nancy à l'ouest, Laxou au Nord-Ouest, Maxéville et Malzéville au Nord, Saint Max et Tomblaine à l'est, Jarville-la-Malgrange au Sud et Vandoeuvre-lès-Nancy au Sud-ouest.

Nancy est constituée d'un territoire communal d'une superficie de 15,01 km².

2. POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE LA COMMUNE PAR RAPPORT À L'AGGLOMÉRATION

Nancy est le cœur de l'agglomération : elle a été et reste le moteur de l'urbanisation et du développement de l'agglomération, que ce soit en terme de développement économique mais également en terme de développement et de rayonnement culturel et intellectuel de l'agglomération.

Avec une population estimée au 1er janvier 2005 à de 104 591 habitants, elle concentre l'essentiel des fonctions métropolitaines supérieures de l'agglomération : éducation supérieure et recherche, santé, fonctions de commandement (administration, sièges inter-régionaux et régionaux), culture,...

Les filières-clés sur lesquelles l'agglomération nancéienne peut s'appuyer afin de développer son potentiel de valeur ajoutée - sciences du vivant et de la santé ; matériaux innovants ; économie numérique ; banque/finance/assurance - sont essentiellement concentrées à Nancy et Vandoeuvre.

Historiquement et culturellement, Nancy a forgé l'identité de l'agglomération : ville médiévale et renaissance, ville des Lumières, ville Art Nouveau, ville contemporaine, les différents visages de Nancy se complètent et structurent l'image de l'agglomération.

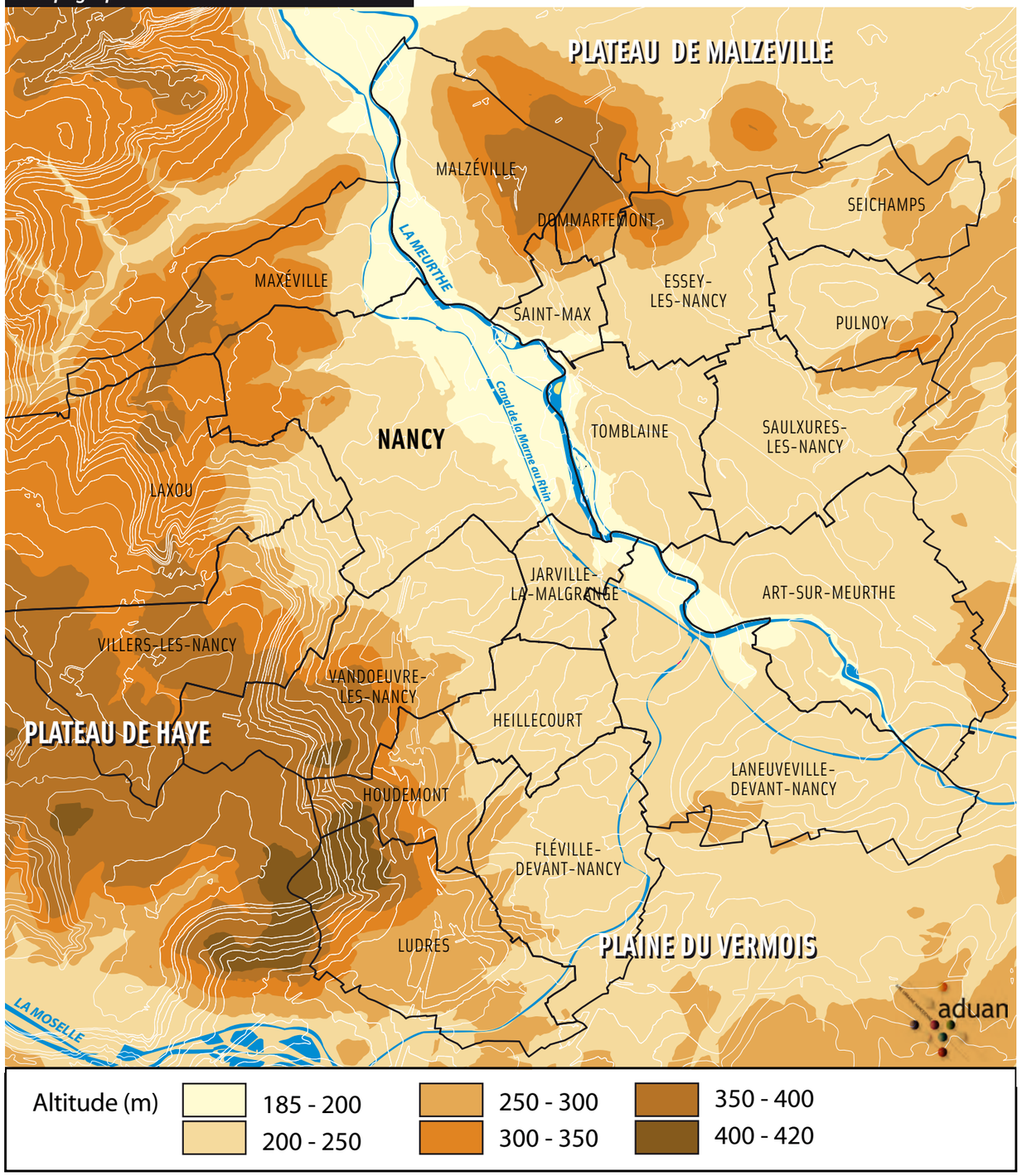
3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

a) Climatologie

Le climat lorrain est un climat océanique à influence continentale. Il est caractérisé par des étés chauds et humides et des hivers froids. La température moyenne à Nancy est relativement basse (9, 6° C) et le nombre de jours de gel est de l'ordre de 80. La pluviosité assez abondante se situe entre 700 et 800 mm et se répartit équitablement sur l'année. Les brouillards fréquents (70 jours par an) contribuent à une humidité atmosphérique significative.

La configuration du relief de côte que l'on trouve dans l'agglomération nancéienne met en évidence des différences climatiques en fonction de l'exposition des revers de côtes. Les pentes bien ensoleillées, chaudes et relativement sèches, orientées est et sud bénéficient d'un climat d'abri propice à l'implantation de vergers. Les pentes tournées vers le nord sont nettement moins ensoleillées, plus fraîches et plus humides, conditions moins propices à la mise en culture et à l'urbanisation. Sur l'agglomération, les fronts de côtes sont majoritairement orientés est et sud.

La topographie de la Communauté urbaine



b) Topographie

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

On peut ainsi distinguer trois entités topographiques :

À l'ouest, se trouve le plateau calcaire de la forêt de Haye. Il culmine à une altitude située entre 350 et 450 mètres. Au nord-est ; le plateau de Malzéville, qui a une altitude maximale de 380 mètres, est une butte témoin détachée du massif du Grand Couronné. Il est séparé du plateau de la forêt de Haye par la vallée de la Meurthe.

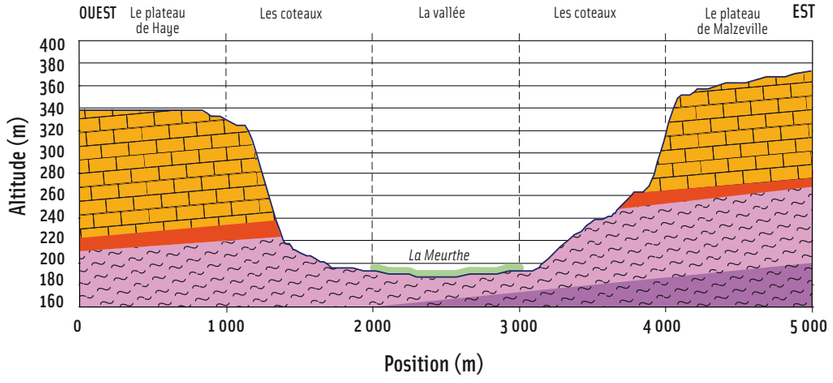
Les coteaux marquent la transition entre la vallée de la Meurthe et le plateau. Du fait de la nature des roches calcaires des coteaux, le front de côte est plus abrupt que le talus.

La vallée de la Meurthe prend place au pied des côtes de Moselle. Cette vallée, peu encaissée en amont, traverse de larges plaines au sud-est de l'agglomération. Au nord, la vallée se rétrécie et s'encaisse entre les coteaux de Maxéville et de Malzéville.
L'altitude de la vallée varie entre 200 au niveau de la Meurthe et 250 mètres au pied des coteaux.

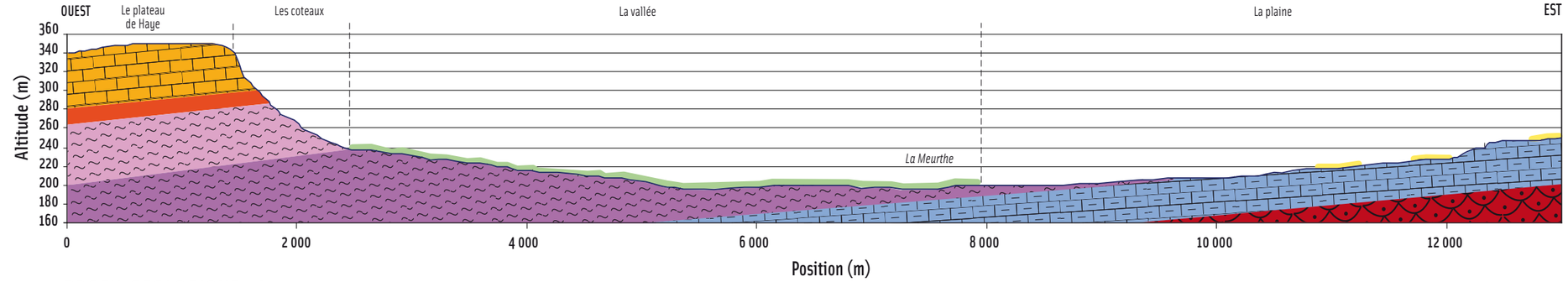
Plus précisément, le site primitif de Nancy s'inscrit entre le lit de la Meurthe et la ligne d'escarpement des « côtes de Moselle » qui surplombe le site urbain du fait de l'important dénivelé.
Les parties Ouest et Nord Ouest du territoire (Beauregard, Boufflers, Buthègnemont, Haut du Lièvre) occupent le coteau et les bords du Plateau calcaire de la forêt de Haye, dominant le reste de la ville d'une centaine de mètres.

Principaux profils géologiques constatés sur la Communauté urbaine

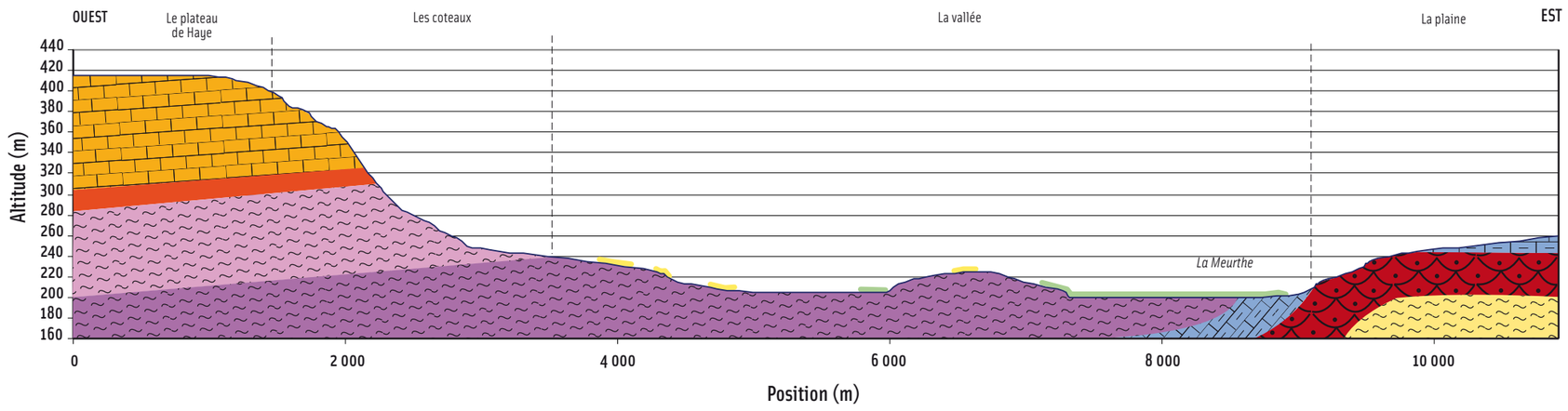
PROFIL GEOLOGIQUE n°1



PROFIL GEOLOGIQUE n°2



PROFIL GEOLOGIQUE n°3



FORMATIONS AFFLEURANTES

- Calcaires Bajociens — JURASSIQUE
- Calcaires férrugineux (minerai de fer) de l'Aalénien — JURASSIQUE
- Marnes et grès du Toarcien — LIAS
- Marnes et grès du Pliensbachien — LIAS
- Calcaires argileux du Sinémurien et de l'Hettangien — LIAS
- Argiles et grès du Rhétien — TRIAS
- Marnes du Keuper — TRIAS

FORMATIONS SUPERFICIELLES

- Alluvions
- Limons argileux parfois sableux

c) Géologie

Le fond de vallée est constitué d'alluvions déposées par la Meurthe qui reposent sur des formations gréseuses et marneuses.
Les plaines du sud-est et de l'est de l'agglomération nancéenne sont de nature principalement argileuse.
Le coteau possède différentes couches qui se superposent : les argiles qui constituent sa base sont surmontés d'une couche ferrugineuse qui se situe elle même sous une couche calcaire.
Enfin, le plateau est recouvert d'une épaisse couche de calcaires variant de 100 mètres à plus de 130 mètres selon les endroits.

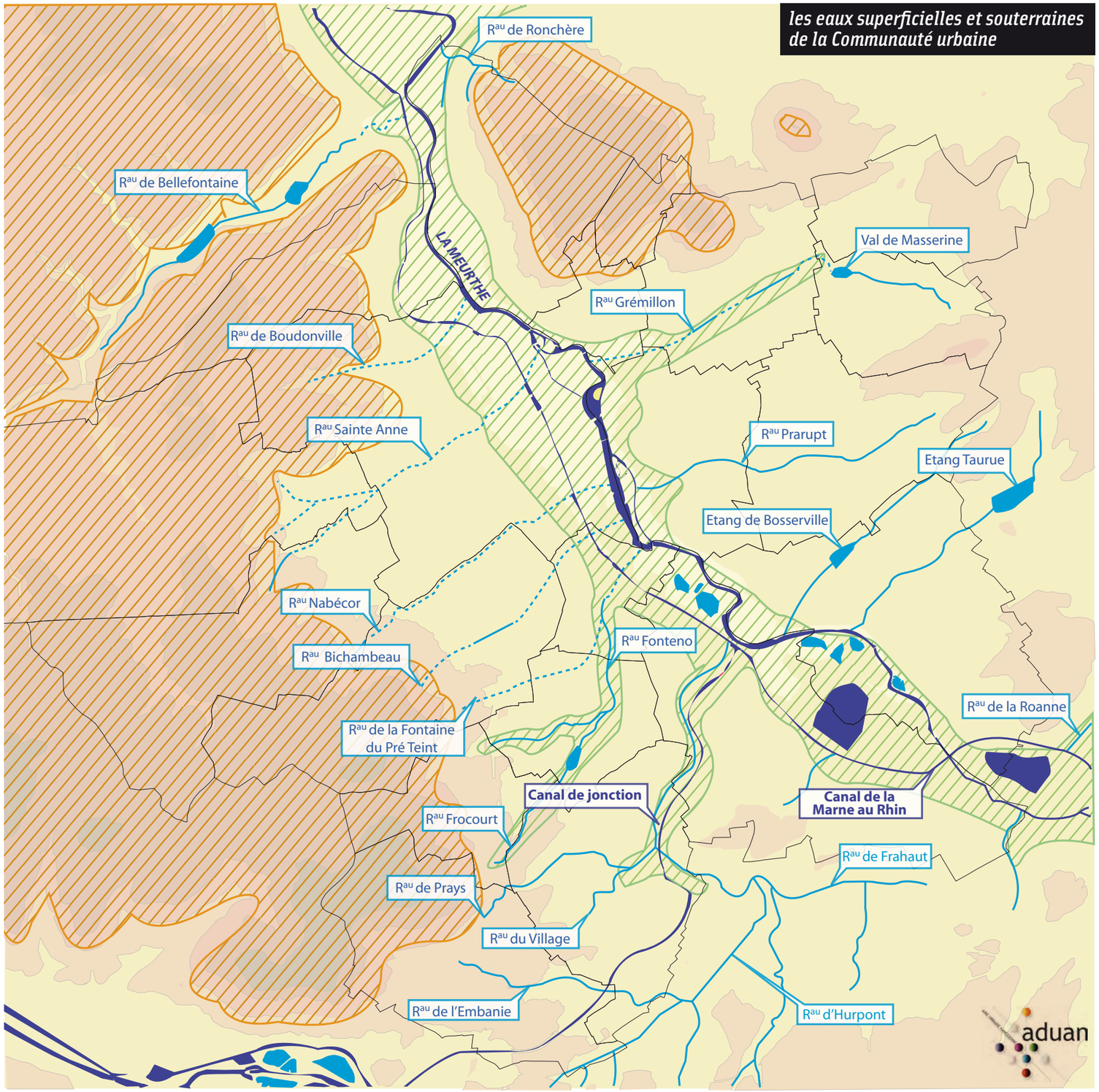
Plus précisément, le ban communal est installé dans un dépression essentiellement argileuse du Lias moyen et supérieur.
Au Nord ouest du territoire, la côte du Dogger domine la dépression de Nancy.

Eaux superficielles

- Cours d'eau majeur
- Affluent de la Meurthe aérien
- Affluent de la Meuthe enterré et au tracé supposé
- Bassin de décantation d'exploitation industrielle
- Etendue d'eau à caractère naturel

Eaux souterraines

- Aquifère calcaire du Dogger
  Très vulnérable aux pollutions
- Aquifère alluvionnaire de la Meurthe
  Vulnérables principalement aux pollutions chimiques
- Formation peu aquifère
  Nappe phréatique locale à vulnérabilité variable



d) Nature des sols

L'agglomération nancéienne est un espace très urbain, peu de terrains ont encore des profils pédologiques « naturels ». La nature de ces sols varie principalement en fonction de la composition des sous sols et des conditions topo climatiques. On distinguera quatre types de sols « naturels » sur l'agglomération :

> les sols du plateau calcaire du massif forestier de Haye qui sont recouverts d'une formation superficielle d'argile appelée Terra Fusca. Ils sont propices à l'exploitation forestière ;

> les sols humides du talus des coteaux qui sont composés d'un sous sol argileux et recouverts par une quantité de colluvions calcaires plus ou moins importante (dépôt de bas de pente, relativement fin, formé d'éléments arrachés aux versants). Ils sont riches et par conséquent très favorables à l'exploitation arboricole ;

> les sols des plaines du sud et sud-ouest de nature plus ou moins argileuses. Il s'agit de terrains offrant des potentialités agricoles notables propices aux cultures céréalières et prairiales ;

> les sols de la vallée « naturelle » de la Meurthe (situés entre les communes de Laneuville-devant-Nancy et Art-sur-Meurthe) qui sont très riches par les apports en alluvions fertiles de la rivière. Etant situés sur la nappe phréatique alluviale, ils sont également très humides et sont propices aux cultures prairiales.

Dans un contexte de très forte urbanisation, le territoire naturel sur Nancy est très restreint : il s'agit des restes du boisement des coteaux dans le vallon de Boudonville, en sous sol argileux.

e) Hydrologie

• Eaux souterraines :

Trois aquifères (nappes phréatiques) sont constatées sur le territoire de l'agglomération nancéienne :

> L'aquifère des calcaires du Dogger, situé au niveau du plateau calcaire de l'ouest de l'agglomération, est le plus sensible aux problèmes de pollution. Ce phénomène s'explique par l'absence de filtration des eaux par le calcaire.

> La vallée renferme l'aquifère des alluvions de la Meurthe. Sa composition en sables et graviers, le rend perméable et donc vulnérable. C'est au-dessus de cet aquifère des alluvions de la Meurthe que se déploie pour l'essentiel le territoire de Nancy.

> Le troisième aquifère est celui des grès du trias inférieur. Il se situe sur les territoires de plaine de l'agglomération. Cette nappe phréatique est captive (c'est à dire isolée de la surface du sol par une formation géologique imperméable) et très profonde ce qui la rend moins sensible à d'éventuelles pollutions.

• Eaux superficielles :

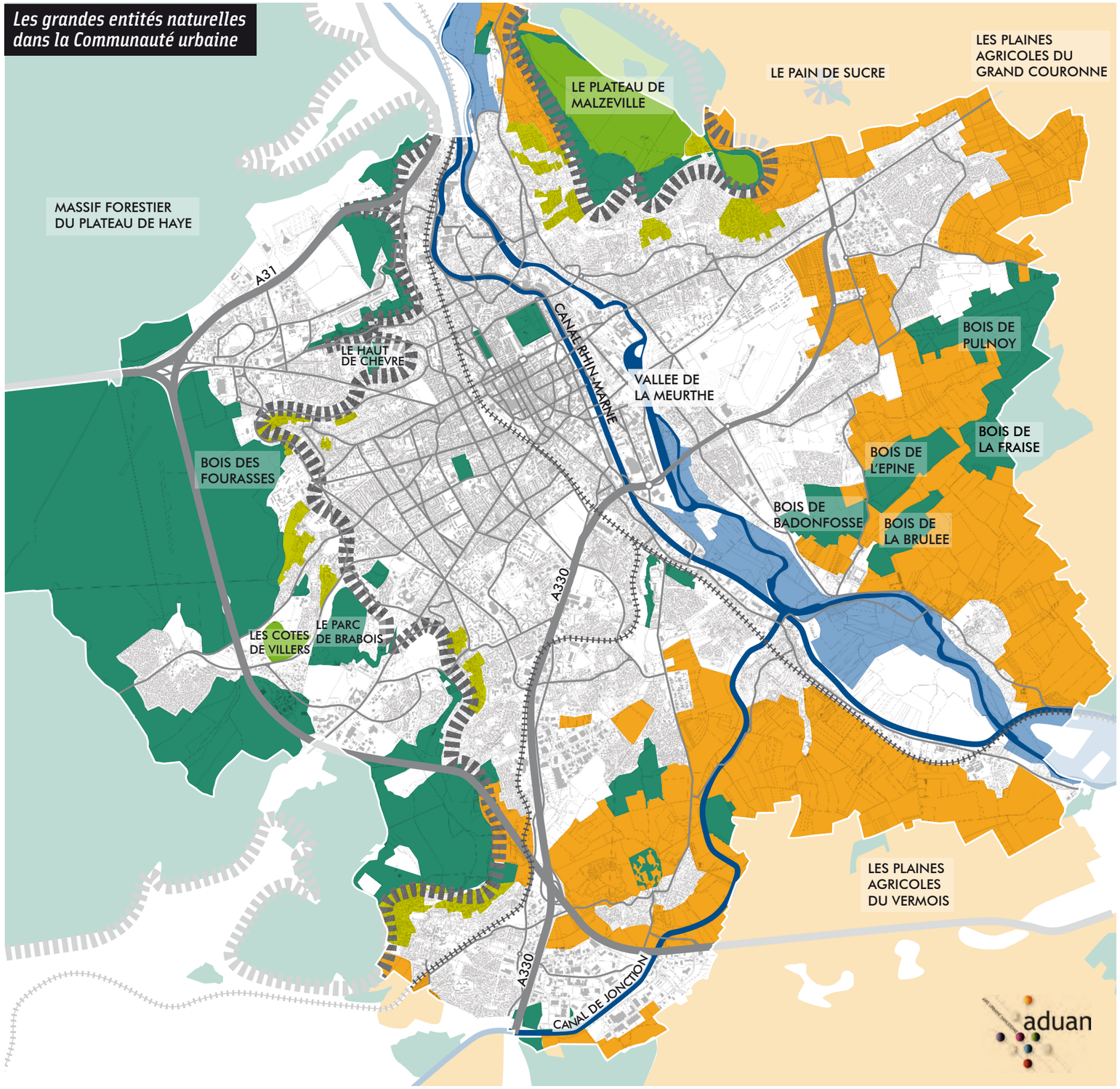
L'agglomération nancéienne fait partie du bassin hydraulique de la région Rhin-Meuse.
La Meurthe constitue le patrimoine hydrologique principal de la ville de Nancy et de la communauté urbaine, de même que le canal de la Marne au Rhin, ouvrage artificiel mais structurant du territoire.
Il est à noter que depuis les années 1980, la rivière a fait l'objet, dans sa traversée de l'agglomération et plus précisément de Nancy, d'importants travaux d'aménagement et de recalibrage visant à maîtriser les risques d'inondations. La première tranche des travaux réalisée avant les inondations de décembre 1988, a permis de constater une diminution du niveau de la crue de plus d'un mètre et de sauvegarder les quartiers voisins.

Outre ces grands cours d'eau, la topographie de l'agglomération, encerclée de relief de côte, implique la présence de nombreux cours d'eau secondaires ou ruisseaux qui descendent les dénivelés principalement à l'ouest et au nord-est. Aujourd'hui, un nombre important d'entre eux est néanmoins busé et enfoui.
Sur le territoire communal, l'ensemble des cours d'eau secondaires ou ruisseaux est busé et enfoui (ruisseau de Nabécor, ruisseau de Boudonville,...).
Sur les zones de coteaux, le ruissellement de surface est quasiment absent car l'eau s'écoule depuis le haut des plateaux par infiltration et réapparaît sur la pente à la faveur d'une couche imperméable mêlant marnes et argiles.

Concernant la Meurthe, la qualité des eaux est contrôlée par une unique station située à Art-sur-Meurthe au passage de la RD 126 en amont de la ville de Nancy.

L'eau analysée à cet endroit est d'une qualité générale passable qui s'avère globalement stable depuis 1992. Le SDAGE détermine des objectifs de qualité pour chaque hydrosystème établis au regard des vocations, des usages prioritaires et des fonctions naturelles à maintenir, à restaurer ou à faire coexister au sein de l'hydrosystème.
Un objectif a été fixé par le SDAGE en 1984 et réaffirmé en 1996 qui tient compte des caractéristiques de la Meurthe de l'activité industrielle qui s'est développée en amont de l'agglomération nancéienne.

Les grandes entités naturelles dans la Communauté urbaine



- Espaces naturels agricoles
- Espaces naturels boisés
- Pelouses calcaires
- Jardins et vergers
- Espaces naturels de la vallée de la Meurthe
- Coteaux
- Cours d'eau majeurs
- Infrastructures routières majeures
- Voies ferrées

Occupation biophysique du sol

1. PATRIMOINE BÂTI

• Patrimoine archéologique et historique :

Fruit de son histoire aux multiples facettes (la ville médiévale et renaissance, la ville des Lumières, la ville Art Nouveau, le Nancy contemporain..), la ville bénéficie d'un patrimoine exceptionnel, et compte par conséquent de nombreux monuments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (Cf. liste complète dans la liste des servitudes), ainsi que des sites archéologiques.

Le plus prestigieux est l'ensemble Places Stanislas, de la Carrière et d'Alliance, inscrit depuis 1983 sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO parmi 812 biens (culturels ou naturels) que le Comité du Patrimoine mondial considère comme ayant une « valeur universelle exceptionnelle ».
Pour le Comité, Nancy, résidence temporaire d'un roi sans royaume devenu duc de Lorraine, Stanislas Leszczynski, est paradoxalement l'exemple le plus ancien et le plus typique d'une capitale moderne où un monarque éclairé se montre soucieux d'utilité publique. Réalisé de 1752 à 1756 par une équipe brillante sous la direction de l'architecte Héré, le projet, d'une grande cohérence, s'est concrétisé dans une parfaite réussite monumentale qui allie la recherche du prestige et de l'exaltation du souverain au souci de la fonctionnalité.

La troisième partie du présent rapport de présentation est dédié au patrimoine urbain nancéien.

2. PATRIMOINE NATUREL

a) Espaces naturels

Le territoire de Nancy, qui ne compte pas de grands espaces naturels, s'inscrit dans le cadre communautaire, doté d'un patrimoine naturel important composé de grandes entités qui résultent de sa situation topographique mais également d'éléments historiques de son développement. On distingue ainsi :

> les secteurs non urbanisés de coteaux de l'ouest et du nord-est occupés par des zones de vergers, des jardins ou des friches. Ces secteurs font l'objet d'une politique de valorisation au niveau communautaire en réponse à l'un des objectifs de la Charte d'environnement signée en 1997 : la protection et la valorisation de la trame verte de l'agglomération ;

> le patrimoine forestier du massif de Haye qui représente une vaste emprise sur les communes de l'ouest (Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Ludres) ;

> les secteurs naturels de plaines principalement situés à l'est, qui font l'objet d'une exploitation agricole ;

> les secteurs des berges « naturelles » et d'expansion des crues de la Meurthe situées sur les territoire de Laneuveville, Art-sur-Meurthe et Tomblaine.

b) Espaces agricoles

Au recensement agricole de 2000, Nancy compte 4 exploitations agricoles (maraîchage). En effet, l'activité maraîchère est parvenue à perdurer en limite nord du territoire communal (quartier III Maisons-Crosne-Vayringe).

c) Faune et flore

Le territoire de la ville accueille un type de faune et de flore qui réussit à s'adapter aux milieux très urbanisés : petits mammifères, oiseaux,..

Les parcs et jardins nancéiens accueillent entre 30 et 40 espèces d'oiseaux selon la saison. En 2004 et 2005, un couple de faucons pélerins avait nidifié dans la flèche de l'Eglise Notre Dame de Lourdes et avait bénéficié d'un accueil favorable par la population du quartier et de la protection de leur tranquillité par la Paroisse.

Il convient de signaler un peuplement trop important du Parc de la Pépinière par les corbeaux.

Nancy n'est toutefois pas caractérisée par des données faunistiques et floristiques particulièrement remarquables. Sur le territoire, on ne recense aucune espèce justifiant une protection spécifique.

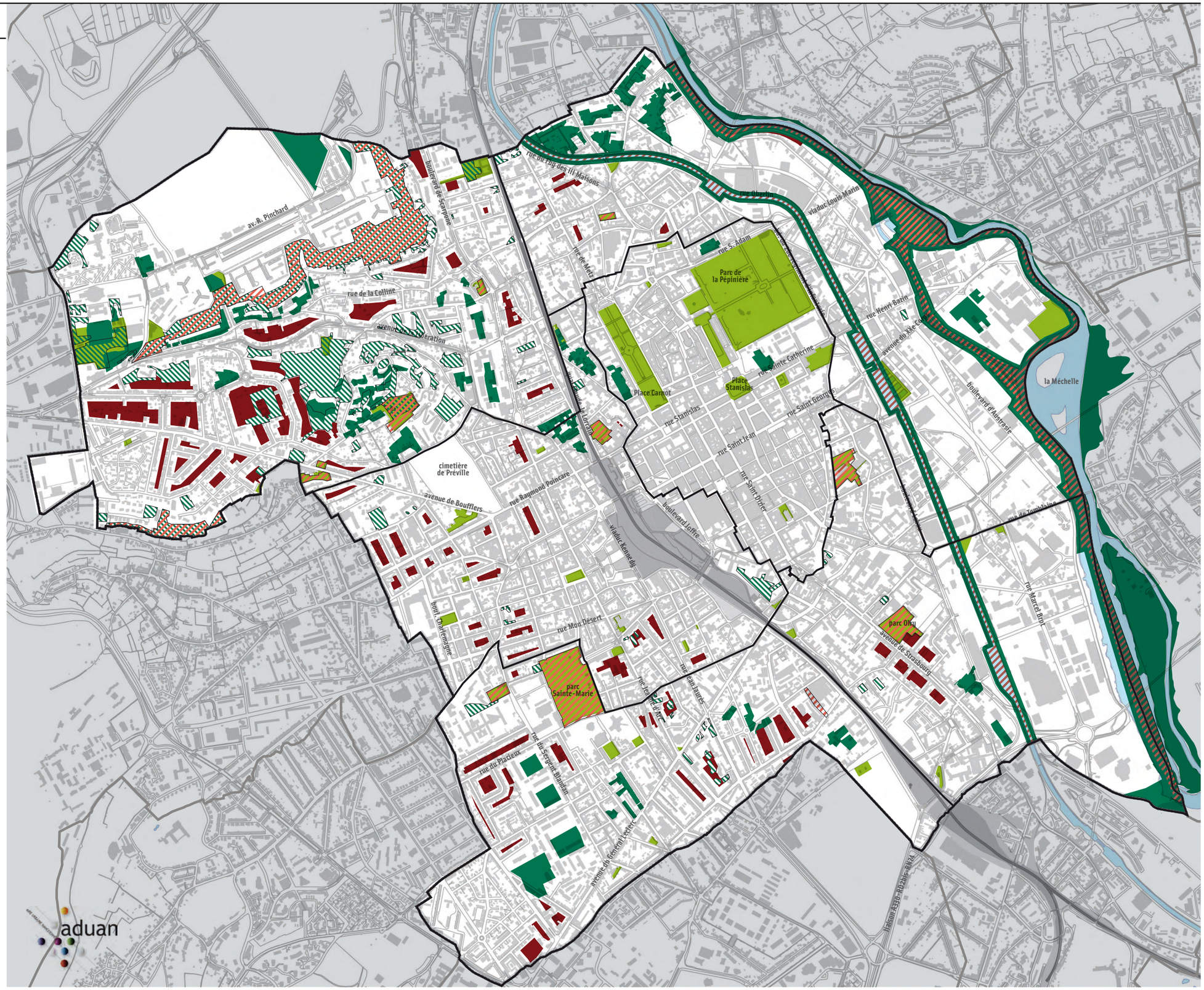
d) La trame verte : espaces verts, fleurissement, patrimoine arboricole

• Les espaces verts dans la ville :

Malgré la contrainte historique d'un urbanisme très dense sur un territoire relativement restreint, la ville a su réserver des espaces afin de créer de nombreux squares et jardins, appréciés par les nancéiens et répondant à leur demande de lieux apaisés.

Les parcs, jardins, squares, espaces verts privés font partie intégrante du patrimoine : ils permettent de passer de l'époque médiévale (jardin de la Citadelle), au règne de Stanislas (parc de la Pépinière, jardin Godron), puis au développement urbain

LES ESPACES VERTS



- PARC PUBLICS, JARDINS ET PROMENADES
- ZONES 1N ou 2N
- COEURS D'ÎLOTS
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- ESPACES NATURELS

du XIXe (parc Sainte-Marie, parc Blondlot, parc Olry) et à la période Art Nouveau (jardin du Musée de l'École de Nancy). Des jardins contemporains, à l'architecture forte et aux végétaux surprenants, illustrent le Nancy d'aujourd'hui ; le plus connu se trouve au cœur de la ville : le Jardin d'Eau.

Par l'intermédiaire du plan vert lancé en 1991, Nancy a relancé la dynamique de création de nouveaux espaces verts majeurs. Lors du lancement du Plan vert en 1991, un habitant ne disposait en moyenne que de 6,5 m² d'espaces verts. En 2005, il bénéficie de 10 m².

• Les parcs et jardins :

Au total, 21 parcs et jardins permettent aux promeneurs de découvrir une grande diversité de plantes et d'ambiances.

Parc de la Pépinière : 21 hectares

C'est l'une des premières pépinières royales de France au 18e siècle, aujourd'hui devenue jardin d'agrément. En 1765, Stanislas permit la réalisation d'une Pépinière Royale le long des remparts de la ville.

En plein cœur historique de Nancy, cet espace est le véritable poumon vert de la ville. Il intègre de nombreux équipements : auditorium rénové en 2005, aire de jeux en bois sculpté, manèges, parc zoologique, roseraie, mini-golf, théâtre de Guignol, sentier de l'arbre et des équipements sportifs : gymnase Jacquet, stade Maurice de Vienne, plateau Marcel Cerdan, terrains de pétanque et en hiver, une patinoire.

La Pépinière est classée parmi les plus beaux jardins de France. C'est un site inscrit, intégré dans le périmètre du Secteur Sauvegardé et des Monuments Historiques.

Parc Sainte-Marie : 7,5 hectares

Le parc Sainte Marie est le second parc de la ville en superficie. Au cœur du quartier de l'Ecole de Nancy, en bordure des piscines de Nancy Thermal, c'est en 1620 que les jésuites s'y implantent et le nomment Sainte-Marie.

En 1808, il devient un jardin d'agrément privé. C'est à cette époque qu'il a été superbement paysagé et planté d'arbres remarquables (séquoia pleureur, tulipier, cèdre, chênes).
En 1904, la ville en devient propriétaire et l'aménage en jardin public. Il propose un sentier de l'arbre.

Le parc accueille la maison des espaces verts, installée dans la maison alsacienne, témoin de l'exposition internationale de l'Est de la France de 1909.
Ses actions didactiques ont pour vocation de sensibiliser le citadin au rôle du cadre naturel dans la ville et de développer la notion d'environnement urbain.
La maison organise des expositions tout au long de l'année.

C'est un site inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Parc de la Cure d'Air : 2,4 hectares

Sur les hauteurs de Nancy, ce parc est riche en variétés de pommiers et de poiriers anciens et offre un très beau panorama sur Nancy, ses boisements périphériques et la vallée de la Meurthe.
Acquis au début des années 90, sa guinguette d'époque 1900 a pu être conservée.

Parc Charles III : 1,8 hectare

Créé en 1981, ce parc moderne, au cœur du quartier Charles III, propose de nombreux aménagements, destinés aux activités ludiques : terrain multisports, aires de jeux,..

Grâce à la démolition des anciens bâtiments des Pompes Funèbres Générales rue des Fabriques, le parc gagne 1 800 m² supplémentaires. Au printemps 2006, les travaux du projet d'extension ont commencé, afin de renforcer la végétalisation du site, tout en répartissant de façon plus harmonieuse les espaces des loisirs sportifs et ceux destinés au repos.

Jardin d'Eau : 1,6 hectare

Ce jardin, créé en 1996 et conçu par A. Chemetoff, est composé de 7 bassins et de 5 squares, ouvert sur les bassins Saint Georges et Sainte Catherine. Le présence de cet équipement est un facteur essentiel de qualification du nouveau quartier des Rives de Meurthe, en articulation avec le centre ville.

Parc Olry : 1,5 hectare

Cédé par M.Olry en 1913 à la Ville de Nancy, il recèle, dans un décor paysager et bien isolé des nuisances de la ville, de superbes arbres : platanes, hêtres, chênes, ifs, châtaigniers, arbre aux 40 écus. Il possède un sentier de l'arbre.
Le long du parc, les serres municipales assurent la production annuelle de 450 000 plantes fleuries destinées à la décoration des massifs de la ville.

Jardin D.A. Godron : 1,3 hectare

Fondé par Stanislas en 1758, c'est le premier jardin botanique de Nancy. Sa vocation botanique subsiste jusqu'en 1993, année durant laquelle les collections sont déplacées sur un site plus vaste, le jardin botanique du Montet.
Il conserve une vocation culturelle grâce à une collection ornementale. Il accueille encore 600 variétés de plantes et de fleurs. Le jardin a bénéficié en 2005 d'une ouverture sur les rives de Meurthe.

Jardin du Palais du Gouvernement : 8 800 m².

Contigu au parc de la Pépinière, le jardin du Palais du Gouvernement compte de belles variétés d'arbres : érables, hêtres pourpres plus que centenaires, platanes de plus de 5 mètres de circonférence, qui remonteraient à la construction du Palais. Ce Palais fait partie intégrante de l'ensemble architectural du 18ème siècle voulu par Stanislas afin de réunir les 2 parties de la ville.

Jardins du Belvédère : 7 900 m²

Belvédère exceptionnel dominant Nancy, ce jardin contemporain (1992) est situé à l'emplacement d'une ancienne réserve d'eau. Planté sur le thème du verger fleuri (cerisiers, pruniers, poiriers, pommiers d'ornement), il s'adapte à la pente de la colline.

Parc Saint Mansuy : 6 500 m²

Cet espace vert, bien connu des habitants du quartier pour la reconstitution de la grotte de Lourdes, a été réhabilité en 2003.

Parc Blondlot : 5 800 m²

Légué à la ville de Nancy en 1932, ce parc se compose de deux parties distinctes : un jardin paysager, sinueux et un parterre plus classique à la française.
Il recèle en outre quelques beaux arbres : châtaignier, érable, arbre aux 40 écus, magnolia, figuier.

Une aire de jeux est à la disposition des petits de 3 à 7 ans.

Jardin Paul Verlaine 5 600 m²

Fruit d'une concertation aboutie à l'initiative de l'atelier de vie de quartier et qui a notamment associée les enfants des écoles, cet espace vert créé en 2005 dans le cadre de l'opération de requalification de l'îlot C.G.F.T.E, comprend une allée de magnolias et un cheminement sur le thème du conte du Petit Poucet.

Jardin du Musée de l'Ecole de Nancy : 5 260 m²
(parc du Musée Corbin).

Le jardin du musée de l'Ecole de Nancy est la seule partie qui subsiste d'un terrain de 5 hectares qu'Eugène Corbin fit aménagé en 1909.
C'est un jardin calme, planté de berces du Caucase, mais surtout des plantes de collections issues des grands horticulteurs nancéiens Victor Lemoine et François Félix Crousse.
Un célèbre aquarium, œuvre de Weissenburger, ainsi que les portes des anciens ateliers d'Emile Gallé sont à découvrir.

Jardin des sens Jean Schmitt : 4 592 m².

Situé avenue Pinchard dans le quartier de la ville haute, ce jardin conçu pour les handicapés, cherche à répondre le plus possible à leurs aspirations.
Basé sur un principe éducatif de développement des cinq sens, ce jardin reste attractif au fil des saisons.
Un travail particulier a été réalisé au niveau de l'aspect des plantes, de leurs couleurs afin d'éveiller toutes les formes de perceptions (visuelles, auditives, tactiles et olfactives) des visiteurs.

Jardin de la Manufacture : 4 200 m²

Jardin contemporain créé en 1988 et intégré à l'architecture de l'ancienne manufacture des tabacs, il est composé de graminées ondoyantes et de rosiers paysagers.

Jardin du Joli-Coeur : 2 720 m²

Sur une ancienne propriété du Rectorat, ce petit parc de quartier, restructuré en 1994, est planté de marronniers, d'ifs, d'acacias et de plantes vivaces.

Parc Bonnet : 2 700 m²

Don de Monsieur Bonnet à la ville de Nancy en 1975, il bénéficie d'un tracé classique, permettant de découvrir des lieux calmes.

Jardin de la Citadelle : 1 942 m²

Propriété du Rectorat, c'est un jardin privé ouvert au public.

De facture médiévale mais sous influence de la Renaissance, ce jardin est adossé à la Porte de la Citadelle édifiée en 1598 par Charles III, sur les remparts de la Ville Vieille.
Inauguré en 1991, il offre les senteurs des plantes aromatiques et médicinales.

Jardin R.E.A.L.I.S.E : 1 300 m²

Dans le quartier Victor Hugo/Patton, ce jardin secret à la végétation variée entoure une maison bourgeoise du 19ème siècle. C'est un jardin privé ouvert au public.

Terrain de jeux de boules de la rue de la Colline : 1 060 m²

C'est un petit jardin, planté de marronniers et de quelques arbres fruitiers, autour de la maisonnette de 1897 du service des Eaux qui servait de premier réservoir aux sources de Boudonville.

Jardin de la Villa Majorelle : 664 m²

Le jardin de la Villa Majorelle, construite en 1901-1902 par l'architecte Henri Sauvage pour Louis Majorelle est le second exemple de jardin Art Nouveau à Nancy.
Il est construit autour des plantes typiques de l'Ecole de Nancy comme les clématites, les monnaies du pape, les berces du Caucase, les pivoines,...

• **Les squares :**

En complément des parcs et jardins, les 17 squares de la ville constituent des lieux intimistes au sein des quartiers et leur confèrent une singularité.

> Père Gorius : 3 000 m2 autour de l'église Saint-Nicolas.

> Duroc : 260 m2, rue Duroc.

> Austrasie : 1 927 m2, à l'angle bd d'Austrasie - rue de Tomblaine.

> Schertzer : 2 179 m2, à l'angle rue Louis Michel - rue de Bonsecours.

> Boulay de la Meurthe : 507 m2, au bas de l'avenue Général Leclerc.

> Varcollier : 1 642 m2, à l'angle rue de Sonnini-rue de l'abbé Grégoire.

> Monseigneur Petit : 2 274 m2, à l'angle rue Jeanne d'Arc - Avenue Boffrand.

> Bichat : 544 m2, entre la rue de la Craffe et la rue du Haut-Bourgeois.

> Marcel Brot : 1 443 m2, à l'angle rue Marcel Brot - rue de Tomblaine.

> Georges Brassens : 7 000 m2, derrière « les Ombelles » (Haut-du-Lièvre).

> Notre-Dame de Lourdes : 1 193 m2, rue du Général Chevert.

> Chopin : 1 862 m2, rue Frédéric Chopin.

> Schumann : 206 m2, à l'angle rue de la République et Schumann.

> de l'Yser : 2066 m², place Godefroy de Bouillon.

> Mac Mahon : 482 m², rue Mac Mahon.

> Du Montet : 300 m², à l'angle rue Jeanne d'Arc, avenue du Général Leclerc.

> Saurupt Clémenceau : 600 m², rue Maréchal Oudinot.

• Les promenades :

> les berges de Meurthe ont été aménagées en promenade linéaire sur 6,5 km (rue du Crosne ; rue Mac-Mahon ; allée du Port-aux-Planches ; rue de la Digue ; boulevard Jean Moulin),

> le Bras vert est devenu un lieu privilégié pour la promenade et la pratique des sports nautiques : pôle nautique, parcours d'eau vive.

> Les berges du Canal de la Marne au Rhin sont également un lieu de promenades.

> Le Cours Léopold offre une vaste esplanade de 2,3 hectares et la Place Carnot joue un grand rôle d'animation avec l'architecture des bâtiments qui la bordent.

> Le bois du Haut du Lièvre : il est situé entre le Plateau du Haut du Lièvre et la rue Augustin Hacquard. On peut y cheminé vers le quartier urbanisé du Haut du Lièvre par un petit sentier, à travers un boisement naturel de hêtres et de chênes.

> Promenade des canaux dans le secteur des Rives de Meurthe : Cf infra.

• Les espaces verts privés :

Les habitants participent à l'embellissement de leur ville par la végétation de certains jardins privatifs, qui «déborde» littéralement des murs ou se laisse voir à travers les grilles. Ces jardins privés, visibles depuis la voie publique, présentant généralement un patrimoine végétal de qualité, contribuent de façon importante à l'ambiance urbaine.
Cette contribution est décisive dans de nombreuses rues urbanisées dans la deuxième moitié du 19e siècle et le début du 20ème, marquées par la présence de jardins de devant.

Enfin, les espaces privés mais collectifs des résidences et des quartiers d'habitat social constituent également des éléments de la trame verte de la ville.

• Le fleurissement :

Nancy est classée 4 fleurs, la plus haute distinction du concours des villes et villages fleuris.
125 points fleuris embellissent la ville sur une surface de 12 000 m² complétés par plus de 1 500 vasques et jardinières qui ornent les rues sans végétation ainsi que les ponts.
La production florale d'été est riche de 330 000 plantes.
Depuis 1999, année du Centenaire de l'École de Nancy, un fleurissement aux coloris renouvelés tous les ans, a été généralisé sur tous les espaces publics accompagnant la voirie, donnant ainsi une harmonie à toute la ville. Les parcs et les squares ont conservé un fleurissement très libre, ce qui permet à chacun d'affirmer son identité.

Les serres municipales, qui s'étendent sur 2,6 ha le long du parc Olry, assurent la production annuelle de plus de 500 000 plantes fleuries destinées à la décoration des massifs de la ville.

• Le patrimoine arboricole :

Le patrimoine arboricole de la Ville de Nancy compte près de 22 000 arbres, dont le renouvellement est assuré par une planification très rigoureuse.

Dans un souci de diversification variétale, le patrimoine est composé de près de 50 genres différents dont 4 genres (le tilleul, l'érable, le platane et le marronnier) représentent près de 65 %. Nancy possède aussi 6 hectares de forêts d'un seul tenant sur les côteaux du Haut-du-Lièvre.

Afin de mettre en valeur ce patrimoine, Nancy a développé les sentiers de l'arbre, qui permettent de faire découvrir les plus beaux arbres de la ville, qu'ils soient sur des domaines publics ou privés ; les sentiers sont les suivants :

> Parc de la Pépinière.

> Parc Sainte Marie.

> Parc Olry.

> Les verts coteaux Boudonville – Scarpone.

> De Blondot à Citadelle.

> Colline Haut-de-Chèvre – Buthégnemont.

Depuis le 1er janvier 2003, la gestion du patrimoine arboricole lié à la voirie est devenue une compétence communautaire.

Une Charte de l'Arbre, co-signée en 1996 par la Ville de Nancy, la Communauté Urbaine du Grand Nancy, France Télécom, EDF-GDF, la Fédération Départementale du Bâtiment et l'Ordre des Architectes, recense les alignements existants d'arbres et en préconise d'autres. Ce protocole préconise aussi les conditions techniques des aménagements paysagers accompagnant les projets architecturaux et prévoit des mesures de protection pour les travaux se déroulant à proximité des arbres.

• Les éléments porteurs de changement :

Le patrimoine vert de la ville va être enrichi prochainement des éléments suivants :

> Promenade des canaux : dans le secteur des Rives de Meurthe, les projets de restructuration prévoient au total la création de 22 ha d'espaces verts ainsi que la plantation de 2 500 arbres sur les grands axes et axes secondaires. Une vaste esplanade centrale, équivalente à deux fois la surface du Cours Léopold (4 à 5 ha) va être créée. Une première partie de cette promenade des canaux de 16 900 m² a été ouverte au public à l'automne 2005. La promenade Emilie du Châtelet, dans l'axe de l'Eglise Saint Georges développera une allée plantée à l'automne 2007. Au débouché du Pont de la Concorde, l'esplanade Lucien Cuénot deviendra à l'horizon 2008 un vaste espace vert aménagé sur près de 500 mètres de long.

> Dans le quartier de la ville haute, 12 ha d'espaces verts avec la création d'un grand parc central sont prévus dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des carrières Solvay (Projet de Rénovation Urbaine).

> Des extensions de parcs existants sont projetées : parc Blondlot, parc Charles III (extension de 1 800 m² en cours sur les propriétés mitoyennes Daum et Pompes Funèbres).

> Square Jules Dorget : le projet d'habitat développé sur le site des Constructions Electriques de Nancy intégrera cet espace vert de 3 500 m2 en bordure de la nouvelle rue Jules Dorget dans le quartier Saurupt-Clémenceau (ouverture prévue : fin 2007).

L'évolution d'autres sites fait l'objet de réflexions intégrant un enrichissement du patrimoine vert de la ville, comme le site des serres municipales, celui de l'île Vilgrain, le site d'Artem et des terrains Pellerin, la continuité végétale entre le Parc de la Pépinière, le jardin Sainte Catherine, le canal, les jardins d'eau et la Meurthe,...

3. PAYSAGES

La diversité du relief, de l'occupation des sols et des utilisations de l'espace sont des facteurs qui concourent à la variété et à la richesse des paysages sur l'agglomération.

La situation topographique de l'agglomération, s'apparentant à un amphithéâtre, permet de distinguer de grandes entités paysagères souvent caractéristiques de plusieurs ensembles de communes. D'ouest en est, le Grand Nancy présente ainsi la succession des paysages suivants :

Tout d'abord, le plateau couvert par la forêt de Haye (12 000 hectares) offre un paysage à dominante naturelle et boisée. Il s'étend sur les communes de Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy , Houdemont et Ludres et forme, lorsque l'on vient de Toul, un épais écrin vert autour de l'agglomération.

Par la suite, le plateau laisse place aux dénivelés des communes de coteaux de l'ouest du territoire communautaire. Ces pentes sont occupées par le triptyque traditionnel et fonctionnel lorrain (espaces boisés, jardins ou vergers et pacages) qui s'organise autour des villages anciens. Cette composition favorise des paysages communs, à dominante naturelle et arbustive, sur les communes de Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. Au nord-est, la commune de Malzéville est également constituée d'importants secteurs de coteaux qui offrent des paysages similaires.

La vallée de la Meurthe est également un élément de structuration qui unit fortement les territoires traversés mais qui, en même temps, offre des paysages diversifiés, marqués par des séquences urbaines ou sauvages.
Ainsi, entre Maxéville et Tomblaine, le cours de la rivière a fait l'objet d'aménagements et d'opérations de recalibrage qui ont permis l'urbanisation d'anciens secteurs inondables et, notamment à Nancy, la reconquête de l'ensemble du secteur Meurthe-canal. Les paysages offerts y sont principalement urbains avec, selon les endroits, une proximité plus ou moins forte entre la rivière et les quartiers. Au sud de l'agglomération, les paysages sont essentiellement sauvages et préservés par les zones d'expansion des crues localisées sur les communes plus rurales d'Art-sur-Meurthe et de Laneuveville-devant-Nancy. Ces espaces font le plus souvent l'objet d'une exploitation agricole, compatible avec les risques d'inondations.

Les territoires du sud et de l'est de l'agglomération sont donc encore marqués par des paysages agricoles même si certaines communes connaissent, depuis quelques années, une progression significative de leurs espaces urbanisés. Ces terres agricoles qui assurent la continuité de la ceinture verte de l'agglomération sont ponctuées de petits espaces boisés interstitiels.

L'ensemble et la diversité des espaces verts de l'agglomération contribuent ainsi à structurer son territoire grâce au maintien d'un développement équilibré entre les espaces construits et les espaces naturels. Cet équilibre doit être maintenu grâce à un programme d'actions définies dans le cadre du plan paysage qui doit être élaborée par la communauté urbaine du Grand Nancy.

Plus précisément en ce qui concerne Nancy, la structure du paysage de la ville peut se lire de la façon suivante :

> Les 1 500 ha de Nancy sont implantés entre la Meurthe à l'Est et les coteaux boisés du plateau de Haye à l'Ouest.

> La Meurthe, qui au sud et au sud-est du ban communal définit une large plaine, voit sa vallée se resserrer progressivement sur le lieu d'implantation de la ville entre le plateau de Haye d'une part et le plateau de Malzéville, classé en partie en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) d'autre part.

> Vers l'aval, la rivière se jette dans la Moselle, à quelques kilomètres de Nancy.

> De lourdes infrastructures (canal de la Marne au Rhin, voie ferrée) suivent le tracé de la vallée de la Meurthe et structurent le paysage de la ville.

Ces caractéristiques contraignent l'organisation spatiale de la ville, avec notamment :

> une coupure naturelle liée à la Meurthe et des coupures artificielles liées au canal et à la voie ferrée,

> de fortes pentes boisées.

D'ouest en est, le territoire de la ville, bien qu'assez exigu, présente des caractéristiques paysagères différenciées :

- L'ouest du territoire (secteur Coteaux-Plateaux) est marqué par la topographie : il est occupé par des espaces de coteaux puis par les franges du plateau de Haye.
Dans les espaces de coteaux, la trame urbaine est constituée d'un bâti assez lâche laissant apparaître des zones vertes, le plus souvent sur du domaine privé à l'image par exemple du Haut de Chèvre ou de Buthégnemont. La faible densité du bâti de ces quartiers résidentiels permet une forte végétalisation des parcelles et l'existence de grands parcs privés.

Autrefois, la forêt de Haye s'avançait jusque dans le quartier Beauregard et une certaine mémoire en subsiste encore aujourd'hui, sous forme de boisements et de parcs arborés.
Aujourd'hui, la forêt de Haye, à proximité immédiate du territoire de la ville, s'étend sur 12 000 ha et constitue une richesse naturelle majeure pour la ville et l'agglomération.

Des rues en belvédère offrent des vues panoramiques, comme par exemple la rue de la Cure d'air et la rue de la Côte.
Dans le vallon de Boudonville, les dénivelés les plus importants sont occupés par des boisements.
La partie nancéienne du plateau de Haye domine le reste de la ville d'une centaine de mètres, ce qui permet de nombreux points de vue. L'exploitation des anciennes carrières Solvay ainsi qu'une architecture de grands ensembles ont façonné le paysage du Nord-Ouest du territoire.

- Dans le centre et au sud, la ville s'est constituée sur une zone de glacis régulièrement inclinée, à une certaine distance du cours de la Meurthe et de ses ex-débordements.

La trame urbaine y est constituée d'îlots serrés avec un bâti dense laissant peu de place aux espaces verts.
Néanmoins, en bordure du noyau le plus ancien de la ville, constitué par la ville médiévale et Renaissance, s'étend le plus grand parc urbain de la ville : le parc de la Pépinière (21 ha).
Dans certains de ces quartiers (quartier Léopold, secteur de la rue Isabey,..), la présence de jardins derrière les maisons bourgeoises ou les immeubles créent des espaces de quiétude au sein du tissu urbain, permis par un parcellaire de plus grande dimension.

Dans le quartier St Pierre / René II, les structures hospitalières et médicales fixent une partie importante de l'espace, ne laissant que peu de place à des espaces de respiration, comme les jardins semi-publics à l'intérieur des enceintes.
Malgré son caractère très urbain (front bâti constitué), l'avenue de Strasbourg développe une tonalité végétale, par l'intermédiaire de plantations d'alignement et par l'intermédiaire du Parc Olry, qui offre un îlot paysagé et des nombreux jardins en terrasse à l'arrière des édifices.

Le quartier Saurupt se démarque des autres quartiers grâce à sa cité jardin du début du siècle, qui procure à ses rues une forte impression de « décor vert ». Les maisons individuelles sont dotées d'un jardinet-avant et de jardins-arrières formant des espaces verts protégés.

Plus au sud-ouest, comme dans le quartier Haussonville-Blandan-Donop, le caractère minéral des grands axes (avenue du général Leclerc, rue Jeanne d'Arc,..), accentué rue du Sergent Blandan par le caractère fermé des casernes militaires, est contrebalancé par la présence du deuxième plus grand parc de Nancy, le parc Sainte Marie (7,5 ha).
Le projet Artem sera l'occasion de créer une ambiance de type campus, relativement peu dense et verte, dans ce secteur, ce qui complétera les respirations végétales des grandes propriétés privées (le parc du lycée Chopin, le parc du Conseil Général, les abords de la cité judiciaire,...).

Dans les quartiers qui manquaient d'espaces verts publics comme le quartier Poincaré / Anatole France, des solutions ont été mises en œuvre : des espaces privés comme le jardin REALISE ont été ouvert au public ou des jardins ont été créés, comme le tout récent jardin Paul Verlaine.
Des jardins privés, comme le parc de Santifontaine, le jardin du Clos de Médreville, le jardin de la résidence du parc de Boufflers agrémentent par ailleurs ce quartier.

- L'Est de la ville est dominé par la présence de l'eau. Ce fond de vallée bénéficie de larges vues et panoramas sur les coteaux environnants de Malzéville et du Haut-du-Lièvre.

La Meurthe et le canal de la Marne au Rhin totalisent plus de 20 km de voies d'eau et de berges et forment une coulée verte traversant la ville du nord au sud.
Ces voies d'eau offrent des qualités paysagères diversifiées : le canal avec son tracé rectiligne, la Meurthe et le bras vert, avec un tracé plus sinueux créant des méandres.
Les espaces entre canal et Meurthe, autrefois inondables ont longtemps constitué des secteurs en marge du développement urbain et dédiés à l'industrie et à habitat modeste.

En l'espace de 20 ans, cette présence de l'eau s'est transformée de contrainte en atout. En effet, les multiples inondations (1982, 1983, ..) avaient éloignées Nancy de sa rivière.
Mais depuis 1986, des travaux de recalibrage de la Meurthe de Malzéville à la Méchelle, ont été entrepris sur 16 km et pour un coût de plus de 76 M€, dans l'objectif de lutter contre les inondations.
Ces travaux ont été permis par une mobilisation sans précédent des différentes collectivités publiques.

Grâce à ses travaux et à l'aménagement des rives en espace de promenade et de détente pour les piétons et les cyclistes, la présence de la Meurthe et du canal valorisent le cadre de vie, comme par exemple pour l'espace de la Méchelle.

Par ailleurs, les berges du canal sont rythmées par la présence de quatre ports, qui méritent une attention particulière dans le cadre d'un développement touristique :

> le port de Malzéville,

> le port Sainte-Catherine, géré par V.N.F., accueille des éléments d'animation tels que des bateaux-logements, des bateaux-restaurants et des bateaux promenades,

> le port Saint-Georges développe un volet touristique important : il accueille chaque année plus de 2 000 bateaux à proximité immédiate de la Place Stanislas et du centre commerçant de la ville (Cf. Fonctionnement urbain).

> le port de Bonsecours, actuellement libre d'occupation.

Plus au Nord, le quartier Saint Fiacre - Trois Maisons développe une image de faubourg, avec des fragments morphologiques différents. Ponctuellement, certaines façades (rue de Metz) se couvrent d'une abondante ornementation.
Le Parc du Joli Cœur, le Parc de la Citadelle, le Parc de la Pépinière, le canal et la Meurthe constituent autant de respirations pour le quartier.

Les secteurs Vayringe et Crosne sont caractérisés par des maisons de banlieue pour lesquelles les jardins jouent un rôle essentiel. Le quartier est aussi riche d'îlots de grande dimension végétalisés, dont l'intérieur est parfois irrigué par des petits chemins.

Dans l'objectif d'enrichir encore davantage cette structure paysagère, la Ville développe une réflexion particulière sur trois points : la place de l'eau dans la ville, le rôle des différentes séquences paysagères et leur articulation à partir des berges requalifiées de la Meurthe.

Pour sa part, la Communauté Urbaine du Grand Nancy a lancé une démarche de constitution d'un plan paysage de l'agglomération de Nancy, qui comportera un projet de paysage et un programme d'actions.

Risques et qualité de l'environnement

1. LES RISQUES

(Cf annexe 1 : note sur la prise en compte des risques)

Selon le site Prim.net du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, recensant les risques et enjeux humains pour le département, Nancy est soumise aux risques suivants : industriel, barrage, mouvement de terrain, inondation, affaissement minier.

a) Les risques naturels

La diversité des sites rencontrés sur la communauté urbaine du Grand Nancy expose la population à divers risques naturels.
La présence de coteaux calcaires à l'ouest de l'agglomération et au niveau du plateau de Malzéville pose des problèmes de glissements de terrains, de chutes de pierre, de coulées de boues et d'effondrements ou d'affaissements ayant des conséquences matérielles ou humaines plus ou moins graves. Ce phénomène d'instabilité des sols est aggravé par la présence d'anciennes exploitations minières à flanc de coteaux.

Par ailleurs la base du talus du coteau, la vallée de la Meurthe et les plaines du sud-ouest de l'agglomération ont une composition géologique argileuse pouvant gonfler et se tasser sous l'effet de l'eau ou, au contraire, de la sécheresse. Dans les deux cas, ceci peut avoir des conséquences pour les constructions.

Enfin, la présence de la Meurthe implique des problèmes d'inondabilité de la vallée. L'agglomération nancéienne est vulnérable face à ce risque majeur du fait de l'intense urbanisation du lit mineur et majeur de la Meurthe mais de grands travaux d'aménagement ont été entrepris pour limiter au maximum ces risques d'inondation. D'autre part, l'imperméabilisation du sol (bâtiments, voiries, parkings, etc.) limite l'infiltration des pluies et accentue le ruissellement, ce qui occasionne la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

La commune de Nancy a été confrontée dans le passé aux risques suivants, illustrés par 8 arrêtés de catastrophes naturelles :

> Mouvements de terrain consécutif à la sécheresse : 1 arrêté (1992),

> mouvements de terrain différentiels consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1 arrêté (2004),

> inondations et coulées de boue : 8 arrêtés (1983, 1983 1983, 1986, 1989, 1995, 1997, 1999),

> inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1 arrêté (1999),

> séisme : 1 arrêté (1993).

Le Porter à connaissance signale que la commune est raccordée depuis 1984 au dispositif d'annonces de crues, objet du règlement départemental révisé et approuvé le 27 novembre 1995 et se situer dans la zone menacée par l'onde de submersion qui résulterait de la rupture du barrage de Pierre Percée. Le territoire de Nancy est sujet à des risques d'inondation.

Les risques d'inondation ont été très fortement réduit par les travaux d'aménagement de la Meurthe et la mise en œuvre de techniques alternatives comme les bassins de rétention sur les bassins versants. Par ailleurs, le projet de poursuite des travaux d'aménagement de la Meurthe vers l'amont jusqu'à Dombasle participe à la réduction des risques d'inondation.

Le Porter à connaissance précise qu'il existe sur le territoire communal une cavité répertoriée au recensement des cavités souterraines effectué par le B.R.G.M.

Le Porter à connaissance signale que la commune fait partie des communes minières du bassin ferrifère et est concernée par des risques potentiels d'affaissements miniers.

Le plateau du Haut-du-Lièvre est situé dans une zone de risque d'affaissement minier, en raison de nombreuses galeries souterraines issues de l'exploitation des anciennes carrières Solvay (80 ha). Ces contraintes physiques en limitent l'urbanisation mais n'empêcheront pas les extensions dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine.

Par ailleurs, les coteaux en pente sont soumis au risque de glissements de terrain.

Un Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain » est actuellement en cours d'élaboration par une démarche conduite conjointement entre la Communauté Urbaine du Grand Nancy et l'Etat. Il aura pour objectif de mieux définir les zones de risques par rapport aux anciens PER (Plan d'exposition aux risques) et les prescriptions sur les conditions de constructibilité.

b) Les risques technologiques

L'absence de complexe industriel chimique ou pétrochimique de type Seveso 1 et 2 limite le risque majeur industriel sur la commune de Nancy et plus largement sur le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy.
Le territoire de Nancy et celui du Grand Nancy compte en revanche un certain nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ce sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit des procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces installations.

Une installation peut être :

> Non classée,

> Classée et soumise à déclaration en préfecture,

> Classée et soumise à autorisation en préfecture.

Sur le territoire de Nancy et de la communauté urbaine, sont ainsi soumis au régime des ICPE le CHU de Brabois, les centres de recherche, les stations services, les établissements stockant en quantité notable des produits inflammables, etc.

Le Porter à connaissance signale que Les Grands Moulins de Paris sont réglementés par l'arrêté préfectoral du 3 mai 1990, qui impose une distance d'isolement de 50 mètres vis à vis des tiers.
Il indique également que la commune est le siège d'une installation classée soumise à des prescriptions particulières : l'Union des Coopératives agricoles pour l'exploitation d'un silo.

Par ailleurs, l'approvisionnement en produits courants indispensables au fonctionnement d'entreprises du Grand Nancy ou hors de l'agglomération (carburant, gaz...) nécessite d'être transité à l'intérieur du tissu urbain nancéien. Ce transit s'effectue par le réseau routier (A31, A330...), ferré (ligne Paris-Strasbourg) ou fluvial (canal de la Marne au Rhin). Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières.

2. QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES

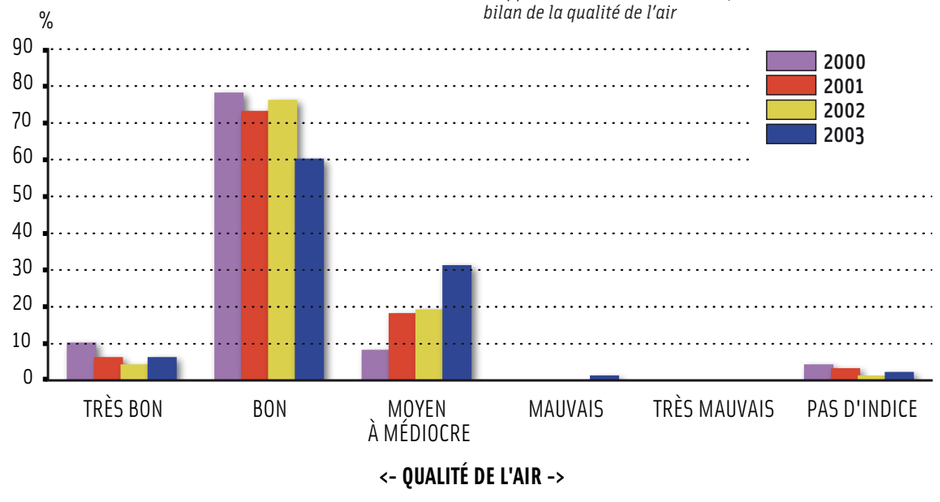
Lutter contre les nuisances et les atteintes à la santé constitue l'un des 12 axes de progrès définis dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 du Grand Nancy. Comme toute agglomération de taille moyenne, les nuisances et pollutions constatées sur le Grand Nancy résultent des inconvénients de l'urbain et de l'évolution des modes de vie.

a) Qualité de l'air

La qualité de l'air sur le territoire de Nancy et celui de la communauté urbaine du Grand Nancy est mesurée par l'association AIRLOR qui effectue des relevés en milieux urbains et périurbains.
L'indice ATMO, qui mesure la pollution atmosphérique moyenne quotidienne, permet de disposer d'une information synthétique sur la qualité de l'air. D'après le rapport d'activité 2003 d'AIRLOR, l'étude de cet indice fait ressortir que la qualité de l'air a tendance à être stable sur l'agglomération.
On ne dénombre pas d'industrie occasionnant des rejets atmosphériques polluants majeurs dans l'atmosphère sur Nancy et sur l'agglomération nancéienne. La pollution constatée sur le territoire communautaire est causée principalement par la circulation automobile et les installations de chauffage des bâtiments.

Evolution de l'indice ATMO sur l'agglomération nancéienne

source : Rapport d'activités 2003 d'Airlor, bilan de la qualité de l'air



Plus précisément sur Nancy, les capteurs de l'Association AIRLOR constate une baisse régulière du taux de monoxide de carbone, ainsi que du dioxide d'azote. Cette amélioration de la qualité de l'air est sans doute à mettre en relation avec la refonte du plan de circulation et la mise en service du Tram.

b) Nuisances sonores

La réduction des nuisances sonores est une préoccupation nationale, dans la mesure où, au même titre que la pollution, le bruit porte atteinte à la qualité de l'environnement et perturbe gravement la vie quotidienne.
Selon une étude de l'I.N.S.E.E. sur la qualité de vie dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, le bruit reste la première source de nuisances ressenties par les populations citadines.

La lutte contre les nuisances sonores fait partie des objectifs fixés dans le cadre de la mission développement durable menée par la communauté urbaine du Grand Nancy qui doit établir pour le 30 juin 2007 une carte de bruit rassemblant les données qui permettent d'évaluer l'exposition au bruit dans l'environnement et prévoyant son évolution. Pour mi 2008, un plan de prévention du bruit dans l'environnement définissant les objectifs de prévention et qui recense les mesures prévues pour prévenir ou réduire les nuisances sonores, sera élaboré.

Catégorie	*niveau sonore au point de référence, en période DIURNE dB (A)*	*niveau sonore au point de référence, en période NOCTURNE dB (A)*
1	*83*	*78*
2	*79*	*74*
3	*73*	*68*
4	*68*	*63*
5	*63*	*58*

La classe 1 prévoit une bande de protection de 300 mètres de chaque côté de la voie, la classe 2, une bande de 250 mètres, la classe 3, une bande de protection de 100 mètres de chaque côté de la voie, la classe 4, une protection de 30 mètres de chaque côté de la voie et la classe 5, une bande de 10 mètres.

Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs.
L'objectif est de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour atteindre dans les logements un niveau de bruit de 35 dB(A) le jour et de 30 dB(A) la nuit.

L'arrêté préfectoral de 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières a déterminé les infrastructures routières et ferroviaires bruyantes et pour lesquelles une protection est nécessaire.

Pour Nancy, seule 1 infrastructure est classées en classe 1. Il s'agit de la voie ferrée Noisy-le Sec/Strasbourg.

De nombreuses infrastructures sont classées en classe 2 :
Cf. annexes sur les servitudes sonores.

Bien avant la parution de la loi de 1992 relative à la lutte contre le bruit, la Ville de Nancy affichait sa volonté d'améliorer son environnement sonore. En 1984, Nancy devient ville-pilote dans la lutte contre le bruit. En 1991, elle reçoit le premier Décibel D'Or pour l'utilisation de sa balayeuse silencieuse.

Selon le décret relatif aux lieux de diffusion de musique, les salles municipales ainsi que tous les établissements de musique sont visités et mis aux normes.

Suivant les différents types de nuisances sonores, un programme d'actions a été établi par la commission de prévention et de lutte contre les nuisances sonores (composée d'élus, de personnels de mairie, de policiers, des présidents des Ateliers de vie de quartiers).

Plus précisément, en ce qui concerne les bruits liés aux établissements diffusant de la musique, les plaintes adressées en mairie concernent principalement une quinzaine de bars situés en Ville Vieille ou dans le quartier Charles III.

Une fois par semaine, une brigade nocturne composée de trois services (Santé-Environnement, Domaine Public et Police Municipale) intervient dans les bars et vérifie plusieurs paramètres : respect des horaires, de la terrasse, niveau sonore de la musique...

Par ailleurs, habitants, membres de l'atelier de vie du quartier Ville Vieille et professionnels de la nuit coordonnent leurs réflexions autour du bruit dans ce quartier animé en soirée. L'objectif est de responsabiliser autant les professionnels de la nuit, quel que soit leur métiers, que les habitants et les visiteurs du quartier.

Les bruits liés à d'autres activités professionnelles (établissement industriel, artisanal ou commercial), les bruits des véhicules à moteur, les bruits de voisinage liés au logement, les bruits liés aux aboiements des chiens, aux équipements municipaux, le bruit dans les cantines font également l'objet de mesures.

c) Déchets

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté Urbaine du Grand Nancy. L'agglomération collecte et élimine 100 000 tonnes de déchets par an. L'opération de collecte est assurée par la RIMMA et NANCY ENERGIE à travers des contrats d'exploitation et de concession.

Une fois collectés, les « ecosacs » (contenant les déchets recyclables) sont dirigés vers le centre de tri de Ludres, ouvert début 2001, où l'on sépare les différents constituants que sont le carton, les briques alimentaires, les différents plastiques, les boîtes métalliques et aluminium. Ils sont alors mis en balles et stockés avant leur prise en charge par les repreneurs désignés par Eco-Emballages (société agréée par l'Etat et chargée de percevoir une taxe auprès des industriels et d'aider ainsi les collectivités locales sur les opérations de collecte sélective et de tri).

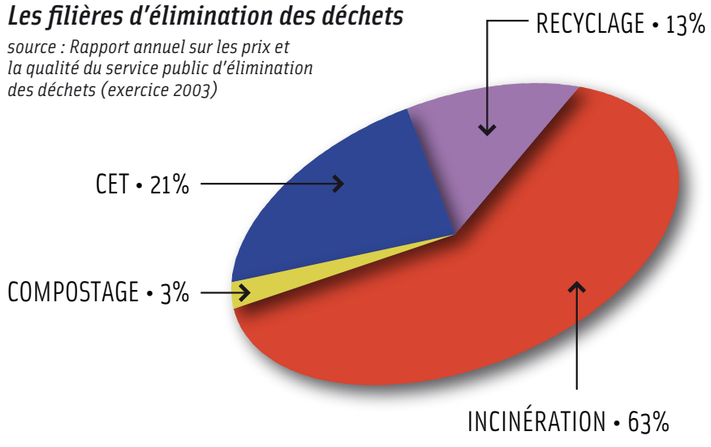
Les déchets non valorisables sont incinérés à l'usine de Ludres. Ouverte durant l'été 1995, elle possède un haut niveau de performance : les fumées et les effluents liquides sont traités pour rejeter le moins de polluant possible dans l'environnement. L'incinération des ordures ménagères permet le chauffage de 4 000 logements à l'aide d'un système de récupération de chaleur. Cette usine d'incinération fait l'objet d'un chantier de modernisation pour améliorer le rendement de la combustion et diminuer les rejets de polluants dans l'environnement afin d'anticiper sur les futures directives européenne qui fixent des exigences nouvelles dans le domaine de la préservation de l'environnement.

L'incinération des déchets engendre deux sous-produits :

> Les mâchefers : leur tonnage représente près de 30 % du poids des ordures ménagères entrant. Les mâchefers de Ludres sont régulièrement définis comme valorisables et donc immédiatement réutilisables (confortement de carrières souterraines, sous couche routière...) ;

> Les résidus d'épuration des fumées d'incinération d'ordures ménagères (REFIOM) concentrent la majeure partie de la pollution contenue dans les déchets. Ils représentent 2,6 % du tonnage des ordures ménagères entrant ; ces résidus sont transportés jusqu'à un centre d'enfouissement technique, analysés, traités chimiquement (selon les résultats de l'analyse), traités physiquement (transformés en blocs de béton) et enfouis sur le site.

Les filières d'élimination des déchets
source : Rapport annuel sur les prix et la qualité du service public d'élimination des déchets (exercice 2003)



Un plan départemental d'élimination des déchets a été mis à l'enquête publique et approuvé en 2001 par arrêté préfectoral. Ce plan est opposable aux personnes morales de droit public.
Ce plan permet de fixer les grandes orientations de la gestion des déchets de Meurthe-et-Moselle pour les années à venir.
Les objectifs qui sous-tendent ces grandes orientations se déclinent aussi bien en termes qualitatifs que quantitatifs. Ils permettent d'une part de répondre aux exigences réglementaires et, d'autre part, d'envisager l'évolution de l'organisation territoriale de la gestion des déchets pour le département de la Meurthe-et-Moselle
Ce plan détermine différents objectifs comme :

> la réduction des déchets à la source (limitation des usages des sacs plastics...) ;

> développement des déchetteries ;

> résorption des décharges sauvages ;

> collecte des déchets ménagers spéciaux (collectes spécifiques, déchetteries...).

En ce qui concerne le tri sélectif par apport volontaire aux conteneurs, ont été collecté en 2003 : 5 059 tonnes de verre soit une progression de 4,4 % par rapport à 2002 et 4 899 tonnes de papier soit une progression de 0,6 % par rapport à 2002. Le verre est acheminé à l'usine de Gironcourt où, après élimination des indésirables (métal, porcelaine, ...) il est utilisé pour la fabrication de canettes. Le papier est transporté à Laneuveville où sont triées les différentes sortes de papier et carton avant envoi en papeterie, principalement à Golbey et Kaysersberg.

Pour les déchets encombrants (mobilier, gravats, déchets verts, bois, huiles, piles, ferraille...), neuf déchetteries ont été aménagées et réparties sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine. Une déchetterie est implantée sur le territoire, dans le quartier Marcel Brot. Sur place, des bennes sont mises à la disposition des usagers pour que la majorité des déchets triés puisse être recyclée. En 2003, 32 836 tonnes de déchets divers ont été collectés, soit une progression de 1,3 % par rapport à 2002. Sur ce tonnage trié, la ferraille, le bois et les cartons sont recyclés, les végétaux sont compostés et les gravats sont enfouis dans les centres d'enfouissement technique de classe 2 (déchets ménagers).

A Nancy, les ordures ménagères sont collectées au minimum trois fois par semaine suivant les quartiers. Le tri sélectif a été mis en place en 1992 et le ramassage est effectué une fois par semaine. Les bornes de verres et de papiers ont été implantées dès 1992 et couvrent tous les quartiers.

En ce qui concerne la propreté canine, des actions sont mises en place dans tous les quartiers : installation de canisites, mise à disposition de canisacs et de poubelles, développement des espaces de liberté pour l'accueil des chiens, pédagogie et éventuellement répression à travers l'action des pilotes de proximité.

Enfin, la volonté d'optimiser le traitement des déchets est illustrée par la création en 1999 de la Maison de la Propreté, installée rue Saint Nicolas.
Issue d'une volonté de la Ville de Nancy, du Grand Nancy, et de la Rimma, elle a pour objectif de répondre de façon personnalisée aux questions sur les déchets, d'assurer la distribution complémentaire des sacs d'ordures ménagères et d'écosacs et de diffuser, grâce notamment aux ambassadrices du tri, une information claire et précise sur le tri et le recyclage des déchets.

d) Eau potable

La commune de Nancy est, pour son alimentation en eau potable, rattachée à la Communauté urbaine du Grand Nancy qui exploite une prise d'eau de surface sur la Moselle à Méréville.

L'eau potable distribuée sur le territoire de Nancy et de la communauté urbaine du Grand Nancy est prélevée dans la Moselle à hauteur de Messein. Chaque jour, 120 000 m³ y sont puisés pour satisfaire les besoins de l'agglomération.
Par ailleurs, une réserve de 3,5 millions m³ a été aménagée à Richardménil pour pallier l'insuffisance éventuelle du débit de la Moselle et prévenir le cas échéant les risques de pollution.
L'eau est ensuite acheminée par aqueduc vers l'usine E. Imbeaux de Vandœuvre-lès-Nancy où elle subit de multiples traitements.
La direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS), qui effectue plus de 800 analyses annuelles tout au long du parcours effectué par l'eau, a mis en évidence que sur l'année 2003, l'eau était de bonne qualité bactériologique. A ces analyses, il faut ajouter les prélèvements faits par le Grand Nancy qui réalise plus de 200 analyses supplémentaires.

Par ailleurs, un schéma directeur eau potable est en cours d'élaboration.

e) Assainissement

La commune est raccordée à la station d'épuration de la Communauté Urbaine.
La communauté urbaine du Grand Nancy possède un réseau d'assainissement traitant séparément les eaux usées issues de l'activité humaine et les eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols.

Les eaux usées des communes de l'agglomération nancéienne sont acheminées vers les stations d'épurations de Maxéville grâce à 750 km de collecteurs (égouts).

Un schéma directeur relatif à l'assainissement des eaux usées et pluviales sera pour sa part achevé d'ici 2007.

f) L'environnement, une préoccupation essentielle de Nancy, ville santé

Créé en 1997, le service municipal Nancy Ville Santé a pour but d'améliorer au quotidien la santé des Nancéiens et fait écho au concept de « Ville Santé » créé par l'Organisme Mondial de la Santé (OMS), qui estime que la ville est le lien privilégié pour expérimenter et diffuser la politique de la « Santé pour tous ».

L'état actuel du site de la ZAC Ancienne Carrière Solvay Sud

Afin d'améliorer la Santé pour Tous et de réduire les inégalités, le concept «Ville Santé» estime qu'il faut s'intéresser aux conditions de vie (logement, habitat, transport, nourriture), aux conditions de travail, à la qualité de l'environnement et des relations sociales, à la culture, dans une approche qui peut être considérée comme une socio-écologie de la santé.
La Promotion de la Santé intègre bien entendu les soins et la médecine, mais elle cherche à en élargir le champ en y associant prévention, éducation pour la santé et développement d'un milieu favorable.

Nancy, en tant que Ville santé, est une ville qui cherche à :

> améliorer constamment la qualité de son environnement,

> favoriser le développement d'une communauté solidaire et qui participe à la vie de la cité,

> agir en faveur de la santé de tous et réduire les inégalités,

> développer une économie diversifiée et innovante,

> donner à chacun les moyens d'avoir accès à la culture et de réaliser son potentiel de créativité.

Compte tenu de l'objectif d'amélioration de la qualité de l'environnement, l'adhésion de Nancy au réseau Ville Santé est un élément à prendre en compte dans cette partie consacrée à l'Etat initial de l'Environnement.

- Situé sur les territoires de Nancy et de Maxéville, le site de la ZAC s'inscrit dans un ensemble plus large : le Plateau, entité géographique qui surplombe l'agglomération de Nancy sur sa limite nord- ouest.
L'ensemble du Plateau a été retenu par l'État, en février 2001, dans le cadre du dispositif « grand projet de ville » (GPV) et les quartiers des Aulnes, du Haut-du-Lièvre et de Champ-le-Bœuf ont été identifiés, en 2004, pour intégrer le projet national de rénovation urbaine.
La ZAC s'inscrit dans la stratégie globale de recomposition spatiale de la « Ville Haute » incluant les actions de requalification des espaces du quartier du Haut-du-Lièvre et plus largement dans le cadre de la politique du logement décidée et mise en œuvre par la communauté urbaine du Grand Nancy.

- La majeure partie du périmètre de la ZAC est constituée par le site de l'ancienne carrière Solvay qui a été exploité jusqu'au milieu des années 1980 puis a fait l'objet d'une action continue des collectivités visant à préparer son insertion dans le tissu urbain de l'agglomération.
La ZAC constitue l'aboutissement de cette démarche en programmant l'urbanisation de l'ancienne carrière et la création des continuités urbaines qui rattacheront ce site au reste du Plateau.

- Selon le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, le programme prévisionnel comporte :

> la réalisation d'environ 1 500 logements, dont 620 du secteur aidés, couvrant tous les types de bâtiments : maisons individuelles, logements intermédiaires, collectifs. Ces logements seront réalisés en cohérence avec la politique de l'habitat décidée et mise en œuvre par la communauté urbaine du Grand Nancy ;

> l'implantation d'un nouveau centre pénitentiaire, édifié en remplacement de l'actuelle maison d'arrêt Charles III, sur une emprise d'environ 10,5 hectares ;

> la création de parcs publics dont un parc des Sports ;

> la viabilisation d'environ 6 hectares de terrains pour la réalisation de bâtiments à vocation économique à l'intérieur du périmètre de la zone franche urbaine ;

> la restructuration des pôles commerciaux par la création d'un nouveau pôle et le transfert des activités commerciales sur ce nouveau site implanté en bordure de l'avenue Raymond-Pinchard ;

> la création de nouvelles voiries permettant de desservir le site et de le raccorder efficacement au réseau existant.

- La description de l'état initial du site et de son environnement est traitée de manière complète au chapitre I de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Ancienne Carrière Solvay Sud.

De façon synthétique, il convient de souligner que ce site étant marqué par l'exploitation minière à ciel ouvert, l'ancienne carrière Solvay est aussi soumise à des risques liés aux exploitations souterraines.

Le projet d'aménagement intègre ces contraintes.

En ce qui concerne la qualité des sols, les études préalables ont montré que le site a été très largement remblayé et que des doutes subsistaient sur la qualité de ces remblais.

Des études de sols sont donc réalisées afin de déterminer :

> la nature et la position des différents composants géotechniques ;

> les capacités de perméabilité des matériaux ;

> les performances de portance naturelle et les performances des matériaux à mettre en place ;

> les caractéristiques, les évolutions possibles des matériaux mis en place pour les plates-formes constructibles et voiries (étude des tassements prévisibles).

Ces études ont permis d'énoncer un certain nombre de principes pour la réalisation des fondations qui devront, pour certains, être validés par des études complémentaires sur la base des projets définitifs.
C'est ainsi qu'à la demande de l'aménageur, FONDASOL a réalisé, en août 2005, une étude géotechnique pour l'étude des conditions de remblaiement de la zone ouest des anciennes carrières Solvay. L'étude conclue à l'absence « de risque de poinçonnement des sols en place, sous la charge apportée par les remblais d'apport ».

En ce qui concerne les risques miniers, en décembre 2004, la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE) a rendu publique une étude des aléas miniers réalisée par GEODERIS sur les concessions minières de Boudonville et de Maxéville, qui couvre l'espace compris entre le versant sud du vallon de Bellefontaine à Champigneulles au nord et la rue de la Colline à Nancy au sud.
L'ensemble du périmètre de la ZAC est donc concerné. Cependant, l'examen de la localisation des risques identifiés fait apparaître un impact assez minime sur la ZAC et notamment une absence de risques dans les secteurs devant accueillir des constructions.

Depuis la cessation des activités minières de l'entreprise Solvay, les collectivités, aux premiers rangs desquelles les communes de Maxéville et Nancy ont préparé l'urbanisation du site en acquérant les terrains et en y menant une politique de recomposition paysagère préalable à l'urbanisation avec un triple objectif :

> préparer et valoriser le site ;

> établir des évolutions entre les composantes urbaines et paysagères existantes sans contraindre l'urbanisation ;

> recomposer un paysage à un coût acceptable.

La principale caractéristique du milieu physique du site de la ZAC est d'être très largement artificiel puisque résultant d'une exploitation importante de carrières. La carrière sud est un vaste espace entièrement artificialisé, mais qui a largement été replanté en vue de son urbanisation future.

Un remodelage topographique du front de taille de la carrière (en limite ouest du site) a été mené pour atténuer, à l'aide d'un système de larges terrasses, les effets de coupures liés à la dénivellation. Ce chantier, étalé sur plus de 15 ans, a nécessité la mise en œuvre d'environ un million de m3 de matériaux.
Cette action de reconquête et de valorisation du site est poursuivie par l'arasement du merlon sud, situé entre les carrières et le Haut-du-Lièvre, qui nécessite le déplacement de plus de 200 000 m3 de matériaux.

L'analyse de l'état initial du site met en lumière l'absence d'enjeu en terme de protection des milieux naturels :

> Les terrains concernés par la ZAC sont couverts de pelouses naturelles ainsi que de boisements issus du réaménagement paysager des carrières (remblais de surfaces).

> Compte tenu de l'exploitation des carrières et des travaux de remblaiement réalisés pour le réaménagement de celles-ci, les espaces concernés, modifiés de la main de l'Homme, ne présentent pas de valeur environnementale remarquable et nécessitant une protection pérenne de leur biotope.

> Aucune zone d'intérêt faunistique et floristique n'a été diagnostiquée sur le site, qui n'est pas non plus retenu au titre des espaces de protection tels que les espaces naturels sensibles ou le réseau Natura 2000.

Enfin, en ce qui concerne le paysage, le Plateau est très nettement perceptible depuis toute l'agglomération. Il s'identifie par deux caractéristiques fortes :

> la présence du front de côte qui marque la limite du plateau de Haye, particulièrement mis en évidence par une nette cassure topographique et sa couverture forestière ;

> les différents modes d'implantation du bâti qui opposent la faible densité des secteurs disparates d'habitats individuels à la présence visuelle incontournable et massive des grands ensembles du Haut-du-Lièvre et de Champ-le-Bœuf.

Annexe 1 : note sur la prise en compte des risques

1. NATURE DES RISQUES :

Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy est exposé à :

> des risques naturels :
. mouvements de terrains (sur les coteaux),
. retraits et gonflements (terrains argileux en pied de coteaux et en rive droite de la Meurthe),
. inondations (vallée de la Meurthe) ;

> des risques technologiques :
. effondrements miniers,
. affaissement dus à la dissolution du sel ;
. installations classées pour la protection de l'environnement.

La définition des risques est de la compétence exclusive de l'État à qui il appartient de prévenir, surveiller et gérer les risques.
Pour ce faire l'État doit élaborer des plans des préventions des risques (PPR) mais cette élaboration est coûteuse (en temps et en crédits) et les services de l'État communiquent des documents intermédiaires définissant des aléas.

2. NATURE DES DOCUMENTS

a) Cadre général

Les plans de prévention des risques (PPR) sont des servitudes d'urbanisme annexées aux PLU au titre des servitudes d'utilités publiques. Leurs dispositions sont donc directement opposables aux autorisations individuelles d'utiliser le sols.

En l'absence d'un PPR approuvé, les dispositions de l'article R. 111-2 (cf. annexes) peuvent fonder les décisions de refus d'autorisation ou d'autorisations assorties de prescriptions. Dans ce cadre, l'administration « peut faire état de toutes les études qui ont été effectuées, et notamment des atlas ou cartes des risques qui ont été établis, même si ceux-ci, en l'absence de PPR, n'ont pas de valeur juridique propre » (question n°58145 de M. Claude Gaillard, député de Meurthe-et-Moselle - réponse ministérielle).

Le refus ou les conditions sont fondés sur l'article R. 111-2 et « le seul renvoi à un atlas ne serait pas suffisant pour constituer une motivation et serait de nature à entacher d'illégalité la décision » administrative (idem).

« Il est constant que lorsque l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'utiliser le sol a connaissance d'un risque, elle est tenue d'en tirer les conséquences dans la décision finale sous peine d'engager sa responsabilité. Elle le fera soit en refusant l'autorisation, soit en l'assortissant de prescriptions particulières selon la nature et l'importance du risque. » (idem)

b) Communauté Urbaine du Grand Nancy

. Mouvements de terrain

Sur le territoire de la communauté urbaine, seule la commune de Ludres est couverte par un PPR : « mouvements de terrains – coteaux de la Moselle entre Flavigny et Sexey-aux-Forges » approuvé le 23 septembre 1999 par le préfet de Meurthe-et-Moselle.

Les autres communes étaient informées de l'existence de risques par des extraits de la carte des « zones exposées à des risques liés aux mouvements du sol et du sous-sol » (ZERMOS) datant de 1979 ou des cartographies sans notices (Maxéville).

En septembre 2000, la DDE a fait parvenir à l'ensemble des communes un « atlas des glissements de terrains du département », basé sur des cartographies au 1/25 000 qui devait « faciliter notamment la prise en compte du risque mouvement de terrain au sein des plans d'occupation des sols ».

Cependant, à la demande de la communauté urbaine, un groupe de travail a été formé avec les services de la DDE, de l'école de géologie, du BRGM et l'Aduan afin de définir une méthodologie commune d'identification des aléas de mouvements de terrain sur l'ensemble du territoire de la communauté. L'État et la communauté urbaine ont ensuite cofinancé des études basées sur cette méthodologie pour produire les cartes d'aléas de mouvements de terrain qui ont été remises aux communes de Houdemont, Vandœuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy, Laxou, Maxéville en juin 2003 et pour Nancy en février 2006.

Les cartes des autres communes soumises à des aléas (Malzéville, Dommartemont, Saint-Max, Essey-lès-Nancy) seront produites dans les mêmes conditions (délai de réalisation inconnu à ce jour).

Ces cartes constituent une étape préalable à l'élaboration de PPR communaux par l'État.

Les cartes d'aléas produites dans ce cadre partenarial sont à l'échelle du 1/5 000 et sont accompagnées de notices.
Dès qu'elles sont communiquées aux communes, elles remplacent les données précédentes (carte ZERMOS et atlas des mouvements de terrain).

À l'exception du PPR mouvements de terrain « coteaux de la Moselle entre Flavigny et Sexey-aux-Forges », ces documents n'ont pas de valeur juridique propre mais doivent être pris en considération par les administrations locales dans l'ensemble de leurs décisions (cf. 1er point).

Dans le processus d'élaboration du PPR la communauté urbaine s'est engagée à produire des analyses des enjeux urbains pour chacune des communes concernées afin d'éclairer les services de l'État sur les projets de développement des territoires. La réalisation de ces analyses a été confiée à l'agence.

La méthodologie d'analyse et le rendu, élaborés par l'agence, ont été expérimentés et validés par les services de l'État et de la communauté pour la commune de Houdemont (juin 2004). L'analyse a été réalisée en 2005 pour Vandœuvre et sera rendu en 2006 pour les autres communes de l'ouest de l'agglomération (Laxou, Villers, Maxéville, Nancy).

Les analyses pour les communes de l'est de l'agglomération (Malzéville, Saint-Max, Dommartemont, Essey) seront réalisées lorsque l'État aura élaboré les cartes d'aléas pour ces communes.

. Retraits et gonflements

Les terrains argileux sont soumis à dessiccation pouvant entraîner des désordres aux constructions.

Ce risque n'a pas fait l'objet d'une information particulière sur les communes de la communauté urbaine et la Meurthe-et-Moselle ne fait pas partie des 30 départements pour lesquels le ministère de l'écologie a prévu la réalisation d'une cartographie des aléas.

Les secteurs concernés par ces phénomènes sont très limités géographiquement et les désordres apportés aux constructions ne présentent généralement pas de caractère de dangerosité même si le coût du confortement des bâtiments touchés peut être très élevé.

Les mesures de prévention sont en général limitées à des dispositions constructives (fondations renforcées) peu coûteuses à mettre en œuvre lorsqu'elles sont intégrées dès la conception du bâtiment.

En l'absence d'une information des services de l'État, ce risque n'est pas pris en compte actuellement sur le territoire de la communauté urbaine.

. Inondations

La vallée de la Meurthe est soumise à un risque d'inondation qui est identifié dans plusieurs documents :

> plan des surfaces submersibles, pour l'ensemble de la vallée ;

> atlas des zones inondables de la Meurthe, pour l'ensemble de la vallée ;

> PER/PPR inondations, pour Laneuveville-devant-Nancy et Art-sur-Meurthe.

Le plan des surfaces submersibles a été arrêté en septembre 1956 par le président du conseil des ministres (IVe République). Son échelle de référence est le 1/10 000 avec un zoom sur l'agglomération nancéienne au 1/2 500.

En l'absence de décret d'application de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relatif à l'article 43, la réglementation des surfaces submersibles de la Meurthe (le plan des surfaces submersibles) et les plans y déterminant une zone A, dite de grand débit, et une zone B, dite complémentaire, continuent d'être applicables. Le PSS s'additionne donc au PPR.

Les services de l'État ont communiqué un atlas des zones inondables de la Meurthe en avril 2006. Il couvre la Meurthe de la confluence avec la Moselle (à Frouard) à la passerelle de Laneuveville. Son échelle de référence est le 1/5 000. Il est basé sur une modélisation des crues décennales, trentennales et centennales. Comme pour les cartes d'aléas de mouvements de terrain, sa valeur est informative.

Les communes de Laneuveville-devant-Nancy et Art-sur-Meurthe sont couvertes par un plan d'exposition aux risques inondation (PER) valant PPR.

Le PER/PPR est en révision et les services de l'État ont communiqué, dans les porter à connaissance, les documents du projet de PPR mis à l'enquête publique, tout en soulignant qu'ils pourraient encore faire l'objet d'adaptations. Jusqu'à l'approbation du nouveau PPR, le PER/PPR existant reste opposable.

L'échelle de référence du PER/PPR est le 1/5 000 et celle du projet de PPR le 1/10 000.

. Risques miniers

Les services de l'État ont communiqué récemment de nouvelles cartographies des risques miniers aux 43 communes du bassin ferrifère de Nancy dont les 20 communes de la communauté urbaine.
Les risques sont reportés sur le fond IGN au 1/25 000. Les documents communiqués sous un format PDF supportent des agrandissements importants mais a priori leur échelle de référence reste le 1/25 000.
Ces cartes remplacent les précédentes informations basées sur des cartographies manuelles au 1/25 000.
Sur les secteurs urbains concernés par les aléas, la préfecture a indiqué que des études complémentaires viendront préciser les cartes, à l'image de ce qui est fait sur la rue de la Colline à Nancy, à l'horizon 2006-2007. Les secteurs concernés sont ceux de :

> Nancy, rue de la Colline et Haut de Chèvre,

> Vandœuvre-les-Nancy, Bois-le-Duc.

Ces compléments sont basés sur des sondages physiques des terrains identifiés. La cartographie nouvelle qui découlera de la connaissance plus fine serait toujours basées sur le 1/25 000.

. Risques technologiques liés aux activités

En application de l'article 511-1 du Code de l'environnement, certaines installations et activités sont inscrites dans une nomenclature, et doivent obtenir une autorisation préfectorale, ou être déclarées avant leur mise en service, suivant la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Ces installations classées pour la protection de l'environnement font l'objet d'autorisations assorties d'aires d'isolement spécifiques dans lesquels des restrictions d'occupations du sol sont précisées. Ces restrictions qui s'imposent au voisinage immédiat des installations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme.

La liste des installations classées est notamment portée à la connaissance des communes à l'occasion des procédures d'élaboration et de révision des PLU.

Il s'agit , par exemple, des Grands Moulins concernant la ville de Nancy, de l'entreprise Multi Appro à Ludres ou du centre de stockage GDF de Cerville qui étend son aire d'isolement sur le territoire de Pulnoy et Seichamp.

L'Etat élabore des Plans de Préventions des Risques Technologiques (loi du 30 juillet 2003) qui concernent les sites industriels à hauts risques (appelés également « SEVESO seuil haut »). Les sites de GDF et de Multi Appro font partie des priorités pour la réalisation de PPRT en Meurthe-et-Moselle.

3. CONSÉQUENCE DE LA CONNAISSANCE DE L'ALÉA OU DU RISQUE

La nature différente des documents implique des conséquences différentes dans la prise en compte des risques :
PPR valant servitude,
autres documents ayant une valeur informative.

Cependant, quelle que soit la nature du document la responsabilité de la collectivité est engagée dès lors qu'elle a eu connaissance d'un aléa (cf. plus haut).

L'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme prescrit que soient représentés sur les plans de zonages les secteurs où l'existence de risques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions de toutes natures.

Cette obligation pose le problème de la transcription de l'information sur les risques (dont l'identification relève de la responsabilité de l'État) dans les documents d'urbanisme (dont l'élaboration est de la compétence des collectivités).

Deux types de problèmes sont rencontrés :

> d'une part la précision et la fiabilité des supports graphiques produits par l'État ;

> d'autre part la transcription des contraintes dans le règlement du PLU.

Ces questions anciennes avaient, sur l'exemple spécifique de la prise en compte des risques de mouvements de terrains, amené la communauté urbaine à saisir le préfet de Meurthe-et-Moselle. Un groupe de travail a été constitué, regroupant les services de la communauté urbaine, la DDE, le BRGM, l'école de géologie et l'agence d'urbanisme afin de définir une méthodologie commune d'identification des aléas et de proposer leur traduction dans les documents d'urbanisme (cf. historique en annexe).

En novembre 2001, un mode de représentation, défini en fonction de la nature du document disponible, a été adopté :

	Documents graphiques	***Règlement***	***Rapport de présentation***
PPRN	*pas de report direct dans les plans de zonage* *carte annexée au PLU*	*inscription dans le chapeau réglementaire et invitation à se reporter au PPR* *usages interdits ou limités par le PPR reportés dans les articles 1 & 2 du règlement*	*signalement du risque et justification du respect du PPR*
Absence de PPRN	*plan de synthèse des risques ayant une valeur indicative* *report d'une trame unique sur le plan de zonage ayant une valeur indicative* *cartes de l'État annexées au PLU*	*inscription de l'existence du risque dans le chapeau de zone*	*informations incorporées telles que transmises par les services de l'État*

Les dispositions adoptées en l'absence d'un PPR ont pour objet une parfaite information du public en apportant une indication de l'existence potentielle d'un risque ou d'un aléa sans en préciser la nature ou l'intensité.
La trame unique signale le risque et l'instructeur se reporte au document de l'État pour en préciser la nature, l'intensité et les contraintes réglementaires qui en découlent (ainsi que les mesures pouvant être prises par le pétitionnaire pour réduire la portée des contraintes).

Ces dispositions ont été appliquées au PLU de Messein dont le territoire est soumis à des risques de mouvements de terrain (PPR) et d'inondation (PPR) et miniers (carte d'aléas de la DRIRE au 1/25 000).

4. TRADUCTION DES CARTES D'ALÉAS MINIERS DANS LES PLU

La commune de Nancy est concernée par des risques de mouvements de terrain ainsi que par des risques d'effondrement miniers. Néanmoins, à ce jour, aucun plan de prévention des Risques (PPR) n'a été établi les concernant.

L'information sur les risques de mouvements de terrain s'effectue grâce à la carte des aléas de mouvements de terrains. Confrontées aux enjeux urbains communaux, elle doivent permettre à terme l'élaboration d'un PPR.
L'information sur les risques miniers se fait par l'intermédiaire des dernières cartes transmises par les services de l'Etat. Des études complémentaires seront effectuées sur les secteurs urbains concernés par ces risques.

En l'attente de l'élaboration des PPR qui ont valeur de servitudes, l'existence de ces risques est prise en compte de deux manières dans le PLU :

- mention dans le rapport de présentation,

- mention dans le chapeau de zone des secteurs concernés.

Annexes

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R. 111-2
(Décret nº 76-276 du 29/03/1976 Journal Officiel du 30/03/1976 en vigueur le 01/04/1976)
(Décret nº 98-913 du 12/10/1998 art. 2 Journal Officiel du 13/10/1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R. 123-11
(Décret nº 83-813 du 09/09/1983 art. 2 Journal Officiel du 11/09/1983 date d'entrée en vigueur 01/10/1983)
(Décret nº 83-813 du 09/09/1983 art. 2 Journal Officiel du 11/09/1983 date d'entrée en vigueur 01/10/1983)
(Décret nº 85-452 du 23/04/1985 art. 1 Journal Officiel du 24/04/1985 en vigueur le 01/10/1985)
(Décret nº 88-199 du 29/02/1988 art. 1 Journal Officiel du 02/03/1988)
(Décret nº 98-913 du 12/10/1998 art. 40 Journal Officiel du 13/10/1998)
(Décret nº 2001-260 du 27/03/2001 art. 1 Journal Officiel du 28/03/2001)
(Décret nº 2004-531 du 09/06/2004 art. 2 IX Journal Officiel du 13/06/2004)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. **Les documents graphiques du règlement font,** en outre, **apparaître** s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) **Les secteurs où les nécessités** du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, **de la protection contre** les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;**

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi nº 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

j) Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Historique du travail réalisé sur les risques de mouvements de terrain

1998
décembre : le président de la communauté urbaine interpelle, par courrier, le préfet de Meurthe-et-Moselle sur les difficultés rencontrées par les communes pour l'instruction des permis de construire au regard des exigences inhérentes à la prise en compte des risques (application de la carte ZERMOS au 1/25 000).

1999
le programme de travail de l'ADUAN inclut, à la demande de la DDE, un travail sur la prise en compte des risques (naturels et industriels) dans les documents d'urbanisme.

plusieurs réunions animées par l'ADUAN, associant les services de la communauté urbaine, la DDE, la DIREN, la DRIRE, la préfecture, VNF ou le service navigation, le BRGM, permettent de cadrer la problématique risques.

2000
février : réunion de formation-information des élus sur la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme.

réunions de travail sur les risques, associant les services de la communauté urbaine, la DDE, la DIREN, la DRIRE, la préfecture, VNF ou le service navigation, le BRGM.

en mai et juin, le principe d'études spécifiques sur les formations superficielles recouvrant les coteaux de Vandœuvre et Laxou est acté par les partenaires de la démarche ainsi que le principe de leur cofinancement par la communauté urbaine (à hauteur de 50.000 F HT en 1999) et d'une convention pluriannuelle permettant de poursuivre la démarche pour les autres communes. Ces cartes doivent contribuer à plus de précision dans l'évaluation les risques de mouvements de terrain sur les coteaux.

décembre : le BRGM engage la réalisation de cartes de formations superficielles sur Vandœuvre et Laxou.

décembre : le préfet adresse aux maires du département un atlas des risques, élaboré par la DDE et un courrier les informant de son utilisation par les services instructeurs pour traiter les demandes de permis de construire.

2001
mars : courrier du président de la communauté urbaine au préfet, en réaction à son courrier de décembre, protestant contre la démarche unilatérale des services de l'État alors qu'un partenariat a été mis en place. L'atlas apparaît très en retrait par rapport aux exigences qualitatives définies d'un commun accord (échelle de référence : 1/25 000, données erronées ou incomplètes...).

juin : la DDE transmet à la commune de Houdemont un projet de PPR !... et admet qu'il s'agit d'une erreur.

juin : ANTEA (filiale du BRGM) présente sa méthodologie de définition des aléas de mouvements de terrain (Houdemont) – elle est très vivement critiquée par le BRGM (!), le Laboratoire régional des Ponts-et-Chaussées, la DDE (pas d'enquête de terrain, incohérences avec les données du PPR applicable à Ludres, pas de transposition possible de la méthode à d'autres communes...).

juin : un « comité d'experts » est créé pour définir en commun une méthodologie de définition des aléas de mouvements de terrain garantissant la fiabilité des résultats et leur reproductibilité (École nationale supérieure de géologie, BRGM, Laboratoire régional des Ponts-et-Chaussées, DDE, communauté urbaine, ADUAN)

juin : le Laboratoire régional des Ponts-et-Chaussées (LRPC) est mandaté, par la communauté urbaine, pour évaluer le travail d'ANTEA.

septembre : le LRPC formule des critiques très sévères sur le travail d'ANTEA. Aucun accord n'est trouvé sur la méthodologie d'élaboration des aléas. La définition de cette méthodologie est confiée au groupe d'experts.

novembre : sur proposition de l'ADUAN, un accord de principe est trouvé avec la DDE et la CU pour la traduction graphique des risques dans les PLU.

décembre : convention tripartite (2 ans) CU, BRGM, ENSG pour la réalisation des cartes des formations superficielles (financement CU : 50.000 €/HT).

2002
adoption d'une méthodologie commune de définition des aléas.

élaboration des cartes des formations superficielles pour les communes de l'ouest de l'agglomération nancéienne (ENSG, BRGM).

2003
la DDE mandate des bureaux d'étude pour la définition des aléas à partir de la méthodologie validée par les partenaires.

octobre : la DDE remet aux communes de : Houdemont, Vandœuvre, Villers, Laxou, Maxéville, les cartes d'aléas et définit leurs effets sur les conditions de délivrance des permis de construire.

octobre : définition par l'ADUAN des enjeux urbains pour la commune de Houdemont

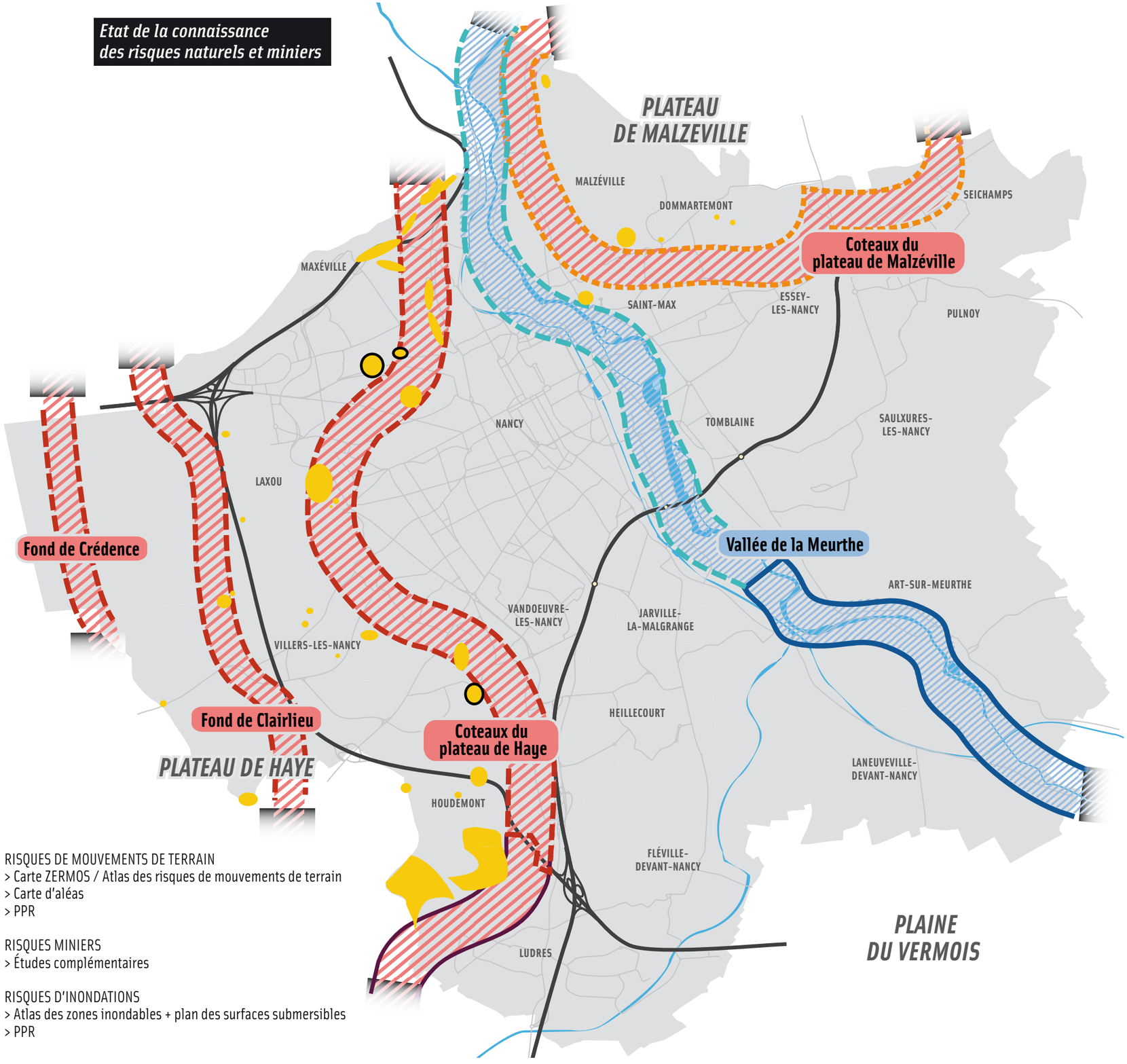
décembre : 1re réunion de présentation de la démarche et des enjeux, par l'ADUAN, à Houdemont

2004
mai : validation des enjeux urbains par la commune de Houdemont.

juin : transmission à Houdemont du document définitif sur les enjeux urbains de la commune.

octobre : réunion de travail avec la DDE sur les enjeux urbains de Houdemont.

octobre : réunion de travail avec M. Grandjean pour validation de la démarche.



2 DIAGNOSTIC

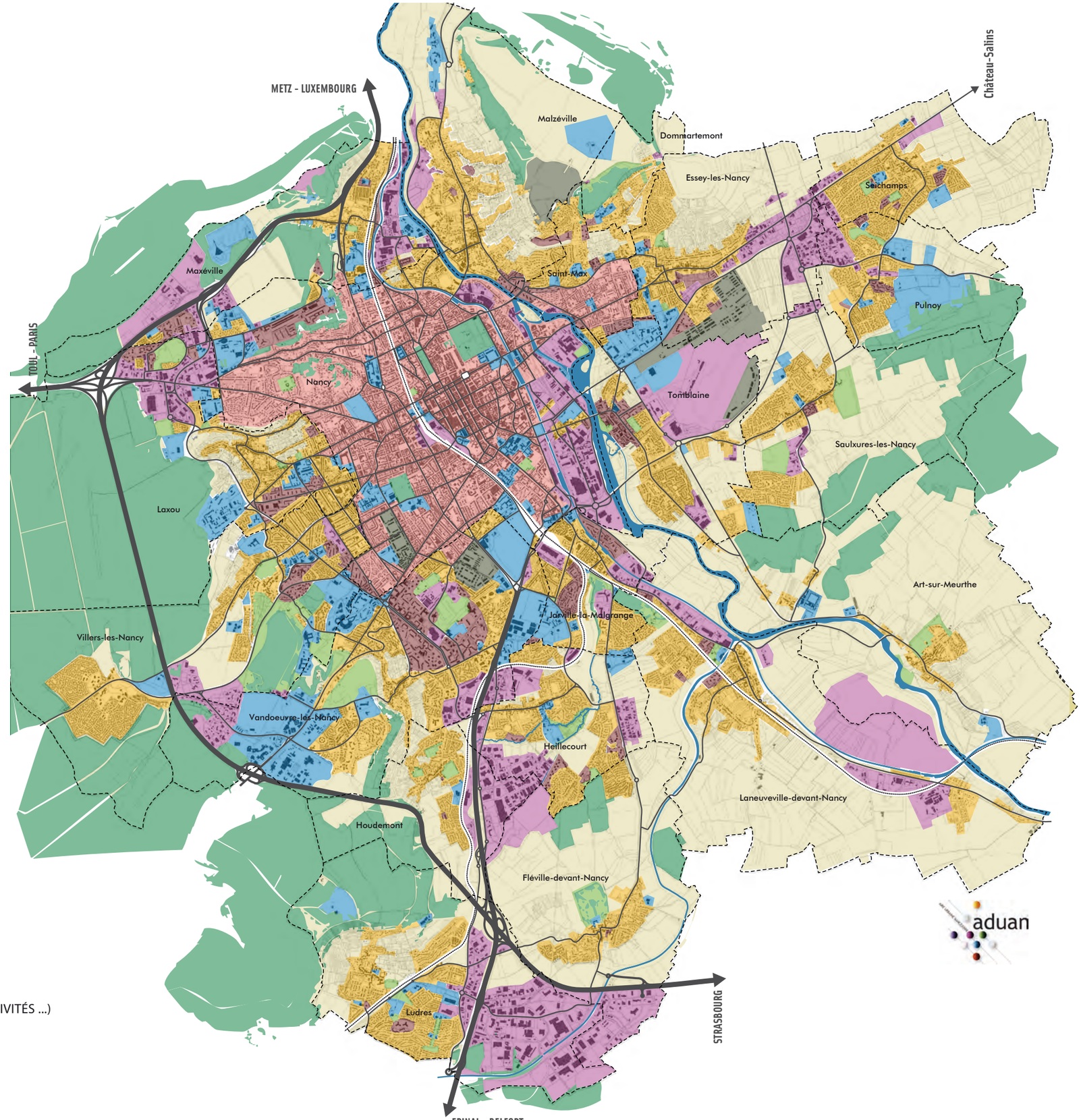
> FONCTIONNEMENT URBAIN **39**
1. Structure de l'urbanisation 39
2. Accessibilité/mobilité 53
3. Nancy : pôle de services pour l'agglomération et la région 61

> LES PRINCIPAUX PROJETS URBAINS **81**
1. Le Grand Projet de Ville Plateau 81
2. La restructuration du quartier gare 81
3. Le projet ARTEM-Nancy sur le site des anciennes casernes Molitor-Manutention 82
4. La restructuration opérationnelle du secteur Marcel Brot 83
5. L'évolution des structures hospitalières du quartier Saint-Pierre René II 83
6. L'aménagement des Rives de Meurthe 83
7. Le projet de rénovation urbaine du quartier d'Haussonville 85

> HABITAT ET POPULATION **85**
1. L'habitat 85
2. La population 94

> EMPLOI ET SITES D'ACTIVITÉS **97**
1. Les emplois de services attirent une population importante de cadres et de professions intermédiaires. 97
2. Une baisse des emplois qui s'atténue 97
3. Le premier pôle économique du département 97
4. Les trois axes stratégiques de développement 98
5. Les éléments porteurs de changement 98

Structuration et occupation des sols dans le Grand Nancy



DOMINANTES

- PARCS ET ESPACES VERTS PUBLICS
- ESPACES BOISÉS
- ESPACES AGRICOLES/NATURELS
- GRANDS ÉQUIPEMENTS
- ACTIVITÉS
- HABITAT COLLECTIF
- HABITAT INDIVIDUEL
- TISSU URBAIN MIXTE (HABITAT, ACTIVITÉS ...)
- SITES MILITAIRES

Fonctionnement urbain

1. STRUCTURE DE L'URBANISATION

La ville de Nancy a connu sa première grande phase d'expansion planifiée avec la réalisation de la Ville Neuve au début du XVIIe siècle. À cette époque, Nancy comptait 18 000 habitants et les communes alentours n'étaient que de petits villages pour la plupart de moins de 80 habitants.

Il faudra ensuite attendre la fin du XIXe siècle pour que Nancy connaisse à nouveau une période de forte croissance, à la fois démographique (création de quartiers résidentiels à l'ouest de la ville) et économique (développement des industries entre Meurthe et canal).

A la fin de la seconde guerre mondiale, une première vague d'urbanisation va atteindre les commune périphériques de la première couronne. De grands ensembles s'implantent dans les espaces nancéiens encore disponibles, mais aussi dans les banlieues (Les Provinces à Laxou, la Californie à Jarville, la ZUP à Vandœuvre-lès-Nancy...), afin de répondre à la demande en logements générée par l'augmentation de la population. Parallèlement, des opérations de rénovation urbaine (Saint-Sébastien, place Thiers) sont réalisées pour pallier l'obsolescence d'un cadre bâti en voie de dégradation.

A cette première phase d'urbanisation des banlieues a succédé, dès la fin des années 1960, une forte activité de construction de pavillons sous forme de lotissements (Clairlieu à Villers-lès-Nancy, les Ensanges à Tomblaine, le Nid à Malzéville, etc.). Progressivement, ce phénomène prend de d'ampleur et s'étend aux communes de la deuxième couronne (Seichamps, Pulnoy, Ludres,....).

À partir des années 1970-1980, l'espace se spécialise davantage, dans la mesure où les activités s'implantent en périphérie à proximité des grands axes routiers.

a. Le secteur Sauvegardé

Le secteur sauvegardé, 17 165 habitants au Recensement de 1999 (17 % de la population de la ville), fait l'objet d'une protection réglementaire particulière à travers le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et échappe par là aux prescriptions du PLU.

Il ne peut toutefois être isolé du reste de Nancy et apparaît même de plus en plus comme indissociable de l'identité et du devenir de l'agglomération tout entière.

Le périmètre du secteur sauvegardé de Nancy, approuvé en 1990 et qui couvre 150 hectares, englobe l'ensemble du centre historique. La délimitation suit sensiblement la ligne de l'enceinte bastionnée de la fin du 16ème et est parfaitement adaptée à la structure unique du centre de Nancy, faite de 3 villes : la Ville Vieille, la Ville neuve de Charles III et la Ville de Stanislas.

Ces quartiers anciens échappent à l'organisation radio-concentrique habituelle. Il se sont constitués indépendamment les uns des autres, sur des sites différents.

Le noyau le plus ancien est constitué par la Ville Vieille médiévale et Renaissance. Elle s'organise sur l'itinéraire Nord/Sud de la vallée, sur un glacis régulièrement incliné, à une certaine distance du cours de la Meurthe et de ses débordements. Au milieu du XIè Siècle, la première implantation est constituée par le château fort ducal de Gérard Ier (dans un lieu qui se positionnerait aujourd'hui entre les rues de la Monnaie, du Cheval Blanc, de La Fayette et de la Source). Autour de ce noyau, la cité médiévale s'est progressivement composée.

Nancy était une ville de taille assez moyenne pendant la période médiévale et s'étendait sur 16 ha au 15ème siècle. L'ensemble s'organisait autour du Palais Ducal et de la Grande Rue, la trame viaire était étroite, irrégulière, les quartiers, qui étaient des paroisses, s'organisaient autour de placettes.

Mais devant l'expansion démographique de la ville et ses débordements au-delà des fortifications, un événement essentiel apparaît, à la fin du 16ème siècle, avec l'intervention de Charles III créant la Ville Neuve, un maillage orthogonal de grande ampleur et fortifié.

Un tracé, pré-pensé, d'origine italienne, global dans sa conception est appliqué. Les voies étaient très larges, à angle droit et le sont restées. Les mailles du damier ainsi créées se sont remplies à partir du centre constitué par le faubourg Saint Nicolas et la « Place Ducale ».

Tout au long du siècle des Lumières (18ème), un travail d'unification des 2 villes est entrepris notamment par Léopold et Stanislas. Plus particulièrement sous le règne de Stanislas, cette œuvre collective, coordonnée par Emmanuel Héré, a atteint son but à un niveau esthétique remarquable (place Stanislas, place d'alliance,...).

Aujourd'hui, le secteur sauvegardé apparaît comme le cœur emblématique, culturel, patrimonial et commercial de l'agglomération, tout en conservant, malgré tout, sa fonction résidentielle.

De fait, c'est à l'échelle de l'agglomération qu'il faut désormais réfléchir à la vocation et à la valorisation d'un centre intégrant l'essentiel de l'appareil commercial, les principales fonctions culturelles et administratives ainsi que les espaces historiques les plus remarquables. Ce centre n'est pourtant pas monolithique et mono-identitaire et se compose, de par son histoire (Cf. supra), de morceaux de ville, parfois de « village » à l'identité et aux fonctions complémentaires mais très marquées.

SECTEUR SAUVEGARDÉ
la Pépinière
place Carrière
cours Léopold
place Stanislas
III MAISONS / RIVES DE MEURTHE
COTEAUX / PLATEAU
rue Saint-Jean
place Maginot
place Mengin
rue Saint-Dizier
rue Saint Nicolas
SECTEUR GARE
SAINT-PIERRE / RENÉ II
aduan

Sa vocation de cœur d'agglomération se retrouve dans le fait de concilier :

> une identité résidentielle de la plus grande qualité à l'image de la vieille ville,

> une identité culturelle et administrative à partager avec l'ensemble de l'agglomération,

> un rôle de mixité sociale et urbaine encore à conforter à l'exemple du quartier Charles III et des fonctions commerciales intégrant différentes échelles, du commerce de proximité au pôle d'agglomération.

Ces différentes dimensions sont renforcées par de nombreuses opérations ou projets :

> dans le domaine universitaire :

Dans le cadre du programme U3M du contrat de plan 2000-2006 et sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine, la fin des travaux de la 3ème et dernière tranche de la requalification de l'îlot de l'ENSIC est prévue pour fin 2008.

L'ensemble de ces travaux permet de conforter l'un des pôles de formation et de recherche majeur de l'agglomération.

Par ailleurs, pour début 2007, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, la Maison des PECO et l'Institut de Sûreté Industrielle devraient être construits Cours Léopold pour un coût de 2,4 Millions d'Euros hors équipements.

> dans le domaine culturel :

Pour ses 250 ans, la place Stanislas a retrouvé le pavage originel de l'architecte Emmanuel Héré qui la construisit, entre 1751 et 1755, pour Stanislas Leszczynski.

Financés avec l'appui de l'Etat, du Conseil Régional et du Département, les travaux sur cette place classée au patrimoine mondial de l'humanité, ont été un acte urbanistique et fonctionnel fort, un investissement durable et un acte culturel.

Cette transformation s'inscrit dans le cadre des manifestations « Nancy 2005, le temps des lumières » et s'accompagne de la restauration alentour du patrimoine du XVIIIè Siècle.

Installé dans l'ancien Palais des Ducs de Lorraine, le Musée lorrain et des arts et traditions populaires bénéficie actuellement d'un ambitieux projet de rénovation et d'agrandissement (Cf. La culture).

> dans le domaine de l'habitat :

Il s'agit en particulier de la poursuite du renouvellement urbain du quartier Charles III notamment à travers la procédure de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Charles III-Saint Dizier-Quatre Eglises.

Le quartier Charles III fait l'objet, depuis plusieurs années, d'une attention particulière en raison de l'état général de son bâti, de la vacance de longue durée constatée et du nombre de plaintes pour insalubrité recensé dans le quartier.

C'est pourquoi il bénéficie d'une procédure d'OPAH qui accompagne les opérations de renouvellement urbain des îlots de la ville neuve (opération Le Mûrier en 1996, opération La Dragée, opération 60-66 rue des Fabriques, îlot des fabriques,..).

En secteur sauvegardé, l'OPAH a également pour objectif l'accompagnement d'aménagement urbain et la réalisation de travaux d'intérêts architecturaux.

> dans le domaine des transports :

La fermeture de la Place Stanislas à la circulation automobile a répondu également à la volonté de réorganiser le fonctionnement du centre-ville dans le cadre du P.D.U.

Elle a entraîné le remaniement du plan de circulation afin de disperser les flux, qui s'est accompagné d'un développement du jalonnement directionnel afin de faciliter les accès et l'orientation dans la ville.

Elaborée avec les commerçants, les concessionnaires de parkings et la société d'exploitation du réseau de transports en commun, cette stratégie entraîne le renforcement des parkings-relais sur la ligne de tramway ainsi qu'une augmentation de l'offre sur un premier anneau de desserte et dans l'hypercentre.

Cette stratégie vise à améliorer l'attractivité du cœur de l'agglomération et s'accompagne du développement des transports en commun (projet de ligne 2 du TCSP).

b) Le secteur Coteaux / Plateau

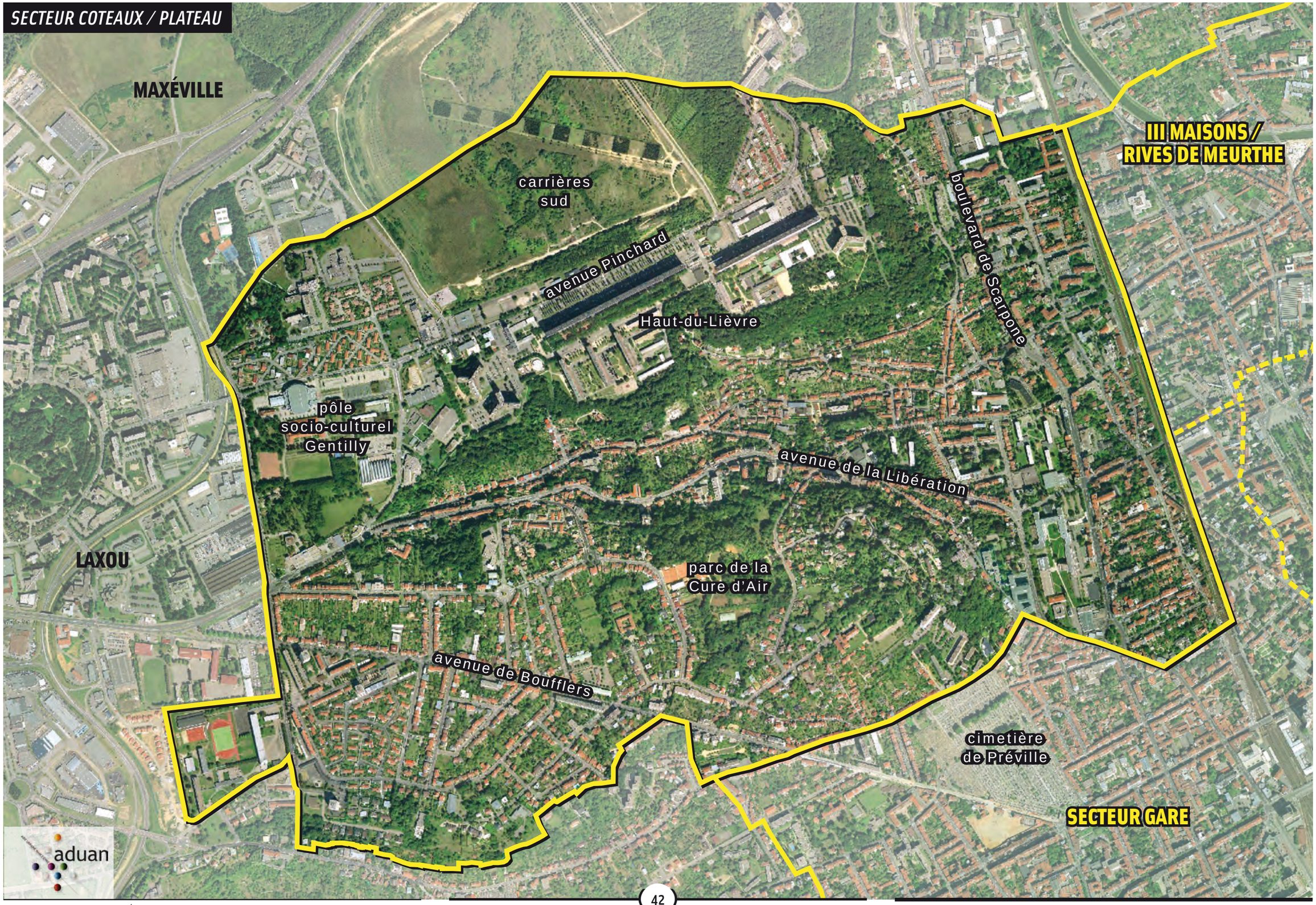
Le secteur Coteaux-Plateaux, 22 440 habitants en 1999, soit 20 % de la population de la ville, est situé au Nord-Ouest de la ville.

Il est délimité à l'Ouest par la Commune de Laxou et à l'Est par la ligne de chemin de fer Paris/Strasbourg. Il domine Nancy et son agglomération d'une centaine de mètres dans la ville haute et est composé d'entités territoriales fortement tranchées : le Plateau au Nord constitué de grands ensembles de logements sociaux et des carrières Solvay, qui est une zone d'urbanisation future, les flancs de coteaux et les vallons de Boudonville où l'habitat est assez diversifié, ainsi que le secteur Beauregard-Buthégnemont-Boufflers à caractère résidentiel dominé par un habitat individuel. Il est également support de deux entrées de ville de l'agglomération.

Plus précisément, ces parties dont les temps et les modalités d'urbanisation ont été bien distinctes, sont les suivantes :

Le bas du secteur, qui correspond au quartier Boudonville – Scarpone – Libération, commença le premier à être urbanisé, à partir des voies et chemins hérités du 18ème siècle, voies irriguant alors des jardins et des vergers.

Certaines de ces voies constituaient le moyen principal d'accès à la ville par l'Ouest, en venant de Toul et de Paris (actuelles rues Saint Léon, Armée Patton et de la Foucotte).


MAXÉVILLE
carrières sud
avenue Pinchard
Haut-du-Lièvre
boulevard de Scarpone
III MAISONS / RIVES DE MEURTHE
pôle socio-culturel Gentilly
avenue de la Libération
LAXOU
parc de la Cure d'Air
avenue de Boufflers
cimetière de Préville
SECTEUR GARE

A cette époque, les flancs de coteaux et le Plateau formaient l'ensemble des bois communaux de Nancy.

Le quartier Beauregard – Boufflers – Buthégnemont se développa au cours du 19ème siècle à partir de l'actuelle avenue de Boufflers, tracée au 18ème siècle, alors que la Ville Haute s'urbanisa dans la deuxième moitié du 20ème siècle.

La topographie imposa naturellement sa marque aux modalités de développement de l'urbanisation et façonna cette assez nette différence entre la partie basse, le flanc de coteaux et la partie plateau.

Autour de l'actuel axe Albert 1er / Scarpone, l'urbanisation s'est déroulée dans les dernières décennies du 19ème siècle, sous la forme de rues et lotissements rationnellement conçus et originellement lancés à partir du tracé pré-existant de la rue Isabey.

Ce quartier est le lieu d'implantation principal de la fonction universitaire, qui est également un caractéristique forte du secteur.

Le campus Lettres et Sciences Humaines de l'Université Nancy II regroupe 9 500 étudiants. A proximité immédiate, des structures en lien avec la vie universitaire sont implantées : cité universitaire de Monbois (700 logements), de Boudonville (684 logements), restaurant universitaire de Monbois, complexe sportif Les Océanautes, gymnase Lefebvre.

La fonction universitaire engendre des problèmes ponctuels de saturation sur les rues de Boudonville, rue Albin Haller, ainsi que sur le secteur Est du Boulevard Albert 1er.

Cette fonction se renforce puisque, dans le cadre du contrat de plan (volet U3M), les locaux de Saint Gobain-PAM, avenue de la Libération, acquis par la Communauté Urbaine, sont destinés principalement à un usage par Nancy 2 (présidence de Nancy 2, Maison des Sciences de l'Homme, Maison de la Finance).

Dans les dernières décennies du 19ème siècle également, les premières constructions sur les coteaux apparurent, essentiellement au coup par coup le long de l'actuelle avenue de Boufflers, tracée au 18ème siècle, le long de l'actuelle avenue de la Libération, dont les tracés définitifs datent de 1840 et de la rue de la Colline, voies à partir desquelles des rues nouvelles furent ponctuellement édifiées.

L'avenue de la Libération est un espace urbain complexe où se confrontent deux fonctions :

> un espace d'articulation entre les quartiers Buthégnemont – Beauregard et les secteurs de la Ville Haute,

> un espace de transition de l'Ouest de l'agglomération.

C'est un espace souffrant d'une circulation automobile importante. L'organisation urbaine est, par ailleurs, fortement contrainte par une implantation à flanc de coteaux.

L'environnement urbain est dégradé : les fronts bâtis de l'avenue de la Libération sont constitués principalement par de l'habitat. Ils sont discontinus et peu homogènes, ils constituent globalement une ambiance urbaine de faible qualité et offrent une image peu valorisante d'une entrée de ville.

Cependant, la discontinuité du front bâti Nord autorise des perspectives remarquables sur les coteaux du plateau du Haut-du-Lièvre et, plus généralement, sur le Nord de l'agglomération nancéienne.

Ce n'est qu'au début du 20ème siècle que le lotissement du coteau de Beauregard s'opéra sous la forme d'un ensemble maîtrisé autour de l'emprise du Carmel.

Après la première Guerre Mondiale, ce sont les flancs du coteau du Haut de Chèvre et la partie Nord du secteur (chemins de la Croix Gagnée, de la Renaudin et de Liverdun) qui sont progressivement investis, alors que l'implantation avant la deuxième Guerre Mondiale d'un premier équipement sports-loisirs de plein air à Gentilly est un signe précurseur de l'urbanisation du Plateau.

Après la seconde Guerre Mondiale, le développement de Beauregard – Buthégnemont, sous la forme de lotissements, s'est poursuivi, conférant au quartier, malgré la disparité des architectures et quelques ensembles de logements collectifs, une grande unité résidentielle.

Parallèlement, les terrains jouxtant le territoire d'extraction de la société Solvay et utilisés jusque après la guerre par la ferme Sainte-Catherine sont urbanisés.

Ils deviennent le quartier de la Ville Haute, construit entre 1957 et 1970, selon une composition de l'architecte Zehrfuss dont l'ambition était de s'appuyer sur la tradition nancéienne de régularité (ville neuve de Charles III).
A la suite du plan Courant et des problèmes de la reconstruction, l'objectif était d'apporter une réponse à l'insalubrité de certains quartiers du centre historique et au problème du manque de logements.

Le Haut du Lièvre est un des plus anciens grands ensembles de l'agglomération de Nancy, il regroupe environ 2 750 logements H.L.M. gérés par l'OPAC de Nancy.

Dès 1981, il fait partie des sites expérimentaux retenus dans le cadre de la commission Dubedoux, ce qui permet une réhabilitation du bâti entre 1983 et 1988.

En contrat de ville depuis 1994, le Haut du Lièvre, dans le cadre du Pacte de relance pour la Ville (1996), a été intégré à une Zone de Redynamisation urbaine qui comprend également les quartiers du Champ Le Boeuf (Laxou) et les Aulnes (Maxéville).

L'urbanisation du Plateau s'est poursuivie :

> sur le territoire de la ville, par la réalisation d'ensembles de logements individuels (parc Sainte Catherine, lotissement des Aviateurs) et le développement d'un pôle d'activités orienté vers les équipements de santé (Cf. La santé).

Ce secteur d'activités représente plus de 1 200 emplois et positionne le pôle santé comme l'employeur le plus important de la Ville Haute.

SECTEUR GARE

> sur le territoire de Laxou et de Maxéville, par la constitution dans les années 1970 du quartier du Champ le Bœuf puis récemment par l'expansion progressive de zones d'activités (ZAC Saint Jacques I, du Champs le Bœuf, de l'Observatoire, de la Sapinière et Saint Jacques II).

Aujourd'hui, la Ville Haute et plus largement le Plateau est intégrée au Grand Projet de Ville de l'Agglomération Nancéienne, qui l'engage dans un vaste programme intercommunal de renouvellement urbain.

Depuis janvier 2004, le secteur du Haut Du Lièvre est classé Zone Franche Urbaine et fait actuellement l'objet d'un projet de rénovation urbaine (dossier ANRU), qui reprend les objectifs du Grand Projet de Ville Plateau de 2001 (Cf. projets urbains).

c. Le secteur Gare

Le secteur gare, 22 760 habitants en 1999, soit 22 % de la population de la ville, extension du centre historique au 18ème et 19ème siècle au-delà des limites des anciennes fortifications reste, malgré la coupure opérée par le passage de la ligne de chemin de fer, le quartier résidentiel dont la morphologie urbaine est la plus proche du centre de Nancy.

Cette fonction résidentielle en grande partie constituée autour d'immeubles de rapport et de maisons de villes bourgeoises s'est pourtant vue sensiblement modifiée, au 20ème siècle, par l'apport de programmes administratifs et tertiaires qui sont une part aujourd'hui majeure de l'identité du quartier.

Le secteur est à la fois une porte d'entrée du centre historique et un centre tertiaire et administratif qui se verra encore renforcé par l'arrivée du TGV et la construction d'équipements d'agglomération (Centre des Congrès,..).

Il garde pourtant un caractère de faubourg cristallisé autour des pôles urbains et commerciaux : Poincaré, Mon Désert, Bon coin et Boufflers.

Il constitue un des témoignages les plus conséquents des importantes transformations qu'a connu la ville de Nancy après 1870.

Dans la première moitié du 19ème siècle, le secteur est encore marqué par la présence de l'Etang Saint Jean, ainsi que par un réseau de voies et chemins hérités du 18ème siècle.

Ces voies menaient soit vers les villages périphériques de Laxou et de Villers par les actuelles rue de la Commanderie, rue de Laxou et rue de Villers, soit plus loin vers Toul et Paris.

Le tracé le plus ancien empruntait les actuelles rues Saint Léon, Armée Patton et de la Foucotte. Celui établit sous Stanislas était constitué des actuelles rues Poincaré et avenue de Boufflers, en prolongement de l'axe Est-Ouest traversant la place Louis XV.

Les chemins desservaient les champs et jardins et sont aujourd'hui inscrits dans la structure morphologique du secteur, car ils ont partiellement servi de base à son développement (actuelles rues de la Commanderie et de Villers, Gabriel Mouilleron et de l'avenue de la Garenne).

La rue Poincaré et son pôle commercial de proximité concentrent plusieurs problématiques issues de la confrontation entre des fonctions métropolitaines (circulation de transit et de sortie de ville, consommation des commerces liée à ce transit, stationnement lié aux équipements scolaires,...) et des fonctions de vie de quartier (cheminements piétons, sécurité, qualité des espaces publics, vacance commerciale,...).

Ce pôle est également un secteur de transition avec le centre ville historique. Cette entrée vers l'hyper centre (sortie dans le sens de circulation) voit son image et sa qualité urbaine renforcées par la réalisation de la liaison piétonne entre le pont Poincaré et l'esplanade Saint-Léon.

Entre 1848 et 1856, la ligne de chemin de fer ainsi que la gare de voyageurs ont été construites.
Le fort développement économique et démographique postérieur à la guerre de 1870 bouleversa le secteur. Après 1870, Nancy connut un fort accroissement économique et démographique, passant de 52 978 habitants en 1872 à 119 949 en 1911, grâce à la politique de grands travaux et au déplacement de population de l'Alsace-Lorraine après la défaite de 1870.

Selon un processus significatif du développement de l'ensemble du nouveau Nancy de cette époque, le secteur se constitua à la fois :

> au coup par coup par la création de rues nouvelles et de lotissements due à l'initiative privée et perpétuant le plus souvent les grands découpages et orientations parcellaires pré-existants,

> par l'initiative municipale qui impulsa la création de la rue Jeanne d'Arc, de l'avenue Anatole France, du boulevard Charlemagne, du Pont des Fusillés et du tracé corrolaire de la rue Mon-Désert.

Les problèmes que connaît le quartier de la rue Mon Désert sont en partie du même ordre que ceux de la rue Poincaré (circulation de transit, stationnement sauvage). La vacance commerciale en revanche y est moins forte (2 commerces sont fermés début 2005). S'y ajoutent cependant, des problématiques urbaines plus lourdes telles que la précarisation du parc de logement privé et la présence de friches urbaines.

Le quartier ne manque pourtant pas d'atouts : proximité du tramway, équipements sportifs, parc Sainte-Marie, récente campagne de ravalement, premières actions des collectivités sur la voirie et la circulation,...

Pour des raisons évidentes, l'urbanisation nouvelle se développa d'abord à proximité de ce qui était alors la ville et en particulier à proximité du nouveau quartier de la gare, puis gagna progressivement à la fin du 19ème siècle - début 20ème les limites Ouest du secteur et Villers.

Les voies perpendiculaires d'échelle urbaine constituées par le double axe avenue Jeanne d'Arc, Jean Jaurès / Armée Patton se sont ainsi réalisées progressivement par séquences nettement perceptibles dans le bâti.

SECTEUR SAURUPT / CLÉMENCEAU / HAUSSONVILLE / BLANDAN / DONOP

La figure particulière de l'avenue Boffrand a été tracée à la même période que les aménagements du Parc Sainte Marie (1904-1909).

Quant au quartier situé au Nord de la gare, il est nettement encadré :

> à l'Est par le mur d'Octroi qui avait redéfini de nouvelles limites d'emprises de la ville lors de la construction du quartier Cours Léopold,

> à l'Ouest par le tracé de la voie ferrée,

> enfin au Nord par le site de l'ex manufacture des Tabacs.

Il se développa sur la base du réseau de voies et chemins, au tracé souvent sinueux, déjà en place au 18ème siècle, comme la rue de la Ravinelle et la rue Hermite en particulier et qui a été complété dans la deuxième moitié du 19ème siècle par la création de rues nouvelles parfaitement rectilignes.

Il a gardé les structures de sa vocation originelle et apparaît comme un lieu préservé, de faible densité, bien qu'il soit traversé aujourd'hui par de nombreux flux d'animation et de circulation liés à sa vocation d'enseignement (groupe scolaire Notre Dame/ Saint Sigisbert, pôle gestion, IECA) et de culture (médiathèque, théâtre de la Manufacture, conservatoire, pôle image,...).

Il est formé d'un parcellaire parfois de grande dimension, autorisant l'existence de vastes jardins et correspondant à des édifices de types grandes maisons bourgeoises ou maisons uni-familiales mitoyennes. Les immeubles à appartements sont rares.

Il est à noter que la reconversion de l'ex Manufacture des Tabacs en ensemble culturel (médiathèque, théâtre, pôle image, conservatoire) et d'enseignement de haut niveau (pôle de gestion) a su parfaitement s'intégrer à cet environnement résidentiel.

En ce qui concerne le quartier bordant le domaine ferroviaire, au Sud de la gare, il a été profondément bouleversé dans les années 60, même s'il conserve cependant certaines orientations de la ville neuve de Charles III.

Il offre une image d'inachèvement, incontestablement liée à l'affrontement de logiques morphologiques et architecturales contradictoires.

L'appareil commercial y présente les caractéristiques spécifiques de l'hyper centre ville avec notamment le centre commercial Saint-Sébastien. Par ailleurs, l'axe commercial majeur du centre ville, la rue Saint-Jean, est directement en lien avec ce centre commercial et le quartier gare.

L'arrivée du TGV à Nancy à l'horizon 2007 est l'occasion d'une restructuration stratégique de l'ensemble du quartier gare (Cf. Projets urbains).

Des opérations d'habitat récentes ou en projet contribuent au dynamisme du secteur : ex-site C.G.F.T.E, rue de Mulhouse, projet sur le site de l'ex-garage FIAT,...

d. Le secteur Saurupt-Clémenceau-Haussonville-Blandan-Donop

Ce secteur de 18 404 habitants en 1999, soit 18 % de la population nancéienne, est composé de vastes entités foncières (casernes Blandan, Verneau, Molitor-Manutention, cité judiciaire, piscine thermale, Conseil Général, Ecole des Mines) qui constituent des coupures urbaines et distinguent les différents secteurs d'habitat résidentiels.

Une partie de ces entités offre l'occasion de renouveler la ville sur elle-même : si les casernes Blandan et Verneau sont toujours en activité, les casernes Molitor et Manutention ont déjà fait l'objet de démolitions partielles dans l'attente du projet ARTEM-Nancy (Cf. Projets urbains).

C'est un lieu de résidence composé de secteurs urbains contrastés, accueillant des familles aux profils variés : quartier d'habitat social Haussonville, parc de Saurupt constituant un ensemble architectural à grande valeur patrimoniale,...

C'est également un pôle administratif et militaire d'échelle d'agglomération (Conseil Général, cité judiciaire, mess des officiers, casernes du quartier Blandan), ainsi qu'un pôle de loisirs de rayonnement d'agglomération (piscines de Nancy Thermal, parc Sainte-Marie).

Historiquement, le secteur s'est tout d'abord développé, de façon très modeste, à partir de trois points d'appui :

> la « route de Neufchâteau », actuelle avenue du Général Leclerc, voie mise en place au début du 18ème siècle et aboutissant à la porte Saint Nicolas,

> l'actuelle avenue de la Garenne, alors chemin menant à des territoires de chasse,

> un réseau de petits chemins de desserte de terrains à vocation agricole, irriguant l'Est de l'emplacement de l'ancien Fort de Saurupt.

La deuxième moitié du 19ème siècle a été marquée par les implantations progressives de vastes entités constituées par les casernes ou l'hôpital militaire (l'actuel Conseil Général), qui ont trouvé alors en ces lieux le moyen de leur redéploiement.

Ce fut également l'époque de la création de la voie ferrée qui isola Leclerc du faubourg Saint Pierre et de la mise en place très progressive de nouveaux axes de traversée Nord-Sud de la ville : les actuelles rues Jeanne d'Arc et Boulevard Clémenceau / Jean Jaurès, qui ont servi également d'axes de jonctions des quartiers du « Nouveau Nancy ».

En 1904, la propriété privée de Sainte Marie est transformée en un parc public et en 1909, le parc est embelli par les aménagements liés à l'exposition de l'Est de la France.
Avant la première guerre mondiale, le tracé de la rue du Maréchal Oudinot est fixé.

Le bâti a été construit soit en utilisant telles quelles les structures viaires et parcellaires pré-existantes soit en prenant place le long des rues nouvelles.

SECTEUR SAINT-PIERRE / RENÉ II

Des lotissements, créés le plus souvent par l'initiative privée, ont également servi de socle à l'urbanisation, comme ce fut le cas pour l'emblématique lotissement du parc de Saurupt sur l'emplacement de l'ancien domaine.

Pour autant, ce système a connu des limites puisque le relatif excentrement du secteur par rapport aux axes essentiels de développement de la ville au début du 20ème siècle explique sans doute l'absence – en de nombreux endroits – de raccordements entre les différents tissus qui le constituent. Des immeubles modernes, au coup par coup, ont comblés ces vides.

Le quartier d'Haussonville (1 079 logements sociaux, gérés par un seul bailleur social l'OPAC de Nancy) est situé au sud ouest de Nancy, aux limites de Vandoeuvre-Lès-Nancy et de Villers-Lès-Nancy. Il constitue un quartier bien intégré dans un tissu urbain dense et diversifié.

Autrefois constitué de champs complètement à l'écart de l'urbanisation, l'ensemble pavillonnaire a été construit à parti de 1925 pour être achevé en 1956.

Quartier prioritaire au contrat de ville du Grand Nancy, il a fait l'objet de plusieurs vagues de réhabilitation, dont la première a eu lieu dès les années 80 et la dernière vient de se terminer.
Actuellement, ce quartier fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine (Cf. projets urbains).

Aujourd'hui, le secteur Saurupt-Clémenceau-Haussonville-Blandan-Donop est en pleine mutation (400 logements prévus dans les 5 ans à venir) et fait l'objet de nombreux projets.

Le projet le plus important est Artem-Nancy : Cf. Projets urbains.

Au-delà d'Artem et du projet de rénovation urbaine d'Haussonville, d'autres projets contribueront également fortement à la mutation du secteur :

> Sur le site des anciennes constructions électriques de Nancy, la construction d'un morceau de ville sur 17 000 m² par Batigère-Nancy est engagée. 150 logements neufs, auxquels s'ajoutent 14 logements réhabilités, jouxteront une rue nouvelle et un parc public municipal (square Jules Dorget). L'offre se répartira entre 130 logements collectifs et 14 maisons individuelles.

> L'abandon des 5,6 ha du site Maringer/Villemin/Fournier est inscrit dans le projet d'établissement du CHU. Des réflexions sont en cours sur l'ouverture du site à la ville et la mise en oeuvre de reconversions destinées à des programmes d'habitat, de structures d'accueil des personnes âgées...

D'autres sites font l'objet de réflexions : Nancy Thermal, le mess des officiers, le mess des sous-officiers, l'emplacement de l'Ecole des Mines.

Dans la commune limitrophe de Vandoeuvre-Lès-Nancy, le Grand Projet de Ville Vandoeuvre-Nations, l'aménagement du rond point du Vélodrome et les réflexions engagées sur la ZAC Biancamaria et l'entrée de ville Sud (boulevard Barthou, place Gérard d'Alsace) participent également à cette dynamique.

e) Le secteur Saint-Pierre/René II

Ce secteur, regroupant 8 121 habitants, soit 8 % de la population nancéienne, développe une identité multiple : il est à la fois un pôle hospitalo-universitaire d'échelle d'agglomération (hôpital central, maternité régionale, hôpital Saint Julien, facultés de Pharmacie, de Chirurgie dentaire,...), un pôle d'activité d'échelle d'agglomération (secteur Marcel Brot), et double porte d'entrée, à la fois porte d'entrée Sud de Nancy et porte d'entrée vers l'hypercentre, avec une présence fortement marquée de grandes infrastructures (RD 674, voie ferrée, canal de la Marne au Rhin,..).

Il est significatif d'une des dimensions importantes de l'histoire de Nancy : celle de la conquête progressive du territoire originellement dominé par la Meurthe – et sa zone inondable.

En effet, à la fin du 18ème siècle, le secteur était seulement constitué d'une simple « arête » construite correspondant aux actuelles avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny et de Strasbourg.

Le milieu du 19ème siècle a vu la création du canal de la Marne au Rhin (1840-1851) et des faisceaux de la voie ferrée qui ont fixé les nouvelles limites du quartier Saint-Pierre – René II, tout en permettant, plus à l'Est, l'urbanisation de terrains jusque là ignorés.

Le développement de nouvelles rues perpendiculaires à l'Avenue de Strasbourg ont permis, dès cette époque, la constitution progressive de véritables îlots de part et d'autre de celle-ci.

L'urbanisation du secteur est également due à la création de nouveaux axes d'échelle urbaine à la fin du 19ème siècle, notamment le Boulevard Lobau., et l'axe des rues de la Salle et de Tomblaine.

Il a fallu attendre l'entre-deux-guerres pour voir se lotir les terrains situés entre la Meurthe et le canal, suite au comblement de la boucle de la Meurthe.

Le secteur reste encore marqué dans sa morphologie actuelle par une cassure topographique. Cette situation est génératrice à la fois :

> d'une « mise en scène » de certains de ses monuments (en particulier les églises de Bonsecours et de Saint-Pierre) très nettement perceptibles – sous des angles divers – depuis le boulevard Lobau et au-delà depuis la Meurthe ou même Tomblaine,

> de vues plongeantes se développant de l'ancien faubourg vers l'ensemble du paysage du canal à la Meurthe.

SECTEUR III MAISONS / RIVES DE MEURTHE

Le secteur est par ailleurs composé de fragments très nettement identifiables sur le plan morphologique, bien que souvent disjoints :

> l'ensemble formé par les avenues Maréchal de Lattre de Tassigny et de Strasbourg, bien limité par les places des Vosges et de Bonsecours.

> Les grands équipements hospitaliers et leurs espaces attenants dont la composition s'est parfois imposée aux tissus pré-existants.

> L'église Saint Pierre et la rue Lionnois qui devait originellement se prolonger jusqu'au boulevard Lobau.

> La partie s'étendant entre la rue des Fabriques et des Jardiniers. Elle est constituée d'îlots de très grandes dimensions délimités par des rues de logiques et d'âges différents :

* les plus anciennes rues épousent la forme générale des fortifications ;
* celles tracées dans la deuxième moitié du 19ème siècle prolongent le réseau intérieur de la ville neuve.

> Le boulevard Lobau

De part et d'autre du boulevard, le tissu urbain a conservé une logique parcellaire diversifiée et une certaine hétérogénéité du bâti.

Le boulevard délimite actuellement deux composantes : à l'Est, des activités et des commerces le long de grands axes ; à l'Ouest, la ville dense et ancienne où sont historiquement installées de grandes fonctions hospitalières et universitaires.

Le projet de logements en cours de construction sur l'ancien site du Garden Center réinvestit la rive Ouest du boulevard et reconstitue une partie de son front urbain.

En face, la relocalisation du centre commercial à l'Est du canal libèrera une emprise de près de 6 ha et offrira la possibilité de reconquérir les berges du canal jusqu'au port de Bonsecours (habitat de grande qualité architecturale, espaces verts, promenade le long du canal,..).

> Le quai René II et les logements sociaux gérés par l'OPAC de Nancy. La cité René II a bénéficié en 2006 d'un renforcement de la qualité des espaces extérieurs au pied des immeubles.

> Les terrains situés entre Meurthe et Canal. Liés à l'eau par leur histoire, ils peuvent désormais, grâce aux importants travaux hydrauliques réalisés depuis 1986, affirmer leur vocation économique dans l'agglomération.

De nouveaux morceaux de ville, signes de la reconquête de la ville sur elle-même, ont été récemment crées :

> le quartier Pichon qui mixte habitat pour personnes âgées, équipement culturel (MJC) et habitat (plus de 570 logements).

> Le quartier Provençal, dans lequel l'usine Ferembal et l'atelier de ferronnerie Schwetzer ont fait place à des équipements sportifs et à de l'habitat (plus de 800 logements).

> l'îlot des Fabriques dont la reconversion s'est traduite par la réalisation d'un programme immobilier doté d'un volet habitat de 120 logements, développant de l'habitat locatif et de l'accession et d'un volet de 3 300 m² de bureaux / commerces.

> Le redéploiement des fonctions hospitalières engagé autour de la place Loritz, l'aménagement urbain des deux rives du canal avec l'installation de l'Office d'Hygiène Sociale, de l'Institut Régional de Réadaptation et l'Etablissement Français du Sang (qui s'accompagne de programmes de logements).

De nombreux projets vont amplifier la dynamique de recomposition urbaine dont bénéficie le secteur :

> la restructuration opérationnelle du secteur Marcel Brot : Cf. projets urbains.

> L'évolution des importantes structures hospitalières du quartier : Cf. Projets urbains.

> Le projet communautaire d'insertion de la ligne 2 du TCSP avenue de Strasbourg et avenue De Lattre de Tassigny. Ce projet de TCSP va restructurer et requalifier l'espace public des deux avenues, aujourd'hui peu mis en valeur.

Il va également donner plus de place aux piétons et aux vélos. Il va permettre une desserte plus lisible, fiable et fréquente des fonctions hospitalières et universitaires.

> La mise en oeuvre d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) avenue de Strasbourg, projet réglementaire mené par la municipalité, qui va valoriser le patrimoine bâti de l'avenue de Strasbourg et de l'avenue De Lattre de Tassigny.

f) Le secteur III Maisons/Rives de Meurthe

Le secteur III Maisons / Rives de Meurthe, 15 274 habitants en 1999, soit 15 % de la population de la ville, est constitué historiquement des secteurs d'extension de la ville du 18ème et du 19ème siècle.
Autrefois coupé partiellement de la ville centre, morcelé par les infrastructures héritées de son passé industriel, exposé aux crues de la Meurthe, voué à l'accueil d'habitat ouvrier et de petites industries, ce secteur fait aujourd'hui l'objet de profondes mutations urbaines.

Le secteur se caractérise par une organisation urbaine morcelée :

> des grandes entités industrielles dont la mutation est annoncée, support de projet et de recomposition urbaine (ancienne chaudronnerie lorraine, Alstom, site France TELECOM, Berger Levrault),

> des infrastructures héritage d'un passé industriel qui offrent des opportunités tant en matière de réaménagement paysagé (le canal de la Marne au Rhin) qu'en terme de fonctionnement urbain,

> des secteurs d'activités dont les mutations ponctuelles ont permis depuis deux décennies le développement de programmes immobiliers (lotissement DAUM, programme social rue Vayringe, ...) et d'activité (maintien de la prestigieuse cristallerie DAUM, revalorisation économique du site IVECO).

Par ailleurs, le secteur est également la porte d'entrée Nord de Nancy (rue de Metz, futur boulevard Meurthe canal) ainsi que le lieu d'implantation de structures sportives (gymnase Martiny, pôle nautique, parcours en eaux vives, stade Victor et stade Matter,...).

Il développe un cadre environnemental remarquable et spécifique lié à la présence de l'eau, avec des aménagements contre les inondations, qui ont permis d'engager la reconquête des berges de Meurthe, des secteurs naturels revalorisés (création du plan d'eau de la Méchelle) et un potentiel important offert par le réaménagement progressif des berges du canal, l'aménagement de l'île Vilgrain sur la Meurthe, ...

Le secteur a vu son organisation morphologique actuelle fortement conditionnée par les infrastructures du canal de la Marne au Rhin construit entre 1840 et 1851, de la voie ferrée (1848-1856) et de la voie ferrée de marchandises, qui ont créé des coupures extrêmement fortes entre ses différentes parties constitutives.

Le secteur a été également très fortement marqué dans son développement :

> par l'histoire même de la Meurthe et de ses différents bras, avec pour corollaire la menace des inondations ;

> dans sa partie Nord (III Maisons), par la mémoire du faubourg de Saint Dizier qui fut détruit lors de l'édification de la ville neuve à la fin du 16ème siècle.

La partie Nord du secteur a jouée dès l'origine le rôle de carrefour au sortir de la porte Notre-Dame (vers Metz au Nord, vers Malzéville à l'Est, vers la route de Paris à l'Ouest via le vallon de Boudonville).
Tout au long du 18ème siècle, cette partie se développa et constitua le faubourg des 3 Maisons, grâce au tracé de voies structurantes (actuelles rue du Faubourg des 3 Maisons, de Malzéville, Charles Keller et Jean Lamour), ponctué à la fin du 18ème par celui de la rue de Metz qui deviendra la nouvelle entrée de ville menant au Cours Léopold.

Aujourd'hui, le faubourg des III Maisons marque la limite Nord Est du secteur. « Village » dans la ville, il propose une vocation résidentielle revalorisée et possède un véritable « cœur » urbain constitué par un pôle de commerces et services de proximité très vivace.

La rue de Metz, quant à elle, constitue le prolongement de l'entrée Nord de l'agglomération nancéienne et assure l'accès à l'hyper centre.

Cette situation qui, un temps, a contribué à l'essor de ce secteur de faubourg a permis le développement d'un véritable cœur de quartier à la hauteur de son intersection avec la rue Alfred Mézières.

Cependant, le caractère fonctionnel affecté à la rue de Metz a progressivement modifié le fonctionnement urbain au détriment de son image et de sa qualité urbaine. Les principaux dysfonctionnements relevés sur ce secteur sont liés à cette fonction de voirie de transit.

Au 18ème siècle, la partie Est du secteur était ponctuellement occupée en bordure de l'eau par de petits établissements ainsi qu'au long des axes menant aux Portes Saint Georges et Sainte Catherine.
L'organisation morphologique définitive du secteur a été établie progressivement au 19ème siècle, suite à la mise en place du canal puis des deux voies ferrées, par la création au coup par coup de rues nouvelles et de micro lotissements d'initiative privée, processus avec lequel a contrasté la création de tracés volontaires d'initiative municipale (boulevard Lobau en particulier) et d'un véritable petit quartier en bordure de la Pépinière, lié à la destruction des structures et emprises de la Citadelle.

Le quartier entre la Meurthe et le canal de la Marne au Rhin s'est défini dans sa vocation industrielle à partir de la fin du 19ème siècle jusqu'à la deuxième guerre mondiale, laissant cependant une part non négligeable à l'habitation.
Il constitue l'un des grands sites de renouvellement urbain de l'agglomération. : Cf. projets urbains

2. ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉ

La communauté urbaine du Grand Nancy a élaboré un plan de déplacements urbains approuvé le 7 juillet 2000. Il définit sur le long terme l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement sur tout le territoire du Grand Nancy. Ce plan est applicable jusqu'à sa révision.

La révision du PDU est actuellement en cours et doit être achevée en octobre 2006.

Le projet en cours d'élaboration s'est fixé 2 objectifs majeurs :

> Orienter l'augmentation des déplacements vers les transports en commun et les 2 roues ;

> Stabiliser puis réduire le trafic au centre, en reportant le trafic de transit sur les voies de contournement.

A terme, la part des déplacement en voiture particulière doit diminuer de 10 %, alors que celle des transports en commun doit augmenter de 20 % et celle des 2 roues et de la marche de plus de 100 %.

Ces objectifs impliquent de nombreuses actions :

> compléter le réseau actuel de transport en commun par la création de 2 nouvelles lignes en site propre,

> mieux organiser la circulation automobile par la création d'un anneau de desserte autour du centre-ville,

> aménager les espaces publics de façon à mieux prendre en compte les piétons, les 2 roues, les personnes à mobilité réduite.

a) Réseaux routiers et ferrés

Depuis 2002, un nouveau dispositif a été mis en place en ce qui concerne la compétence voirie sur l'ensemble de l'agglomération nancéienne. Cette compétence relève de la Communauté depuis 1999 mais désormais, le Grand Nancy ne confie plus ces missions aux communes : elle assume en direct l'entretien de la voirie, des espaces verts, le nettoiement mécanique, etc. Cette nouvelle organisation se traduit par l'intégration de 300 agents communaux dans les rangs des services de la communauté urbaine du Grand Nancy.

Coupures urbaines et histoires se sont conjuguées pour concentrer, pendant longtemps, les trafics de transit au cœur de Nancy.

Le réseau viaire de Nancy est marqué par les effets de coupures de 3 faisceaux parallèles, qui s'inscrivent dans la vallée de la Meurthe :

> la Meurthe à la limite Est de la ville,

> le canal de la Marne au Rhin à l'Est,

> la voie de chemin de fer Paris-Strasbourg, en position plus centrale.

Le réseau s'est historiquement structuré autour de trois routes départementales, qui traversaient le centre de Nancy :

> RD 400, axe est-ouest reliant Strasbourg à Paris,

> RD 570, axe nord-sud reliant Metz à Épinal,

> RD 674, axe sud-ouest/nord-est, de moindre importance reliant Chaumont à Sarreguemines.

La réalisation de l'autoroute A31 et de l'A33 a permis de soulager le centre des trafics de grand transit. Plus insérée dans le tissu urbain, la rocade périphérique ouest (Avenue des Quatre Vents, Avenue de Gronée, Boulevard des Aiguillettes et de l'Europe) capte une partie des trafics sur les voies radiales d'accès au centre.

Au Sud, l'autoroute A330 draine un trafic très important jusqu'aux portes de la commune et se connecte par le Boulevard Barthou sur des axes très urbains (Jeanne d'Arc / G. Clémenceau / J. Jaurès).

La réalisation plus récente de la RD 674 a permis la création d'une nouvelle entrée de ville sur le secteur de renouvellement urbain compris entre la Meurthe et le canal en se connectant au boulevard Meurthe-canal à hauteur du rond-point Marcel-Brot.

Outre la valorisation du secteur Marcel Brot, cette nouvelle porte offre une alternative pour l'accès au centre par le Sud. En irriguant désormais l'Est de l'agglomération par le Sud, la RD 674 supporte également des trafics de transit Est-Ouest qui rejoignaient immanquablement le territoire de Nancy par l'Avenue Carnot à Saint-Max et la rue de la Fraternité à Tomblaine.

Le plan de circulation, défini dans les années 1970 et basé sur des sens uniques, avait pour objet d'optimiser les flux automobiles. Il a été adapté au début des années 1980 pour faciliter l'insertion des transports en commun, sans pénaliser la circulation des véhicules des particuliers.

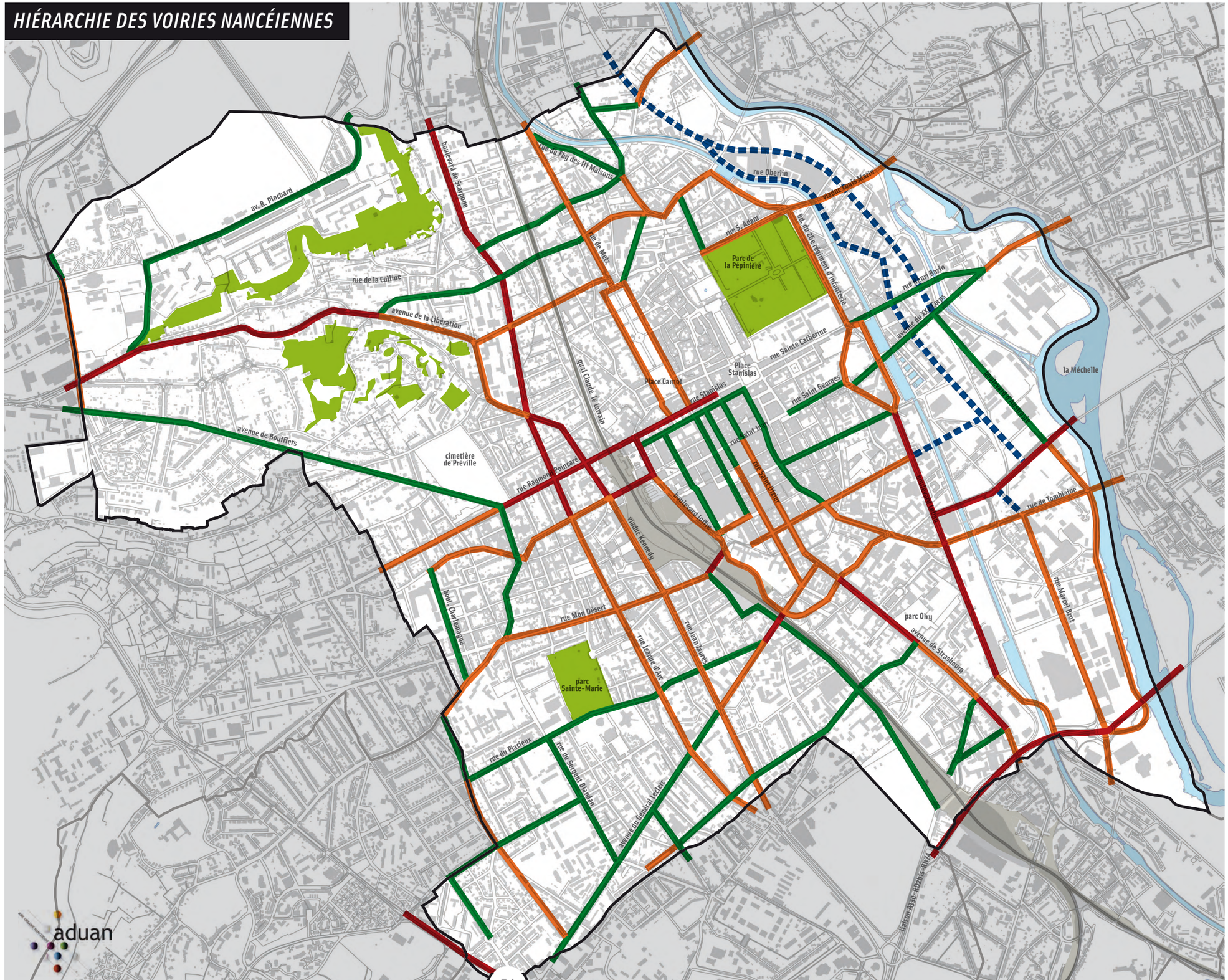
Les comptages dans les rues de Nancy font apparaître :

- trois axes nord-sud :

> boulevard Albert 1er / rue Jeanne d'Arc, boulevard G. Clémenceau / J. Jaurès / viaduc J. F. Kennedy / rue de l'Armée Patton, qui tangente le centre historique à l'Ouest et qui supporte des trafics très importants (supérieurs à 20 000 véhicules/jour sur certains tronçons) en traversant un tissu urbain dense du Nord au Sud de la commune.

> le boulevard Lobau / boulevard du 26e Régiment d'Infanterie qui tangente le centre historique à l'est et « se dilue » au nord dans le faubourg des Trois-Maisons,

HIÉRARCHIE DES VOIRIES NANCÉIENNES



NOMBRE DE VÉHICULES PAR JOUR

- DE 5 000 À 10 000
- DE 10 000 À 20 000
- SUPÉRIEUR À 20 000
- PROJETS

> un axe qui pénètre au cœur du centre historique, au nord par la rue de Metz et le cours Léopold, au sud par l'avenue de Strasbourg et la rue Saint-Dizier. Cet axe n'est pas réellement continu en terme d'importance des trafics supportés dans sa partie la plus centrale.

- quatre axes est-ouest :

> au centre l'axe historique de la rue Stanislas / rue Poincaré / rue Sainte-Catherine (prolongée vers l'est par l'avenue du XXe Corps). Cet axe est aujourd'hui coupé définitivement par la piétonisation de la place Stanislas et a perdu totalement son rôle dans sa partie centrale,

> en limite sud de la ville l'A330 et la liaison A330/RD 2bis/ RN 74 supporte de forts niveaux de trafics (correspondants à sa vocation),

> l'avenue de la Libération constitue l'entrée ouest de la commune en direction de l'autoroute A31 et de la RN 4,

> la rue de la Fraternité (prolongée à l'Est par l'avenue de Brigachtal) constitue un axe de pénétration vers le centre ville.

Malgré l'émergence de sites attractifs en périphérie (Technopôle, zones commerciales et d'activités), le centre historique de Nancy demeure, par ses emplois, commerces et services le pôle majeur de l'agglomération. A cette forte attractivité, s'est ajouté jusqu'à un passé récent, un trafic de transit imposé par la configuration du système viaire présentée plus haut.

La périphérie directe du centre ville ne favorise pas son évitement : le canal et la voie ferrée limite les points d'échange à l'Est et à l'Ouest ; au Nord, la trame serrée du faubourg des Trois Maisons et de la vieille ville ainsi que le parc de la Pépinière ne dégagent d'itinéraire rapide unique ; au Sud, le resserrement induit par le canal, la voie ferrée et les emprises des hôpitaux reporte en grande partie sur les rues des Tiercelins et Charles III, en centre-ville, les trafics de transit.

Le relatif déséquilibre de l'agglomération et de la commune en faveur de l'Ouest impose aux quartiers intermédiaires Saurupt, Mon désert au Sud, et Scarpone, Boudonville au Nord des trafics très importants nuisibles à la vie de quartier. De même, la concentration des flux venant du Nord sur la rue de Metz ont mis à mal sa structure commerciale.

Le plateau du Haut-du-Lièvre constitue une entité particulière car il est séparé du reste de la commune par un relief de côte prononcé qui limite le nombre de rues communiquant entre la ville haute et la ville basse, induisant une concentration des flux sur l'avenue de la Libération qui se glisse entre le Haut-du-Lièvre et les Hauts-de-Chèvre.

Une quinzaine de rues de Nancy (rue de la colline, rue du général Hulot,..) où les excès de vitesse généraient de l'insécurité ont été dotées de ralentisseurs par la Communauté Urbaine.

En ce qui concerne les voies ferrées, Nancy s'est développée au carrefour de 2 axes ferroviaires importants :

> la liaison Paris-Strasbourg, doublée dès 2007 par le TGV Est européen pour le trafic voyageur grandes lignes ;

> le faisceau Nord-Sud pour le transport de passagers (TER et TGV Luxembourg-Méditerranée) et sa position stratégique dans les flux de marchandises à l'échelle européenne.

Autour de l'arrivée du TGV à Nancy à l'horizon 2007, une restructuration stratégique de l'ensemble du quartier gare est engagée (Cf. Projets urbains), qui conjugue développement urbain et économique, et est destinée à renforcer l'attractivité du centre de l'agglomération.

Les éléments porteurs de changement sont les suivants :

. Le boulevard Meurthe-canal

Le boulevard Meurthe-canal permettra de créer à l'est de la ville une voie structurante, support du renouvellement urbain et organisatrice des circulations pour toute la partie Est de l'agglomération.

Déjà constitué au Sud, il représente une artère majeure pour la revalorisation d'un secteur commercial et logistique comportant encore des espaces en friches.

Le branchement direct sur le contournement Est de l'agglomération et le projet commercial Bonsecours devraient accélérer ce processus de revalorisation.

Sa connexion, au nord, à la route de Metz par un nouveau franchissement du canal va constituer une nouvelle entrée de ville à vocation économique sur le territoire de Maxéville, et entraîner la réorganisation progressive du tissu urbain au Nord de Nancy, entre Meurthe et Canal. Irriguant ce secteur, il créera de nouvelles façades et va permettre de redéfinir les conditions de circulation et le maillage des voiries.

Ce nouveau boulevard, dont la réalisation se fera entre 2008 et 2010 en partie sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée captera des flux de transit et d'accès au centre, soulageant ainsi la rue de Metz. Son fonctionnement effectif, du Nord au Sud de la commune devrait également avoir des effets positifs sur les trafics actuellement supportés par l'ensemble J. d'Arc / G. Clémenceau / J. Jaurès.
L'investissement total est de 42 m€.

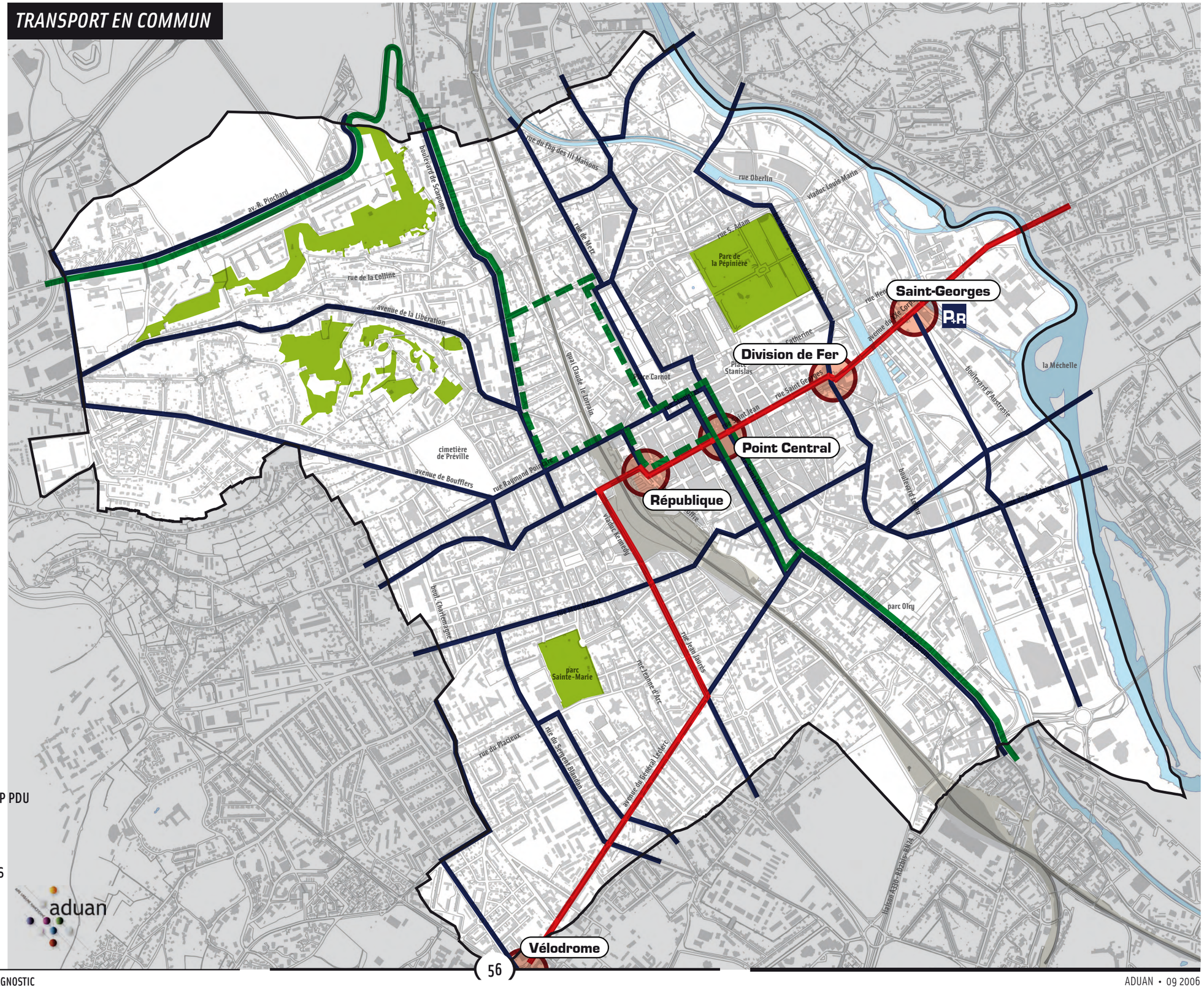
. Le prolongement de la rue Charles III

Le prolongement de la rue Charles III permettra d'améliorer les relations vers l'Est de la ville et de desservir plus efficacement le secteur Florentin-Victor qui accueillera une population importante à la faveur de nouveaux programmes de logements. La rue Charles III se connectera au boulevard Meurthe-canal. Le pont mobile Charles III devrait être opérationnel fin 2008.

. La réorganisation du plan de circulation

Le plan de circulation de la ville date d'une trentaine d'années. Dans le cadre de la création des lignes de transport en commun en site propre, il est prévu de le refondre. L'hyper centre se trouverait alors soulagé de tout trafic de transit avec la création d'un anneau de desserte.

TRANSPORT EN COMMUN



- TRAMWAY LIGNE 1
- HYPOTHÈSES DE 2ème LIGNE TSCP PDU
- PRINCIPAUX AXES EMPRUNTÉS PAR LES BUS URBAINS
- INTERCONNEXION TRAMWAY/BUS
- PARC RELAIS

La piétonisation de la place Stanislas, dans le cadre de l'accessibilité du cœur de ville, a été l'occasion d'initier la refonte du plan de circulation, notamment au Nord : rue Grandville, rue Sigisbert Adam, rue Sellier, Grande Rue...

b) Transports en commun

Avec la mise en service de la 1re ligne de tramway de l'agglomération, qui traverse la ville d'Est en Ouest, les lignes de bus ont été réorganisées selon le principe d'un réseau hiérarchisé. Quatre points d'interconnexion avec le tram, sur les sept du réseau, sont situés à Nancy :

> Point Central est le cœur historique du réseau urbain. Il regroupe aujourd'hui 10 lignes de bus,

> Nancy République correspond à une réorganisation majeure : la création du pôle intermodal de la gare de Nancy regroupant le tram, 5 lignes de bus urbains, les cars interurbains et suburbains, les taxis,

> Division de Fer permet des correspondances avec deux lignes de bus,

> Saint-Georges n'offre la correspondance qu'avec une ligne de bus mais il est doté d'un parc relais appelé à se développer, offrant des facilités de stationnement aux usagers du tram.

La ville vieille, le faubourg des Trois-Maisons et le cimetière du sud sont desservis par une ligne de minibus.

En ce qui concerne les éléments porteurs de changement, le principal projet est la réalisation de la 2e ligne de transports en commun en site propre (TCSP) de l'agglomération entre La Sapinière-Champ-le-Bœuf et Jarville-Centre avec des prolongements possibles.

La mise en service de cette 2e ligne aura des impacts forts sur l'organisation des transports collectifs dans Nancy mais aussi, certainement, sur les espaces publics qu'elle traversera. Elle sera l'occasion d'une redéfinition du partage des espaces publics centraux au profit des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...).

La Communauté Urbaine a engagé l'actualisation des études générales sur le réseau de transports en commun et la réalisation des études de la ligne 2 (bureaux d'études Systra-Ingérop). Jusqu'à l'été 2006, la concertation préalable s'est déroulée sous formes d'expositions, permanences, d'informations et de réunions publiques.

c) Stationnement *(cf carte ci-après)*

Le stationnement est un problème récurrent des grandes villes notamment dans leur hyper centre. Les parkings relais doivent également jouer un rôle important en proposant aux usagers de laisser leur véhicule en périphérie puis de prendre le tramway pour se rendre dans le centre.

La ville de Nancy compte, sur le domaine public, environ 26 500 places de stationnement dont environ 250 réservées aux personnes handicapées, 250 pour les livraisons, quelques dizaines affectées à d'autres usages (taxis, véhicules administratifs...).

Le stationnement payant a été étendu à l'ensemble du quartier Charles III, du cours Léopold et de la vieille ville. Dans les rues autour de la gare, les riverains souhaitent voir instaurer le stationnement payant avec un tarif résidant afin de retrouver des capacités de stationnement aujourd'hui occupées par des voitures-ventouses (par exemple liées à la proximité de la gare).

2 450 places payantes sont destinées au stationnement de courte durée (moins de 2 heures) et 1 400 pour les moyennes durées (maximum 5 heures). Le stationnement payant concerne principalement les rues du centre ville mais il est progressivement étendu aux secteurs adjacents.

24 parcs de stationnement sont ouverts au public, offrant une capacité de 7 916 places. Les derniers parking de stationnement créé sont le parking des Fabriques, qui, depuis Avril 2005, propose rue des Fabriques 145 emplacements de surface et le parking Verlaine (98 places de stationnement sur abonnement).

La ville et ses concessionnaires proposent l'ouverture en nocturne des parkings du centre ville (Carnot, Mengin, Barrès, Saint Dizier, Dom Calmet, Saint Jean, Joffre-Saint Thiébaut, Pichon, Croix de Bourgogne) pour un prix de 2 €, la nuit.

La Ville organise une veille active sur toute opportunité de pouvoir réaliser des petites poches de stationnement. Dans ce cadre, par exemple, la ville a concrétisé, au printemps 2005, la réalisation d'un nouveau parking dans le quartier du Grand verger au 8, rue de Rome. Le parking propose 28 emplacements en plein air, destinés en priorité aux résidants.

Au regard des éléments porteurs de changement, sur les secteurs de la gare et de l'îlot Ile-de-Corse, deux projets de parcs publics de stationnement sont à l'étude (de 600 à 800 places chacun). L'extension des capacités du parc Saint-Georges va permettre de renforcer la dimension intermodale de cet arrêt du tram au croisement du nouveau boulevard Meurthe-canal et de la 1re ligne de transport en commun en site propre de l'agglomération. Ces capacités supplémentaires permettront d'organiser un nouveau mode d'accès au centre pour les automobilistes, de modérer la place de la voiture dans l'hyper-centre au profit des autres modes de transports (transports en commun, cycles, piétons) et de renforcer l'usage des parcs publics de l'hyper-centre au profit des résidents et des usages de courte durée.

Des études d'agrandissement du parking de la Croix de Bourgogne sont engagées à la fin 2005 : sa capacité pourrait passer de 180 à 650 places grâce à la mise en service de 2 dalles supplémentaires.

STATIONNEMENTS PAYANTS

24 parc de stationnement

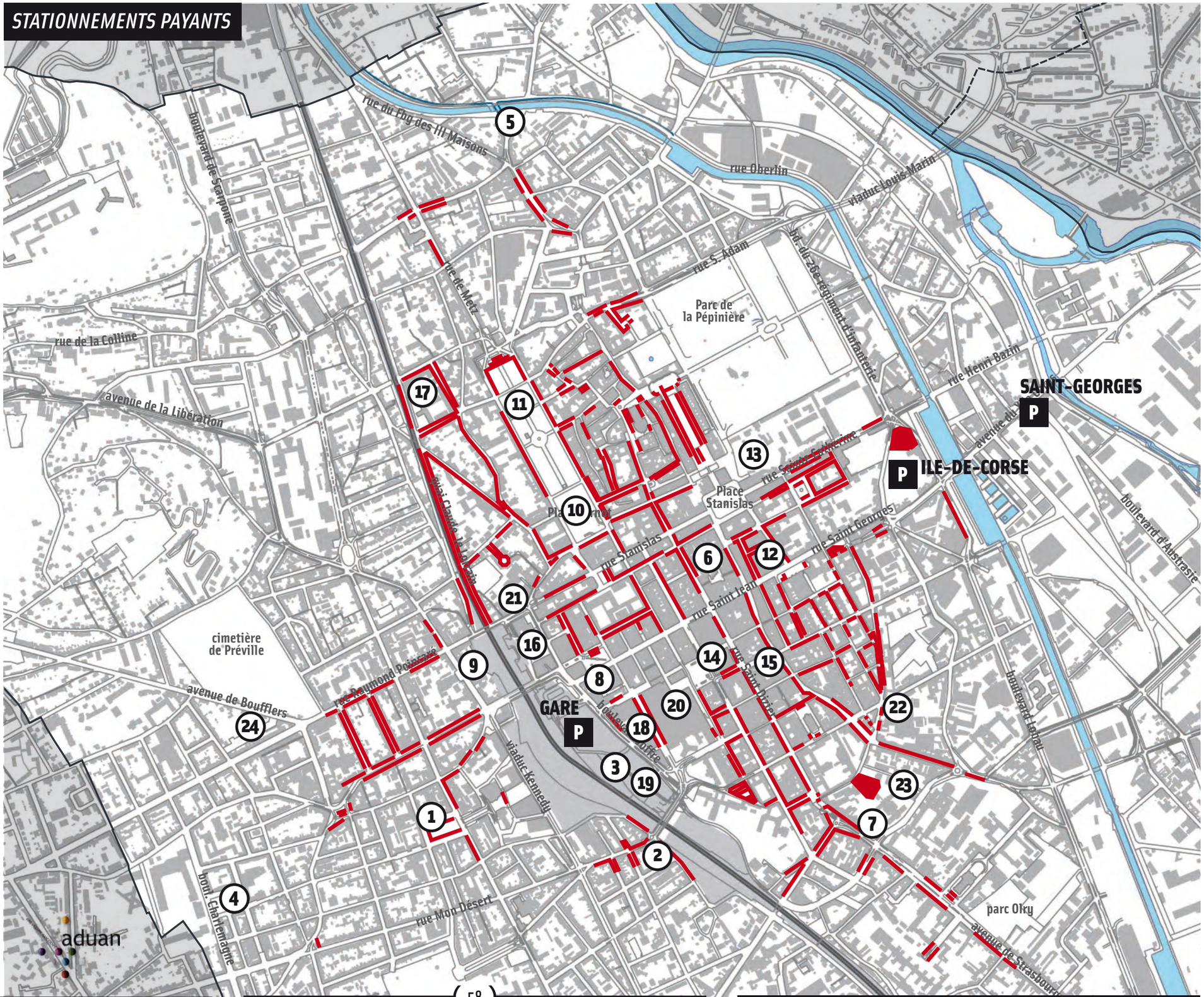
P projet de parc de stationnement

linéaire de stationnement payant

** environ 25 000 places dont environ 200 places pour handicapés*

** près de 2 450 places de stationnement de courte durée (2h00 maxi) et 1 400 places en moyenne durée (5h00 maxi)*

1	Croix de Bourgogne	155 pl.
2	Phalsbourg	43 pl.
3	SNCF	300 pl.
4	Charlemagne	400 pl.
5	Faubourg des III Maisons	146 pl.
6	Dom Calmet	205 pl.
7	Pichon	197 pl.
8	Saint-Jean	245 pl.
9	Gare / Saint-Léon	224 pl.
10	Ville Vieille / Carnot	371 pl.
11	Ville Vieille / Léopold	400 pl.
12	Stanislas / Barrès	383 pl.
13	Stanislas / Vaudémont	195 pl.
14	Marché	343 pl.
15	Saint-Dizier	209 pl.
16	Gare / place Thiers	648 pl.
17	Manufacture	240 pl.
18	Joffre / Saint-Thiébault	400 pl.
19	SCETA Park	429 pl.
20	Saint-Sébastien	1 200 pl.
21	Thiers	240 pl.
22	Saint-Nicolas	600 pl.
23	Fabriques	145 pl.
24	Verlaine	87 pl.



d) Les pistes cyclables

L'agglomération nancéienne s'est dotée d'un plan vélo en 1997 grâce auquel il existe aujourd'hui 110 km de pistes cyclables. 2 principes ont guidé l'organisation de ce plan : le maillage du réseau et la continuité des itinéraires.

En 2004, le Grand Nancy a consacré 0,65 m€ à l'extension du réseau cyclable de l'agglomération, dans le cadre de sa volonté d'encourager les modes de déplacements doux.

Une partie de ces pistes permet d'assurer le maillage et la circulation des vélos dans l'hyper centre de Nancy.

2 ouvrages dédiés aux cyclistes et permettant un franchissement sécurisé de la Meurthe ont été récemment construits : la passerelle de la Méchelle et celle du pont Vayringe. Ces aménagements d'un investissement de 2,9 millions d'Euros illustrent la volonté du Grand Nancy de développer les infrastructures dédiées aux « déplacements doux ».

Depuis 2004, des aménagements ont par exemple été réalisés en concertation avec les associations rue de la Commanderie et rue de Villers, ainsi qu'au niveau de l'avenue de la Libération. En lien avec l'aménagement de la Place Stanislas, l'axe rue Stanislas-rue Sainte Catherine a été rétabli à la circulation cycliste. Enfin, les allées principales du Parc de la Pépinière ont été ouvertes aux vélos et bénéficient d'un marquage au sol.

Dans le cadre du Schéma Vélo, pour 2006, un programme d'actions centré sur le cœur de Nancy est identifié, dont l'objectif est de renforcer le plus rapidement possible la qualité des aménagement cyclables.

Il s'agit de rendre la circulation des vélos plus fluide et plus sûre en corrigeant les principales discontinuités des aménagements et de mieux assurer la traversée de l'agglomération du nord au sud et d'est en ouest par le centre-ville : création d 'un axe descendant en centre ville, matérialisation d'un nouveau trajet vers Jarville par l'avenue de Strasbourg,...

Les activités autour de la pratique du vélo se sont développées, sous la forme de services nouveaux : location, réparations, gardiennage, entretien et nettoyage des pistes et bandes cyclables, tout en favorisant l'insertion de personnes en difficulté.

Dans ce cadre, l'association Réciprocité a été créée. Elle propose 3 points de location sur Nancy : Gare SNCF, Espace Thermal, Secteur Stanislas.

La charte de l'environnement, signée en 1997 entre le Grand Nancy et le ministère de l'environnement, a notamment pour objectif de développer le réseau deux roues afin de redécouvrir des sites urbains et naturels et de relier les différents itinéraires existants.

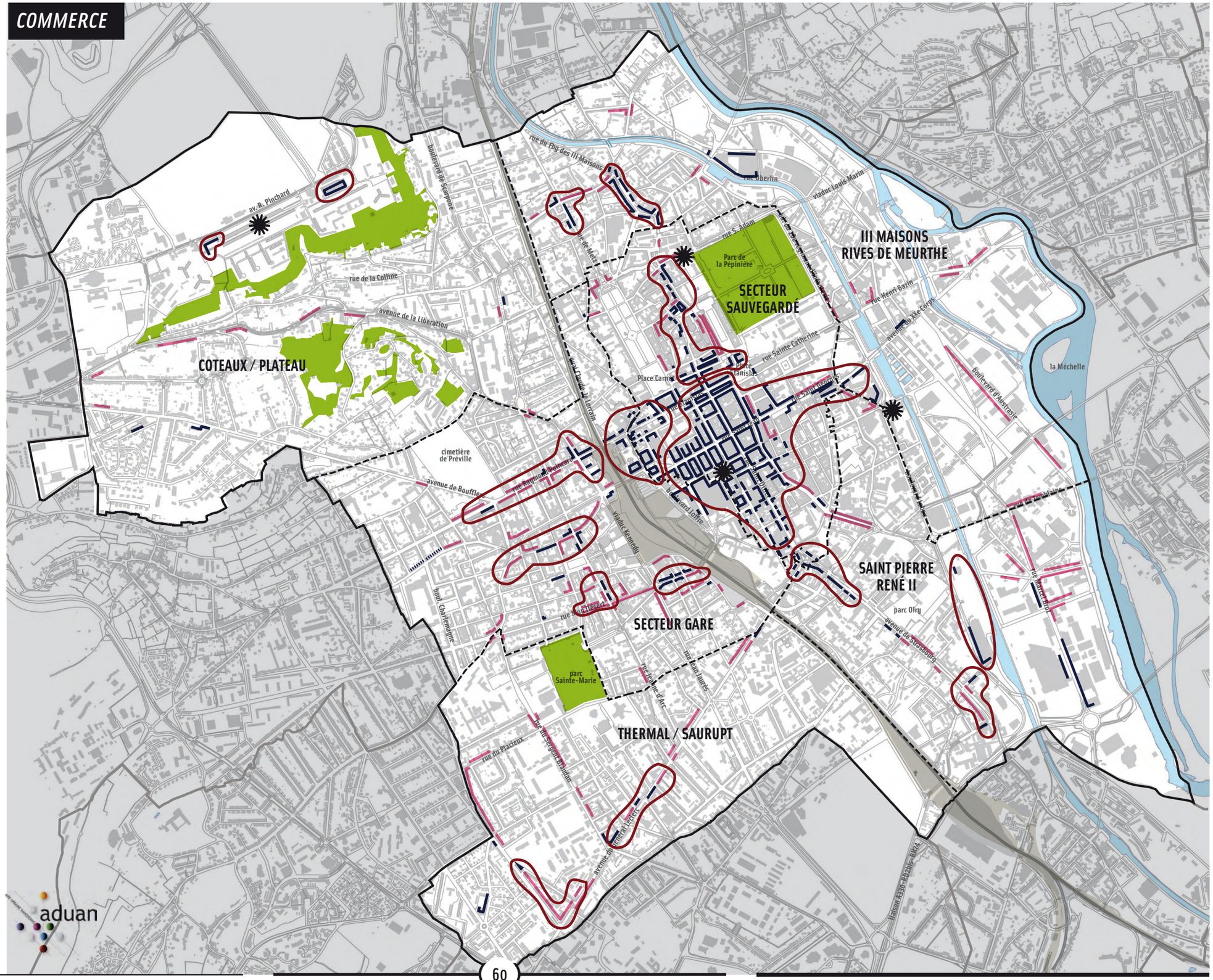
e) Randonnées

La communauté urbaine du Grand Nancy a mis en place 160 km de chemins et de sentiers répartis en 27 itinéraires. Ces initiatives sont intervenues dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine, des espaces naturels, des vergers, des coteaux, des canaux... Le balisage de ces circuits permet de découvrir ces différents sites.

Le ban communal est concerné par 5 circuits : Laxou-Nancy (11km) ; Tomblaine-Nancy (3 km) ; Bords de Meurthe-Bras Vert (6 km) ; Malzéville-Bords de Meurthe (10,5 km).

Par ailleurs, l'itinaire de randonnée Nancy-Metz longe le canal de la Marne au Rhin sur le territoire nancéien.

COMMERCE



- COMMERCE DENSE
- COMMERCE DIFFUS
- PÔLE COMMERCIAL
- MARCHÉ HEBDOMADAIRE

3. NANCY : pôle de services pour l'agglomération et la région

a) Le commerce, l'hôtellerie, le tourisme, les services publics

Nancy dans l'agglomération :

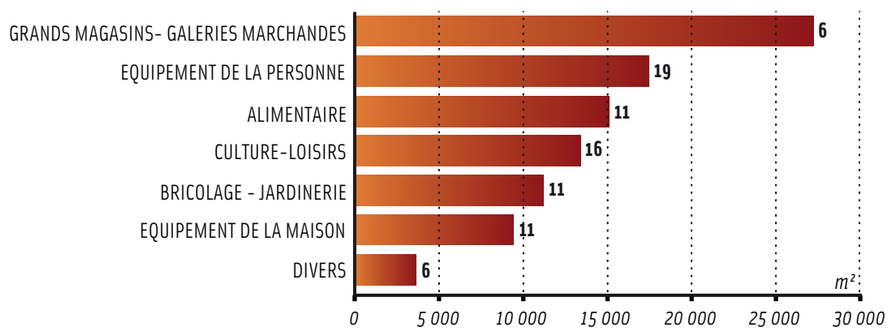
Avec un marché de consommation de 16 668 millions d'€uros en 2003, l'agglomération de Nancy représente le premier marché de consommation du Département.

Plus précisément, avec 462 millions de chiffres d'affaires, Nancy est le premier pôle commercial de l'agglomération, largement devant les grandes zones commerciales de périphérie d'Houdemont et de Laxou dont le chiffres d'affaires est inférieur de moitié. Si la part de Nancy dans l'agglomération (22,7 %) baisse légèrement lors des dernières années, cette baisse est mécanique du fait de l'augmentation de l'offre de périphérie.

Il existe une complémentarité entre le centre et la périphérie : le centre-ville domine très largement en matière d'équipement de la personne et de culture-loisirs, mais reste en retrait pour l'alimentaire et l'équipement de la maison où la périphérie domine.

Le commerce de détail et automobile compte près de 1 500 établissements dont 80 grandes surfaces (> 300 m²) pour 97 500 m² de surface de vente. Nancy accueille 30 % de la grande distribution du Grand Nancy.

Répartition des grandes surfaces (+300 m²)



Avec les deux tiers des commerces du Grand Nancy, le commerce nancéien emploie plus de 3 600 personnes, soit 8 % de l'emploi communal.

. Les grandes caractéristiques du commerce :

Si l'appareil commercial de la ville s'identifie globalement au commerce de centre-ville, ses implantations sont variées et traduisent l'organisation urbaine de la commune. Les études thématiques sur le commerce font apparaître trois catégories :

> le centre ville : spécialisé dans l'équipement de la personne avec une forte concentration d'enseignes nationales, il est bien structuré et possède des pôles et commerces spécialisés de forte attractivité comme le secteur HORECA (Hôtel, restaurant, café) ou les antiquaires.

> les quartiers intermédiaires : situés entre l'hyper-centre et la périphérie, les commerces de ces quartiers tirent bénéfice des déplacements domicile-travail. L'attractivité commerciale repose sur la proximité, la serviabilité, et des commerces spécialisés (fleuriste, garages,...) mais peut être fragilisée lorsque les flux génèrent trop de nuisances.

> les quartiers périphériques : la fonction résidentielle y est très dominante, ne laissant apparaître qu'un appareil commercial clairsemé vivant presque exclusivement sur la clientèle du quartier.

LE CENTRE-VILLE :

Son dynamisme lui donne un rayonnement d'agglomération et au-delà. Il tire sa force de la synergie entre l'offre commerciale, une forte présence d'emplois tertiaire, les grands équipements administratifs et culturels, un site historique et des lieux emblématiques.

La proximité autour de la Place Mengin du Centre Commercial Saint-Sébastien et du marché couvert en fait le point nodal de l'activité commerciale. Au-delà de la qualité de l'offre commerciale, le rayonnement de l'hyper-centre tient au plaisir de « consommer la ville ».

A ce titre, la démarche de valorisation des espaces publics (piétonisation de la Place Stanislas et réorganisation du plan de circulation, programme de requalification des espaces publics centraux, création d'une seconde ligne de transport en commun en site propre) doit permettre de renforcer l'attractivité du plateau central.

Cette évolution s'accompagne de projets de création de grands parcs de stationnement en limite de l'hyper-centre, à l'Ouest dans le cadre du projet Gare et à l'Est à l'occasion de la restructuration de l'îlot Ile de Corse. Ces projets permettront de spécialiser les petits parcs publics de l'hyper-centre (parcs résidents et courte durée) et d'offrir un accès rapide et simplifié à un vaste espace central où la circulation sera apaisée.

Le quartier Charles III possède les principaux pôles attractifs avec le Centre Commercial Saint Sébastien (avec plus de 10 millions de clients par an, il développe un rayonnement régional, en proposant quasiment toute la gamme des produits possibles), le Marché Central, les rues Saint-Jean, Dominicains et Gambetta. Les deux locomotives que constituent Saint Sébastien et le Marché Central doivent s'adapter à la concurrence de la périphérie.

Dans ce cadre, après la rénovation et la mise aux normes des caves, la modernisation du marché central se poursuit depuis l'été 2005 avec la rénovation des façades et de la halle centrale (investissement de 2,46 m€ sur une enveloppe totale de 5,49 m€). Le chantier s'achève à l'automne 2006.
Le centre commercial Saint Sébastien va également engager une rénovation, rendu nécessaire par son ancienneté (création en 1976) et la rue des Ponts va bénéficier d'une requalification.

Trois pôles se distinguent par la spécificité de leur offre :

> le pôle Gare qui bénéficie de la fréquentation et des modes de consommation liés à la gare, mais souffre d'une organisation et d'un cadre urbain de trop faible qualité. Le projet de requalification du secteur est l'occasion de reconquérir l'espace de la Place Thiers et de repositionner des activités commerciales dans les nouveaux bâtiments comme celui prévu sur la Place de la République.

> la rue Saint Nicolas spécialisée dans les commerces traditionnels (boulangerie, boucherie, épicerie),

> la rue de la Salle en déclin, révélatrice de l'affaiblissement de la couronne centrale.

Au Nord, le quartier Léopold Ville Vieille possède un fort positionnement sur les bars, restaurants et métiers de bouche. Les antiquités et commerces artisanaux de tradition trouvent un cadre idéal au cœur du patrimoine historique.
Le taux de vacance est faible. De nombreux commerces ont une activité nocturne qui assure au secteur son attractivité, et une part de son caractère, mais pose parfois des problèmes de voisinage et de compatibilité avec la fonction résidentielle (Cf. Risques et qualité de l'environnement).

Si l'hyper-centre conserve globalement une très forte attractivité en se spécialisant, il faut noter que l'extrémité de certaines rues commerciales voit la vacance s'intensifier lorsque la distance aux principales « locomotives » est trop grande, la qualité urbaine ou l'accessibilité insuffisantes.

LES QUARTIERS INTERMÉDIAIRES :

> Blandan / Donop / Haussonville

Le secteur alimentaire est bien représenté autour du marché d'Haussonville dédié aux métiers de bouche et de quelques supermarchés. Les commerces spécialisés, en particulier les garages, sont bien représentés, ainsi que les services à la personne et les services liés à la proximité des universités et de la vie étudiante.

Les pôles Blandan et Leclerc ont souffert de l'abandon des casernes militaires et de la reconfiguration de l'Avenue Leclerc, mais sont aujourd'hui stables et retrouvent une certaine dynamique que le projet Artem-Nancy et les interventions sur le cadre urbain devraient fortement amplifier.

> Saint Pierre / René II / Bonsecours

L'appareil commercial du secteur Pichon compte de nombreux commerces spécialisés et des services à caractère commercial. Les cafés, restaurants et l'alimentaire bénéficient de la présence des grands pôles d'emplois publics ou para-publics (Hôpitaux et Facultés), de la clientèle de passage mais aussi de la dynamique du quartier. Ce pôle bénéficie de la présence du parking Pichon et du nouveau parking sur l'îlot des Fabriques.

> Boulevard Lobau / Marcel Brot

Sur le Boulevard Lobau, le centre commercial possède une forte attractivité et, du fait de sa situation, répond en partie à des besoins de proximité. Son insertion urbaine n'est pas satisfaisante et n'assure pas le lien entre le quartier Saint Pierre et le canal.

La création du centre commercial de Bonsecours (Cf. Projets urbains) complètera l'offre communale face aux équipements de périphérie et participera fortement à la revalorisation du secteur.
Le pôle Bonsecours, avenue de Strasbourg au Sud du quartier, constitue un ensemble peu homogène de commerces spécialisés.
Le rôle de proximité qu'assure en partie l'hypermarché Auchan au profit de la population environnante sera moins fort dans le nouvel équipement. Ceci constitue une opportunité pour la création d'une surface de proximité plus intégrée au quartier Saint Pierre / René II.

> Mon Désert / Jeanne d'Arc

Le quartier dispose d'un appareil commercial complet et dynamique mais néanmoins fragile (vacance et turn over).
L'importance des flux de circulation et les trop faibles commodités ne favorisent pas l'émergence de lieux de vie autour du commerce qui joue pourtant un rôle essentiel dans l'animation du quartier.

Les cafés et restaurants maintiennent l'animation en soirée. Malgré la locomotive de la moyenne surface alimentaire, la rue Jeanne d'Arc présente un cadre peu attractif et perturbé par l'importance de la circulation automobile.

Les pôles Commanderie et Bon Coin sont des centres de vie qui assurent le lien avec les autres quartiers. Si le premier présente un vrai dynamisme servi par le cadre urbain de caractère, le second est plus fragilisé. Le réaménagement prochain de la place Paul Painlevé devrait créer une situation plus favorable.

> Poincaré / Foch / Anatole France

Après une période de baisse, l'appareil commercial se stabilise et trouve une nouvelle dynamique avec l'ouverture de la gare Saint Léon. Il est constitué de commerces alimentaires, spécialisés, de services et d'équipements de la personne. La création de l'association commerciale du Village Saint Léon a relancé le dynamisme de ce secteur.

Au Clos de Médreville et dans la partie haute de la rue de Laxou, le supermarché et son parking forgent une attractivité qui a fixé des commerces de proximité bénéficiant de la proximité d'équipements universitaires : IUT Charlemagne, résidence et restaurant universitaire de Médreville et siège du CROUS.

LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES :

> Haut du Lièvre / Gentilly

Bien que l'échelle du quartier du Plateau garantisse un poids de population important, les centres commerciaux des Tamaris et des Ombelles sont entrés dans une spirale de fragilisation où la vacance entraîne la vacance.

Les deux sites souffrent de vétusté, de manque de visibilité et d'insécurité face à la concurrence des pôles commerciaux de Laxou (Cascade et zone commerciale). Leur destin est intimement lié au processus de renouvellement urbain du site, avec comme principe majeur de les replacer sur l'axe de l'Avenue Pinchard pour leur donner une plus grand visibilité.

> Beauregard / Boufflers / Buthégnemont

Ce quartier dont la topographie a contraint l'urbanisation ne possède pas de pôles commerciaux du fait de l'évasion vers les

pôles de Laxou et le centre ville de Nancy. Néanmoins, des commerces continuent à jouer un rôle important pour la population et la vie du quartier.

> Boudonville / Scarpone / Libération

Comme le quartier des 3B, la situation de ce quartier le soumet à la concurrence directe des pôles périphériques et du centre ville. La concentration du dynamisme commercial vers les grands pôles de l'agglomération appauvrit le quartier dominé par les fonction d'habitat et de circulation (entrée de ville). De ce fait, des demandes apparaissent, émanant notamment de personnes âgées pour de l'alimentaire.

> Saurupt / Clémenceau

Le secteur Saurupt / Clémenceau est plus faiblement fourni, certainement en raison de la proximité des zones commerciales du Sud de l'agglomération (Vandoeuvre et Houdemont).

Sa fonction d'entrée/sortie de ville n'a pas permis la constitution d'un pôle (éparpillement du commerce le long des axes) mais profite aux commerces spécialisés, notamment liés à l'automobile. L'absence de centralité commerciale confine l'alimentaire et les cafés à une faible représentation.

> Stanislas Meurthe

Le quartier est issu d'un ambitieux processus de reconquête urbaine. La proximité du centre ville et le peuplement progressif n'ont pas encore permis l'émergence d'un appareil commercial complet constitué en pôles, toutefois l'enrichissement des services à la personne et de l'alimentaire accompagne le renforcement de l'habitat et des équipements.

. L'hôtellerie :

Début 2005, l'offre hôtelière située sur le territoire de Nancy s'élève à 32 hôtels pour 1 211 chambres (source : observatoire l'hôtellerie-ADUAN).

L'offre hôtelière de la ville centre représente 44 % de l'offre de l'agglomération (2 762 chambres).
Plus précisément, l'hypercentre concentre 27 hôtels pour 1 116 chambres, soit 92 % de l'offre de la ville et 40 % de l'offre de l'agglomération.

Il convient de noter l'émergence de nouveaux produits comme les résidences hôtelières à l'exemple de Cap Affaires (161 appartements) situé sur les Rives de Meurthe, qui peuvent répondre à certaines attentes de longue durée.

Sur le même secteur, les hôtels Etap Hotel (80 chambres) et Suitehôtel (68 chambres) ont ouvert leurs portes à la rentrée 2005.

. Le tourisme :

Après les manifestations de 1999 autour des créateurs lorrains de l'Art Nouveau, « Nancy 2005, le Temps des Lumières » met en évidence le potentiel touristique de la ville et ses effets directs sur l'économie locale : en 2004, la clientèle de tourisme représentait 35 % de la clientèle des hôtels de l'agglomération.

Au-delà de ces temps forts, le potentiel touristique repose sur la richesse de l'offre culturelle et patrimoniale :

> Les musées de Nancy (Cf. La culture) ;

> Un patrimoine riche et varié : ville à la fois Médiévale, Renaissance, Baroque et Art Nouveau, Nancy possède un patrimoine riche et varié, basé d'une part sur les trois villes qui la composent (Ville Vieille, Ville Neuve de Charles III et la Ville Royale de Stanislas : Cf. Structure de l'urbanisation) et d'autre part sur le mouvement de l'Ecole de Nancy.

> Une ville de culture : le Théâtre de la Manufacture, l'Opéra de Nancy et de Lorraine (devenu Opéra national de région) et l'Orchestre symphonique et lyrique de Nancy, le Centre Chorégraphique National - Ballet de Lorraine proposent un programme riche et diversifié. Les grandes scènes (Salle Poirel, le zénith à Maxéville) comme les plus petites (l'Austrasique, le nouveau Vertigo, le Forum...) s'adressent à l'ensemble des publics et vibrent lors des grands rendez-vous festivaliers tels que le Nancy Jazz Pulsations, le Festival International de Chant Choral,....
Le Livre sur la Place ou le festival Passages sont également des manifestations importantes et attractives.

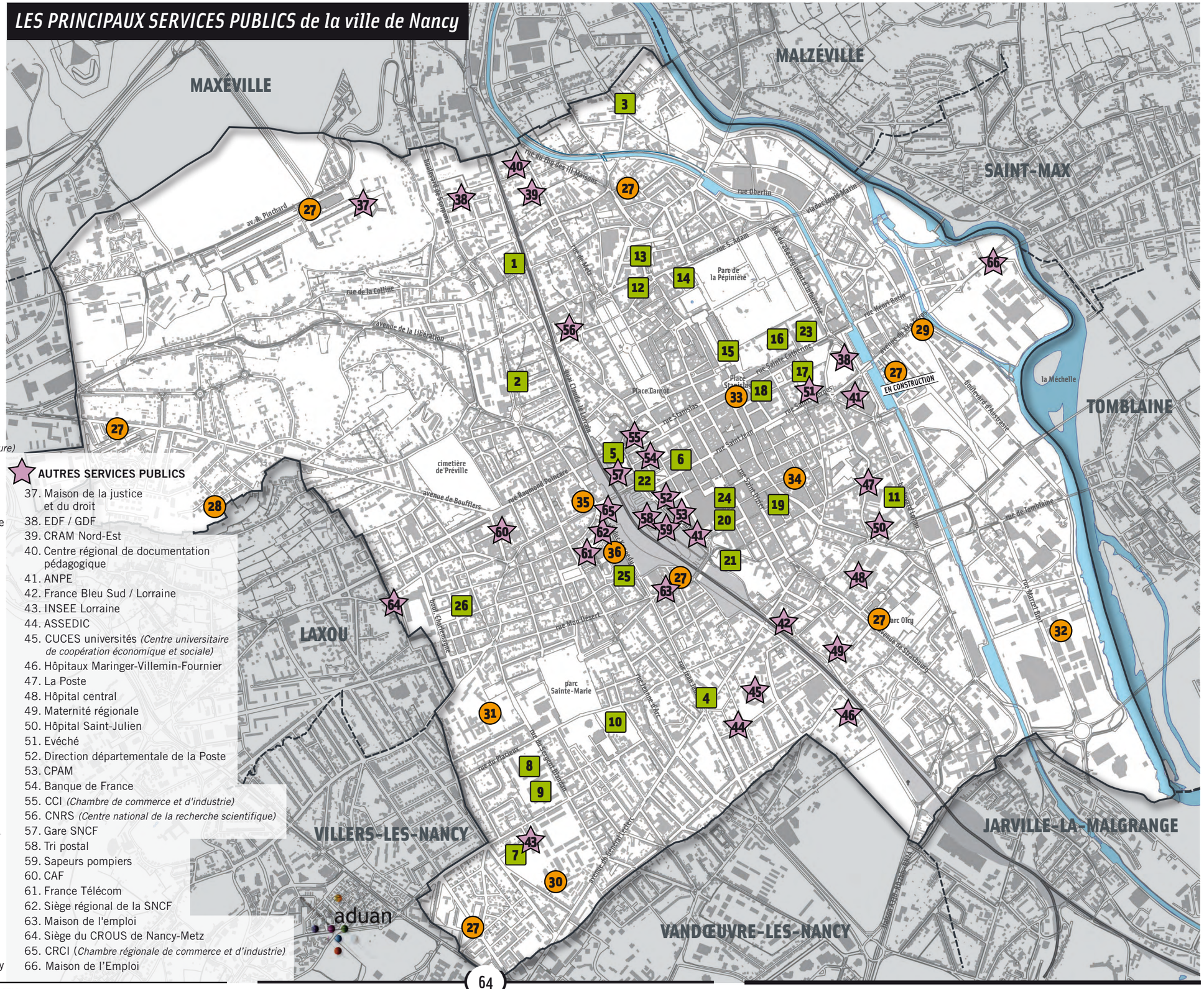
> L'Office de Tourisme de Nancy : installé dans des locaux prestigieux sur la célèbre Place Stanislas, l'Office de Tourisme de Nancy est au service de la ville et de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.
Il fait partie des 57 Offices de Tourisme classés 4 *, parmi les 3 586 Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative français. Ses compétences couvrent une zone géographique étendue au département.

> Le tourisme fluvial : grâce à la position privilégié sur les voies navigables orientées nord-sud et est-ouest, le tourisme fluvial se développe à Nancy. En 2005, le port Saint Georges a accueilli 1 600 bateaux à proximité immédiate de la Place Stanislas et du centre commerçant de la ville. Les efforts d'investissements portent leurs fruits : au palmarès 2005, le port Saint Georges est classé comme l'un des 86 ports français « pavillon bleu ». Cela implique un respect rigoureux de 4 critères : sensibilisation et éducation du public à l'environnement ; gestion du site ; gestion du milieu ; gestion des déchets.
Le plaisancier qui y fait escale reste 6,5 nuitées en moyenne, soit plus longtemps que s'il séjournait à l'hôtel. Le marché dominical renforce encore l'attractivité du Port.

> Le nouveau centre des congrès, qui sera érigé à l'emplacement de l'actuel centre de tri postal et dont le chantier devrait démarrer courant 2007, dotera la ville et plus largement l'agglomération d'un outil de promotion et d'animation susceptible d'accroître le tourisme d'affaires.
En s'appuyant sur le nouveau Centre des Congrès et sur l'arrivée du TGV, une véritable stratégie de tourisme d'affaires (salons, expositions, colloques) doit être envisagée.

Enfin, le tourisme a été identifié comme un des 4 axes d'études préalables à l'élaboration du SCOT Sud Meurthe et Mosellan.

LES PRINCIPAUX SERVICES PUBLICS de la ville de Nancy



SERVICES PUBLICS D'ÉTAT

1. Inspection académique
2. Navigation du Nord-Est
3. DIREN Lorraine *(Direction régionale de l'environnement)*
4. Gendarmerie
5. DRASS *(Direction régionale des affaires sanitaires et sociales)*
6. DDASS *(Direction départementale des affaires sanitaires et sociales)*
7. Direction régionale de la protection judiciaire de la jeunesse
8. Caserne Blandan
9. Caserne Verneau
10. Cité judiciaire
11. Hôtel de police
12. Cour administrative d'appel
13. Rectorat de l'académie Nancy-Metz
14. INFOMA *(Institut national de formation des personnels du ministère de l'agriculture)*
15. Tribunal
16. Cité administrative
17. Direction régionale ONF
18. Préfecture
19. Direction régionale et départementale de la jeunesse et des sports
20. Hôtel des Finances / douanes
21. Maison d'arrêt
22. Direction régionale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle
23. Caserne Thiry
24. Trésorerie générale
25. Impôts / cadastre
26. DDE *(Direction départementale de l'équipement)*

AUTRES SERVICES PUBLICS

37. Maison de la justice et du droit
38. EDF / GDF
39. CRAM Nord-Est
40. Centre régional de documentation pédagogique
41. ANPE
42. France Bleu Sud / Lorraine
43. INSEE Lorraine
44. ASSEDIC
45. CUCES universités *(Centre universitaire de coopération économique et sociale)*
46. Hôpitaux Maringer-Villemin-Fournier
47. La Poste
48. Hôpital central
49. Maternité régionale
50. Hôpital Saint-Julien
51. Evéché
52. Direction départementale de la Poste
53. CPAM
54. Banque de France
55. CCI *(Chambre de commerce et d'industrie)*
56. CNRS *(Centre national de la recherche scientifique)*
57. Gare SNCF
58. Tri postal
59. Sapeurs pompiers
60. CAF
61. France Télécom
62. Siège régional de la SNCF
63. Maison de l'emploi
64. Siège du CROUS de Nancy-Metz
65. CRCI (*Chambre régionale de commerce et d'industrie)*
66. Maison de l'Emploi

SERVICES PUBLICS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

27. Mairies de quartier
28. CNFPT *(Centre national de la fonction publique territoriale)*
29. ENACT *(Ecole nationale d'application des cadres territoriaux)*
30. CODIS / SDIS *(Centre opérationnel départemental d'incendie et de secours / Service départemental d'incendie et de secours)*
31. Conseil Général
32. Centre technique municipal
33. Hôtel de ville
34. Maison de la propreté
35. Service voirie-circulation du Grand Nancy
36. Communauté urbaine du Grand Nancy

. Nancy, pôle de service public :

L'emploi public représente la moitié des emplois de la commune (Cf. Emploi et sites d'activités).

Cette performance reflète la présence des administrations de l'Etat, de l'université (Cf. L'enseignement supérieur nancéien), des grandes institutions culturelles (Cf. La culture) ou de la protection sociale, qui exercent un rôle central de commandement au niveau départemental et régional.

Le territoire de la ville accueille, au niveau régional, entre autres, l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), le rectorat de l'Académie de Nancy-Metz, la Direction Régionale de Jeunesse et Sports, celle du commerce extérieur, des douanes, des affaires sanitaires et sociales, de l'Office National des Forêts, de la Protection Judiciaire de la Jeunesse, le Centre National de la Recherche Scientifique,..

Outre la Préfecture, Nancy accueille la presque totalité des délégations départementales des différentes administrations, des fonctions militaires localisées aux quartiers Blandan, Verneau et à la caserne Thiry et des fonctions religieuses (évêché).

La Ville de Nancy et ses mairies de quartier, le Conseil général, la Communauté Urbaine du Grand Nancy constituent les plus importants employeurs territoriaux de l'agglomération.

La commune a développé un réseau de 7 mairies de quartier/points publics : Haussonville, Trois Maisons, Haut du Lièvre, Mont Désert, Beauregard, Saint-Pierre-René II, Stanislas-Meurthe (livrée récemment dans le Carré Saint Georges).

Pour le quartier Boudonville-Scarpone-Libération, une mairie de quartier est livrée en octobre 2006 à la maison Sittler rue de la Colline.

La mairie de quartier d'Haussonville est agrandie en 2006 et accueille un point-contact de la Police Nationale, un pôle emploi ainsi que l'antenne du CCAS actuellement implantée avenue du Général Leclerc.

Le service au public témoigne également de sa forte présence par l'intermédiaire de la Banque de France, de la Poste, de France Télécom, d'EDF-GDF, des grands organismes sociaux tels que les caisses régionale et primaire d'assurance maladie, des organismes consulaires (CCI,CRCI) et des organismes de formation des cadres : E.N.A.C.T (Ecole Nationale d'Application des Cadres Territoriaux), C.N.F.P.T (Centre National de la Fonction Publique territoriale), dont la nouvelle installation de 1 800 m² de surface utile sur le quartier des Rives de Meurthe, à proximité immédiate de l'ENACT, va permettre de regrouper les activités de formation nancéiennes, INFOMA (Institut national de formation du Personnel du Ministère de l'Agriculture).

b) La santé *(cf. carte ci-après)*

Le pôle santé nancéien a acquis une notoriété qui dépasse les frontières de la région, avec un ensemble hospitalier performant, doublé d'un pôle universitaire et d'une densité médicale de proximité qui sert la population et favorise la prévention.

. Un ensemble hospitalier performant :

> Le dispositif du CHU de Nancy :

En 2004, le CHU a accueilli plus de 110 000 patients et réalisé plus de 530 000 journées d'hospitalisation. Plus de 8 000 personnes dont environ 1 000 médecins et 2 000 infirmières ont permis cette activité qui a nécessité un budget de plus de 500 millions d'Euros.

Le CHU de Nancy bénéficie d'une renommée médicale qui va bien au-delà des frontières de notre région.
C'est un établissement innovant qui a su développer des compétences fortes et une réputation de niveau mondial.

Les futurs médecins plébiscitent également cet établissement réputé pour la qualité de sa formation médicale.

Aux côtés des soins et de l'enseignement, le CHU participe à de nombreux travaux de recherche.

Le CHU est l'hôpital de proximité de la population nancéienne et environnante, avec notamment son dispositif d'urgence.

Il couvre près de 40 disciplines médicales réparties sur 8 sites pour 1 992 lits. Plus précisément, sur Nancy, 4 structures hospitalières sont présentes pour un total de 678 lits :

- l'hôpital central : mis en service en 1883 et complété par le nouveau bâtiment de neurologie en 1999, il héberge le dispositif d'urgence de l'agglomération nancéienne et compte 444 lits et places.

- l'hôpital Saint Julien : c'est une structure d'hébergement de 94 lits pour personnes âgées (soins de longue durée).

- le centre Saint Stanislas : en complément de Saint Julien, il propose 84 lits (mis en service : 1993).

- le groupe des hôpitaux Maringer-Villemin-Fournier : 56 lits et places (alcoologie, dermatologie, planification familiale, orthogénie, consultation des pathologies professionnelles).

Le CHU souhaite aujourd'hui réorganiser ses activités en pôles et les regrouper principalement sur les sites de Brabois et de Central.
Dans ce cadre, les structures hospitalières implantées sur le quartier Saint-Pierre René II sont appelées à évoluer : Cf projets urbains.

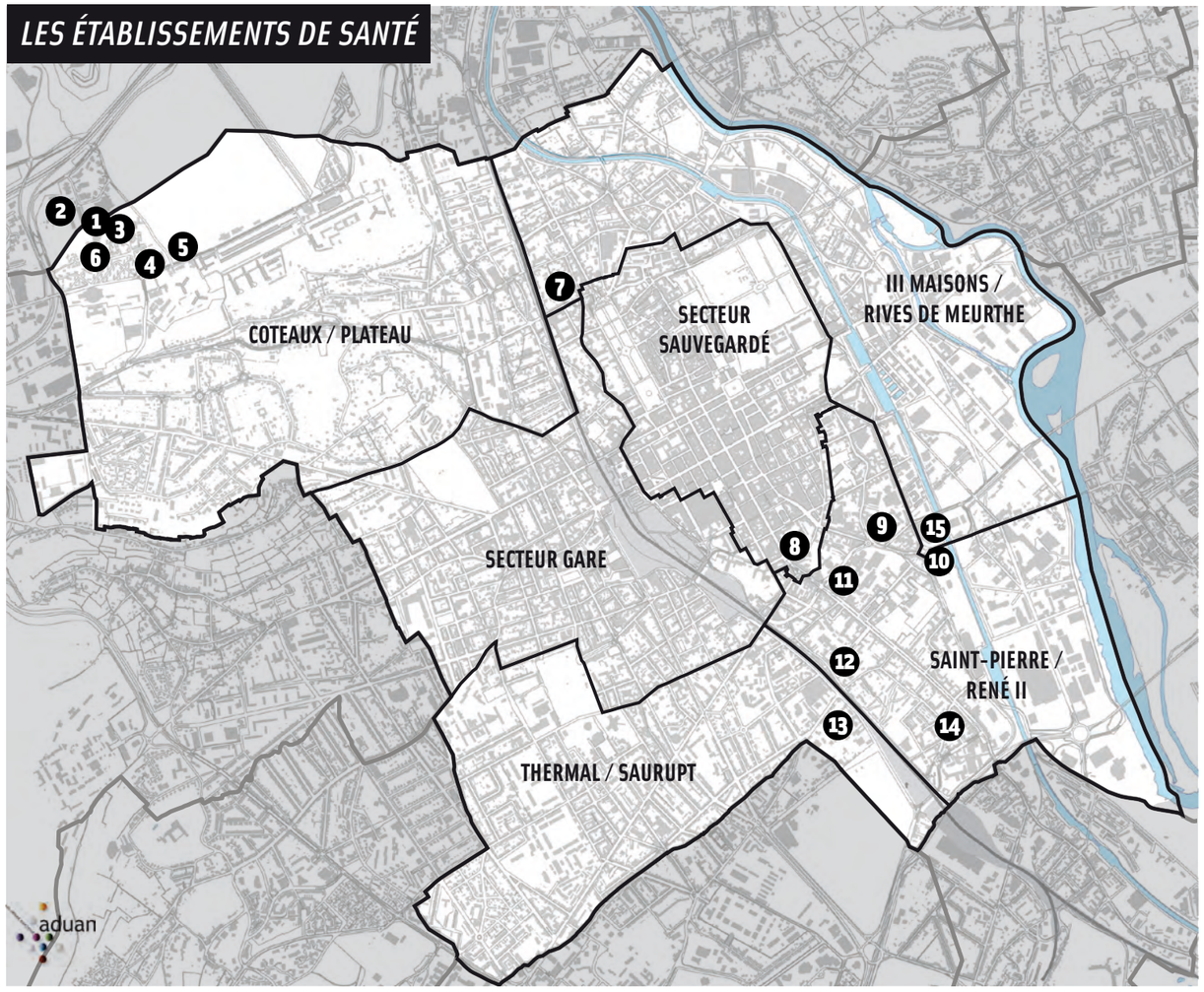
> La maternité régionale A. Pinard

Elle compte 201 lits d'hospitalisation et pratique plus de 3 000 accouchements par an.
La maternité devrait bénéficier d'un programme d'extension visant à répondre aux problèmes de stationnement (parking de 250 places en ouvrage,...) et à développer un hôtel parental et des locaux administratifs.

> Le secteur privé

Le médipôle de Gentilly constitue de par sa notoriété et son importance (1 200 emplois) un équipement d'échelle d'agglomération.

LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ



1. *Clinique Saint-Don*
2. *Centre d'imagerie Jacques Callot*
3. *Clinique Ambroise Paré*
4. *Polyclinique Majorelle*
5. *Laboratoire d'analyse*
6. *Polyclinique de Gentilly*
7. *Clinique de traumatologie et d'orthopédie*
8. *Centre Saint Stanislas*
9. *Hôpital Saint Julien*
10. *Etablissement français du sang (projet)*
11. *Hôpital central*
12. *Maternité Régionale Adolf Pinard*
13. *Hôpitaux Maringer - Villemin - Fournier*
14. *Clinique Saint-Jean*
15. *Institut Régional de Réadaptation*

Des établissements indépendants se sont regroupés sur 10 ha à Gentilly : la polyclinique Majorelle (123 lits), la polyclinique de Gentilly, l'espace chirurgical A. Paré (62 lits), la clinique Saint Don (39 lits), le centre d'imagerie médicale J. Callot (à Maxéville).

Le rayonnement de ce pôle par certaines spécialisations (centre d'imagerie médicale, chirurgie de la main) est maintenant régional et complémentaire de la structure publique du CHU.

Dans le cadre du schéma de développement hospitalier, le site est retenu pour le projet UPATOU (Unité pour l'Accueil, le Traitement et l'Orientation des Urgences), en complément du SAMU 54.

La clinique de traumatologie et d'orthopédie (108 lits) et la clinique Saint Jean (clinique de convalescence et de rééducation) complètent l'offre du secteur rivé localisée sur le territoire nancéien.

. La densité médicale de proximité :

En 2004, 130 médecins généralistes en activité et 563 médecins généralistes, répertoriés par l'Ordre des Médecins, exercent sur le territoire de Nancy.

La densité médicale à Nancy est importante : 44 % des médecins généralistes de l'agglomération (298 médecins) exerce à Nancy et 52 % des médecins généralistes (1 077 médecins généralistes dans l'agglomération).

c) Social : petite enfance, personnes âgées et l'aide sociale générale *(cf. carte ci-après)*

La ville centre concentre la plupart des structures d'hébergement et de réinsertion sociale du département.

Etablissement public communal à caractère social, le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Nancy est l'acteur principal de la politique municipale en matière sociale. Il joue un rôle fort de cohésion sociale.

Pour accompagner, au cœur des quartiers, les personnes en difficulté, le C.C.A.S propose 8 points d'accueil décentralisés : Beauregard, Haut du Lièvre, Trois Maisons, Rives de Meurthe, Haussonville, Saint Pierre, Mon Désert, Centre Ville.

Ses secteurs d'activités sont nombreux : la petite enfance, les personnes âgées, l'aide sociale générale.

> dans le domaine de la petite enfance : le CCAS gère 5 crèches collectives, 1 crèche familiale, 3 haltes garderies et le nouveau centre multi accueil David Abensour, ouvert depuis mars 2005, soit une capacité totale d'accueil de 600 bébés. Au 35, avenue de Boufflers, il renforce le nombre des structures d'accueil de la ville et la diversité des services proposés.

D'un coût de 2 m€, il réunit sur une surface de 1 000 m², une crèche collective, une crèche familiale, une halte-garderie et un lieu d'accueil dédié à la parentalité.
Le CCAS gère également des places dans la crèche hospitalière Jacques Callot.

De multiples structures complètent les lieux d'accueil : les crèches associatives, les crèches collectives d'entreprise, les lieux d'accueil parents-enfants, les structures parentales.

> dans le domaine des personnes âgées : le CCAS gère 7 foyers-résidences pour un total de 363 logements et la maison de retraite Notre Maison de 133 chambres, qui intègre une section de cure médicale.

3 maisons de retraite hospitalières, 8 maisons de retraite et la résidence Bien-être construite en 2004 d'Immotep rue des Tanneries (pour personnes âgées et pour personnes seules) renforcent l'offre d'hébergement pour les personnes âgées.

Le CCAS fournit des services à domicile (télé-assistance, repas,..) à 1 700 seniors. En 2004, près de 45 000 repas ont été livrés.

L'ORPEA envisage la construction d'un établissement pour personnes âgées dépendantes comprenant une maison de retraite médicalisée de 126 lits, une résidence pour personnes âgées disposant de 30 lits médicalisés bénéficiant de l'aide sociale, 10 chambres pour handicapés vieillissants,... sur le secteur de la rue du Crosne.

Ce projet sera accompagné par une structure d'hébergement des orphelins de la police (Orphéopolis), qui sera ouverte à la rentrée 2007 et qui comporte 4 pavillons et un bâtiment commun (réfectoire).

Quant à la maison de retraite hospitalière Saint-Charles, elle envisage une extension (56 lits de soins de longue durée).

Il existe également de nombreux lieux d'animations de type foyers-clubs (foyer des anciens du Haut-du-Lièvre, foyer André Gruyer, foyer amitié-rencontre Saurupt-Clémenceau, foyer Maréchal Leclerc, foyer protestant, foyer des 3 Maisons, Club des artisans-retraités,...) et des animations en direction des personnes âgées, organisées notamment par l'ONPA.

> dans le domaine de l'aide sociale générale :

Le CCAS accorde des prêts, des aides, il informe sur les droits et les démarches à caractère social et oriente vers les structures compétentes, établit des dossiers de demande de RMI, organise un service de restauration à domicile.
Le CCAS met 7 points d'accueil social à la disposition des nancéiens dans les mairies de quartier. Les 7 centres médicaux sociaux jouent également un rôle actif dans l'aide sociale générale.

La Caisse d'Allocation Familiale et son récent « Point-info famille » de la rue des Ponts, 3 centres sociaux, le centre Carrefour Santé, dédié à la prévention médico-sanitaire, des structures d'hébergement d'urgence sociale (en 2004, le centre Camille Mathis s'est agrandit), des foyers (FJT Les abeilles, foyers de travailleurs,...) et de très nombreuses associations complètent le riche dispositif d'aide sociale sur le territoire de Nancy.

d) L'enseignement primaire et secondaire

(cf. carte ci-après)

Composé d'un maillage dense d'écoles (64 écoles publiques ou privées) et d'établissements du secondaire (14 collèges et 20 lycées publics ou privés), l'enseignement du premier et du second degré nancéien accueille 26 525 élèves, soit la moitié environ des scolaires de la Communauté Urbaine (55 045 élèves). Le secteur privé joue un rôle important, avec 9 364 élèves, soit plus d'un élève sur trois.

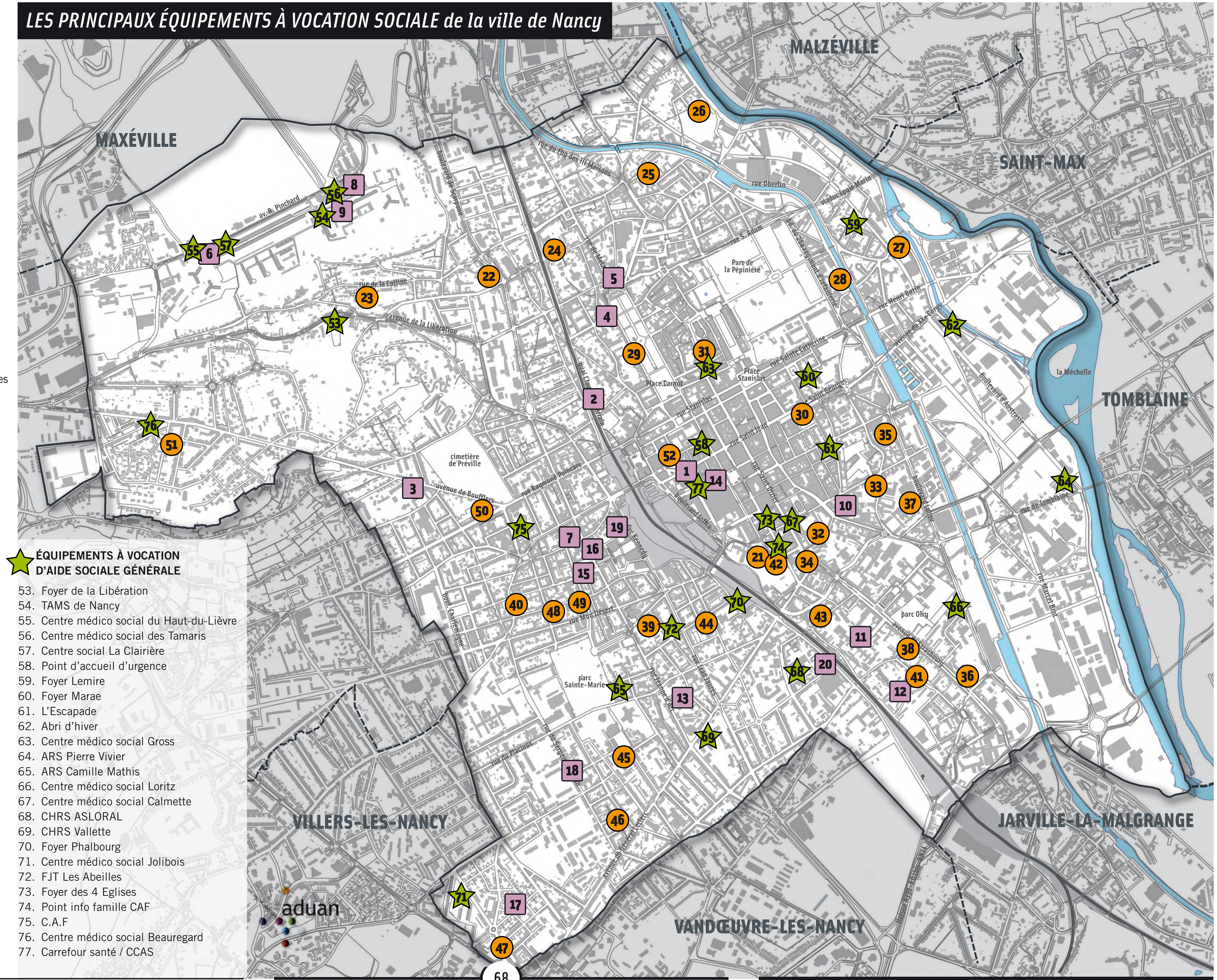
Suivant une tendance régionale, la population scolaire du primaire et du secondaire diminue. Les conséquences de cette baisse constituent certainement l'enjeu majeur pour les équipements scolaires, qui, par ailleurs, ont bénéficié d'une remise à niveau par les collectivités territoriales respectives en ayant la charge.

. Les grandes caractéristiques :

> Le panorama des établissements du premier et du second degré

En 2005, 9 186 élèves sont scolarisés à Nancy dans le premier degré : 6 702 dans le premier degré public, qui regroupe 25 maternelles et 24 primaires et 2 484 dans le privé (15 groupes scolaires).
Le privé représente 27 % des élèves, ce qui est davantage que la moyenne française (13,9 %).

LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS À VOCATION SOCIALE de la ville de Nancy



■ **ÉQUIPEMENTS POUR LA PETITE ENFANCE**

1. Crêche et halte garderie Clodion
2. La Souris verte
3. Crêche multi-accueil Abensour
4. Crêche Wunschendorff
5. Les Petits Malins
6. Crêche J. Bodson
7. Halte garderie Tom Pouce
8. Halte garderie des Tamaris
9. Lieu d'accueil parents-enfants Haut-du-Lièvre
10. Crêche Saint Nicolas
11. Crêche Maternité
12. Halte garderie René II
13. Halte garderie Les Petits Gamins
14. Crêche Osiris
15. Crêche parentale Colin Maillard
16. Crêche halte garderie La Passerelle
17. Crêche L. Delsart
18. Crêche parentale Calins et Trottinettes
19. Crêche familiale
20. Crêche J. Callot

● **ÉQUIPEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES**

21. Maison de retraite Saint-Charles
22. Foyer-résidence Boudonville
23. Foyer club Boudonville
24. Maison de retraite Saint-Rémy
25. Foyer Saint-Fiacre 3 Maisons
26. Projet ORPEA
27. Foyer-résidence Dieuze
28. Résidence Bien-Être
29. Maison de retraite Saint-Clément
30. Maison de retraite la Compassion
31. Foyer-résidence Guérineau
32. Centre Saint-Stanislas
33. Maison de retraite Notre Maison
34. Antenne du CCAS
35. Les Ophéliades
36. Maison de retraite Petite Soeur des Pauvres
37. Maison de retraite Saint-Julien
38. Maison de retraite Protestante
39. Maison de retraite Saint-Sauveur
40. Maison de retraite Israelite
41. Foyer Club Saint-Pierre / René II
42. Résidence Saint-Charles
43. Foyer-résidence Pichon
44. Foyer club Atelier du 3ème âge
45. Foyer-résidence Donop
46. Foyer club Maréchal Leclerc
47. Foyer-résidence Haussonville
48. Foyer Gabriel Mouilleron
49. Foyer club Saint-Joseph
50. Foyer Anatole France
51. Foyer club Beauregard
52. Foyer club Protestant

★ **ÉQUIPEMENTS À VOCATION D'AIDE SOCIALE GÉNÉRALE**

53. Foyer de la Libération
54. TAMS de Nancy
55. Centre médico social du Haut-du-Lièvre
56. Centre médico social des Tamaris
57. Centre social La Clairière
58. Point d'accueil d'urgence
59. Foyer Lemire
60. Foyer Marae
61. L'Escapade
62. Abri d'hiver
63. Centre médico social Gross
64. ARS Pierre Vivier
65. ARS Camille Mathis
66. Centre médico social Loritz
67. Centre médico social Calmette
68. CHRS ASLORAL
69. CHRS Vallette
70. Foyer Phalbourg
71. Centre médico social Jolibois
72. FJT Les Abeilles
73. Foyer des 4 Eglises
74. Point info famille CAF
75. C.A.F
76. Centre médico social Beauregard
77. Carrefour santé / CCAS

L'ENSEIGNEMENT DU PREMIER ET DU SECOND DEGRÉ

A11 école de la Providence Saint Joseph
A12 collège Jean Lamour
A13 école maternelle Michelet
A14 école primaire Moselly
A15 groupe scolaire Buffon
A16 école de Boudonville
A17 école Sainte Bernadette
A18 collège Claude le Lorrain
A19 groupe scolaire Lafontaine
A20 collège et lycée Saint Joseph (Laxou)
A21 collège et lycée Georges de la Tour
A22 groupe scolaire Buthégnemont
A23 école Saint Sauveur
A24 groupe scolaire Beauregard

F10 lycée Poincaré
F11 lycée Jeanne d'Arc
F12 lycée Charles de Foucault
F16 collège de la Craffe
F17 école primaire Braconnot
F18 école maternelle Roberty
F19 école Saint Jean Baptiste de la Salle
F20 école - collège Saint Dominique
F21 école - collège Charles de Foucauld
F22 école maternelle des Tiercelins
F23 école maternelle Charles III
F24 école - collège - lycée Saint Sigisbert

E13 école Saint Vincent
E14 groupe scolaire des 3 Maisons
E15 école Jeanne du Lys
E16 collège Alfred Mézières
E17 groupe scolaire Alfred Mézières
E18 école maternelle Mac Mahon
E19 groupe scolaire Saint Georges

B5 lycée Cyfflé
B11 collège et lycée Saint Léon
B12 groupe scolaire Stanislas
B13 école Saint Léon
B14 groupe scolaire Didion Raugraff
B15 collège Guynemer
B16 école et collège Sacré Coeur
B17 groupe scolaire Charlemagne
B18 groupe scolaire Marcel Leroy
B19 groupe scolaire Jean Jaurès
B20 école Jean XXIII
B21 école maternelle Didion
B22 école et collège Notre Dame Saint Sigisbert

C11 lycée professionnel Marie Immaculée
C12 groupe scolaire du Montet
C13 collège et lycée Chopin
C14 collège Notre Dame de Lourdes
C15 lycée professionnel Daunot
C16 groupe scolaire Gebhart
C17 école primaire Nancy Placieux
C18 école Notre dame de Lourdes
C19 collège Louis Armand
C20 école maternelle Donzelot
C21 groupe scolaire Clémenceau

D12 école primaire Jules Ferry
D13 école primaire Ory
D14 groupe scolaire Saint Pierre
D15 école Notre Dame de Bonsecours
D16 groupe scolaire Bonsecours
D17 lycée professionnel Jean Prouvé
D18 école Saint Pierre

ENSEIGNEMENT DU PREMIER ET DU SECOND DEGRÉ

PUBLIC
PRIVÉ

aduan

Sept groupes scolaires accueillent plus de 350 élèves :

- Notre Dame Saint Sigisbert :
  546 élèves en maternelles et primaires,

  . Maternelle et primaire Charlemagne : 443 élèves,

  . Placieux : 414 élèves,

  . Gebhart : 409 élèves,

  . Roberty / Braconnot : 403 élèves,

  . Stanislas : 376 élèves,

  . Boudonville : 347 élèves.

- En 2005, 17 339 élèves sont scolarisés dans le secondaire : 10 226 dans le secteur public et 7 113 dans le secteur privé. Le privé représente 38 % des élèves, contre 21 % en moyenne en France.

Les effectifs des collèges s'élèvent à 5 742 élèves (un tiers) et ceux des lycées (enseignement général, enseignement technique et professionnel) à 11 597 élèves (deux tiers).

Six établissements accueillent plus de 800 élèves :

. Lycée général et technologique Poincaré : 2 006 élèves,

. Notre Dame Saint Sigisbert (collège et lycée) : 2 003 élèves,

. Lycée général et technologique Loritz : 1 848 élèves,

. Charles de Foucauld (collège, lycée, lycée professionnel) : 1 707 élèves,

. Lycée général et technologique Chopin : 1 485 élèves,

. Lycée général et technologique Jeanne d'Arc : 889 élèves.

La répartition géographique des établissements de premier degré public répond essentiellement à une logique de proximité. Tous les quartiers de la ville bénéficient d'une offre en écoles, à l'exception du sud de la rue de Tomblaine. Mais la vocation d'activités de ce secteur ne justifie pas l'implantation d'une école.

Le privé suit également cette logique de proximité (école Saint Vincent aux III Maisons, école Notre Dame de Lourdes,...) mais dans une moindre mesure, puisqu'une majorité de ces établissements sont concentrés en centre ville.

Dans le second degré, la logique de proximité prédomine encore pour les collèges, mais s'atténue pour les lycées, au bénéfice d'une concentration de ce type d'équipements dans le centre-ville.

> L'environnement institutionnel

Dans le premier degré, la ville de Nancy, qui a en charge la compétence légale de la gestion patrimoniale et du fonctionnement des écoles maternelles et primaires publiques, va bien au-delà : elle a la volonté d'assurer un accueil de l'enfant visant tant son confort quotidien que son développement, son ouverture sur le monde extérieur et son éveil.

La Ville, qui consacre 10 % de son budget à l'enseignement primaire, s'implique particulièrement dans la qualité des bâtiments scolaires et leur entretien, la sécurité aux abords des écoles (ralentisseurs, création d'îlot-refuge,..), le temps de l'enfant, l'accueil périscolaire, le soutien aux projets pédagogiques.

Le montant du programme d'entretien des locaux des écoles assuré par la Mairie s'élève en 2006 à 1,6 million d'Euros hors travaux de chauffage.

Par exemple, afin de répondre aux nouveaux rythmes de travail (journée continue, horaires décalés, 35 heures), la ville a mis en place des services périscolaires, pour faciliter l'accueil des enfants dont les parents travaillent et une meilleure organisation du temps de la famille (accueil périscolaire : 1 900 enfants inscrits pour une fréquentation moyenne d'environ 400 enfants, études surveillées, restauration scolaire : 3 000 repas servis par jour).

Le Contrat Educatif Nancéien offre une heure par jour d'activités gratuites aux 900 élèves des 7 établissements rattachés à un Réseau d'Education prioritaire (Moselly, Buffon, La Fontaine, Beauregard, Ory, Saint Georges et maternelle Donzelot).

En 2003, la ville a signé une charte avec l'UNICEF et l'association des Maires de France par laquelle elle s'engage à être « Ville amie des enfants ».

Le Conseil Général et le Syndicat Intercommunal Scolaire, qui assurent la responsabilité des collèges publics, ont engagé un plan pluriannuel de rénovation et de reconstruction (exemple : collège Paul Verlaine à Malzéville) et d'équipement multimédia dont les collèges nancéiens ont bénéficié.

L'intervention dans les locaux des lycées publics nancéiens est assurée par le Conseil Régional, dans le cadre de son programme prévisionnel d'investissements : amélioration de la vie lycéenne, équipements de fonctionnement des lycées, plan informatique pédagogique régional, amélioration des services de restauration et d'hébergement, soutien aux projets pédagogiques.

> L'évolution des effectifs

Dans le premier degré, entre 1998 et 2005, les effectifs sont passés de 10 959 élèves à 9 186, soit une baisse de 16 % : baisse de 10 % dans le public et de 29 % dans le privé.

Les effectifs du premier degré public de la Communauté Urbaine (- 10 %) et du Bassin d'éducation formation de Nancy (- 8 %) diminuent également.

Géographiquement, la baisse des effectifs dans le premier degré touche 76 % des secteurs scolaires de Nancy.

Six secteurs parviennent à augmenter leur effectifs ; ces secteurs sont principalement concentrés à l'est de la voie ferrée : maternelle Mac Mahon, Charles III/Olry, Tiercelins/Jules Ferry, les III Maisons. A l'ouest de la voie ferrée, le secteur Marcel Leroy et La Fontaine voient leurs effectifs augmenter.

Dans le deuxième degré, les effectifs sont également à la baisse. En 1998, on comptait 19 043 élèves dans le second degré, contre 17 339 en 2005, soit une baisse de 9 %. Plus précisément, les effectifs des collèges ont baissé de – 11 % et ceux des lycées de - 8 %.

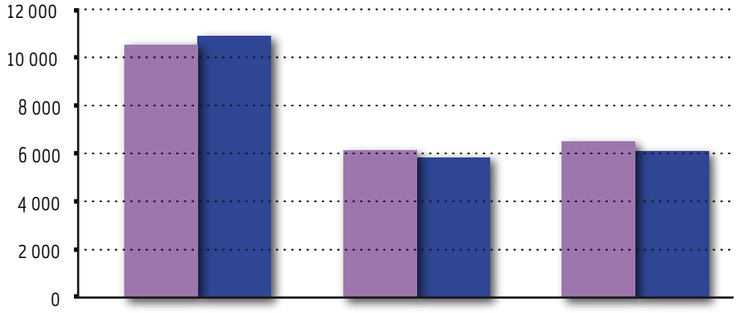
La baisse des effectifs démographiques nancéiens s'inscrit dans le contexte de l'évolution des effectifs de l'Académie de Nancy-Metz. Avec un maintien des jeunes lorrains dans un système éducatif quasiment stable et des migrations équilibrées, la démographie scolaire de l'académie est largement corrélée à la courbe des naissances dans la région ; les générations de jeunes lorrains, nés entre 1987 et 1994, d'effectifs de plus en plus faibles, ont traversé ces dernières années l'école primaire, puis le collège, pour atteindre maintenant les lycées, engendrant à chacun de ces niveaux une baisse des effectifs.

Plus précisément, sur le territoire de la ville, l'évolution des effectifs scolaires est à inscrire comme une conséquence d'un double mécanisme :

> Nancy enregistre moins de naissances qu'auparavant : entre 1995 et 2002, le nombre des naissances domiciliées à Nancy a baissé de 8,5 %, passant de 1 524 naissances en 1995 à 1 394 en 2002.

> Nancy accueille moins d'enfants : entre 1990 et 1999, la population de Nancy a progressé de 4 300 personnes, mais le nombre des 0 à 9 ans a baissé de 1 000 personnes.

De fait, Nancy accueille moins de familles : entre 1990 et 1999, le nombre de familles diminue à Nancy et plus précisément le nombre de familles avec des enfants :



	FAMILLES SANS ENFANT	FAMILLES AVEC 1 ENFANT	FAMILLES AVEC 2 ENFANTS ET +
1990	10 544	6 120	6 508
1999	10 872	5 840	6 104

- Les éléments porteurs de changement

> Les prévisions d'évolution des effectifs

Dans le bassin d'éducation formation de Nancy, selon l'Inspection Académique et le Rectorat, dans le premier degré comme dans le second degré, les effectifs devraient continuer à baisser au moins jusqu'en 2006-2007 dans le premier degré et jusqu'en 2013 dans le second.

> Les projets

Dans le premier degré, une importante opération améliore la qualité de l'accueil et optimise la sécurité autour de deux établissements scolaires : les écoles Saint Léon et Stanislas. Par un échange de terrains entre la Ville de Nancy et Saint Léon, cette opération permet le regroupement de l'école Saint Léon avec le collège et le lycée (rentrée 2006) d'une part et le regroupement et l'agrandissement de l'école primaire Stanislas sur un seul site d'autre part.

Le groupe scolaire Clémenceau bénéficiera d'une rénovation complète d'ici fin 2007, en concertation avec les enseignants et les parents. Des rénovations lourdes concernent également la maternelle Donzelot (extension inaugurée en juin 2006) et les écoles élémentaires Charlemagne, Trois-Maisons, Bonsecours, Jules Ferry et Buffon.

En ce qui concerne les collèges, le SIS et le Conseil Général engagent de 2004 à 2008 un plan de remise à niveau et de rénovation des gymnases des collèges. Sur le territoire de la ville, le gymnase Philippe de Gueldres va bénéficier d'une extension. Les 200 m² supplémentaires permettront la pratique de sports non collectifs (combat, yoga,..).

Les opérations de remise à niveau des gymnases vont également concerner Alfred Mézières, Claude le Lorrain, Jean Lamour et Louis Armand.

Par ailleurs, le grand chantier du lycée Poincaré concerne actuellement la construction d'un nouveau gymnase (compétence région ; fonds de concours de la Communauté urbaine).

e) L'enseignement supérieur nancéien

(cf. carte ci-après)

Né en 1769 du transfert de l'Université de Lorraine de Pont-à-Mousson à Nancy, l'enseignement supérieur de l'agglomération développe une offre complète de formation pour plus de 47 000 étudiants en 2005.

Les effectifs de l'enseignement supérieur de l'agglomération nancéienne sont en très légère reprise démographique, dans un contexte où les métropoles françaises et européennes sont en concurrence pour l'accueil des étudiants et où la transformation de l'offre universitaire sous forme de L-M-D (Licence, Master, Doctorat) va renforcer la mobilité universitaire.

62 % de ces étudiants (29 000) étudient sur le territoire de la ville, inscrits soit dans les 3 universités (Henri Poincaré, Nancy 2, Institut National Polytechnique de Lorraine), soit dans les classes préparatoires aux grandes écoles, les sections de techniciens supérieurs ou soit dans les formations paramédicales.

Par le nombre d'emplois générés par l'université (4 800 personnes dont 2 500 enseignants chercheurs) et les services associés (CROUS), les dépenses d'équipements et les dépenses des étudiants (évaluées à 8 000 à 10 000 €uros par an dans une récente étude de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit un apport estimé entre 400 et 500 millions d'Euros par an), l'enseignement supérieur constitue un véritable moteur de l'activité économique de la ville et de l'agglomération.

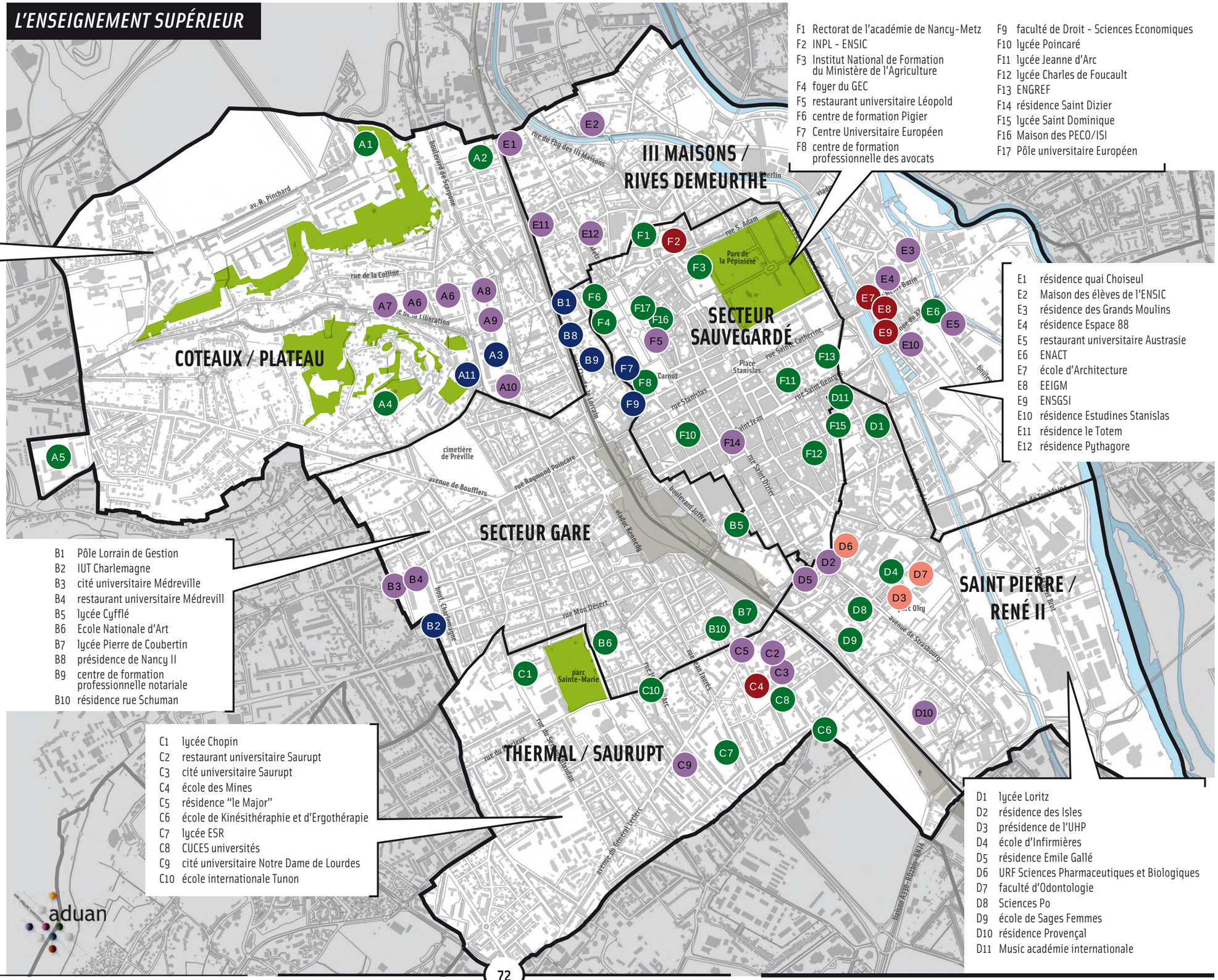
. Les grandes caractéristiques :

Le territoire de la ville accueille une densité exceptionnelle d'établissements supérieurs, principalement concentrés dans 3 quartiers qui regroupent 76 % des étudiants de la ville :

> Le quartier Léopold, 18 617 étudiants environ en 2005, soit 64 % des étudiants de Nancy :

L'université nancéienne est née dans ce quartier et il demeure aujourd'hui le principal quartier étudiant de l'agglomération.

L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



A1 IRTS
A2 IUFM
A3 campus Lettres
A4 école de Condé
A5 Lycée Georges de la Tour
A6 cité universitaire Monbois
A7 restaurant universitaire Monbois
A8 cité universitaire Boudonville
A9 complexe sportif "les Océanautes"
A10 complexe sportif "Lefebvre"
A11 Maison des Sciences de l'Homme
Maison de la Finance

B1 Pôle Lorrain de Gestion
B2 IUT Charlemagne
B3 cité universitaire Médreville
B4 restaurant universitaire Médreville
B5 lycée Cyfflé
B6 Ecole Nationale d'Art
B7 lycée Pierre de Coubertin
B8 présidence de Nancy II
B9 centre de formation professionnelle notariale
B10 résidence rue Schuman

C1 lycée Chopin
C2 restaurant universitaire Saurupt
C3 cité universitaire Saurupt
C4 école des Mines
C5 résidence "le Major"
C6 école de Kinésithéraphie et d'Ergothérapie
C7 lycée ESR
C8 CUCES universités
C9 cité universitaire Notre Dame de Lourdes
C10 école internationale Tunon

F1 Rectorat de l'académie de Nancy-Metz
F2 INPL - ENSIC
F3 Institut National de Formation du Ministère de l'Agriculture
F4 foyer du GEC
F5 restaurant universitaire Léopold
F6 centre de formation Pigier
F7 Centre Universitaire Européen
F8 centre de formation professionnelle des avocats
F9 faculté de Droit - Sciences Economiques
F10 lycée Poincaré
F11 lycée Jeanne d'Arc
F12 lycée Charles de Foucault
F13 ENGREF
F14 résidence Saint Dizier
F15 lycée Saint Dominique
F16 Maison des PECO/ISI
F17 Pôle universitaire Européen

E1 résidence quai Choiseul
E2 Maison des élèves de l'ENSIC
E3 résidence des Grands Moulins
E4 résidence Espace 88
E5 restaurant universitaire Austrasie
E6 ENACT
E7 école d'Architecture
E8 EEIGM
E9 ENSGSI
E10 résidence Estudines Stanislas
E11 résidence le Totem
E12 résidence Pythagore

D1 lycée Loritz
D2 résidence des Isles
D3 présidence de l'UHP
D4 école d'Infirmières
D5 résidence Emile Gallé
D6 URF Sciences Pharmaceutiques et Biologiques
D7 faculté d'Odontologie
D8 Sciences Po
D9 école de Sages Femmes
D10 résidence Provençal
D11 Music académie internationale

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

- UHP
- NANCY II
- INPL
- AUTRE
- DIVERS *(hébergement - restauration - sport)*

Les formations sont essentiellement celles de Nancy 2, avec :

- le Campus Lettres : 9 596 étudiants,
- le Campus Carnot/Ravinelle (droit/sciences-économiques) : 4 910 étudiants,
- le Pôle Lorrain de Gestion : 2 827 étudiants.

Le quartier accueille par ailleurs l'Ecole Nationale Supérieure des Industries Chimiques (440 élèves ingénieurs) et les élèves en classes préparatoires du lycée Poincaré (845 étudiants).

Deux restaurants universitaires sont implantés dans le quartier (le restaurant universitaire de Monbois et celui de Léopold) ainsi que deux cités universitaires du CROUS pour un total de 1 400 logements environ : la cité de Monbois (688 chambres) et Boudonville (684 chambres).

Le volet logement est complété par des foyers (G.E.C : 225 chambres), des résidences construites dans les années 90 (résidence Pythagore : 230 logements ; résidence le Totem : 217 logements ; la résidence Estudines Saint Dizier : 98 logements ; la résidence Quai Choiseul : 33 logements) et du logement dans le parc privé diffus.

Enfin, le quartier est le lieu d'implantation de la Présidence de Nancy 2, du siège du Pôle universitaire européen de Nancy-Metz et de deux complexes sportifs du Service Inter Universitaire des activités Physiques, Sportives et de Plein Air (SIUAP).

> Le quartier Saint Pierre, 3 200 étudiants environ en 2005, soit 11 % des étudiants nancéiens :

Le quartier Saint Pierre présente une dominante de formations dispensées par l'Université Henri Poincaré.

Les composantes de l'Université Henri Poincaré présentes sur le quartier sont les suivantes :

- La Faculté de Pharmacie : 1 156 étudiants,
- la Faculté de Chirurgie Dentaire : 453 étudiants.

La Présidence de l'Université Henri Poincaré est installée rue Lionnois, dans la magnifique maison Bergeret (art nouveau).

L'école des Mines (736 élèves ingénieurs), Sciences-Po Nancy (130 étudiants) et des écoles paramédicales pour un total de 800 élèves environ (kinésithérapeutes, sages-femmes, infirmières) complètent l'offre de formations.

En ce qui concerne la formation continue, le CUCES-Universités est implanté rue de Saurupt.

Le restaurant universitaire de Saurupt ainsi que deux cités universitaires du CROUS de 800 logements environ (cité de Saurupt : 475 chambres, cité rue Notre Dame de Lourdes : 480 chambres) animent la vie étudiante.

La capacité d'hébergement s'est étoffée dans les années 90 avec la construction de nombreuses résidences réservées aux étudiants : la résidence Provençal du CROUS (300 logements), la résidence rue Schuman (150 logements), la résidence Le Major (81 logements), la résidence Emile Gallé (37 logements) et la résidence des Isles (56 logements).

> Le quartier Stanislas-Meurthe, 1 300 étudiants environ en 2005, soit 4 % de la population étudiante de la ville :

L'implantation de formations et de structures d'hébergement universitaire a constitué un des axes forts de la reconquête de l'espace compris entre le canal et la Meurthe.
C'est ainsi que désormais cet espace accueille des formations de très haut niveau, ainsi que des résidences universitaires, alors qu'il y a 15 ans, aucun équipement n'y était recensé.

Les formations, fortement liées à l'Institut National Polytechnique de Lorraine, se sont implantées dans les années 90 :

- l'Ecole d'Architecture de Nancy : 718 élèves.
- l'Ecole Européenne d'Ingénieurs en Génie des Matériaux : 277 élèves.
- l'Ecole Nationale Supérieure en Génie des Systèmes Industriels : 294 élèves.

Par ailleurs, le quartier est le lieu d'implantation de l'Ecole Nationale d'Application des Cadres Territoriaux, qui s'occupe principalement de la formation initiale des cadres A (Cf. Nancy, pôle de services pour l'agglomération et la région).

Le quartier est doté des principales composantes d'une vie étudiante. En accompagnement de l'implantation des formations, l'hébergement s'est développé dans les années 90, pour un total de 504 logements, impulsé par le secteur privé.

Il n'y a pas de résidence universitaire du CROUS de Nancy-Metz sur le quartier. En revanche, les résidences suivantes sont présentes :

- La maison des élèves de l'Ecole Nationale Supérieure des Industries Chimiques : 130 logements.
- La résidence des Grands Moulins : 127 studios.
- La résidence Espace 88 de 47 logements.
- La résidence Les Estudines Stanislas : 200 logements.

Par ailleurs, l'ENACT dispose d'une capacité d'accueil de 78 chambres, afin de satisfaire les besoins de ses stagiaires.

En ce qui concerne la restauration, le CROUS de Nancy-Metz gère le restaurant universitaire Stanislas, boulevard d'Austrasie, dont le succès grandissant nécessite un accroissement de sa surface.

De façon générale, les nombreux équipements de la ville centre ainsi que les services universitaires adaptés (Santé U, CROUS, SIUAP, Pôle Universitaire de Nancy-Metz,..) pourvoient aux autres composantes de la vie universitaire : restauration, sports/loisirs, culture,....

Dans les autres quartiers de la ville, l'enseignement supérieur est implanté de façon plus diffuse avec l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres, en partie sur Maxéville, en partie sur Nancy (971 étudiants), l'Institut Régional du Travail Social (450 élèves), l'Ecole de Condé (208 élèves en STS), en limite avec Laxou l'IUT Charlemagne (1 678 élèves), accompagné du restaurant universitaire et de la cité universitaire de Médreville (490 chambres).

Enfin, l'Ecole Nationale d'Art (187 étudiants), le lycée technique privé Pierre de Coubertin (97 élèves en STS), le lycée Chopin (359 élèves en STS et CPGE), l'Ecole Internationale Tunon (76 élèves), le lycée Loritz (590 élèves en CPGE et STS), Charles de Foucauld (211 élèves), Pigier (85 élèves), le lycée Georges de la Tour (65 élèves), Notre Dame-Saint Sigisbert (32 élèves), Musique Académie Internationale (150 élèves), l'Institut national de formation du Ministère de l'Agriculture (82 élèves) le lycée Jeanne d'Arc (43 élèves), l'Ecole Nationale du Génie Rural, des Eaux et Forêts (133 élèves ingénieurs), les centres de formation professionnelle des avocats et des notaires (82 personnes) contribuent à la très forte densité de l'enseignement supérieur nancéien.

. Les éléments porteurs de changement :

Dans le cadre d'un renforcement de l'attractivité et du rayonnement international de l'enseignement supérieur du Grand Nancy, de nombreux projets, essentiellement d'ordre qualitatif, sont programmés. Les principaux projets sont les suivants :

> ARTEM-Nancy sur le site des anciennes casernes Molitor-Manutention (8,1 hectares) à l'horizon 2010/2012 : Cf Projets urbains.

> Dans le cadre du programme U3M du contrat de plan, les locaux de Saint Gobain-PAM, avenue de la Libération, acquis par la Communauté Urbaine, sont destinés à un usage par Nancy 2 : Présidence (pour le printemps 2007), Maison des Sciences de l'Homme et Maison de la Finance.

> Dans le cadre du développement d'une stratégie de coopération entre les établissements, le projet GAIA (Gouvernance, Architecture, Ingénierie, Administration) est impulsé par l'Ecole Nationale Supérieure en Génie des Systèmes Industriels (ENSGSI), l'Ecole Européenne d'Ingénieurs en Génie des Matériaux (EEIGM), l'Ecole d'architecture de Nancy et le Pôle Verrier, qui sera implantée sur la ZAC d'Austrasie.

Le projet a pour objectif de créer un pôle d'ingénierie appliquée aux secteurs de l'architecture, de l'urbanisme, des espaces publics, de la gouvernance et des nouvelles pratiques urbaines.

Les compétences très inter-disciplinaires des Ateliers GAIA devront permettre de former des ingénieurs capables de piloter des projets complexes au niveau du territoire.

De façon complémentaire, la délégation régionale du CNFPT va être relocalisée pour 2007 sur le site de la ZAC d'Austrasie.

A moyen terme, l'Ecole de la ville, qui facilitera les relations entre les différentes entités du pôle urbain, sera également implantée sur le quartier des rives de Meurthe, ainsi que les professionnels de l'urbanisme (ADUAN, SOLOREM,..), ce qui contribuera à la cohérence et à la définition d'une image forte du site Stanislas-Meurthe.

- La requalification de l'îlot de l'ENSIC : dans le cadre du programme U3M du contrat de plan 2000-2006 et sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine, la fin des travaux de la 3ème et dernière tranche de la requalification de l'îlot de l'ENSIC est prévue pour fin 2008.

L'ensemble de ces travaux permet de conforter l'un des pôles de formation et de recherche majeur de l'agglomération.

- Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, la Maison des PECO et l'Institut de Sûreté Industrielle sont en cours de construction Cours Léopold ; La livraison est prévue pour début 2007.

- La maison des étudiants sur le campus Lettres, à l'emplacement de l'actuel bâtiment Turique. En 2005, le projet entrait en phase du concours d'architecte.

- La confirmation de la vocation universitaire de l'Hôtel des Missions Royales : Dès le premier trimestre 2004, des travaux de réhabilitation ont été engagés dans l'Hôtel des Missions Royales afin d'y accueillir une préfiguration d'ARTEM et des activités du CNAM.

En 2003/2004, Sciences Po a mené à bien l'aménagement de ses locaux : sécurité incendie, aménagement de salles de cours et création d'un amphithéâtre de 120 places.

- Les travaux d'extension du Restaurant Universitaire Stanislas : ouvert depuis 1999 et conçu pour accueillir 975 convives par jour, le Restaurant Universitaire Stanislas en reçoit 1 300. Aussi des travaux portant sur une extension de 418 m² et une restructuration des locaux sont programmés.

Le maintien de l'attractivité de l'enseignement supérieur nancéien et de sa bonne santé démographique sont conditionnées par plusieurs éléments :

> la capacité des établissements de l'agglomération et de leurs partenaires (Etat, collectivités territoriales) à développer des projets innovants, à l'exemple d'Artem-Nancy ou de GAIA.

> la capacité de l'agglomération à attirer et à accueillir des étudiants non lorrains et principalement des étrangers : au delà d'une offre de formations performante, cette capacité passe par une vie étudiante attractive en terme de logements et de restauration universitaire, d'équipements sportifs et culturels, de tissu associatif étudiant, de transports urbains,...

Dans ce cadre, la requalification des résidences du C.R.O.U.S. des années 60 présentes sur la ville constitue un élément fort de l'attractivité.

Sur le territoire de la ville, la résidence de Monbois (capacité : 350 chambres), la résidence rue Notre Dame de Lourdes (180 chambres) et la résidence de Médreville (490 logements) ont d'ores et déjà bénéficiées d'une requalification.

Par conséquent, il reste à requalifier les résidences suivantes : Boudonville : 684 logements ; les deux bâtiments des années 60 de Monbois : 338 logements ; Saurupt (475 logements).

Par ailleurs, il convient également d'évaluer les besoins en nouvelles résidences éventuelles (résidence privée pour étudiants, résidence du CROUS à destination sociale, résidence pour étrangers, pour chercheurs,...), en particulier générés par le développement du quartier Stanislas-Meurthe et du futur quartier universitaire Blandan (Cf. Projets urbains : ARTEM-Nancy).

f) Les sports/loisirs *(cf. carte ci-après)*

Comme le souligne régulièrement le classement de l'Equipe magazine, Nancy et plus largement son agglomération sont bien dotées en équipements sportifs.

Nancy compte 142 équipements sportifs, répartis en 66 équipements de plein-air, 60 salles sportives couvertes, 10 équipements particuliers et 6 piscines.

Selon le Bilan-Observatoire des équipements sportifs de l'ADUAN, 22 % des équipements sportifs implantés dans la Communauté Urbaine sont concentrés sur le territoire de la Ville de Nancy.

La ville centre regroupe 60 % des piscines de l'agglomération et 38 % des salles sportives couvertes. Pour des raisons spatiales évidentes, elle ne concentre que 19 % des équipements particuliers et 15 % des équipements de plein-air.

. Les grandes caractéristiques

En 2005, la Ville de Nancy met à la disposition des nancéiens un ensemble d'équipements diversifiés : 27 gymnases et salles de sports, 6 stades et 14 équipements spécifiques de compétition, 18 terrains d'évolution d'accès libre, qui ont accueillent annuellement 650 000 utilisateurs (2/3 de scolaires ou universitaires et 1/3 d'associations)..

Ce dispositif d'équipements est cohérent, dans la mesure où chaque secteur de la ville bénéficie à la fois de salles de sports et de terrains extérieurs.

La Ville de Nancy et le Grand Nancy continuent de poursuivre la construction, la rénovation ou l'extension des équipements, destinés à donner satisfaction à l'ensemble des licenciés et utilisateurs et à prendre en compte les nouvelles pratiques sportives (aménagement fin des années 90 d'une base nautique boulevard d'Austrasie ; rénovation du Palais des Sports Jean Weille ; construction en 2001 du gymnase André Martiny, rue Victor (salle de type C dotée d'une tribune de 300 places) ; rénovation complète en 2003 du Gymnase Poincaré ; livraison à la rentrée 2003 rue Emile Bertin du gymnase Chopin ; extension en 2003 du Gymnase Rimbach pour les besoins des clubs de gymnastique ; rénovation de la piscine olympique couverte de Nancy-Thermal ; aménagement de l'espace Oberlin (roller, skate, BMX) afin de répondre aux nouveaux besoins en sports de glisse,...).

La vie sportive est animée par l'Office Municipal des Sports et par 230 associations sportives, dont l'ASPTT Nancy (environ 4 000 licenciés) et le SLUC Nancy Omnisports (environ 1 700 licenciés).

Ces 2 clubs omnisports jouent au plus haut niveau : équipe de water-polo féminine de l'ASPTT en nationale 1 (régulièrement championne de France), la section professionnelle du SLUC basket devenue une Société Anonyme Sportive et Professionnelle (SASP)...

Le Club Alpin Français de Nancy, le Sport Nautique de Nancy, l'Amicale des Cordeliers bénéficient également d'un effectif important.

La mise en œuvre d'actions en direction des jeunes constitue un axe privilégié de la politique sportive : environ 4 000 enfants sont concernés par la pratique du sport à l'école ; les activités extra-scolaires sont très développées, avec 35 écoles municipales, 50 stages pendant les petits congés et 200 stages d'animation estivale.

La vie sportive nancéienne est rythmée par de nombreuses manifestations. Citons pour 2005 le championnat de France de Natation et l'arrivée d'une étape du Tour de France.

2006 est encore plus riche en manifestations, avec la FED Cup, l'assemblée générale de la Fédération Française de Football, les championnats de France d'athlétisme, la finale de la Coupe de France de Handball masculin et féminin, les championnats de France Vétéran de Badminton., la World League de Waterpolo féminin,....

. Les éléments porteurs de changement

Les projets suivants sont développés :

> Réhabilitation de la piscine de plein air Louison Bobet à Nancy Thermal. Programmation 2007 (compétence Communauté Urbaine).

> Aménagement du pôle social et éducatif de Gentilly : le volet sportif de cet aménagement prévoit la livraison pour fin 2006 d'une salle de danse, d'une salle de boxe/musculation et d'un dojo aux normes (début des travaux : été 2005).

> La construction du pôle France espoir de Canoe-kayak, un bâtiment de 1 100 m², sur la base nautique de Nancy (compétence Communauté Urbaine). Ouverture prévue au printemps 2007.

> Re-construction du gymnase du lycée Poincaré (compétence Région, fonds de concours de la Communauté Urbaine). Echéance 2006.

> Construction du gymnase Merklen-Boura rue Victor à Nancy (compétence Communauté Urbaine).

> A Maxéville, dans le cadre du Grand Projet de Ville Plateau, le stade de football intercommunal Maxéville/Nancy sur le Plateau Solvay, afin de répondre aux besoins en football constatés sur le Champ Le Bœuf et sur la Ville Haute de Nancy.

> Des aménagements de proximité sont également entrepris : en remplacement d'un terrain de basket vétuste, un site multisports ouverts aux jeunes du quartier, ainsi qu'aux élèves des écoles Jean Jaurès et Marcel Leroy a été aménagé à l'automne 2005 rue de la République, à proximité immédiate de la MJC Desforges.
A l'été 2006, un micro site sportif est en cours de réalisation rue du Crosne /rue de Malzéville, suite à la disparition d'une aire de jeu située sur l'assiette du projet ORPEA/ Orphéopolis.

LES PRINCIPALES INSTALLATIONS SPORTIVES dans la ville de Nancy

GYMNASES ET SALLES DE SPORT

1. Gymnase La Fontaine
2. Gymnase Claude le Lorrain
3. Gymnase Pierre de Coubertin
4. Salle du Haut du Lièvre
5. Gymnase Buffon
6. Gymnase Georges de la Tour
7. Gymnase Rimbach
8. Gymnase Poincaré
9. Gymnase Centre Foch
10. Salle de la rue Michel Ney
11. Gymnase Charles V
12. Gymnase Philippe de Gueldres
13. Gymnase Maurice Jacquet
14. Salle Roger le Roux
15. Gymnase Lillebonne
16. Gymnase Henri Bazin
17. Gymnase Jules Ferry
18. Salle Mario Capello
19. Gymnase Guynemer
20. Salle de Nancy Thermal
21. Gymnase Frédéric Chopin
22. Gymnase Emile Gebhart
23. Gymnase Clémenceau
24. Gymnase Provençal
25. Gymnase Louis Armand
26. Gymnase Cyfflé
27. Gymnase du Placieux
28. Gymnase Alfred Mézières
29. Gymnase André Martiny
30. Gymnase Merklen-Boura (projet)
31. Gymnase du Lycée Prouvé
32. Complexe universitaire Lefebvre
33. Complexe universitaire Les Océnautes
34. Gymnase du Lycée Loritz
35. Gymnase de l'Hotel de Police
36. Gymnase SNCF
37. Gymnase EDF/GDF
87. Gymnase du Lycée Poincaré (en travaux)

PISCINES

38. Bassin olympique Louison Bobet
39. Grand bassin Nancy Thermal
40. Piscine ronde Nancy Thermal
41. Bassin olympique de Gentilly
42. Pierre de Coubertin
43. Piscine Universitaire

STADES ET TERRAINS DE SPORT

44. Stade de Gentilly
45. Stade Alain Convard
46. Stade Maurice de Vienne
47. Pépinière terrains de pétanque
48. Boulodrome de la Pépinière
49. Stade Victor Matter
50. Stade Robert Leprun
51. Boulodrome Parc Sainte Marie
52. Tennis LTCN
53. Tennis Armée

TERRAINS D'EVOLUTION (ENTRAINEMENT)

54. Plateau extérieur Gymnase Buffon
55. Plateau Pierre de Coubertin
56. Plateau Cerdan
57. Espace du Parc Charles III
58. Plateau gymnase Emile Gebhart
59. Aire sportive d'Haussonville
60. Espace Beauregard
61. Espace de la Prairie
62. Site Roller Esplanade L. Cuénot
63. Espace rue du Crosne
64. Plateau Place des Ducs de Bar
65. Espace René II
66. Espace rue d'Algérie
67. Espace rue Mac Mahon
68. Espace du Parc Sainte Marie
69. Espace de l'Ecole Michelet
70. Espace derrière le Cèdre Bleu
71. Terrain de basket du Marronnier Rouge
72. Espace roller Nancy Thermal
73. Skate Roller couvert rue Oberlin
74. Micro site du Monbois
75. Micro site Desforges

EQUIPEMENTS PARTICULIERS

76. Palais des Sports Jean Weille
77. Karting Oberlin
78. Centre de formation du SLUC Basket
79. Poney Club
80. Stand de tir
81. Pôle nautique
82. Bowling
83. Académie de billard
84. Bowling/Billard
85. Patinoire d'hiver
86. Dojo/Salle de boxe de Gentilly (en travaux)

LES PRINCIPAUX LIEUX DE LA VIE CULTURELLE NANCÉIENNE

CINÉMA
1. Caméo Commanderie
2. UGC Saint Jean
3. Caméo Saint Sébastien
4. Kinépolis

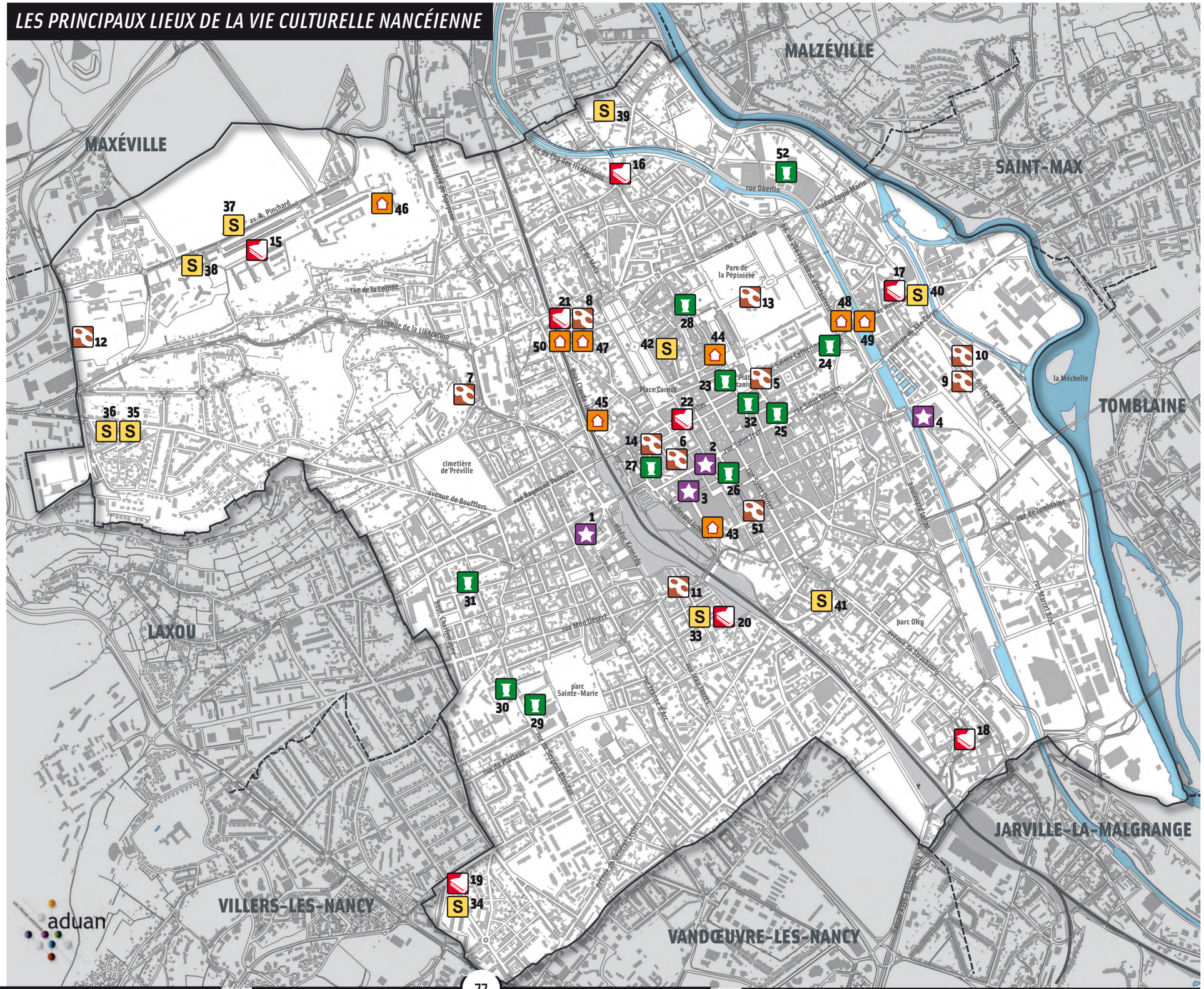
LIEU DE DIFFUSION DE SPECTACLES VIVANTS
5. Grand Théâtre de Nancy
6. Le Nouveau Vertigo
7. Salle de théâtre de la Foucotte
8. Salle de théâtre de la Manufacture
9. Salle de spectacle l'Austrasique
10. L'Autre Canal *(CRMA - Centre régional des musiques actuelles)*
11. Théâtre Mon-Désert
12. Salle des Fêtes de Gentilly
13. Auditorium de la Pépinière
14. Salle Poirel
51. Théâtre “çà respire encore”

LIEU DE PRATIQUE DE LA LECTURE
15. à 20. Bibliothèque de quartier
21. Médiathèque de Nancy
22. Bibliothèque de Nancy

MUSÉES / LIEU D'EXPOSITION
23. Musée des Beaux-Arts
24. Musée-aquarium de Nancy
25. Musée du Téléphone
26. Salle Raugraff
27. Galerie Poirel
28. Musée Lorrain
29. Galerie Nancy-Thermal
30. Musée de l'Ecole de Nancy
31. Villa Majorelle
32. Hôtel de Ville / Grands Salons / salle Chepfer / salle Mienville
52. Lieu d’exposition temporaire

LIEU SOCIO-ÉDUCATIF
33. MJC DesForges
34. Centre social “Jolibois”
35. Centre social “Beauregard”
36. MJC des Hauts de Beauregard
37. MJC du Haut du Lièvre
38. Centre social “La Clairière”
39. MJC des Trois Maisons
40. MJC Bazin
41. MJC Pichon
42. MJC Lillebonne

AUTRES
43. Palais des Congrès
44. Form-action Théâtre
45. CRIJL (*Centre Régional Information Jeunesse de Lorraine)*
46. Espace culturel “le Forum”
47. Conservatoire régional de musique
48. Archives municipales
49. Maison de la Danse
50. Pôle image



g) La culture *(cf. carte ci-avant)*

La richesse de la vie culturelle nancéienne est le fruit du travail des grandes institutions, de la Ville et de l'activité des associations et s'épanouit travers la grande richesse des équipements.

Tout au long de l'année, des manifestation régulières lui donnent son tempo : « Nancy Jazz Pulsations » (100 000 spectateurs en 2005 et 30ème édition en 2006), Le Livre sur la Place (126 000 visiteurs en 2005 et 28ème édition en 2006), le festival International de Chant Choral, le festival Passages, les fêtes traditionnelles comme la Saint Nicolas,...

La cité elle-même pour asseoir sa réputation internationale, est le producteur de grands évènements. Après les manifestations de 1999 autour des créateurs lorrains de l'Art Nouveau, « Nancy 2005, le Temps des Lumières » a été l'occasion de mener une action culturelle d'envergure par l'intermédiaire de plus de 100 évènements et manifestations qui se sont enchaînées autour de grandes expositions (« De l'esprit des villes », « Avenirs de villes »,..). Les 11 expositions ont accueillies 240 000 visiteurs et les spectacles 500 000 spectateurs.

. Les grandes caractéristiques :

De la salle de théâtre de quartier au multiplexe cinématographique, les nancéiens bénéficient d'un large éventail d'équipements culturels.

Evidemment, le secteur sauvegardé concentre les équipements les plus prestigieux : la salle Poirel, le Grand Théâtre, le Musée des Beaux-Arts, le Musée Lorrain,..mais des équipements, comme les MJC diffusent également la culture dans les quartiers.

> La salle Poirel : elle comprend 883 places. Port d'attache de l'orchestre symphonique et lyrique de Nancy, elle est ouverte aux expressions artistiques les plus variées.

En complément, les Galeries Poirel forment un des espaces les plus vastes et les plus originaux de Lorraine. Formées de trois ailes entourant la salle, elles proposent sur 1 000 m2 des expositions temporaires (art contemporain, arts visuels,..).

> Le Grand Théâtre de Nancy : situé Place Stanislas, il accueille le Centre Chorégraphique National - Ballet de Lorraine et l'Opéra de Nancy et de Lorraine. Créé en 1919 par l'architecte Hornecker, sa capacité est de 900 places.

> Les musées de Nancy : Nancy est dotée de trois grands musées consacré à l'Art : le Musée Lorrain et ses 4 500 m² d'exposition, dédié à l'histoire de Nancy et de la Lorraine et en cours de rénovation (85 906 visiteurs en 2005); le Musée de l'École de Nancy, tourné vers l'Art Nouveau et unique par ses collections et son ambiance; le Musée des Beaux-arts, récemment rénové et qui offre une surface d'exposition de 9 000 m2 (121 147 visiteurs en 2005).

Le musée de zoologie et aquarium tropical, établissement de culture scientifique rénové en 2004 et géré par la Communauté Urbaine du Grand Nancy (75 075 visiteurs en 2005), la Villa Majorelle, un des plus beaux exemples d'architecture Art Nouveau de Nancy (peut être visitée le week-end) et le musée du Téléphone complètent l'offre muséographique.

> Le complexe culturel de la Manufacture regroupe de nombreux équipements :

- La Médiathèque, plus de 100 000 documents en libre accès.

- Le Théâtre de la Manufacture, installé dans l'Ancienne Manufacture des Tabacs, abrite le Centre dramatique National Nancy Lorraine.

En plus de ces 2 équipements, le complexe culturel de la Manufacture abrite le Conservatoire Régional de Musique et le Pôle Image (et dans le domaine universitaire le pôle de Gestion et l'Institut Européen du Cinéma et de l'Audiovisuel).

> La bibliothèque municipale : fondée par le Roi Stanislas en 1750, la bibliothèque municipale de Nancy conserve un riche fonds encyclopédique et spécialisé. Elle a bénéficié de travaux de rénovation en 2004, qui ont permis de nombreux embellissements dans la petite et de la grande salle de lecture

> Les cinémas : au sein d'une agglomération qui dispose de 40 salles et 8 444 fauteuils, le territoire de Nancy totalise 24 salles et 5 182 fauteuils. De par son offre comportant à la fois du cinéma Arts et Essais et du cinéma commercial, le cœur d'agglomération est le lieu privilégié de la pratique cinématographique, en cohérence avec la consolidation de l'activité commerciale, la requalification des espaces publics et le profil des spectateurs du centre ville (étudiants).

Les cinémas sont les suivants :

- L'UGC Saint Jean : 6 salles et 1 300 fauteuils ;

- Le Caméo Commanderie : 4 salles et 454 fauteuils ;

- Le Caméo Saint Sébastien : 4 salles et 848 fauteuils. Il a bénéficié de travaux de modernisation à l'été 2005, qui ont réduit sa capacité en terme de fauteuils.

* Le Kinépolis, ouvert en septembre 2005 : 10 salles et 2 580 fauteuils (Cf. projets urbains).

> Les Archives municipales de Nancy sont constituées d'un des fonds les plus importants et les plus riches de France (grâce à ses fonds musicaux et littéraires, ses affiches et ses maquettes).

> Le Théâtre Mon-Désert : ce petit théâtre, géré par la Ville, offre un équipement très professionnel et sa jauge de 100 places permet une réelle proximité avec les comédiens.

> Le Théâtre de la Foucotte : cette petite salle complète l'offre théâtrale sur le territoire de la ville, en permettant à des compagnies, notamment universitaires, de jouer.

> Les bibliothèques de quartier : réparties sur la commune de Nancy, elles offrent un service de proximité : livres, BD, revues pour les jeunes et les adultes. Elles sont au nombre de 5 : Bonsecours, Haussonville, Haut Du Lièvre, République, Trois-Maisons.

> La salle Austrasique : c'est un lieu pour toutes les musiques actuelles. La capacité de la salle est limitée à 160 personnes.

> Les 7 MJC : le territoire de Nancy est bien doté en MJC, réparties dans les quartiers : la MJC Pichon, réputée dans toute l'agglomération pour ses activités autour de la culture scientifique et technique, la MJC Desforges, la MJC Bazin, la MJC des 3 Maisons, la MJC du Haut Du Lièvre, qui vise au développement de la vie sociale et culturelle du quartier et de la ville, la MJC Lillebonne-Saint –Epvre, la MJC des Hauts de Beauregard.

> La salle des fêtes de Gentilly : cet espace socio-culturel et sportif accueille la compagnie de théâtre 4 litres 12 et une Salle des Fêtes.

> Le Forum de l'IRTS : au sein de l'IRTS, cette petite salle permet des débats, des rencontres et projections cinématographiques.

> L'auditorium de la Pépinière : après d'importants travaux réalisés par la Ville, l'Auditorium, construit dans le plus pur style Art Déco dans les années 30, a renoué depuis l'été 2005 avec une longue tradition de spectacles en plein air.

Des lieux d'animation gérés par le privé, comme le nouveau Vertigo,... permettent également aux nancéiens et plus largement aux habitants de l'agglomération de se distraire.

Signalons qu'à proximité immédiate de Nancy, le Zénith de Nancy situé sur le territoire de Maxéville, permet l'organisation de grands événements nationaux et internationaux (salle modulaire d'une capacité de 1 500 à 6 000 places et d'un superbe amphithéâtre extérieur de 25 000 places).

. Les éléments porteurs de changement :

Des projets vont renforcer et moderniser les équipements existants ou compléter l'attractivité de Nancy dans des domaines où un manque était constaté (musiques actuelles) :

> L'Autre Canal (Centre Régional des Musiques Actuelles) : ce lieu doté d'une nouvelle génération d'équipements culturels correspondera tout à la fois aux attentes des artistes pour la formation et la diffusion de leurs œuvres, comme à celle du public, qui disposera d'une structure à la programmation dense et diverse : Cf. projets urbains. Ouverture prévue au printemps 2007.

> La restructuration du Musée Lorrain : installé dans l'ancien Palais des Ducs de Lorraine, le Musée lorrain et des arts et traditions populaires bénéficie actuellement d'un ambitieux projet de rénovation et d'agrandissement. Il est prévu que le musée s'étende à l'ancienne gendarmerie et, peut-être, au Palais du Gouvernement. Il pourra ainsi déployer son fonds, dont une grande partie est aujourd'hui dans les réserves. Ce vaste chantier fera de ce musée le grand musée d'art et d'histoire de la région à l'horizon 2015-2020.

> L'extension du musée de l'Ecole de Nancy sur la Villa Majorelle : à moyen terme les services de l'Architecture et du Patrimoines devraient libérer la Villa Majorelle appelée à accueillir une partie des collections du musée de l'Ecole de Nancy.

> L'évolution de la bibliothèque du Haut du lièvre en médiathèque, projet qui s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville Plateau.

Les principaux projets urbains

1) Le Grand Projet de Ville Plateau

Aujourd'hui, la Ville Haute et plus largement le Plateau est intégrée au Grand Projet de Ville de l'Agglomération Nancéienne, qui l'engage dans un vaste programme intercommunal de renouvellement urbain. Cette opération se traduira par différentes actions :

> La dédensification des secteurs d'habitat social : elle comprendra un programme de démolition ambitieux qui portera à terme, sur près de 900 logements. La première phase prévoit la démolition du Marronnier rouge (opération achevée ; 250 logements) et la démolition partielle du Cèdre bleu (300 logements) (Cf. Habitat et population).

> La diversification d'une nouvelle offre d'habitat : en terme de recomposition et de redéploiement urbain, les nouveaux secteurs résidentiels sur le site du Haut-du-Lièvre et sur les anciennes carrières Solvay offriront des formes d'habitats individuels groupés ou intermédiaires. Les carrières Solvay offrent une capacité estimée à 2 000 logements environ dont plus de 1 500 à Nancy. En 2007, la construction d'une première tranche de 287 logements devrait démarrer.

> Des aménagement urbains : le repositionnement de l'axe Jean Monnet et le traitement urbain du nouveau carrefour avec l'avenue Raymond Pinchard sont les éléments majeurs de ce projet. Cette action se verra complétée par le traitement des espaces publics du Haut-du-Lièvre.

> L'urbanisation des anciennes carrières Solvay : l'ouverture à l'urbanisation des carrières Solvay sud sera réalisée autour d'un nouvel espace vert majeur. En plus de la création d'un secteur résidentiel, ce territoire accueillera également des équipements :

- la nouvelle maison d'arrêt,
- une aire de stationnement pour les gens de voyage,
- un espace sportif sur la commune de Maxéville.

Parallèlement à la démarche GPV, le site de la Ville Haute a été retenu par l'Etat comme Zone Franche Urbaine. Cette zone est destinée à favoriser la création d'emplois et elle permet aux créateurs d'emplois de bénéficier d'exonérations fiscales.

Cela permettra le développement des activités des cliniques déjà très dynamiques sur ce site et l'accueil d'entreprises offrant des emplois aux habitants des quartiers environnants.
La Zone Franche Urbaine s'inscrit dans le cadre du soutien à une offre d'emplois pour des publics peu qualifiés.

Le projet de rénovation urbaine reconduit les engagements de la convention GPV qui prévoit des actions de revitalisation commerciale, avec un effort particulier pour la requalification des centres commerciaux existants : les Ombelles et les Tamaris à Nancy et la Cascade à Laxou.

Les Ombelles et les Tamaris seront reconvertis en cités tertiaires et artisanales. Cette opération de changement d'usage sera accompagnée d'une opération de transfert/Rachat/indemnisation des commerçants.

Confié à l'équipe Chemetoff-Becsi et complémentaire du contrat de ville 2000-2006, ce projet intercommunal mobilise un investissement de 245,1 millions d'Euros, répartis entre les quartiers du Haut du Lièvre, de Champ Le Bœuf et des Aulnes.

D'autres projets concernent le secteur de la Ville Haute :

> Extension du réseau de transport en commun en site propre : le secteur sera desservi par la ligne 2 qui assurera la liaison entre Jarville-la-Malgrange et Champ-le-Bœuf via l'hyper centre Gare.

> Renforcement du pôle sportif et culturel de Gentilly : les équipements du pôle sportif de Gentilly seront prochainement complétés par différents projets : salles spécialisées (boxe, dojo) de 1 050 m², un espace de 790 m² destiné au centre de loisirs sans hébergement (CLSH). Les travaux, qui ont débuté à l'été 2005, s'élèvent à plus de 2 millions d'Euros..

2) La restructuration du quartier gare

Autour de l'arrivée du TGV à Nancy en juin 2007, une restructuration stratégique de l'ensemble du quartier gare s'est engagée, qui conjugue développement urbain et économique, et est destinée à renforcer l'attractivité du centre de l'agglomération.

Dans la concurrence des grandes agglomérations françaises, Nancy qui sera désormais à 1 h 30 de Paris, retrouvera une compétitivité nouvelle face à Strasbourg.
2 millions de voyageurs supplémentaires par an sont prévus.
L'arrivée du TGV permet d'engager, entre autres, une recomposition et une remise à niveau de l'offre immobilière de bureaux. Si Nancy intéresse de plus en plus d'investisseurs nationaux, elle doit encore réussir à attirer de plus grands promoteurs internationaux.

Le quartier de la gare est d'ores et déjà un pôle tertiaire majeur.
La tour Thiers reste très demandée et propose les prix au mètre carré les plus chers de l'agglomération (150 €uros environ par an au lieu de 125 €).
L'aménagement de l'entrée Saint Léon a fait l'objet d'une nouvelle offre de 5 000 m2 de bureaux, moderne et adaptée : des entreprises nouvelles se sont implantées (siège social France de Transalliance, IBM, EDF-GDF).

Après les premières réalisations (opération immobilière Saint-Léon et son nouvel accès à la gare SNCF, place de la République, pôle d'échange entre tous les modes de transports), les étapes majeures de la poursuite du projet sont les suivantes :

> La liaison piétonne Saint-Léon-Poincaré, dont les travaux se sont achevés au printemps 2006, permet de mieux relier l'esplanade et le pont Poincaré.

> Le bâtiment République : la gare SNCF poursuit aujourd'hui sa restructuration après la mise en relation directe des halls de départ et d'arrivée. La prochaine phase verra la construction d'un nouveau bâtiment qui constituera la quatrième façade de la place de la République et abritera, dans une architecture contemporaine de verre et de métal (cabinet parisien Arte Charpentier avec l'Atelier Maurand de Nancy) des espaces publics au rez-de-chaussée et 4 000 m² de bureaux dans les étages.
La livraison est prévue en 2 temps : la halle trains et la halle tramway seront livrées pour l'été 2007 et le bâtiment complètement aménagé sera livré pour fin 2007.

> Dans l'objectif de renforcer l'attractivité de l'agglomération, le nouveau centre des congrès sera érigé à l'emplacement de l'actuel centre de tri postal, qui jouxte la Place de la République.
Un projet devrait être retenu pour fin 2007.

> Par ailleurs, le devenir de l'actuel Palais sera étudié en lien avec le centre Saint-Sébastien et la place Alexandre 1er, appelée à être restructurée après la délocalisation de la Maison d'Arrêt. vers la carrière Solvay à l'échéance du second semestre 2008.

> La requalification de la place Alexandre 1er est par ailleurs à mettre en lien avec l'ouest du faisceau ferré et notamment le pôle Mon Désert.

> Cette construction d'un véritable nouveau quartier qui accueillera un équipement d'agglomération majeur nécessite une réflexion poussée en terme d'accès et de stationnement. Dans le cadre du futur plan de circulation et d'accessibilité au centre ville, un grand parking situé sur le dernier anneau de contournement du centre historique, au sud du quartier, permettra de limiter les flux vers la rue Mazagran et vers les parkings du centre.

La future plate-forme multimodale d'accès aux transports urbains devrait passer le cap des 7 millions de voyageurs en 2008, contre 5 millions aujourd'hui.

Le quartier de la gare développe le long du Boulevard Joffre, et à terme, après le départ de la Maison d'Arrêt, un potentiel foncier remarquablement positionné à proximité de la gare TGV et du futur Centre de Congrès.

3) Le projet ARTEM-Nancy sur le site des anciennes casernes Molitor-Manutention

Unique en France, l'alliance ARTEM-Nancy associe les 3 universités nancéiennes, les établissements publics de recherche dont le CNRS, l'Etat avec les ministères de tutelle (Education, Recherche et Industrie, Culture), les collectivités (Grand Nancy, région lorraine, Département,..) et des entreprises au sein de l'association Artem Entreprise.

Le projet universitaire est innovant : les écoles fondatrices (Ecole des Mines, ICN et Ecole Supérieure d'Art de Nancy) conçoivent des formations en commun pour préparer les futurs ingénieurs, managers et artistes à travailler ensemble.
Cela permet de connecter les ressources en innovation, en sciences de l'ingénieur et en création artistique.

Les écoles se proposent de mailler leur pédagogie et leur recherche. Chacune garde son identité, mais partage des enseignements, des recherches, des projets et organise des stages en équipe.

A ces écoles fondatrices, se sont greffées la venue sur le site de l'Institut Jean Lamour, de l'Institut d'Administration des Entreprises et du laboratoire en gestion GREFIGE travaillant avec l'ICN au sein du Pôle lorrain de gestion, d'un centre d'art contemporain, alliant compétences universitaires et culturelles, ainsi que des fonctions complémentaires : stationnement, restaurant universitaire avec cafétéria,..

Plus important projet universitaire de France, ARTEM-Nancy va s'implanter sur le site des anciennes casernes Molitor-Manutention (8,1 hectares) à l'horizon 2010/2012 et accueillir 625 enseignants/chercheurs, personnels administratifs et techniques et 3 350 étudiants.

Les projets bénéficiant d'un agrément des Ministères développent actuellement 56 000 m² de SHON :

> Nancy 2 : ICN-IAE/GREFIGE : 10 000 m² de SHON,

> Ecole des Mines/INPL : 23 000 m² de SHON,

> Surfaces ARTEM mutualisées : 3 000 m² de SHON,

> Laboratoires Institut Jean Lamour situés à l'Ecole des Mines : 10 000 m² de SHON,

> Ecole Supérieure d'Art de Nancy : 10 000 m² de SHON.

Le programme détaillé de construction est en cours d'études, avec la définition d'une première tranche financée à hauteur de 66,54 Millions d'Euros.

La phase de conception du projet urbain a été engagée au travers du lancement par la Communauté Urbaine du Grand Nancy, maître d'ouvrage délégué de l'Etat, d'un concours international, dont le lauréat est l'architecte Nicolas Michelin.
A l'automne 2006, la Communauté Urbaine va procéder au choix d'un urbaniste en chef et d'un architecte pour la première tranche.

L'implantation d'ARTEM-Nancy contribuera fortement à la recomposition urbaine du quartier et l'arrivée d'une nouvelle population, jeune et active, dans un secteur majoritairement résidentiel, renforcera le dynamisme du quartier.

Des fonctions associées s'avéreront nécessaires à proximité d'ARTEM-Nancy : logements étudiants, équipements sportifs,...

Dans le cadre du projet ARTEM-Nancy, un projet de recherche européen en matériaux, métallurgie, nanosciences, plasmas et surfaces, d'envergure européenne est développé : l'Institut Jean Lamour.

Pour le quartier, ce projet fait suite à la reconversion menée dans les années 80 sur la ZAC Donop et à l'installation, dans les années 90, du Conseil Général de Meurthe et Moselle dans l'ancien hôpital militaire.

A proximité immédiate, les terrains « Pellerin » (2,5 ha) sont destinés à accueillir un centre de formation de la Chambre des Métiers consacré aux métiers de l'alimentation. Ce centre sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Régional (environ 10 000 m² de SHON pour 1 000 apprentis et une centaine d'enseignants et de personnel).

Situé à seulement 2 km du centre de la ville, limitrophe de Vandoeuvre-Lès-Nancy et de Villers-Lès-Nancy, le site devra s'inscrire dans la trame urbaine existante et favoriser la mixité urbaine, là où dominait la fonction militaire.

4) La restructuration opérationnelle du secteur Marcel Brot

Elle porte sur trois points principaux et s'inscrit dans un projet territorial qui vise à rééquilibrer la ville à l'est et à transformer l'espace Meurthe/Canal en un véritable quartier d'agglomération.

A. La création d'un pôle commercial de 31 500 m² réalisé en deux tranches (26 500 m2 en 2008 et 5 000 m2 en 2011). Le centre commercial de Bonsecours est un transfert/agrandissement d'activités existantes sur le secteur (Auchan de Nancy et de Tomblaine, Conforama). Le projet s'accompagne d'un parc de stationnement.
Ce projet dotera le secteur Marcel Brot d'un équipement commercial complémentaire de l'offre de l'hypercentre et requalifiera le site en lien avec la réalisation du Boulevard Meurthe-Canal

B- La réalisation du Boulevard Meurthe-Canal, qui assurera une nouvelle desserte structurante pour les déplacements d'agglomération en longeant la commune de Nancy à l'Est et redonnera au Boulevard Lobau un caractère d'entrée de ville plus urbaine (Cf. accessibilité-mobilité).

C- La restructuration de la tour Marcel BROT. Après désamiantage et rénovation (livraison de 8 000 m2 de bureaux en 2003), la Communauté Urbaine y a déjà installé son « pôle urbain » et GDF sa délégation régionale de façon temporaire.

En effet, le centre hospitalier universitaire, qui s'est porté acquéreur du bâtiment, va le dédier à la formation aux métiers de la santé. Ces bureaux vont créer des besoins nouveaux en équipements et services dans le quartier.

5) L'évolution des structures hospitalières du quartier Saint-Pierre René II

De nombreuses réalisations et projets vont renforcer la vocation hospitalière du quartier :

- Le nouvel Institut de réadaptation (IRR) sur 20 000 m² : ce nouvel établissement regroupe l'ensemble des structures de l'Institut Régional de Réadaptation sur 2 parcelles situées de part et d'autre du canal de la Marne au Rhin.

  Le bâtiment sur pilotis se développe sur 3 niveaux, dont un plateau technique de 9 871 m² et un dernier étage consacré à l'hébergement. L'investissement est estimé à plus de 40 millions d'Euros.

- Les espaces libérés par le déménagement de l'IRR marqueront l'enclenchement de la seconde étape du projet d'établissement annonçant la mise en œuvre sur le site central de deux pôles spécialisés : « Tête et cou » et « Appareil locomoteur ».

- L'établissement Français du Sang se restructure et se développe sur Nancy. Une maison du Don doit ainsi voir le jour, avec l'administration générale du siège et un nouveau plateau technique. Le projet sera situé Place Loritz, pour un investissement de 12,5 m€.

- le futur pôle gériatrie de l'Hôpital Saint Julien et l'Office d'Hygiène Sociale.

Ces évolutions vont modifier le fonctionnement du quartier lui-même, à travers :

- la privatisation de la rue Lionnois,

- un déploiement des fonctions hospitalières jusqu'au-delà du canal, avec pour nouvelle identité émergente, le bâtiment de l'IRR,

- un nombre plus important de salariés présents dans le quartier et par conséquent des besoins en terme de restauration et autres services de proximité.

- un nombre important de places de stationnement à prévoir.

6) L'aménagement des Rives de Meurthe

Les projets et les chantiers se succèdent depuis une vingtaine d'années à l'intérieur de cet espace, dans l'objectif d'en faire un nouveau quartier central, tout en conciliant patrimoine et modernité. Lié à l'eau par son histoire, il peut désormais s'appuyer sur la rivière pour affirmer sa spécificité dans l'agglomération, grâce aux importants travaux hydrauliques réalisés depuis 1986.

C'est un quartier renouvelé, image de Nancy contemporaine.90 % des projets se concentre sur les 40 ha couverts par les ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie, qui accueillent ou vont accueillir logements, hôtels, résidences-services, bureaux et équipements publics.

Les réalisations récentes et les projets couvrent toutes les fonctions qui font une ville. La création à terme de plus de 1 000 logements, d'activités dédiées aux nouvelles technologies, d'équipements culturels (CRMA) et d'enseignement supérieur illustre la diversification et la mixité des vocations du secteur, tant à l'échelle des Rives de Meurthe que de l'agglomération.

Le cinéma multiplexe de 10 salles (2 580 places) « Kinépolis », véritable locomotive du quartier a été inauguré en septembre 2005. Cet équipement comprend un bowling de 24 pistes, 3

restaurants et un salon de thé pour 540 places de parking en sous-sol et extérieur.

L'autre équipement majeur est le Centre Régional des Musiques Actuelles (CRMA). Avec 2 salles de spectacle de 300 et 1 200 places debout, 4 studios de répétition, un studio d'enregistrement et un centre de documentation et multimédia, il a vocation à s'ouvrir à toutes les formes d'expression artistique (ouverture prévue au printemps 2007. Le projet est estimé à 7,08 millions d'Euros).

Déjà présents dans le quartier à travers trois écoles (l'Ecole d'Architecture, l'Ecole Européenne d'Ingénieurs en Génie Matériaux et l'Ecole Nationale Supérieure en Génie des Systèmes), l'enseignement supérieur sera conforté par de nouvelles implantations : Délégation Régionale du CNFPT, projet GAIA (Cf. Enseignement supérieur nancéien) relatif au regroupement des écoles du pôle verrier et des organismes intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. En 2008, le pôle verrier devrait être accueilli sur une partie du site des anciens abattoirs.

Le quartier des Rives de Meurthe est le lieu d'accueil du redéploiement de certaines fonctions hospitalières (Cf. supra : l'Institut Régional de Réadaptation, l'Etablissement Français du Sang). Plus au sud, un pôle d'enseignement paramédical s'implante dans la tour Marcel Brot.
De façon complémentaire, une EPHAD de 130 places environ destinées à l'accueil de personnes âgées dépendantes sera implantée rue du Crosne, dans le secteur de l'ancienne Chaudronnerie Lorraine ainsi Orphéopolis, un village d'enfants destinés aux orphelins de la Police nationale.

Les activités économiques se développent, la reconquête des friches permettant d'accueillir de nouvelles activités économiques, à l'exemple de l'implantation de l'entreprise Bialec, nouvelle génération d'imprimerie dédiée aux technologies nouvelles et du futur pôle d'activités à vocation technologique, nommé Médiaparc (livraison prévue pour fin 2008) (Cf. Emploi et sites d'activités).

Des immeubles de bureaux complètent l'offre sur le secteur, comme l'implantation de Cardiabase fin 2004 dans la Maison Alsacienne du site Nordon, le projet Scorpios sur l'ancien site Iveco (livré fin 2005) et le projet Leczynski sur le secteur Rives de Meurthe.

La Maison de l'Emploi et l'Ecole de la 2ème chance vont s'installer avenue du XXème Corps, créant ainsi une importante plateforme pour l'emploi.

Les commerces et les services de proximité seront également développés : le projet du pôle commercial St Georges proposera une supérette de 1 940 m² de surface de vente (Leclerc) et une dizaine de cellules commerciales pour accueillir des commerces et services de proximité : coiffure, pressing, boulangerie,....(livraison prévue pour fin 2009).

Il s'inscrit dans une opération complexe comprenant un parking public en élévation et une soixantaine de logements.
Une mairie de quartier va être installée Boulevard de la Mothe.

En ce qui concerne l'habitat, au cours de la décennie 1990-99, le redéveloppement de l'habitat sur les Rives de Meurthe a absorbé un cinquième de l'offre nouvelle à Nancy, soit près d'un millier de logements.
Environ 1 200 logements ont été récemment livrés ou sont prévus à court terme sur la ZAC Stanislas Meurthe et le secteur Florentin-Victor.

Parallèlement, cette offre immobilière est complétée dans la ZAC Stanislas Meurthe par une infrastructure hôtelière offrant 148 chambres (2 hôtels : Suite hôtel et Etap hôtel), ainsi qu'une résidence services offrant 161 logements spécifiques.

A la jonction du cœur de ville et des Rives de Meurthe, l'aménagement de la ZAC de l'île de Corse apportera une contribution déterminante à la revitalisation du secteur du bas de la rue Saint Georges.

A partir de fin 2007/début 2008, des programmes immobiliers intégrant bureaux, logements (environ 130 logements) et commerces, ainsi qu'un parking public de 500 places devraient être réalisés.

La place de la Division de Fer et le haut de l'avenue du XXème Corps seront réaménagés de façon plus qualitative à cette occasion.

Deux grands projets de voiries concernent le secteur des Rives de Meurthe :

> la réalisation du boulevard urbain Nord : Cf Accessibilité-mobilité.

> Le prolongement de la rue Charles III : la rue Charles III franchira le canal par un ouvrage mobile et se connectera au Boulevard urbain.

Par ailleurs, la réalisation conjointe de grands parcs de stationnement positionnés sur les grandes artères (Ile de Corse, opération Saint Georges) qui sont proches du centre ville à l'Est, répondront à une demande grandissante du secteur.

L'amélioration du cadre de vie et des loisirs est également un axe fort de l'aménagement du secteur.
Des espaces verts structurants sont déployés en accompagnement des nouvelles voiries des ZAC. Dans ce cadre, les jardins d'eau préfigurent la qualité des aménagements attendus.
Le schéma d'urbanisation mis en place laisse une large place au développement d'une trame urbaine verte qui intègre et valorise les cours d'eau. Parmi les projets, on peux citer :

> L'aménagement de l'esplanade Lucien Cuénot où l'on retrouvera des stationnements et des espaces de jeux en lien avec la Méchelle.

> La promenade des canaux, dont une première partie de 16 900 m² a été ouverte au public à l'automne 2005.

> Projet de « plage urbaine » de la Méchelle.

Habitat et population

Il se met en place un parcours « vert » qui offrira des espaces diversifiés et originaux qui ont pour objectifs de créer un lien avec des espaces verts publics de l'hyper centre.

A plus long terme, l'aménagement de l'île Vilgrain en parc public et le réinvestissement programmé des grandes friches (ALSTOM, OBERLIN,...) par des opérations mixtes regroupant activités et logements amplifieront encore la mutation des Rives de Meurthe. L'implantation de l'entreprise BALISTON marque l'engagement de la mutation du site ALSTOM, site de 3,4 ha, dont le Grand Nancy a acquis la maîtrise foncière.

7) Le projet de rénovation urbaine du quartier d'Haussonville

Actuellement, le quartier d'Haussonville fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine (dossier ANRU) d'un montant estimé à 26,1 M€.

Ce projet vise à améliorer la qualité et le confort des logements, et à accentuer une mixité dans la structure de la population en diversifiant l'offre en matière de logements. La démolition de plus d'une centaine de logements permettra d'une part la dédensification et d'autre part, la reconstruction de programmes immobiliers plus adaptés (maisons de ville et petits collectifs), dans un objectif d'initier le changement d'image du quartier (Cf. Habitat et population).

Il ne s'agit pas d'opérer un renouvellement massif des bâtiments, mais plutôt d'adapter, de recomposer les bâtiments obsolètes, d'ouvrir davantage le quartier sur son environnement proche et de rendre plus cohérente l'offre de service public. Ce quartier est un trait d'union entre le projet ARTEM et le pôle universitaire de Vandoeuvre. C'est un atout à prendre en compte sur le plan de l'accueil des étudiants, accueil propice à la mixité sociale.

1. L'HABITAT

Le parc de logements de la communauté urbaine comptait 128 977 logements en 1999, soit près de 11 200 logements de plus qu'en 1990.

Depuis 1968, le nombre de logements total a augmenté de 65 % et celui des résidences principales de 57 % alors que la population ne croissait dans le même temps que de 12 %, soit à un rythme cinq fois inférieur. Entre 1990 et 1999, le phénomène est encore plus marquant dans la mesure où la population a augmenté de 0,8 % alors que le parc des résidences principales a augmenté 12 fois plus vite avec une augmentation de 9,4 % sur la même période.

Décohabitation et réduction de la taille des ménages contribuent à réduire l'impact de la croissance du parc de logements sur la croissance de la population. La taille moyenne des ménages a baissé d'un peu moins d'un habitant par logement depuis 1968.

Au 1er janvier 2003, le Grand Nancy concentre plus de la moitié du patrimoine locatif social du département, et environ un logement sur cinq dans le Grand Nancy est géré par les organismes HLM. 95 % de ces logements sont collectifs, et 63 % du parc est constitué de logements de type T3 ou T4. Il existe d'importantes disparités géographiques puisque six communes (Jarville, Laxou, Maxéville, Nancy, St Max et Vandœuvre-lès-Nancy) concentrent 81 % du parc de logements locatifs sociaux et les neuf grands quartiers d'habitat social, classés « quartiers prioritaires » rassemblent à eux seuls 56 % du parc.

a) Les grandes caractéristiques du parc de logements de Nancy

Le parc de logements de Nancy se différencie du parc immobilier des autres communes du Grand Nancy à tous les niveaux : âge, statut d'occupation, taille...

. Le parc de logements et son évolution :

Evolution du nombre de logements (RGP INSEE)

	1968	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*
Ensemble des logements	*45 789*	*47 938*	*48 274*	*54 242*	*61 385*
Résidences principales	*43 063*	*42 741*	*42 050*	*46 657*	*52 981*
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	*2,7*	*2,4*	*2,2*	*2,0*	*1,8*
Résidences secondaires	*449*	*1 005*	*1 405*	*1 641*	*1 096*
Logements vacants	*2 277*	*4 192*	*4 819*	*5 944*	*7 308*

Avec un parc total de 61 385 logements en 1999, Nancy représente 48 % des logements communautaires : elle joue donc un rôle déterminant dans le marché immobilier local.

Entre 1990 et 1999, le parc s'est accru de 7 143 unités, soit une progression de 13 %. L'accroissement du parc de logements est plus réduit dans la Communauté Urbaine (+ 9%).

Plus précisément, le parc se répartit de la façon suivante :

> 52 981 résidences principales, soit 86 % des logements de la ville.

> 1 096 résidences secondaires et occasionnelles, soit 2 % du parc. Cette part, très faible, s'est encore amoindrie entre 1990 et 1999 : en 1990, la part des résidences secondaires et occasionnelles s'élevait à 3 %.

> 7 308 logements vacants, soit 12 % du parc. Le phénomène de la vacance est plus important dans la ville centre qui concentre 63 % des logements vacants du Grand Nancy.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales s'élève à 1,8 à Nancy et à 2,1 dans la Communauté Urbaine.

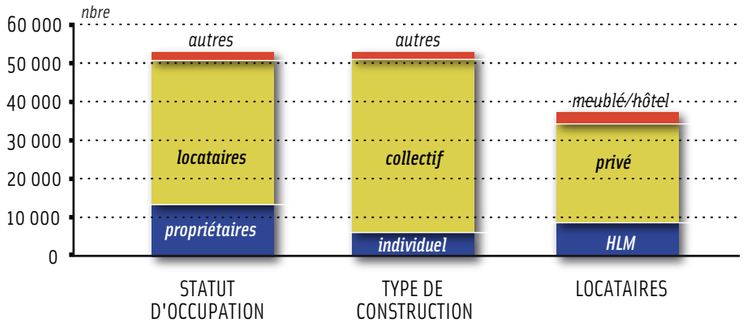
. Une nette prédominance des logements locatifs et collectifs :

L'habitat collectif est prédominant à Nancy. Il représente 85 % des constructions contre 69 % sur le territoire communautaire.

Le parc locatif quant à lui, représente 71 % des logements nancéiens et constitue par ailleurs plus de la moitié des logements locatifs communautaires (56 %).

A l'intérieur du parc locatif, on constate l'importance du secteur privé qui représente 68 % de l'offre locative totale. La ville centre détient également les deux tiers de l'offre locative privée du Grand Nancy. Au sein de cette dernière, le logement étudiant occupe une place importante.

Résidences principales selon le type de construction et le statut d'occupation



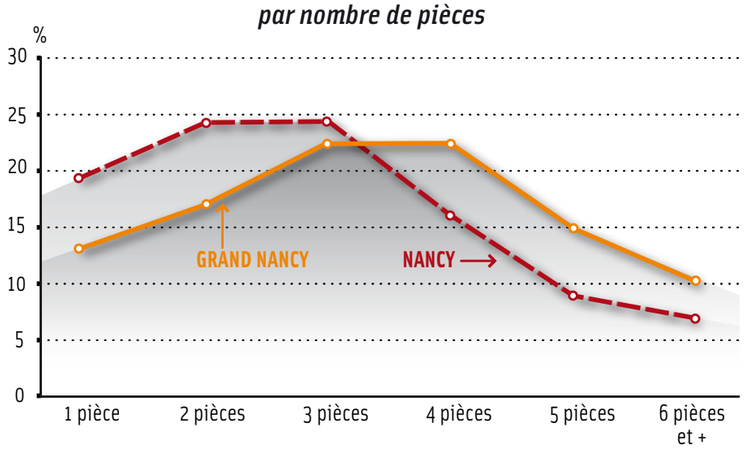
Au 1er janvier 2004, le parc locatif social situé sur le territoire nancéien s'élève à 9 415 logements, ce qui représente environ 15 % du parc immobilier présent dans la ville centre. Ce parc représente plus du tiers de l'offre communautaire (35 %).

. Une importante proportion de petits logements :

La proportion de petits logements (1 et 2 pièces) est particulièrement importante : 43 % du parc des résidences principales. Les deux tiers des T1 et T2 de la Communauté Urbaine du Grand Nancy sont concentrés à Nancy.

Plus précisément, la taille des résidences principales se répartit de la façon suivante :

Structure du parc des résidences principales par nombre de pièces



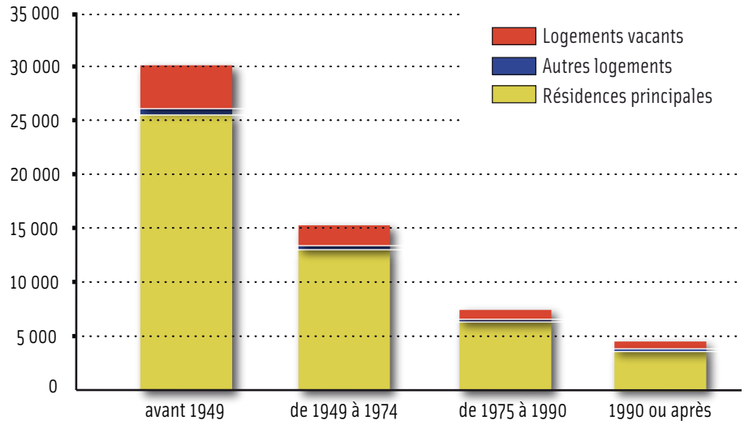
Dans la Communauté Urbaine, la part des petits logements est plus réduite et celle des grands logements plus accentuée : 30 % de T1-T2, 47 % de 4 pièces et plus.

A Nancy, l'offre de petits logements a été renforcée au cours de la dernière décennie par l'investissement locatif privé. L'importance de ces logements entraîne une spécialisation du profil des habitants : 53 % des ménages est constitué d'une personne et 26 % de deux personnes.

. Des immeubles majoritairement achevés avant 1949 :

La date d'achèvement des immeubles retrace l'histoire de la croissance urbaine : 51 % des logements de la ville a été construit avant 1949 (soit 31 188 logements), alors que, dans la Communauté Urbaine, la part des logements construits après 1948 est prédominante (68 % des logements).

Ensemble des logements par type et d'époque d'achèvement



Par ailleurs, 27 % des logements nancéiens a été construit entre 1949 et 1974 (soit 16 339 logts), 14 % entre 1975 et 1989 (8 500 logts) et 9 % entre 1990 et 1999 (5 358 logts).
Certains quartiers sont néanmoins marqués par une architecture d'après guerre : Haut-du-Lièvre, Haussonville, Saint-Pierre/René II. Deux de ces quartiers sont inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville et nécessitent des interventions lourdes (Cf. projets urbains).

Entre 1990 et 1999, l'activité de construction a été importante : 5 358 logements ont été construits, ce qui représente plus de la moitié (54 %) des logements construits dans la Communauté Urbaine pendant cette période.

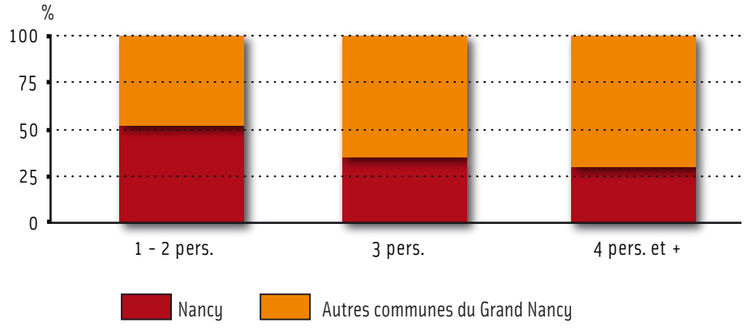
. L'inconfort dans les résidences principales : Cf. infra

. Des résidences principales occupées majoritairement par des ménages de 1 ou 2 personnes :

Le poids important des ménages de petite taille à Nancy reflète bien le phénomène de décohabitation ainsi que le poids universitaire. Il montre également une diminution des familles avec enfants à Nancy.

En effet, plus de la moitié des ménages constitués de 1 ou 2 personnes dans le Grand Nancy habitent dans la ville centre. A l'opposé seulement 30 % des ménages constitués d'au moins 4 personnes résident à Nancy.

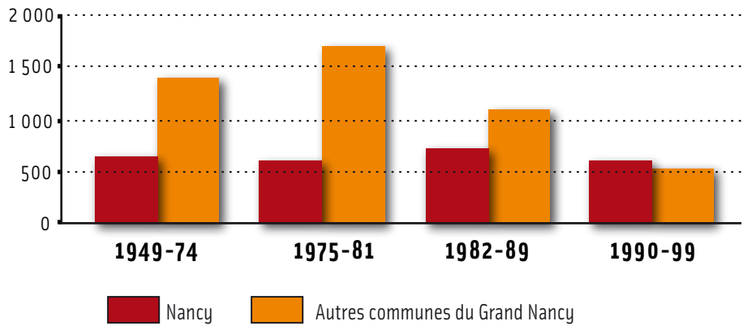
Répartition des ménages par tailles et secteur en 1999



b) L'évolution urbaine depuis 1970 *(cf. carte ci-après)*

Durant la décennie 1970, la croissance de la population de Nancy a très nettement marqué le pas au profit des communes périurbaines de la deuxième couronne notamment. La construction de logements a alors connu une légère baisse qui s'est traduite dans les chiffres de la construction entre 1975 et 1981.

Evolution de la construction dans le Grand Nancy



Si en 1990, le recensement a indiqué une reprise de la croissance démographique à Nancy pour la première fois depuis 1968, cette croissance est restée modérée en accueillant principalement une population jeune (jeunes décohabitants, étudiants...). Cette évolution est importante, car elle coïncide avec la diminution de la population des communes comme Vandoeuvre, ce qui a permis la stabilité démographique du Grand Nancy.

. Les années 1980 : réalisation de grandes ZAC, réhabilitation de quartiers anciens et renouveau démographique :

Cette reprise de la population a correspondu à un effort important de construction dans le cadre d'opérations de restructuration urbaine. Cet effort s'est porté de manière sélective dans des ZAC de taille importante : ZAC Pichon (530 logements), ZAC Donop (540 logements), ZAC Croix de Bourgogne (350 logements)...

La décennie 1980 a été marquée également par un regain d'intérêt pour le parc ancien. Sept OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) différentes se sont succédées dans les quartiers anciens de Nancy : Pichon, Ville Vieille, Hache-Faïencerie, III Maisons, Gambetta-Stanislas, Dominicains-Saint Dizier-Grande Rue, Saint-Dizier-4 Eglises-Maréchaux. Ces opérations ont permis de réhabiliter 1 700 logements.
Couplées à des opérations de ravalement de façades, ces OPAH ont contribué au changement d'image de certains quartiers.

. Les années 1990 : Nancy a accueilli surtout des petits logements et a diversifié la nature des opérations :

Au cours des années 1990, le rythme de développement de l'habitat a été inférieur à celui de la période précédente. Cette évolution a cependant été accompagnée par une hausse de la population. Sa population ne s'est cependant accrue qu'à un rythme modéré.

La décennie 1990 a été caractérisée par un changement de la nature des opérations, tant au plan géographique qu'au plan des formes : opérations de plus petites tailles, dispersion géographique, mixité des produits. Cette époque a surtout été marquée par une spécialisation de l'offre, notamment à destination des étudiants. Stimulé par les aides fiscales à l'investissement et par la généralisation des aides aux logements pour les étudiants, le secteur locatif privé a produit un volume important de logements de petite taille. A Nancy, les deux tiers des logements construits entre 1990 et 1999 étaient des T1-T2. Par ailleurs, 86 % des T1-T2 réalisés sur le territoire communautaire au cours de cette période l'a été à Nancy.
Cette période a aussi été marquée par la mise en œuvre opérationnelle de grandes opérations de reconquête urbaine telles que les rives de Meurthe et dans la ZAC Provençal.

. Poursuite de la rénovation urbaine et redéveloppement de l'habitat sur les Rives de Meurthe :

Entre 1990 et 1999, le redéveloppement de l'habitat sur le secteur Meurthe-Canal a absorbé un cinquième de l'offre nouvelle à Nancy. Sur ce territoire, l'offre nouvelle a surtout été localisée au nord de l'avenue du XXe Corps. Parmi ces opérations, il faut d'abord citer le lotissement Paul Daum, programme de statut mixte qui totalise 387 appartements.

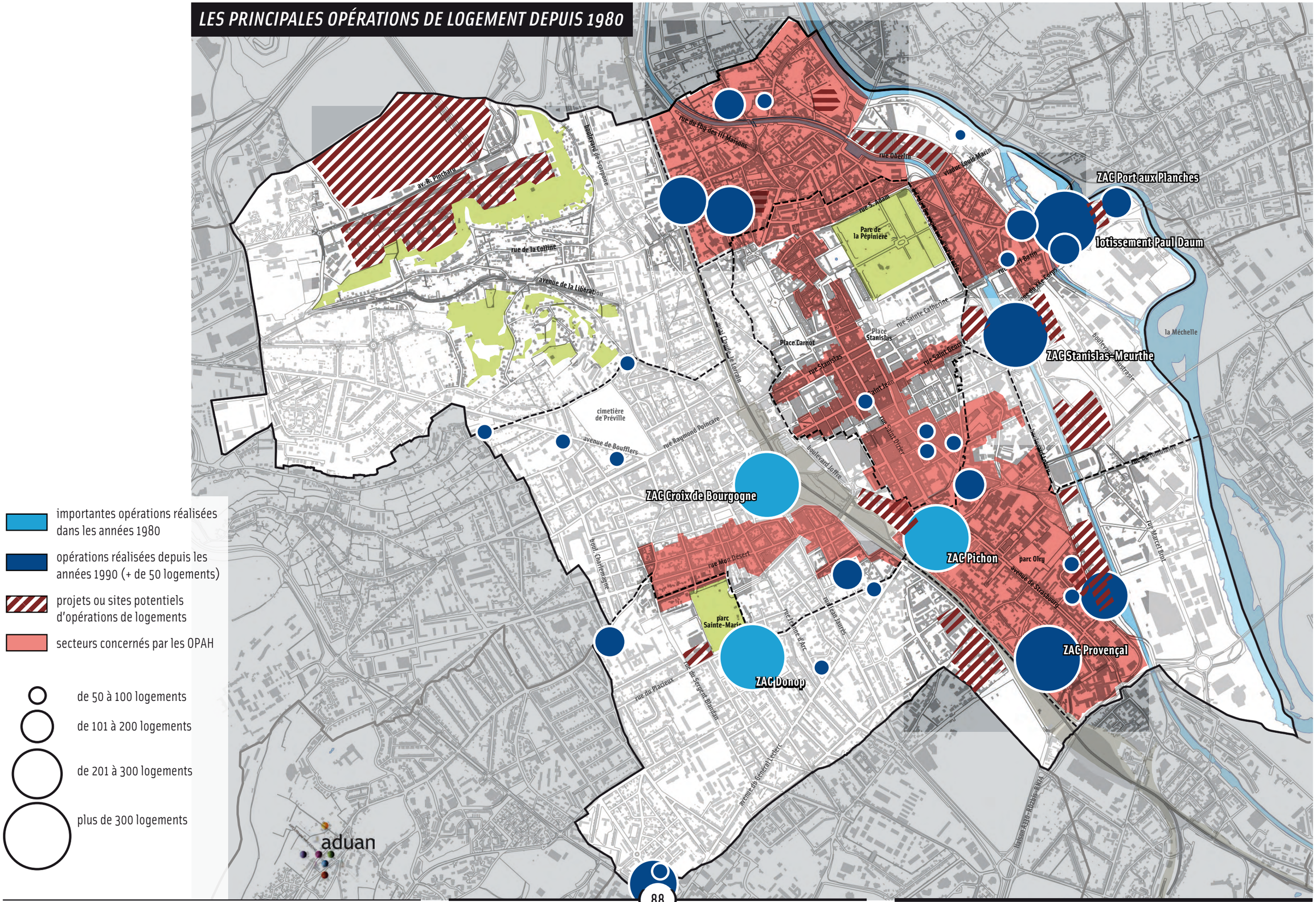
Les mutations foncières de taille variée ont conduit à un certain nombre d'opérations réalisées au coup par coup avec une dominante de logements étudiants (Résidence ENSIC, rue Charles Dusaulx : 136 logements ; Résidences des Grands Moulins, rue de Château Salins : 128 logements ; Espace 88, rue Henri Bazin : 47 logements) et de logements sociaux (rue de Vayringe : 63 logements ; rue Mac Mahon : 52 logements).

La ZAC Stanislas-Meurthe, en début de commercialisation a également mis sur le marché une résidence étudiante de 203 logements (les Estudines).

. L'urbanisation de la ZAC Provençal :

La réalisation de la ZAC Provençal sur les emprises foncières libérées par les établissements FEREMBAL dans le quartier Saint Pierre-René II/Bonsecours constitue une opération majeure de la décennie 1990-1999.
Ce programme de 780 logements est riche et diversifié : il marie individuel et collectif, accession à la propriété, locatif privé, locatif social et logements étudiants.

LES PRINCIPALES OPÉRATIONS DE LOGEMENT DEPUIS 1980



- importantes opérations réalisées dans les années 1980
- opérations réalisées depuis les années 1990 (+ de 50 logements)
- projets ou sites potentiels d'opérations de logements
- secteurs concernés par les OPAH

- de 50 à 100 logements
- de 101 à 200 logements
- de 201 à 300 logements
- plus de 300 logements

aduan

. Renouveau du quartier Charles III :

La requalification du secteur Charles III, engagée en 1991 est encore en cours et constitue une des pièces essentielles du projet de ville de Nancy. Elle englobe de multiples aspects et a permis à la fois la recomposition des îlots les plus dégradés, la création de logements accessibles aux populations modestes et le déclenchement d'une dynamique privée de réhabilitation.

Dans ce quartier, l'intervention publique, à travers quatre opérations a permis d'introduire des logements locatifs sociaux qui y étaient pratiquement absents : La Dragée : 59 logements ; l'îlot des Sœurs Macarons : 48 logements ; Le Mûrier : 73 logements et les Fabriques : 158 logements.

Cette action a été relayée par une OPAH actuellement en cours (2004-2006). La phase opérationnelle d'intervention de l'OPAH Charles III-Saint Dizier-Quatre Eglises vise prioritairement le traitement de l'insalubrité et la lutte contre la vacance de longue durée, particulièrement autour de la rue des Quatre Eglises et entre la rue Charles III et la rue des Tiercelins. Les objectifs de l'OPAH sont les suivants :

> amélioration de 140 logements locatifs,

> amélioration de 25 logements propriétaires occupants à faibles ressources,

> conventionnement de 30 logements,

> sortie d'insalubrité de 30 logements (20 locatifs et 10 propriétaires-occupants).

. Les actions continues de requalification du parc privé :

La ville centre concentre près de la moitié (49 %) du parc privé communautaire (86 500 logements en 1999). A Nancy, il est constitué majoritairement de locations alors qu'en périphérie ce sont les propriétaires qui prédominent.

La grande majorité de ce parc est ancien : 55 % date d'avant 1949. Or, statistiquement, il y a une plus grande probabilité de recenser des logements insalubres dans le parc immobilier d'avant 1949. Au dernier recensement, 2 % des résidences principales n'était pas dotée de la totalité du confort sanitaire : 1 076 logements ne possèdent ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur et 1 198 logements sont dotés de baignoire ou douches, mais n'ont pas de WC intérieurs.
Autre caractéristique : près de la moitié du parc privé nancéien est en copropriété privée.

Du fait de ces différentes caractéristiques, une fraction de ce parc connaît parfois des problèmes de fonctionnement : vacance, manque d'entretien, insalubrité...

Face à cette situation, la ville de Nancy dans le cadre des PLH, a mis en place dès 1980, une politique active de réhabilitation des quartiers anciens par l'intermédiaire des OPAH (Cf. supra).
Couplées à ces OPAH, le programme Nancy Ville Claire, démarré en 1984, a permis la réhabilitation de 4 000 façades. Après le quartier Mon Désert en 2003, l'opération de ravalement de façades concerne actuellement le quartier Charles III.

La seule OPAH en cours aujourd'hui sur le territoire Nancéien concerne le secteur Charles III-Saint Dizier-Quatre Eglises (Cf. supra).

Si l'ensemble des actions et procédures mises en œuvre a permis une valorisation du patrimoine et un embellissement certain du cadre de vie, dans certains quartiers de la ville, il reste encore des zones à traiter (délaissés d'OPAH ; logements de qualité médiocre voire insalubres, qui jouent un rôle de parc social de fait).

c) Le fonctionnement des segments du marché de l'habitat

* LE PARC LOCATIF SOCIAL

. Caractéristiques et répartition :

Au 1er janvier 2005, le parc locatif social situé sur le territoire nancéien s'élève à 9 448 logements soit environ 18 % des résidences principales sur Nancy.
Les trois principaux bailleurs sociaux présents sur la ville centre sont l'OPAC de Nancy qui détient 60 % du parc, la Société Lorraine d'Habitat (14 % du parc) et Batigère Nancy (12 % du parc).

Les ensembles d'habitat social les plus importants sont le Haut du Lièvre (2 754 logements), Haussonville (1 064 logements) et le Quai René II (327 logements). Ces 3 ensembles gérés par l'OPAC de la ville de Nancy concentrent 45 % du parc locatif social de la ville.

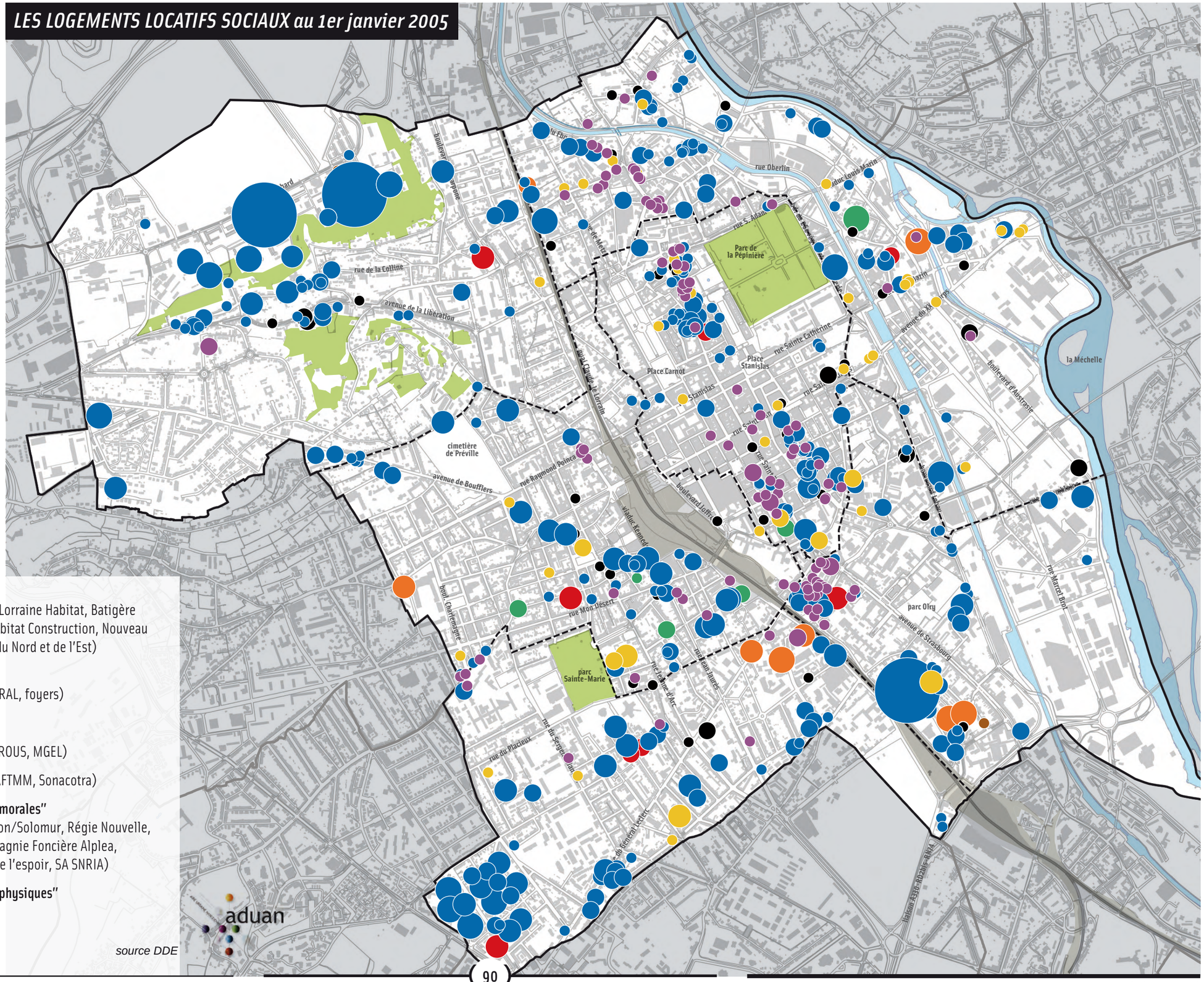
Le parc locatif social est inégalement réparti dans les différents quartiers de la ville. Hormis le quartier du Haut du Lièvre qui concentre plus de 85 % de logements locatifs sociaux sur son territoire, ce sont les quartiers d'Haussonville-Blandan-Donop et de Saint Pierre-René II qui présentent la plus forte proportion de logements locatifs sociaux (environ 25 %).
A l'opposé, c'est le quartier Poincaré-Foch-Anatole France qui en concentre le moins ; leur poids n'excédant pas 5 % du parc.

. L'évolution du parc locatif social :

Le renouvellement du parc locatif social est une des préoccupations fortes du Programme Local de l'Habitat. Elle constitue une des cinq orientations du 5ème PLH adopté par le Grand Nancy en décembre 2002 et révisé en janvier 2005 pour tenir compte des évolutions législatives (loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, plan de cohésion sociale du 20 décembre 2004).

Le 5ème PLH ainsi modifié s'applique pour une période de 6 ans de décembre 2002 à décembre 2008.

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX au 1er janvier 2005



de 1 à 10 logements

de 11 à 50 logements

de 51 à 100 logements

de 101 à 300 logements

plus de 300 logements

BAILLEURS PUBLICS
(OPAC 54, OPAC Nancy, Société Lorraine Habitat, Batigère Nancy, Présence Habitat, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est, Société Régions du Nord et de l'Est)

CHRS
(Alasa, ARS, Gite Familial, ASLORAL, foyers)

CCAS

LOGEMENTS ETUDIANTS (APLJ, CROUS, MGEL)

FOYERS TRAVAILLEURS (ANFJT, AFTMM, Sonacotra)

LOGEMENTS PRIVES "personnes morales"
(SCI, Société, France Construction/Solomur, Régie Nouvelle, CAL, Habitat/humanisme, Compagnie Foncière Alplea, Société SOFIFO, SCP, les livres de l'espoir, SA SNRIA)

LOGEMENTS PRIVES "personnes physiques"

RAPATRIES

source DDE

La dédensification des grands quartiers et le développement du parc locatif social accompagnés d'une politique de peuplement adaptée constituent les objectifs de la politique du logement social sur l'agglomération.

Afin de mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain, la Communauté Urbaine a élaboré un Projet de Rénovation Urbaine sur 7 quartiers d'habitat social de l'agglomération. Dans ce cadre un pré-dossier de candidature a été présenté à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine en janvier 2004. Le projet ANRU décliné sur ces sept sites est un véritable projet de requalification globale destiné à reconstituer des vrais quartiers de ville. Le dossier de contractualisation a été finalisé en avril 2005.

2 sites concernent le territoire de la ville : le Plateau sur Nancy, Maxéville et Laxou, au titre de la poursuite et de l'amplification de la démarche du G.P.V et Haussonville, au titre de l'engagement d'une rénovation urbaine (Cf. projets urbains).

La rénovation urbaine doit permettre de refonder une identité valorisante et de retrouver une urbanité quelque peu mise à mal dans ces 2 quartiers. Il s'agit de prolonger les efforts déjà consentis dans une approche de développement durable, en privilégiant la recherche :

> d'une reconquête qualitative aux différentes échelles des sites,

> d'une plus grande mixité, tant sociale qu'urbaine,

> d'une meilleure qualité urbaine par une attention plus soutenue à la gestion urbaine de proximité,

> d'une économie de mesure, de choix techniques simples et écologiquement soutenables,

> de l'association pérenne des habitants à la dynamique des projets.

Plus précisément, en terme de fonctionnement du parc et d'évolution du marché, l'impact des 2 projets revêt 5 aspects :

> la dédensification spatiale et physique des quartiers,

> la diversification des produits logements,

> un redéploiement du parc social sur l'ensemble du Grand Nancy,

> une politique de relogement des familles cohérente avec le redéploiement de l'offre, pour de nouveaux équilibres de peuplement à terme sur le Grand Nancy,

> la revalorisation du patrimoine social non démoli.

- Sur le Plateau, il est prévu la démolition de 871 logements (3 travées du cèdre Bleu soit 337 logements et la disparition de 2 tours étoiles soit 283+251 logements). Pour un total de 1 776 logements, les projets de reconstruction concernent :

> dans le cœur du quartier : 75 logements sociaux, 115 logements de la Foncière logement et 120 logements du secteur privé.

> dans le reste du quartier, sur le site des carrières Solvay, le reploiement pourra accueillir 2 000 logements environ, dont 1 000 à vocation privée.

- Sur Haussonville, il est envisagé la disparition de 2 bâtiments R+4 soit 120 logements. Les projets de reconstruction concernent 61 logements sociaux au cœur du quartier.

Afin de pouvoir mener une politique cohérente sur les 20 communes, le Grand Nancy a pris au 1er janvier 2005 la délégation de compétences en matière d'attribution des aides publiques sur la base du 5ème PLH territorialisé.

Les nouvelles lois énoncées ont un impact direct en matière d'objectifs de production de logements sociaux à atteindre d'ici 2010-2011.

Ces objectifs sont de 2 ordres :

> la reconstitution du logement social avec le principe de « un pour un » des logements qui sont prévus à la démolition dans le cadre du projet de rénovation urbaine (démolition de 1 981 logements sociaux et la reconstruction de 1 831 nouveaux logements -hors logements étudiants-),

> la déclinaison du plan de cohésion sociale à l'échelon local fixant un accroissement de l'offre de 1 494 logements sociaux pour la période 2005-2010.

Au total, ce sont 3 325 logements sociaux qui devront être construits au cours des 6 prochaines années sur la Communauté Urbaine, soit une moyenne de 554 logements par année. Cela correspond à un doublement du rythme de construction de logements sociaux sur le territoire communautaire, puisque la moyenne des 10 dernières années est de 250 unités.
Plus précisément, sur Nancy, 1 644 logements sociaux devront être construits d'ici 2010.

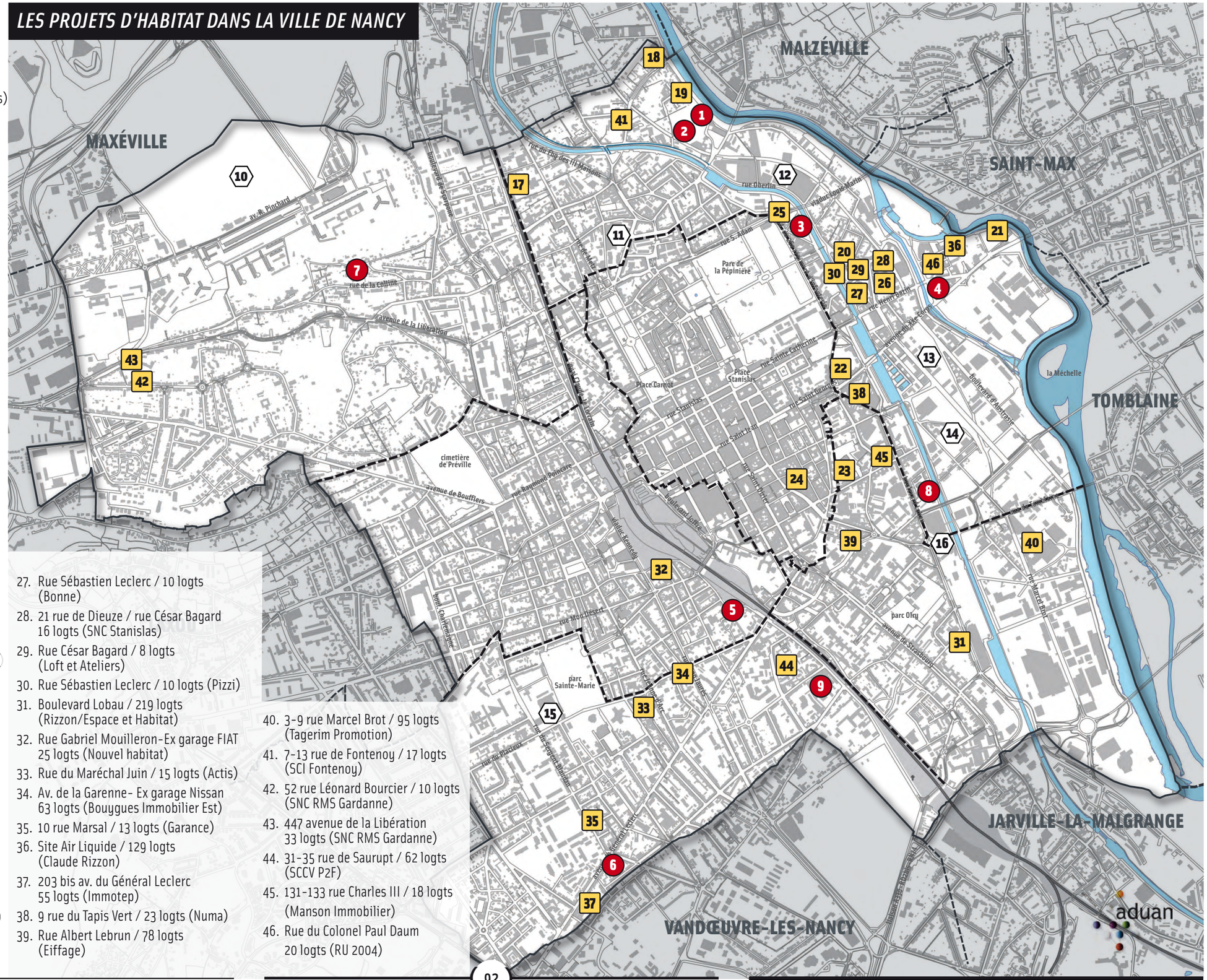
* LE PARC PRIVÉ

En ce qui concerne le territoire de la ville de Nancy, selon les sources complémentaires des Observatoires Habitat de l'ADUAN et de l'Observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle de la Chambre des Notaires, les évolutions récentes des différentes composantes du marché sont les suivantes :

. Les loyers :

Selon l'enquête loyer annuelle de l'ADUAN, au 1er janvier 2005, le loyer moyen dans le parc privé du Grand Nancy s'élève à 6,44 €/m ². Ce niveau de loyer reste de 11 % inférieur à la moyenne observée dans les 11 agglomérations enquêtées (Aix En Provence, Rennes, Grenoble, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Strasbourg, Besançon, Lille, Brest).
Nancy demeure parmi les agglomérations les moins chères au regard des loyers privés aux côtés de Brest et de Lille.

LES PROJETS D'HABITAT DANS LA VILLE DE NANCY



PROJETS PUBLICS

1. Rue du Crosne / 26 logts (ORPEA)
2. Rue du Crosne / 40 logts (Orphéopolis)
3. Rue de la Flize / 80 logts (Le Nid)
4. Avenue du XXème Corps / 76 logts (SLH/Foncière)
5. Rue de Phalsbourg / 15 logts (OPAC Nancy)
6. Place de Padoue/av. Général Leclerc 60 logts (Batigère Nancy)
7. Rue de la Colline / 25 logts (OPAC Nancy)
8. 67 boulevard Lobau / 40 logts (CHU de Nancy)
9. Site Constructions Electriques de Nancy / 164 logts (Batigère)

PROJETS MIXTES

10. Projet PRU / 2 000 logts environ (divers opérateurs)
11. Site Berger Levrault / 160 logts (divers opérateurs)
12. Site Alstom / (nbre de logements à déterminer)
13. ZAC Stanislas-Meurthe / 200 logts
14. ZAC Austrasie / 600 logts environ
15. Ilot Nancy Thermal / (Nbre de logements à déterminer)
16. Boulevard Lobau / rue Molitor 120 logts (divers opérateurs)

PROJETS PRIVÉS

17. Quai Choiseul / 32 logts (SCCV le Clos des Bateliers)
18. Rue Vayringe / 49 logts (SCI Vayringe)
19. 65-67 rue du Crosne / 22 logts (Garance)
20. Rue Guilbert de Pixerécourt 24 logts (Batiwend)
21. ZAC Port aux Planches / 132 logts (Constructa/Bouygues Immobilier Est/SCI Ondines)
22. ZAC Ilot Ile de Corse / 130 logts environ (SOFIG)
23. 60-66 rue des Fabriques / 36 logts (Bridge Concept)
24. 55-57 rue Saint Nicolas / 28 rue Sainte-Anne / 28 logts (AFUL Saint Nicolas)
25. Rue de la Flize / 10 logts (SCI La Flize)
26. Rue César Bagard / 20 logts (Nancepa SARL)
27. Rue Sébastien Leclerc / 10 logts (Bonne)
28. 21 rue de Dieuze / rue César Bagard 16 logts (SNC Stanislas)
29. Rue César Bagard / 8 logts (Loft et Ateliers)
30. Rue Sébastien Leclerc / 10 logts (Pizzi)
31. Boulevard Lobau / 219 logts (Rizzon/Espace et Habitat)
32. Rue Gabriel Mouilleron-Ex garage FIAT 25 logts (Nouvel habitat)
33. Rue du Maréchal Juin / 15 logts (Actis)
34. Av. de la Garenne- Ex garage Nissan 63 logts (Bouygues Immobilier Est)
35. 10 rue Marsal / 13 logts (Garance)
36. Site Air Liquide / 129 logts (Claude Rizzon)
37. 203 bis av. du Général Leclerc 55 logts (Immotep)
38. 9 rue du Tapis Vert / 23 logts (Numa)
39. Rue Albert Lebrun / 78 logts (Eiffage)
40. 3-9 rue Marcel Brot / 95 logts (Tagerim Promotion)
41. 7-13 rue de Fontenoy / 17 logts (SCI Fontenoy)
42. 52 rue Léonard Bourcier / 10 logts (SNC RMS Gardanne)
43. 447 avenue de la Libération 33 logts (SNC RMS Gardanne)
44. 31-35 rue de Saurupt / 62 logts (SCCV P2F)
45. 131-133 rue Charles III / 18 logts (Manson Immobilier)
46. Rue du Colonel Paul Daum 20 logts (RU 2004)

. Les transactions immobilières :

L'observatoire des transactions immobilières de l'ADUAN révèle qu'au cours de l'année 2004, le territoire de la commune concentre 42 % des ventes effectuées dans le Bassin de Vie . 84 % du marché de la ville porte sur les appartements anciens. Les transactions en logements de petite taille prédominent.

Selon l'observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle (source : Notaires de France-Perval), le prix moyen au m² en 2005 des appartements anciens est de 1 555 € sur la ville pour un prix moyen de 100 100 €. Les 3 pièces sont les plus vendus.

L'observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle souligne que l'évolution des prix a été importante en 2005, tout comme en 2004 : + 14,1 % entre 2003 et 2004, + 15,1 % entre 2004 et 2005. Le prix moyen est passé de 1 170 € en 2003 à 1 360 € en 2004 et à 1 555 € le m² en 2005.

Les quartiers les plus chers sont Léopold-Vieille Ville (1 800 € le m²), Poincaré/Foch/A. France (1 630 €) et Centre Ville/Charles III (1 590 €).

Entre 2000 et 2005, le prix moyen au m² dans le quartier Léopold-Ville Vieille, le quartier le plus cher de Nancy, est passé de 1 000 € à 1 800 €.

En ce qui concerne la marché des maisons anciennes, selon l'observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle (source : Notaires de France-Perval), le prix moyen à Nancy est de 226 300 € en 2005. La progression des prix est importante (+ 32 %).

*** LA CONSTRUCTION NEUVE**

. Les logements commencés/autorisés :

Dopé par l'amortissement de Robien, créé en avril 2003 pour relancer l'investissement locatif privé, l'activité en 2004 en France a dépassée toutes les espérances : 363 400 logements commencés et 460 000 autorisés.

L'activité de la construction immobilière sur le territoire de Nancy est inscrite dans la même dynamique. avec 814 logements commencés sur la ville en 2004 contre 429 logements en 2003 et 362 en 2002, les mises en chantier sont en forte hausse.

Il en est de même pour les logements autorisés : 327 logements autorisés en 2002, 522 logements en 2003, 1 288 en 2004.

Le Bassin de vie de Nancy affiche également des résultats très positifs : 1 914 logements commencés (hausse de 39 % des mises en chantier), 2 673 autorisations de construire (80 % de plus qu'en 2003).

Entre 1999 et 2004, Nancy représente en moyenne 41 % des logements commencés dans la Communauté Urbaine et 30 % de ceux commencés dans le Bassin de Vie.
Le poids de Nancy dans la construction n'a pas varié au profit des autres territoires sur une longue période : entre 1990 et 1999, Nancy représentait également 41 % des logements commencés dans la Communauté Urbaine.

2 autres caractéristiques doivent également être soulignées :

> Un nouveau marché de logements est apparu dans l'agglomération : les résidences pour personnes âgées et résidence services. La réalisation de ces produits à destination de ménages confrontés à des besoins spécifiques reste encore limitée, mais pourrait progresser dans un avenir proche.
Une résidence services de 161 logements a été réalisée en 2004 dans la ZAC Stanislas – Meurthe.
61 logements pour personnes âgées ont été livrés à l'îlot des Tanneries (résidence Bien-être).
Une autre opération pour personnes âgées est programmée dans le secteur de la rue de Crosne.

> En ce qui concerne la taille des logements produits, des évolutions sont récemment apparues. Jusqu'en 1997, et favorisés par les dispositifs fiscaux, la proportion de logements d'une pièce était majoritaire dans l'offre nouvelle de la ville centre. La situation semble basculer grâce aux nouvelles dispositions fiscales qui ouvrent des avantages à des logements de plus grande taille (Besson et De Robien). Depuis 2000, les 3 et 4 pièces sont beaucoup plus présents dans les nouvelles constructions. Les deux pièces n'ont pas pour autant été abandonnés. Seule la part des appartements d'une pièce diminue fortement dans l'offre actuelle.

Le dynamisme de l'activité de construction sur le territoire nancéien se poursuit actuellement : au 1er juillet 2006, l'ensemble des projets répertoriés sur le territoire totalise environ 5 000 logements (Cf. carte des projets d'habitat).

Ces projets d'habitat sont en grande partie localisés dans le secteur des Rives de Meurthe : ZAC Port aux Planches, ZAC Stanislas Meurthe, ZAC Austrasie, ZAC de l'île de Corse, avenue du XXe Corps, rue de la Flize, rue César Bagard. Sur ce secteur, il faudrait ajouter d'autres sites opérationnels tels que la rue du Crosne et le site ALSTOM et le karting Oberlin qui pourraient également accueillir des logements à moyen/long terme.

D'autres sites de moindre capacité et répartis sur le territoire communal sont également concernés par des projets de logements : Boulevard Lobau à l'Ouest et à l'Est dans la perspective de relocalisation de l'hypermarché, Constructions Electriques, Nancy Thermal, achèvement de l'îlot CGFTE, Berger Levrault...

La requalification du site hospitalier Maringer Villemin Fournier pourrait accueillir de nouveaux logements. A ce potentiel, il conviendrait d'ajouter une offre estimée à environ 2 000 logements au terme du GPV Plateau.

La vente de logements neufs est en progrès en 2004 à l'échelle du Grand Nancy.

En 2004, le prix moyen de vente en collectif (garage ou parking exclu) s'élève en moyenne à 2 197 € le m² dans le Bassin de vie. Il atteint un maximum de 2 700 €/m² environ dans le secteur des Rives de Meurthe.

Avant 1997, le marché des appartements était essentiellement le fait de la ville centre. Depuis, ce marché semble s'installer durablement dans les autres communes du Grand Nancy avec des parts qui varient selon les années de 30 % à 80 %.

. Les terrains à bâtir à vocation habitat :

Au cours des dix dernières années, 4 410 transactions de terrain à vocation habitat ont été conclues dans le Bassin de vie correspondant à un volume de 553 hectares, soit une superficie moyenne de 55 ha par an.

Entre le début des années 1990 et 2003, le marché foncier a connu une évolution dans la structure de l'offre : en 1994, le nombre de transactions était réparti à part égale entre les deux territoires. En 2003, le Grand Nancy ne représente plus qu'un quart du nombre total des transactions effectuées et des superficies mutées, phénomène à mettre en relation avec la raréfaction des terrains destinés à la maison individuelle et par un report de la demande sur les appartements anciens, produits en forte croissance.

Les communes situées en dehors du Grand Nancy produisent l'essentiel des terrains à bâtir.
Toutefois, en 2004, le nombre de transactions est réparti en parts égales entre le territoire du Grand Nancy et le Bassin de vie Hors Grand nancy.

L'année 2004 constitue une arrêt au mouvement d'évasion des ménages du grand Nancy vers les autres communes du Bassin de Vie observé depuis des années.

En moyenne, sur le Bassin de Vie, en 2004, les prix au m² sont restés stables pour le diffus et ont augmenté de 14 % en lotissement.

En diffus sur le Grand Nancy, une parcelle à bâtir coûte 118 €/m² (et 92 € en lotissement). A Nancy, le terrain à bâtir coûte en moyenne 187 € le m².

Parallèlement, dans le domaine de la transaction immobilière, l'âge moyen des acquéreurs de logements diminue au fur et à mesure qu'on s'approche des franges du Bassin de Vie, c'est à dire dans des secteurs où les prix des maisons sont moins élevés.

A l'extérieur du Grand Nancy, 55 % des acquéreurs de logements ont moins de 40 ans alors que dans la ville centre, la proportion de cette classe d'âge est de 49 %.

Les communes les plus éloignées de la ville centre telles que Saizerais, Rémereville, Viterne, Maizières, Leyr... attirent davantage les primo accédants puisque l'âge des acquéreurs y varie de 30 à 34 ans.

Afin de répondre à la demande de terrains à bâtir sur le territoire communautaire, une réflexion est engagée par le Grand Nancy pour définir les conditions permettant de reconstituer une offre foncière ou de proposer des solutions alternatives au pavillonnaire, des « nouvelles formes » d'habitat qui pourraient permettre de limiter la consommation d'espace.

2. LA POPULATION

L'évolution de la population de la ville centre s'inscrit dans un contexte communautaire. La Communauté Urbaine du Grand Nancy a connu une expansion importante de sa population dans les années 50 avec le « baby-boom ». Cette croissance a essentiellement profité aux communes de la périphérie même si Nancy, dans la période récente, renoue avec la croissance démographique. L'agglomération a connu durant les quinze dernières années, une faible augmentation de sa population, atteignant environ 260 000 habitants.

Le Grand Nancy pourrait cependant connaître à l'horizon 2020 une légère érosion de sa population (Cf. infra).

La structure par âge du Grand Nancy présente toutes les caractéristiques propres aux villes étudiantes avec une sur représentation des classes d'âge de 16 à 29 ans. Avec ses 46 000 étudiants, l'agglomération nancéienne est le 5e pôle universitaire français, intégrant 10% des élèves ingénieurs formés en France.

Le vieillissement de la population du Grand Nancy s'est déjà traduit entre 1990 et 1999 par une réduction de la part de la population des jeunes enfants et de la population des 30-45 ans au profit de la population de plus de 45 ans.

Comme le montrent les projections de population à l'échelle de la Meurthe-et-Moselle Sud, ce phénomène devrait encore s'amplifier dans les années à venir, entraînant par la même une nouvelle réduction du mouvement naturel, principal moteur de la croissance démographique d'une zone structurellement déficitaire en terme de solde migratoire. La communauté urbaine ne devrait pas échapper à cette tendance structurelle même si l'ampleur de ce vieillissement devrait être moins prononcée dans les communes disposant d'un parc locatif important.

En ce qui concerne Nancy, les premières estimations de la population issues des recensements INSEE de 2004 et 2005 indiquent une poursuite du gain de la population de la ville-centre : au 1er janvier 2004, la population nancéienne est estimée à 105 100 habitants et à 104 591 en 2005, contre 103 605 en 1999.

En 1999, le nombre d'habitants de Nancy représente 40 % de la population de la Communauté Urbaine (258 162 habitants).

a) La reconquête d'une dynamique démographique

L'expansion de Nancy, dans la période moderne, n'a pas été linéaire. Au milieu du XIXème siècle, les grands travaux (canal, chemin de fer) et l'industrialisation provoquent un afflux de population qui s'accélère après 1870, avec l'arrivée des optants.

Mais la première guerre mondiale met fin à cet « âge d'or ». De 1914 à 1948, la ville oscille entre 112 000 et 120 000 habitants. Le baby-boom de l'après-guerre ne lui profite pas longtemps. Sous l'effet de l'urbanisation des communes périphériques, la population nancéienne chute de 128 700 personnes en 1932 à 96 300 en 1982.

Depuis cette date, Nancy a inversé la tendance, grâce notamment à la requalification des ses quartiers anciens et à la reconquête d'espaces comme celui des Rives de Meurthe : en 1999, elle compte 103 605 habitants, soit une augmentation d'environ 4,3 % alors que la Communauté Urbaine voyait dans la même période sa population croître de 0,7 % (cette faible progression est en fait, le solde d'une augmentation de population des communes du Sud et de l'Est, et d'une diminution dans les communes de l'Ouest). Dans la même période, la progression du Bassin de Vie s'élève à + 0,8 %.

Ces chiffres démontrent qu'après une période de périurbanisation au détriment de Nancy, la commune centre a retrouvé une dynamique démographique satisfaisante. Elle la doit en partie à la reconquête du secteur entre Meurthe et Canal (+ 13 %) qui se poursuit, et à des opérations de renouvellement urbain sur St Pierre / René II (+ 22 %). Le ville vieille et le quartier Saint Fiacre – Trois Maisons ont également connu une bonne dynamique de renouvellement (de 10 à 16% d'augmentation).

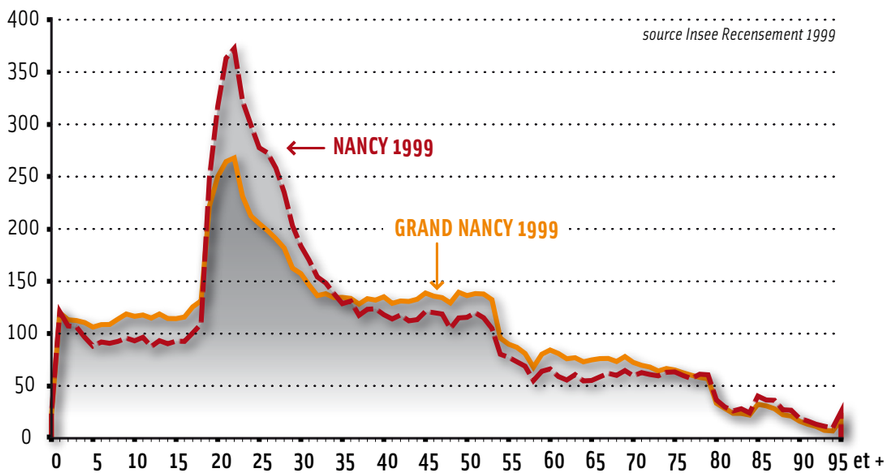
Les premières estimations de la population issues du recensement INSEE de 2004 (Cf. supra) confirment cette tendance.

b) Le renforcement de la présence des petits ménages et des étudiants

RGP INSEE	***1982***	***1990***	***1999***	***1982-1999***
Nombre d'habitants (sans double compte)	*96 389*	*99 252*	*103 605*	*7,5 %*
Population âgée de moins de 20 ans	*21 941*	*21 769*	*20 898*	*- 5 %*
Population de plus de 75 ans	*7 285*	*7 627*	*7 350*	*1 %*

Le profil des âges de la population fait apparaître une sur-représentation des 18-25 ans caractéristique des villes universitaires (53 % des ménages ne comptent qu'une personne).

Structure comparée de la population de Nancy et du Grand Nancy



Entre 1990 et 1999, le nombre des personnes seules a augmenté de 30 % et les ménages de 2 personnes de 5,5%, alors que tous les autre types de ménages sont en baisse.

Cette évolution se traduit par un nombre de personnes par ménages qui passe de 2,13 en 1990 à 1,84 en 1999. La prédominance du parc locatif, combinée à la sur-représentation des étudiants et des jeunes actifs, entraîne un fort renouvellement de la population : en 1999, 45 % des nancéiens n'habitaient pas la commune 9 ans plus tôt. Ce chiffre était de 42 % dans la période précédente, plus courte, ce qui signifie que le taux de renouvellement reste à peu près le même depuis vingt ans.

Si l'importance des petits ménages à Nancy se justifie par la présence des équipements universitaires et un retour vers le centre des personnes vieillissantes, l'évolution récente révèle une grande spécialisation de la construction neuve et de la rénovation vers le marché du petit logement (notamment sous l'impulsion des avantages fiscaux).

Cette spécialisation pourrait, à long terme, déséquilibrer le parc récent et rendre l'offre pour les familles insuffisante. Les secteurs accueillant, grâce à un parc adapté (grands logements, habitat individuel) une part importante de familles sont le secteur Coteaux/ Plateau et le secteur Saurupt / Clémenceau / Haussonville / Blandan / Donop.

C'est également dans ces quartiers que la part des moins de 20 ans est la plus élevée (25 et 22 % pour 20 % à l'échelle de la commune). Ceci est à relier avec le fait que ces deux secteurs accueillent les grands quartiers d'habitat social de la commune. Dans ces deux secteurs, la population a légèrement baissé entre 1990 et 1999.

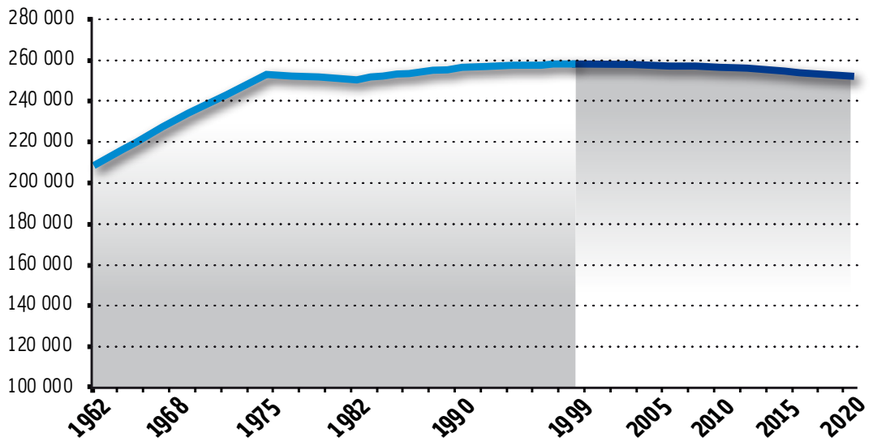
Ces chiffres montrent la part très importante (la moitié) des étudiants et jeunes actifs dans le renouvellement de la population. Ceci confirme également que le renouvellement de la population sur un période longue se partage en fait entre une population stable et une population jeune qui se renouvelle très rapidement.

c) Les perspectives

Les études prospectives font apparaître que la démographie de l'agglomération sera probablement en léger repli dans les années à venir.

Les projections démographiques effectuées par l'INSEE et l'ADUAN sur le territoire du Grand Nancy prévoient à l'horizon 2020 une très légère érosion de sa population (- 300 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2020). Ce repli, même limité, trouverait son origine principale dans l'impact du vieillissement de la population sur la dynamique démographique du Grand Nancy ainsi que dans la poursuite probable de la périurbanisation.

Evolution de la population du Grand Nancy et projection à l'horizon 2020



source : Insee Recensements de la population - Projections Omphale scénario Déclin démographique contenu

En effet, la forte proportion d'habitants d'âge moyen dans les communes périurbaines laisse présager un processus de vieillissement croissant dans les années à venir et un rééquilibrage géographique.

Malgré la relative jeunesse des communes de seconde couronne, la part actuellement importante de la population entre 40 et 60 ans, la faible mobilité résidentielle, l'évolution des tranches d'âges extrêmes (due à la baisse de la fécondité et à l'allongement de la durée de la vie) font que le poids des 20-39 ans diminue et laissent présager une accélération du processus de vieillissement pour les années à venir.

Pour leur part, les communes de première couronne ont commencé à connaître un cycle de renouvellement naturel dans les quartiers d'extension construits il y a trois décennies : par exemple Clairlieu à Villers, Montaigu à Jarville, Brichambeau à Vandoeuvre, etc.

La ville-centre devrait continuer certainement à présenter un profil atypique : forte proportion de petits ménages (jeunes actifs, mais également personnes âgées retournant au centre) et d'étudiants (qui représentent environ 20% de la population nancéienne).

L'indice de vieillissement de Nancy (c'est-à-dire le ratio entre population jeune et population âgée) est stable depuis 1990 et très favorable comparativement aux autres communes du Grand Nancy.
Les projections effectuées par l'INSEE et l'ADUAN montrent que cet indice devrait se maintenir dans les années à venir et que Nancy devrait continuer à être une commune relativement plus jeune que les autres.

De plus, la commune de Nancy dispose encore de sites de reconquête ou d'extensions urbaines importantes : les Rives de Meurthe qui se poursuivront dans les années à venir, et le Plateau dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Le dynamisme de l'activité de construction sur le territoire nancéien qui se poursuit actuellement avec 5 000 logements environ en projet ou en construction va se traduire en terme démographique par un apport de population pouvant être estimé par une approche simplifiée à près de 4 000 personnes.

(Entre les 2 recensements de 1990 et 1999, la construction de 5 358 logements avait permis une augmentation de la population de + 4 200 personnes (de 99 252 habitants à 103 452 habitants). Par conséquent, la construction de 5 000 logements apporte 3 920 personnes).

Cet apport de population peut être encore plus important, si l'habitat familial est privilégié (ce qui n'était pas le cas entre 1990 et 1999, époque pendant laquelle les deux tiers des logements construits ont été des T1-T2).
En effet, l'enjeu pour la ville est de continuer à s'appuyer sur l'un des moteurs de sa croissance antérieure, les étudiants, personnes seules et petits ménages (en particulier les personnes âgées dont les besoins vont être croissants), et d'attirer des familles pour éviter une trop forte spécialisation de la population, et une baisse des effectifs scolaires.

Les Rives de Meurthe et le Plateau constituent des lieux privilégiés de production d'une offre destinée à des familles.

Emploi et sites d'activités

En 1999, la communauté urbaine compte 126 900 emplois (Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy, Laxou et Ludres offrent 76 % des emplois) pour 114 900 actifs. En 1999, pour 100 actifs, les entreprises de la communauté urbaine offrent plus de 110 emplois.
Le développement économique de l'espace communautaire s'est traduit par une tertiarisation croissante de l'emploi et des activités (en 1999, 85 % des emplois sont dans le secteur tertiaire).
Les secteurs d'activités à dominante publique (éducation, Santé et action sociale, administration publique) et le commerce de détail sont les principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois.

Toutefois, compte-tenu de la spécificité nancéienne du poids des emplois dans le secteur des services à la population, le développement d'une « économie résidentielle » assise sur la création de revenus et la consommation caractérise de plus en plus le Grand Nancy.

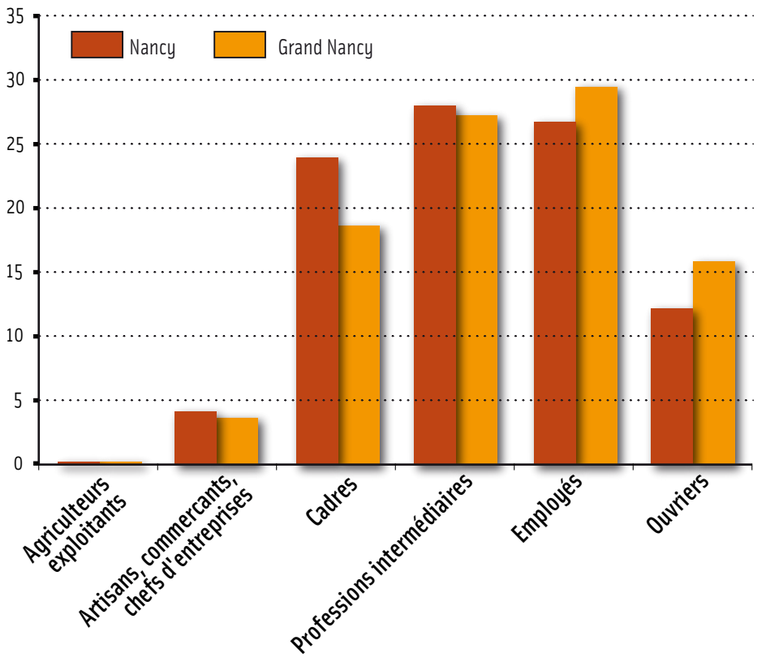
Parallèlement, le nombre d'habitant s'accroît et la population active résidant dans le Grand Nancy est en recul depuis 1975. Le Grand Nancy est donc un pôle d'emploi dont l'aire urbaine s'étend et rayonne de plus en plus, ce qui contribue à renforcer les flux de migrations domicile-travail de la périphérie vers l'agglomération centre.

Cette croissance de l'emploi a profité principalement aux communes de la première couronne nancéienne. Le mouvement de repli de l'emploi dans la ville centre amorcé à partir de 1975 s'est progressivement ralenti dans les années 90, atténuation qui semble perdurer depuis.

1. Les emplois de services attirent une population importante de cadres et de professions intermédiaires.

En 1999, la ville de Nancy comptait 46 273 actifs dont 39 679 ayant un emploi.

Catégories socio-professionnelles des actifs occupés - 1999



Cette population se caractérise principalement par l'importance des cadres. Ceux-ci travaillent en majorité (64 %), comme les professions intermédiaires (55 %) dans le conseil et l'assistance, l'éducation, l'administration publique ou encore la santé et l'action sociale.

Quant aux employés, ils sont également très présents dans ces deux derniers secteurs ainsi que dans le commerce de détail et l'hôtellerie – restauration.

Les Nancéiens travaillent majoritairement (56 %) dans leur commune, mais ils n'occupent qu'un tiers de ses emplois, en raison de l'importance de l'offre communale qui représente 1,7 poste par habitant. Près de 3 emplois sur 4 sont localisés dans les secteurs de la Gare, du Secteur Sauvegardé et Saint Pierre/René II. Ces emplois sont, à plus de 80%, des emplois de commerce, service et d'administration. Toutefois, l'industrie est encore présente, quasi exclusivement sur les rives de Meurthe.

Plus spécifiquement, les catégories socioprofessionnelles des nouveaux arrivants sont les suivantes :

> 51 % sont sans activités professionnelles (étudiants, enfants,...),

> 12,7% employés,

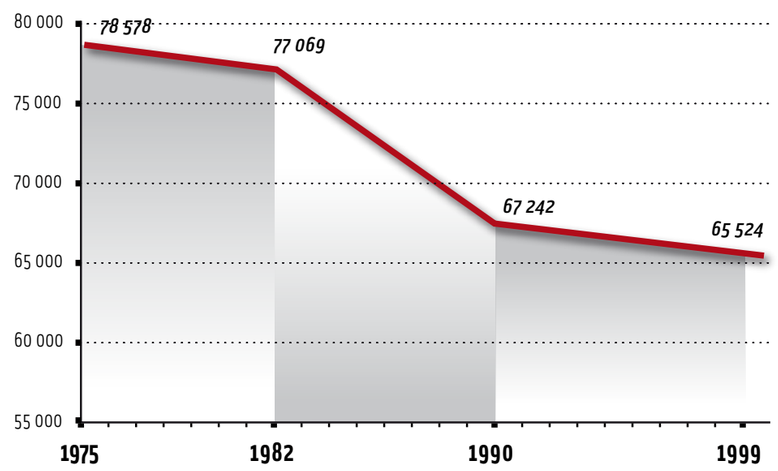
> 14% professions intermédiaires,

> 10,8 % cadres supérieurs.

Parmi les nouveaux arrivants non étudiants, les catégories qui se renouvellent le plus sont les professions intermédiaires et les cadres supérieurs.
Les retraités restent à Nancy mais les nouveaux arrivants ne représentent que 4% de cette catégorie.

2. Une baisse des emplois qui s'atténue

La Ville de Nancy connaît depuis 1975 une baisse régulière des emplois.



La mutation de l'économie a entraîné une baisse des effectifs industriels par disparition d'emplois ou relocalisation d'entreprises sur des sites moins urbains et plus favorables aux adaptations qu'elles devaient entreprendre. Or, Nancy comptait sur son territoire, au bord de la Meurthe, plusieurs entreprises de ce type.

L'évolution de l'économie a également favorisé des sites périphériques capables d'offrir dans des zones dédiées bien desservies par les grandes infrastructures, des superficies importantes dénuées de contraintes de voisinage.

L'atténuation de la baisse des emplois traduit l'émergence d'une nouvelle configuration de l'économie où la ville centre retrouve une dynamique et des atouts importants.

3. Le premier pôle économique du département

Malgré cette baisse, Nancy reste, avec 8 300 entreprises et 65 000 emplois, le premier pôle économique de l'agglomération et de Meurthe-et-Moselle.

Bien que son territoire ne soit pas très vaste, la commune abrite encore une économie assez diversifiée :

> l'industrie : Nordon, les Grands Moulins de Paris,..

> le commerce de gros / demi-gros et la logistique, principalement situé dans la partie Sud des Rives de Meurthe,

> le commerce de détail très puissant au centre ville et présent dans les différents quartiers (Cf. le commerce, l'hôtellerie, le tourisme, les services publics),

> les activités tertiaires autres que le commerce.

La mutation de l'économie évoquée plus haut a néanmoins impliquée une spécialisation des activités où le tertiaire domine largement. La ville centre est le premier lieu d'accueil de ces activités.

Ainsi, la ville accueille les deux tiers des activités financières et immobilières de l'agglomération, 57 % des services de conseil et d'assistance, 66 % du commerce de détail et 69 % de l'hôtellerie – restauration.

La santé et l'action sociale sont également bien représentées, avec plus de 1 000 établissements, ainsi que les activités récréatives, culturelles et sportives et l'éducation.

De plus, l'emploi public représente la moitié des emplois de la commune (l'hôpital est le premier employeur communal).

Ayant subi fortement les effets de la mutation économique de l'agglomération, elle porte aujourd'hui une grande part des enjeux de son développement.

4. Les trois axes stratégiques de développement

Le territoire de Nancy s'inscrit dans une agglomération où 3 secteurs d'activités dominent l'économie tertiaire et témoignent de son dynamisme. Il s'agit de :

> **l'économie numérique et les technologies de l'information :** les entreprises du secteur du numérique et les Centres CRM (centre d'appels) sont au nombre de 764 sur la zone d'emploi de Nancy (dont 50 % postérieures à 1998) et totalisent 8 500 emplois. Le chiffre d'affaires de ce secteur est équivalent à celui du BTP. Parallèlement, le potentiel de formation – recherche de l'agglomération est un atout majeur avec 900 diplômés par an et 600 chercheurs et ingénieurs de recherche sur le Grand Nancy dans ce domaine.

> **Banque – Finance – Assurance :** Ce secteur représente 712 entreprises et 5 570 emplois. La présence de nombreuses directions régionales de banques et de l'association APROFIN témoigne du dynamisme du secteur Banque – Finance. La filière « assurance » est complète et diversifiée. Il faut également y ajouter les métiers de l'expertise-comptable et La Poste.

> **Les Sciences du Vivant et de la Santé :** Autour du premier pôle hospitalier du Grand Est (19 000 emplois), l'agglomération abrite une trentaine de laboratoires, 800 chercheurs et une centaine d'entreprises dont des groupes leaders comme Novasep et les laboratoires Cognis.

Ces trois secteurs d'activités réunissent une grande part des emplois dits métropolitains supérieurs, c'est à dire les fonctions et les emplois de haute qualification, porteurs de développement.

D'importants projets liés à ces 3 secteurs d'activités sont localisés à Nancy :

> Situé sur les anciens abattoirs, boulevard d'Austrasie, le projet Médiaparc est un bâtiment de 3 700 m² sur 3 étages, dont 1 100 m² consacrés aux jeunes entreprises de la filière numérique. Il constituera une offre vitrine pour le développement de la filière. L'immeuble, dessiné par le cabinet Chemetoff, sera livré en 2006.

> La Maison de la Finance (Cf. L'enseignement supérieur nancéien).

> Enfin, le redéploiement des fonctions hospitalières sur le quartier Saint Pierre – René II illustre la modernisation permanente des fonctions de santé : Hôpital Central en pleine restructuration, futur pôle gériatrie de l'Hôpital Saint Julien, Institut Régional de Réadaptation agrandi, Office d'Hygiène Sociale et Etablissement Français du Sang.

5. Les éléments porteurs de changement

Si le développement économique de l'agglomération s'est largement nourri d'une offre foncière importante proposée sur des sites d'activités bien desservis, l'implantation d'activités tertiaires dépend d'une offre immobilière de qualité dans des quartiers accessibles disposant d'une gamme importante de services.
A la recherche d'une image de qualité urbaine, elles s'accordent facilement avec le centre ville, dès lors que l'offre proposée est adaptée aux besoins.

Il n'est donc pas étonnant que parmi les trois pôles d'excellence retenus dans le cadre de la stratégie de marketing territorial économique : Pôle gare (Cf. projets urbains), Rives de Meurthe (Cf. projets urbains) et le Technopôle de Brabois – deux sont situés sur la commune de Nancy.

Les grands chantiers de renouvellement urbain entrepris par la Ville sont des leviers importants pour constituer une offre de qualité sur un site porteur d'image.

Dans un tout autre registre, la commune offrira également de nouveaux espaces économiques grâce à l'extension de la Zone France Urbaine dans le cadre de la rénovation du Plateau (Cf. Projets urbains).

Par ailleurs, les activités industrielles présentes sur la commune de Nancy doivent faire l'objet d'une attention particulière pour accompagner leur développement, leur mutation et leur coexistence avec l'habitat et les fonctions urbaines.

En effet, les impacts de ces activités sont souvent plus lourds, à l'image des ouvrages de protection qui seront bientôt réalisés à l'occasion de l'ouverture du Boulevard Meurthe Canal au droit des Grands Moulins de Paris, et des améliorations qui devront être apportées aux accès. Ces impacts ne génèrent pas que des contraintes, puisque les évolutions de cette même entreprise devraient permettre de réintroduire l'Ile Vilgrain dans le domaine public et d'y réaliser un parc s'intégrant dans la reconquête des berges de la rivière.

Enfin, compte tenu de la variété des situations des entreprises et de leurs attentes, il est souhaitable de produire une offre diversifiée, en terme de surfaces proposées, d'architecture et de situations urbaines.

Si ces différentes stratégies sont menées à bien, il paraît raisonnable d'anticiper un maintien ou un développement des emplois offerts sur le territoire de la commune.

A moyen/long terme, un développement des emplois pourrait également être le fruit :

> de l'inscription active de Nancy dans l'économie de la culture et de la connaissance, grâce à son potentiel universitaire et de recherche, ses fonctions métropolitaines supérieures et le renforcement des 3 axes stratégiques de développement (Cf. supra).

> d'un développement de l'économie liée au tourisme, en lien avec sa richesse patrimoniale exceptionnelle, avec ses institutions culturelles bien positionnées dans le contexte français (ballet-théâtre, CDN,..), avec la poursuite de la politique de création d'événements culturels, avec la réalisation du Palais des Congrès, avec la concrétisation du projet de Nancy, ville thermale,....

3 COMPOSANTES DU PATRIMOINE

> L'ÉVOLUTION DE LA NOTION DE PATRIMOINE 105

> LES FONDEMENTS DE L'ANALYSE PATRIMONIALE DE LA VILLE DE NANCY 107

Quartier Léopold / Vieille Ville 111

Quartier Saint-Fiacre / Trois Maisons / Vayringe 119

Quartier Stanislas-Meurthe 127

Quartier Saint-Pierre /René II / Bonsecours 135

Quartier Centre-Ville / Charles III 143

Quartier Saurupt / Clémenceau 151

Quartier Haussonville / Blandan 159

Quartier Mon-Désert / Jeanne d'Arc / Croix de Bourgogne 167

Quartier Poincaré / Foch / Anatole France 175

Quartier Boudonville / Scarpone / Libération 183

Quartier Beauregard / Boufflers / Buthégnemont 191

Quartier Haut-du-Lièvre 199

Préambule

Le rapport de présentation du POS révisé de 1992 comprenait un chapitre intitulé « les composantes du patrimoine » reprenant le diagnostic réalisé par André Vaxelaire en partenariat avec l'ADUAN. Sur la base d'un travail historique rigoureux, ce diagnostic recensait sur les différents quartiers de Nancy les bâtiments et ensembles de bâtiments présentant une certaine qualité architecturale, les espaces paysagers à préserver ainsi que les perspectives urbaines marquantes du paysage urbain.

Dans le présent PLU, ce chapitre a fait l'objet de corrections mineures de deux natures : une réactualisation des textes et des plans prenant en compte les évolutions de la ville depuis 1992 et renforçant les grandes orientations en terme de développement ou de renouvellement de la ville mais aussi un enrichissement portant sur le patrimoine du 20ème siècle. Au-delà des protections réglementaires (Secteur sauvegardé, classement ou inscription à l'inventaire des Monuments historiques, ZPPAUP) le document qui suit souligne en rouge, sur la base de plans par quartiers découpés selon une logique historique et urbaine, les composantes de la ville présentant une qualité architecturale. Cette analyse n'a pas valeur de stricte protection réglementaire mais au regard des éléments argumentaires présentés, l'article 11 du règlement d'urbanisme des différentes zones prévoit des dispositions permettant de protéger les bâtiments et les séquences identifiées.

Ce dispositif est relayé par l'application du permis de démolir, à travers l'article 1 qui prévoit que le permis de démolir pourra être refusé s'il remet en cause « les composantes du patrimoine ».

L'évolution de la notion de patrimoine

La notion de patrimoine est une matière vivante en constante évolution. Une réflexion sur le patrimoine du 20ème siècle existe depuis plusieurs années au sein des services de l'Etat comme au sein du milieu de la recherche. Sur Nancy, un premier recensement de ce patrimoine a été réalisé par l'AMAL (Archives Modernes de l'Architecture Lorraine). Cette analyse fait apparaître deux grandes familles de bâtiments : ceux construits avant la seconde guerre mondiale et ceux construits après. Si le patrimoine de la première moitié du siècle semble poser peu de problèmes concernant son intérêt urbain et architectural pour la ville constituée, il n'en va pas toujours de même pour les bâtiments de la seconde moitié du siècle, notamment les bâtiments de l'époque dite « moderne » et pour les bâtiments plus tardifs des années 60 et 70. Certains d'entre eux font encore débat au sein même des institutions et professionnels concernés et l'Etat lui-même n'a pas encore arrêté de recensement définitif de ce patrimoine.

De fait, la notion de patrimoine nécessite, en tant qu'elle est une matière historique, un recul minimum qui ne semble pas être encore tout à fait atteint pour la seconde partie du 20ème siècle. Il faut également noter qu'un jugement définitif du patrimoine des années 50 aux années 70 toucherait des personnes et des maîtres d'œuvres parfois encore vivant.

Au sein de cette famille, il faut par ailleurs distinguer deux types de bâtiments :

> Des maisons individuelles ou des immeubles de logement ou de bureau qui ne posent aucun problème technique, structurel ou d'implantation urbaine particulier et qui ne posent pas la question d'un changement de leur vocation d'origine ou de leur mutation profonde. Le changement fréquent de vocation entre logement ou bureau ne pose pas de problème sur ce patrimoine bâti non plus qu'une requalification thermique ou acoustique désormais courante.

> Des bâtiments publics ou privés dont la taille, la fonction particulière (souvent caduque), l'implantation urbaine contraignante pour la ville (ces bâtiments ne se sont pas toujours inscrits dans la continuité bâtie de la ville mais souvent en rupture), la qualité constructive au regard des nouvelles obligations en terme de thermique, d'acoustique, de respect de l'environnement et de prescriptions HQE rendent la mutation ou la réhabilitation difficile. Ce patrimoine pose souvent, en pratique, des problèmes aigus quant à son changement de vocation et les modalités techniques et financières de celui-ci.

Le volet « composantes du patrimoine » de ce rapport de présentation ne se propose donc pas d'identifier ce patrimoine de la seconde moitié du vingtième siècle, non pas au nom d'un jugement de valeur concernant sa qualité architecturale mais en raison du manque de recul historique le concernant et des difficultés techniques décrites plus haut et qui nécessitent plutôt un examen au cas par cas au regard d'enjeux urbains identifiés, de l'intérêt général des grands projets structurants ou des capacités techniques à le faire évoluer pour accueillir de nouveaux programmes.

En revanche, concernant les constructions de la première moitié du vingtième siècle, une distinction nouvelle a été opérée sur les plans du rapport entre le bâti présentant une qualité architecturale « courante » dans la ville historique constituée en tant qu'il forme un continuum bâti homogène de forme urbaine comme de techniques de construction et un patrimoine de bâtiments ou d'ensembles bâtis qui pourraient être qualifiés de « remarquables » en raison de leur caractère public ou institutionnel, de leur taille ou de leur fonction de signes dans le paysage urbain et de leur qualité architecturale.

Deux catégories pourraient être distinguées :

> Les bâtiments publics ou institutionnels (pour exemple : la bibliothèque de la Facultés des Sciences rue Lionnois, la bibliothèque de la Faculté de Droit place Carnot, la Caisse d'Epargne place Dombasle, les anciens Magasins Réunis rue Poirel, le Musée de Zoologie rue Sainte-Catherine, les Piscines et la galerie Nancy-Thermal, plusieurs écoles élémentaires ou primaires, ...).

> Les rues, lotissements ou ensembles bâtis présentant une qualité urbaine et architecturale supérieure aux alignements courants déjà identifiés (pour exemple : le quartier Médreville, le quartier Saurupt, le quartier Notre-Dame-de-Lourde, les rues Oudinot, France-Lanord, Santifontaine, d'Esperey, l'avenue Boffrand,...).

Les fondements de l'analyse patrimoniale de la ville de Nancy

Clairement fondé sur la volonté de préserver et d'enrichir le patrimoine urbain, de pérenniser les tissus constitués tout en continuant à composer la ville, le présent diagnostic pose l'exigence d'une meilleure appréhension et d'une explicitation raisonnée de ce qui fonde l'identité de la ville et de ce qui façonne les qualités respectives des différents quartiers ou fragments qui la composent, en particulier sur le plan paysager, morphologique et architectural.

C'est dire qu'il s'est agit de mieux saisir et définir l'ensemble des valeurs constitutives du patrimoine, patrimoine qui demande parfois à être préservé et protégé mais qui n'exclut pas les possibilités d'évolution et de transformation, sous réserve que celles-ci soient fondées sur un dialogue constructif et mesuré avec ce « pré-existant » - qui atteint parfois, à Nancy, une qualité exceptionnelle. Les nouvelles prescriptions réglementaires ont été ainsi déterminées à partir d'une claire conscience de ces valeurs ainsi que des potentialités de transformation et de développement qu'elles recèlent.

Dépassant les approches qui limitent souvent le champ recouvert par la notion de patrimoine aux seules composantes architecturales des édifices – et en particulier aux façades sur rue des bâtiments, l'élaboration du diagnostic a été fondée sur la prise en compte de cette notion selon cinq points de vue mettant en particulier en jeu :

> l'assise territoriale de la ville,
> la qualité et la hiérarchie des espaces publics,
> l'organisation structurelle des îlots urbains,
> la qualité architecturale des édifices,
> la présence de la végétation dans le tissu urbain.

Cette approche a permis de fonder l'idée selon laquelle le patrimoine constitué, loin de se cantonner à Nancy à quelques zones qu'il faudrait particulièrement « protéger », est en fait très largement disséminé dans l'ensemble du tissu urbain, en combinant les dimensions prises en compte dans l'analyse de façons extrêmement diversifiées.

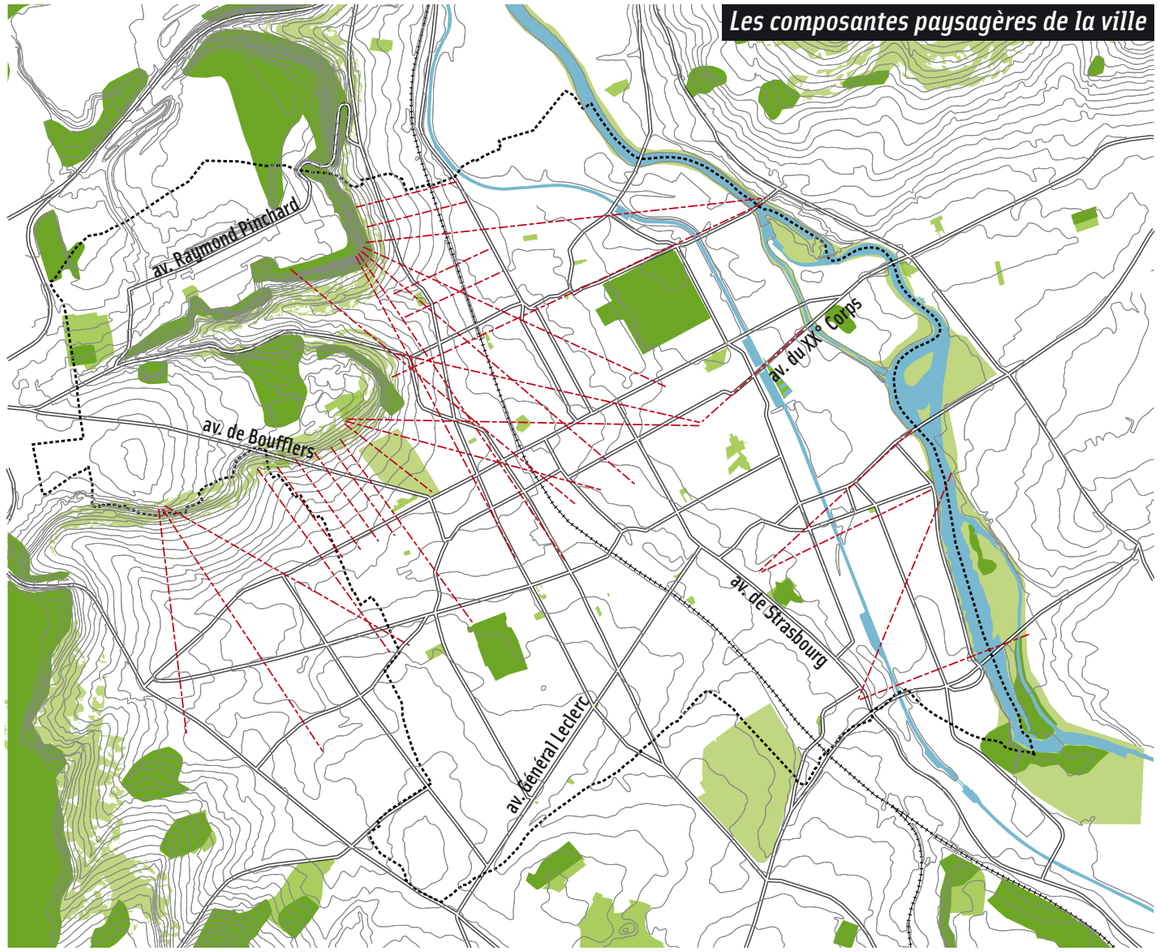
Les composantes du territoire d'inscription de la ville constituent un fondement essentiel de son identité et de la spécificité de son organisation morphologique. Générant dans le cas de Nancy des vues et perceptions très élargies sur de vastes étendues, ce territoire est composé d'entités paysagères très caractérisées et diversifiées qui jouent un rôle majeur dans la lisibilité de la structure de la ville, entités parmi lesquelles il faut relever :

> L'ensemble du site en bordure de la Meurthe et du canal de la Marne au Rhin qui a longtemps constitué un secteur en marge du développement urbain et qui a constitué une chance historique de développer le nouveau quartier des Rives de Meurthe en intégrant le très beau paysage des « bords de l'eau » dans le tissu urbain.

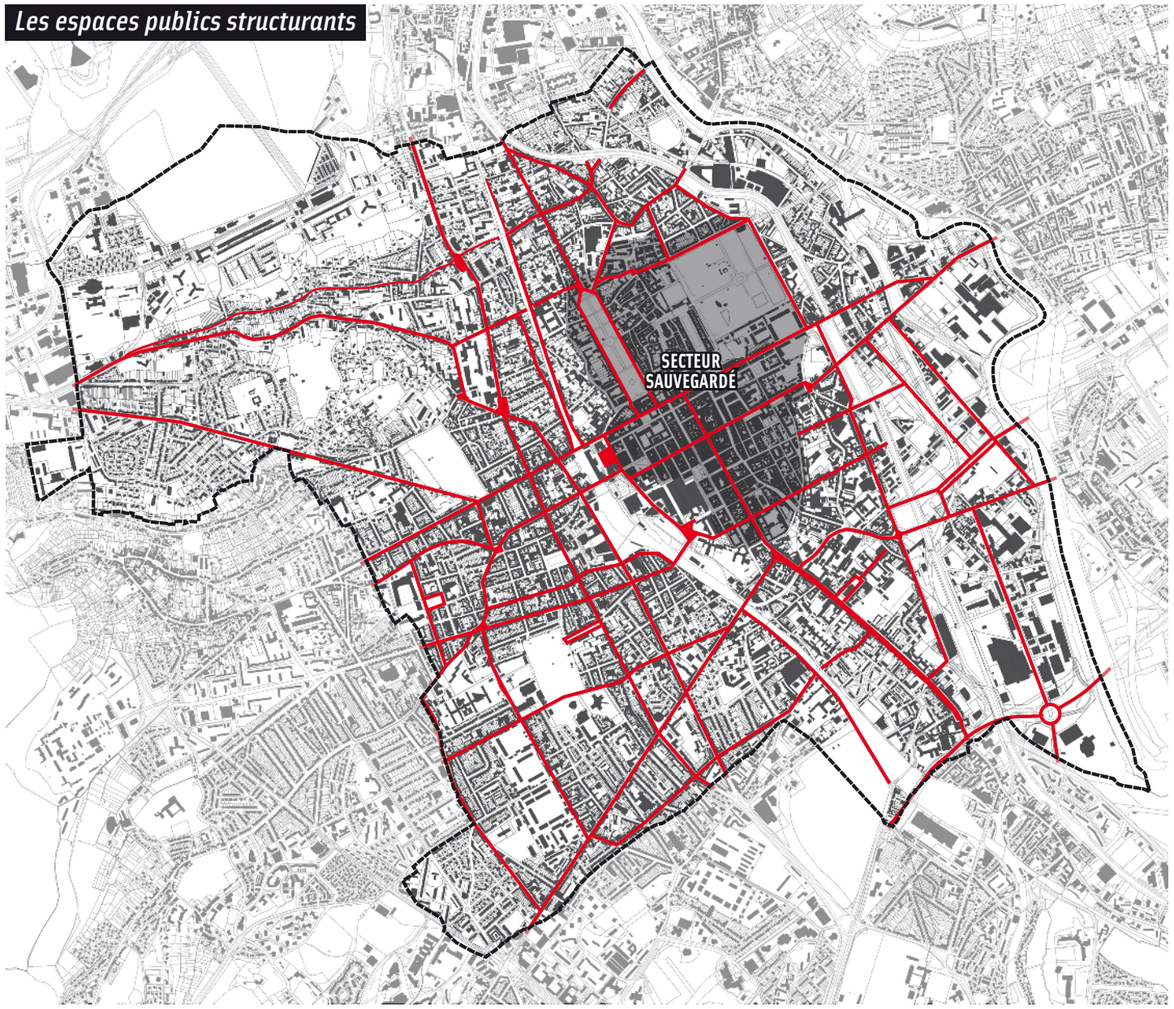
> Les coteaux et la bordure du plateau de Haye qui forment un cadre végétal d'une grande présence au Nord Ouest, cadre visible depuis de nombreux points de l'agglomération et offrant en retour plusieurs occasions exceptionnelles de « points de vue » sur la ville et le paysage de la région.

> Certains espaces constitutifs des grandes voies et infrastructures, qui engendrent des possibilités de perception du paysage d'inscription de la ville extrêmement valorisantes en termes « d'images » en particulier au niveau de certaines de ses « entrées » (y compris par le chemin de fer).

Les composantes paysagères de la ville



Les espaces publics structurants



Les espaces publics forment également une partie essentielle de la valeur patrimoniale d'une ville puisqu'ils constituent en quelque sorte l'apparence sous laquelle celle-ci se donne à voir de la façon la plus immédiate et la plus quotidienne.

De ce point de vue, les prescriptions réglementaires du PLU cherchent à façonner une grande cohérence du paysage construit vu depuis les espaces publics en proposant des hauteurs et des principes de gabarits et alignements visant à intégrer au maximum les constructions nouvelles dans les séquences où elles prennent place. Cette volonté, qui s'inscrit dans le souci d'éviter en particulier les ruptures gabaritaires trop fortes, est fondée sur une reconnaissance de la hiérarchie et de la diversité des espaces publics qui, tous, ne jouent pas le même rôle par rapport à l'ensemble de la ville.

Cette grande diversité, parfaitement significative du mode de constitution historique du Nancy du 19ème siècle et du début du 20ème siècle, doit être perçue comme une véritable richesse, établissant à la fois un système de repérage et d'identification dans l'ensemble de la ville et de l'agglomération. C'est pourquoi il convient de préserver et enrichir ce « localisme » qui ouvre de véritables alternatives de vie urbaine quotidienne.

Bien au-delà des architectures qui ont pu être valorisées ces dernières années (en particulier celle de l'emblématique Ecole de Nancy et du patrimoine du 18ème siècle) il est important de souligner que les territoires en jeu dans le cadre de la révision du PLU sont constitués de bâtiments qui, en général sont d'une bonne qualité architecturale, qualité qui devient souvent excellente dans plusieurs quartiers.

On doit bien sûr noter en première approche l'existence d'une grande diversité d'expressions stylistiques même si prédominent celles significatives de la deuxième moitié du 19ème siècle (d'ailleurs sur différents registres allant du néoclassicisme à l'éclectisme puis plus tard à l'Art Nouveau) et même si de nombreux quartiers restent marqués par une architecture « ordinaire » dont la qualité essentielle réside dans sa grande simplicité d'expression.

De la même façon, on peut relever une réelle variété de types de bâtiments, même si certains d'entre eux prédominent ou même s'imposent littéralement dans certains quartiers (ainsi les nombreuses séquences constituées d'immeubles de rapport ou de maisons unifamiliales mitoyennes).

Dans plusieurs quartiers ou séquences de rues, il faut par ailleurs admettre que c'est moins la qualité intrinsèque des bâtiments qui génère l'identité des lieux, que la répétitivité d'un type ou la qualité d'un système de découpage du terrain comme c'est le cas dans de nombreuses « rues-lotissements ».

A côté des grandes masses boisées positionnées sur les coteaux ou en bordure de la Meurthe, des parcs ou squares publics ou encore des plantations d'alignement installées le long des rues, il faut souligner l'importance tout à fait fondamentale des plantations et des ensembles arborés installés dans le domaine privé qui, dans certains quartiers, constituent la seule présence végétale. Si la végétation peut s'assembler sous des formes diverses avec le bâti et générer des paysages urbains d'une qualité parfois exceptionnelle ou investir très largement le centre des îlots (les arbres se laissant parfois deviner au travers des grilles ou des

murs de clôture), il reste que le « jardin de devant » s'impose comme un véritable « type » dans de nombreuses rues ouvertes dans la deuxième moitié du 19ème siècle et caractéristiques du « Nouveau Nancy ».

Ces qualités, tout à fait représentatives de nombreux quartiers, expliquent pourquoi le nouveau PLU accorde une grande importance à la question des plantations, toutes les marges de recul devant être traitées comme de véritables jardins. Il faut en particulier noter que le nouveau PLU renforce la protection des espaces verts protégés avec 36 nouvelles protections.

Dans le cadre de ce document, l'ensemble des points de vue évoqué précédemment ne sera pas développé systématiquement, l'ambition étant simplement de présenter quelques traits caractéristiques de ce qui fonde l'identité des quartiers et donc, en fin de compte, de mieux définir ce qui façonne l'image spécifique de la ville.

Il s'agit donc bien d'une simple incitation à la redécouverte des qualités spécifiques des quartiers sans prétention d'exhaustivité ni de didactique superflue, mais avec cependant la conviction profonde que les territoires concernés par le PLU recèlent une grande richesse patrimoniale trop souvent mésestimée sans doute parce qu'intégrée naturellement dans les pratiques urbaines quotidiennes, richesse fondée sur une grande diversité des sites et fragments de paysages, des espaces publics et des édifices, des arbres et des jardins.

Ces indications ont été regroupées sous la forme de douze feuillets présentant chacun des douze quartiers correspondant au découpage actuel des Ateliers de Vie de Quartiers (le territoire concerné par le secteur sauvegardé ayant toujours été retiré des analyses). Pour chacun d'eux, la présentation toujours identique (sauf pour le quartier du Haut-du-Lièvre) fait apparaître des éléments concernant :

> L'histoire de la formation du quartier pour laquelle sont indiqués les étapes et les faits marquants de son développement,

> Les caractéristiques morphologiques pour lesquelles ont été seulement mentionnés les traits dominants,

> Les valeurs patrimoniales attachées au quartier, qui ont été présentées sous la forme d'une carte montrant aussi bien la dimension et les enjeux paysagers, les espaces publics structurants et les axes de vue, la qualité architecturale des constructions existantes et les plantations, que les secteurs ou enjeux de développement – le commentaire faisant ressortir les potentialités dans ce domaine,

> Le patrimoine architectural, pour lequel a été visé non pas un recensement des seuls bâtiments exceptionnels, mais bien la présentation d'un échantillon représentatif des architectures constitutives du quartier.

C'est bien sûr en combinant ces différentes approches complémentaires que l'identité spécifique du quartier peut être cernée.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

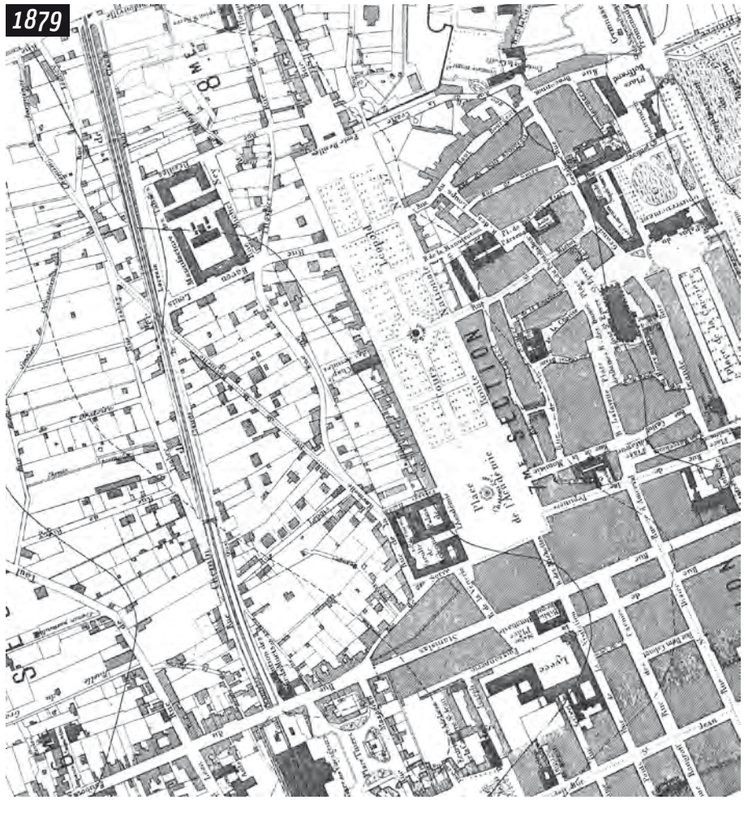
Quartier Léopold • Vieille-Ville

Les premiers développements du quartier à partir du Second Empire se sont opérés dans ce qui était alors une «campagne» faite de jardins et de petits champs qui bordaient, au 18ème siècle, les fossés du flanc ouest de la fortification de la vieille ville.

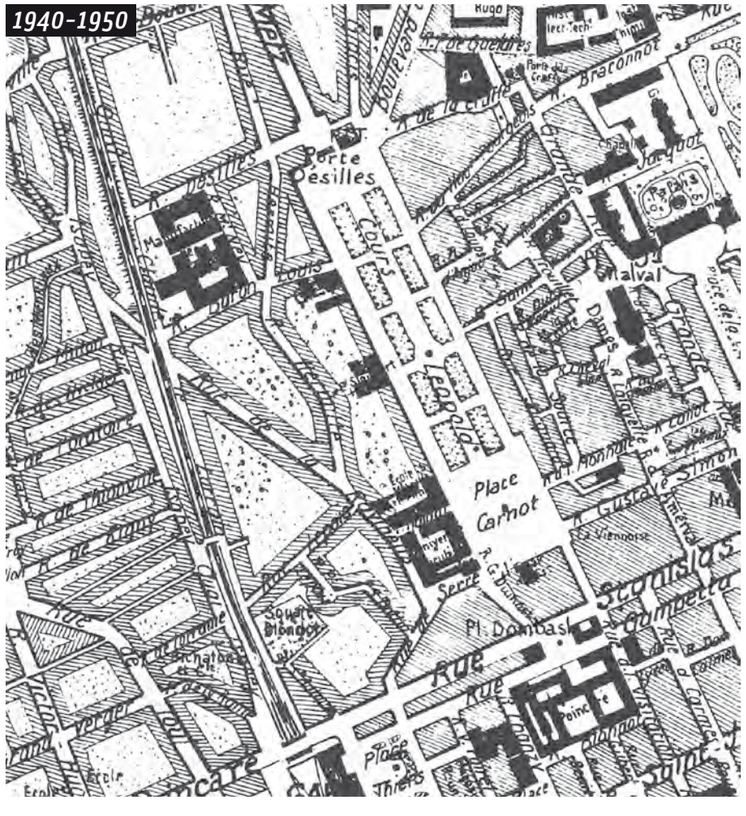
Nettement encadré d'une part, à l'est par le mur d'octroi (qui avait redéfini de nouvelles limites d'emprises de la ville lors de la construction du quartier du Cours Léopold), d'autre part à l'ouest par le tracé de la voie ferrée et enfin au Nord par la Manufacture des Tabacs, le quartier se développera sur la base du réseau de voies et chemins – au tracé souvent sinueux – déjà en place au 18ème siècle (rue de la Ravinelle et rue Hermite en particulier), réseau qui sera complété dans la deuxième moitié du 19ème siècle par la création de rues nouvelles parfaitement rectilignes.

Conservant corolairement les anciennes structures parcellaires auxquelles s'ajoutèrent les découpages plus rationnels des micro-lotissements, le quartier fut l'objet, au Second Empire, de projets ambitieux qui ne virent pas le jour, notamment la création d'une esplanade menant du Palais des Facultés (actuelle Faculté de Droit) à la voie ferrée, ou encore le prolongement en ligne droite du Boulevard Mazagran jusqu'à la Manufacture des Tabacs.

1879



1940-1950



Situé à proximité immédiate du centre représentatif du 19ème siècle, le quartier a heureusement gardé les structures de sa vocation originelle, et apparaît comme un lieu préservé, de faible densité, en dehors des grands mouvements urbains – bien qu'il soit aujourd'hui traversé par de nombreux flux d'animation et de circulation notamment liés au nouveau pôle de la Manufacture des Tabacs.

Le quartier offre des façades stratégiques à la ville sur deux de ses côtés : à l'Ouest, le quai Claude le Lorrain donne une des images les plus prégnantes de Nancy au voyageur arrivant par le chemin de fer, au Sud les immeubles de la rue Poincaré et de la rue de Serre marquent une limite clairement identifiable.

A l'intérieur du quartier, le réseau des voies est d'échelle plus nettement locale, sans évidence de dessin d'ensemble et souvent interrompu par la voie ferrée – ce qui renforce encore son caractère de relatif isolement.

Le quartier est formé d'un parcellaire parfois de grandes dimensions autorisant l'existence de vastes jardins et correspondant à des types d'édifices précis : grandes maisons bourgeoises, maison unifamiliales mitoyennes, quelques plus rares immeubles à appartements. Il est à noter que le bâtiment à vocation industrielle de la Manufacture des Tabacs a su parfaitement s'intégrer à cet environnement résidentiel comme il a su d'ailleurs se prêter à une requalification intégrant des éléments d'architecture contemporaine.

Le quartier constitue une entité parfaitement identifiable dans la ville dont la qualité essentielle tient sans doute dans le type de paysage urbain qui le fonde, paysage pittoresque caractérisé par une grande diversité des tracés et des profils des voies, des types d'implantations des bâtiments par rapport à l'alignement – diversité renforcée par la richesse des variations et des déclinaisons stylistiques de types reconnus d'édifices : hôtels particuliers, maisons bourgeoises, immeubles à appartements notamment.

La composante architecturale est bien sûr une valeur à préserver jalousement et à enrichir ici de façon subtile et mesurée, en évitant tout bouleversement et déséquilibre mais sans exclure des

La trame viaire

Le parcellaire

Le bâti

apports authentiquement contemporains – à la condition que ceux-ci sachent dialoguer avec cet environnement d'une exceptionnelle qualité.
Presque exclusivement cantonnée dans les propriétés privées, la végétation est également une composante essentielle de l'identité et de la qualité du quartier. Cette composante est perceptible sous des registres extrêmement diversifiés : présence parfois prégnante depuis les rues de certains grands arbres (le quartier contient plusieurs spécimens exceptionnels) – ainsi que des jardins devant –, visions plus discrètes (au travers des portails ou au-dessus des murs de clôture) de jardins intérieurs parfois somptueux.

La quartier joue donc un rôle important dans l'image de la ville – particulièrement lors de l'arrivée en gare – image qui doit être préservée et enrichie dans ses qualités essentielles.

La frange Ouest de la Vieille Ville apparaît d'emblée comme un quartier résidentiel, constitué d'un ensemble de maisons bourgeoises entourées de quelques alignements d'immeubles de rapport. Cette dualité typologique de base s'accompagne cependant d'une grande variété d'interprétations sur le thème de l'hôtel en particulier.

Cette variété va de ces villas, et de ces pavillons de toutes tailles, isolés sur leur parcelle, qui caractérisent la plus grande partie de la rue de la Ravinelle, à ces maisons de ville, plus modestes, situées à l'alignement entre mitoyens, qui forment le rond-point Lepois. Cette diversité est particulièrement évidente dans la rue Lepois, dont les alignements présentent tous les cas de figures.

L'implantation de la plupart de ces hôtels particuliers en retrait par rapport à l'alignement met en scène non seulement des grilles, des jardins, des arbres, mais aussi des murs et de petites constructions annexes qui font partie intégrante du paysage urbain, tout en assurant la continuité des alignements comme sur le quai Claude Le Lorrain, par exemple.

En dépit de cette diversité, le quartier offre une image architecturale très unitaire qui repose sur la grande homogénéité stylistique d'un bâti réalisé pour l'essentiel en l'espace d'une trentaine d'années à la fin du 19ème siècle. Hôtels particuliers, maisons de ville et immeubles de rapport témoignent de l'attachement des architectes nancéiens d'alors aux principes de composition et aux ressources décoratives de l'architecture classique.

Valeurs patrimoniales

- *Espace public structurant*
- *Axe de vue*
- *Qualité architecturale*
- *Plantations*
- *Secteur de projet*
- *Limite secteur sauvegardé*

18 Quai Claude le Lorrain

39-41 rue de la Ravinelle

14 rue Raymond Poincaré

2 rue Raymond Poincaré

10 rue Raymond Poincaré

34 Quai Claude le Lorrain

11 rue du Baron Louis

62 quai Claude le Lorrain

1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. S'ils contribuent à renforcer la limite physique et symbolique du quartier, les immeubles de rapport alignés le long de la rue Raymond Poincaré, du quai Claude le Lorrain et de la rue du Baron Louis, ne constituent pas pour autant une ceinture architecturale homogène. Leur diversité typologique et stylistique reflète tout simplement la genèse du quartier. L'alignement de l'ancien faubourg Stanislas est de loin celui qui a subi le plus de substitutions et de transformations, ce qui lui vaut des constructions atypiques comme cet immeuble avec jardin de devant **(3)** ou cette maison de faubourg transformée Entre-deux-guerres **(5)**. En revanche, les immeubles du quai Claude le Lorrain et de la rue du Baron Louis sont tout à fait représentatifs de la production nancéienne de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle. La plupart affichent des façades remarquables dont l'ensemble retrace l'évolution locale du type de l'immeuble de rapport, comme par exemple le passage d'une distribution axiale **(6)** à une distribution latérale **(7, 8)**.

9

19 rue de la Ravinelle

10

47 rue de la Ravinelle

11

27 rue de la Ravinelle

12

2 rond-point Lepois

13

23 rue Lepois

8 rond-point Lepois

14

64 Quai Claude le Lorrain

15

6 rue Lepois

16

2, 9, 10, 11, 12, 13, 14. En ce qui concerne le thème de l'hôtel particulier, il serait plus juste de parler d'évolution que de diversité. En effet, la coexistence de situation d'isolement en milieu de parcelle et d'alignement entre mitoyens tient pour une bonne part à la réduction progressive de la taille des parcelles disponibles tant en largeur qu'en profondeur. Cependant la situation d'isolement demeure une sorte d'idéal comme en témoigne cette ultime réalisation édifiée durant l'Entre-deux-guerres **(14)**. A cette exception près, les hôtels particuliers du quartier datent de la fin du 19ème siècle. Quelle que soit leur taille et leur situation, ils se caractérisent par une distribution axiale, une composition symétrique organisée à l'aide de bandeaux et de pilastres, agrémentée, parfois de trumeaux en brique **(9)** et surmontée le plus souvent par un toit à la Mansart.

11 rue Désilles

38 rue de la Ravinelle

9 rue Baron Louis

35 rue de la Ravinelle

2, 9, 15, 16, 17. Les nombreux jardins privés qui s'ouvrent sur la rue constituent l'une des richesses du quartier. Dans ce cas de figure, le mur de clôture joue un rôle essentiel : c'est en effet lui qui assure la continuité de l'alignement, qui protège ou met en scène le jardin et la maison, par l'intermédiaire d'une grille, par exemple **(2, 16)**. Mais il peut également devenir le support de bâtiments annexes **(9, 15)** dont la présence renforce à la fois l'alignement et la hiérarchie entre l'espace public et l'espace privé.

18, 19, 20. Au rayon des constructions atypiques figure notamment cette petite maison **(18)**, probablement construite au début de la deuxième moitié du 19è siècle, à laquelle son implantation, perpendiculaire par rapport à la rue, donne des allures de maison de campagne. Lui tiennent compagnie dans un tout autre registre, ce petit hôtel particulier **(19)** déformé en vue de tenir et de traiter l'angle de la rue du Baron Louis et de la rue Hermite, ainsi que ce bâtiment scolaire d'une très grande qualité **(20)**.

QUARTIER
SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Saint-Fiacre • Trois Maisons • Vayringe

Le quartier est caractérisé par la présence de la Meurthe et de sa zone inondable et structurée définitivement par différents tracés fondamentaux : d'une part celui de la rue de Metz qui à la fin du 18ème siècle deviendra la nouvelle entrée de ville menant au cours Léopold et d'autre part ceux du canal et de la voie ferrée générateurs de fortes coupures.
L'organisation morphologique définitive du quartier s'établira progressivement au cours du 19ème siècle par la création au coup par coup de rues nouvelles et de micro-lotissements, processus avec lequel contraste la création d'un véritable petit quartier en bordure de la Pépinière, liée à la destruction des structures et emprises de la Citadelle.

Dans ses structures morphologiques actuelles, le quartier garde sans doute pour une part la mémoire du faubourg de Saint-Dizier qui fut détruit lors de l'édification de la ville neuve à la fin du 16ème siècle et ce, vraisemblablement dans le tracé des voies qui, au cours du 18ème siècle, ont permis le développement du nouveau faubourg des Trois Maisons, de Malzéville, Charles Keller et Jean Lamour.
Jouant dès l'origine le rôle de carrefour au sortir de la Porte de Notre-Dame (vers Metz au Nord, vers Malzéville à l'Est, vers la route de Paris à l'Ouest via le Vallon de Boudonville), le faubourg verra son développement limité par la création du canal de la Marne-au-Rhin.

L'histoire et la géographie des lieux ont conjointement forgé un quartier marqué par les coupures et les limites engendrées par la voie ferrée et le canal de la Marne-au-Rhin et composé de fragments méthodologiquement différents, très nettement identifiables tant dans les perceptions visuelles que dans les pratiques et activités qui s'y développement, fragments constitués par :

> L'ensemble du réseau des voies et espaces publics le plus ancien du quartier (rue du Faubourg des Trois-Maisons, de Malzéville, Charles Keller, Jean Lamour) dont l'environnement bâti façonne l'image emblématique du « Faubourg »,

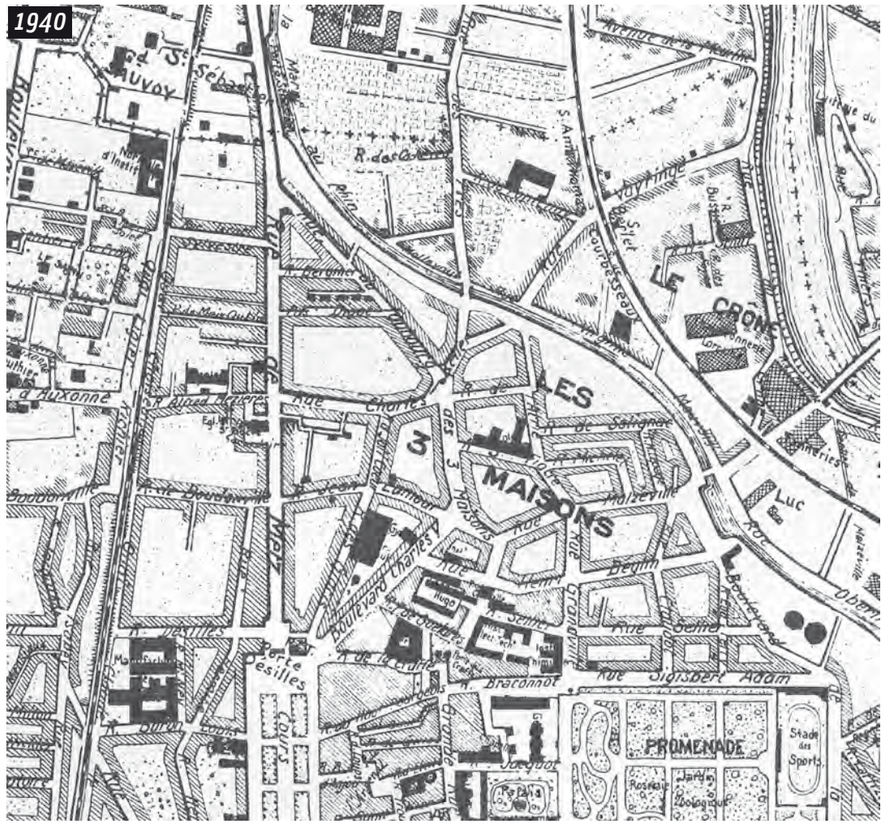
> La rue de Metz qui bien que bordée d'édifices de types variés, impose une grande évidence spatiale bien sûr redevable à la clarté et à la justesse de son tracé,

> Le groupe d'îlots rationnellement organisé en bordure de la pépinière qui offre une image de régularité fondée sur une certaine homogénéité du bâti,

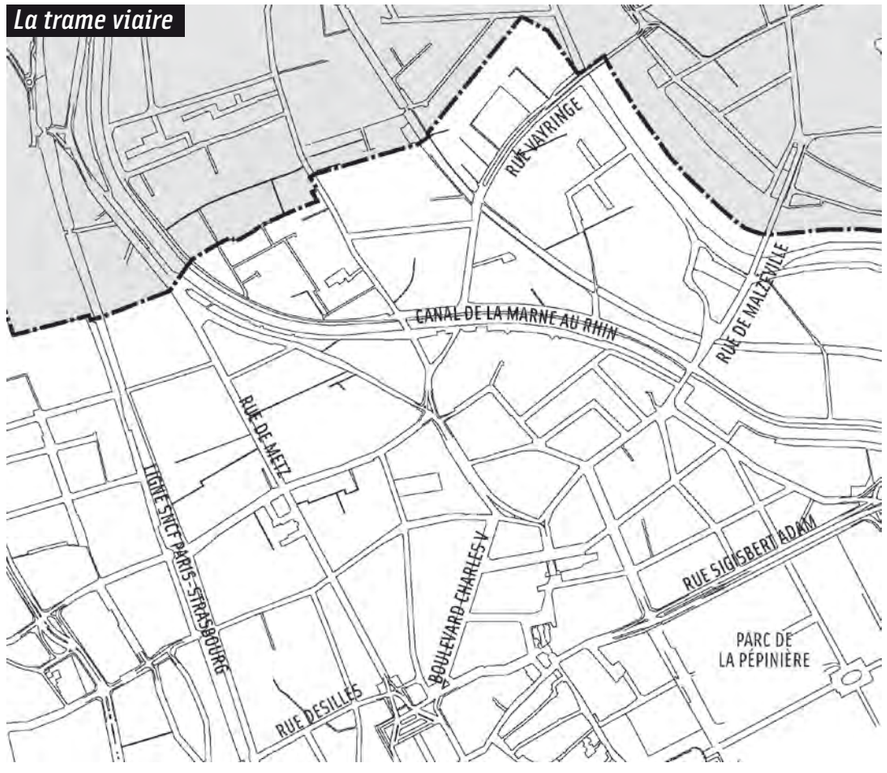
> Les secteurs de Vayringe et du Crosne caractérisés par un univers typique de « maisons de banlieue » dans lequel les jardins jouent un rôle essentiel.

1879

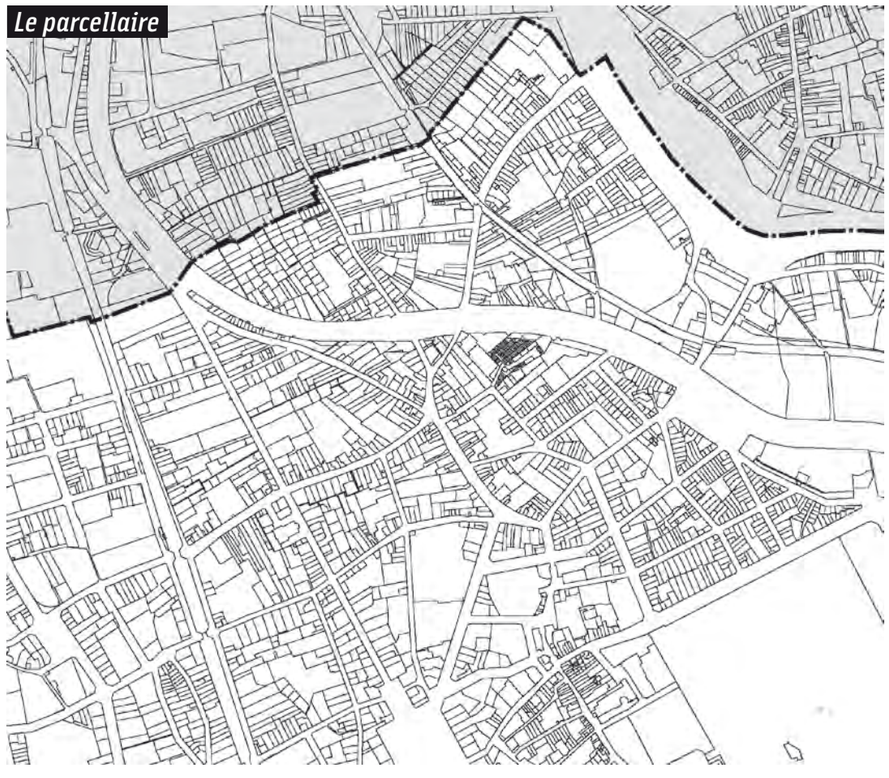
1940



La trame viaire



Le parcellaire



Le bâti

De manière générale, on peut également noter dans le quartier la présence d'îlots de grandes dimensions (dont l'intérieur est parfois irrigué par des petits chemins), îlots dans lesquels prirent place notamment des bâtiments réservés aux petites industries.

Le quartier possède des qualités patrimoniales directement liées à la diversité de ses composantes morphologiques, qualité à préserver d'une part lorsqu'elles sont d'ores-et-déjà constituées mais d'autre part à créer en s'appuyant sur l'important potentiel d'aménagement et de développement que recèle ce secteur.
On doit tout d'abord noter la grande qualité de certains fragments précédemment mentionnés et qui jouent un rôle très important dans les systèmes de repérage et de lisibilité à l'échelle de l'ensemble de la ville. A ce titre, il faut insister particulièrement sur l'ensemble du réseau des voies les plus anciennes dont le tracé sinueux et pittoresque ainsi que le bâti- souvent typique de l'architecture de faubourg datant de la fin du 18ème siècle et du début du 19ème siècle –prolongent en quelque sorte l'esprit de la vieille ville. Sur d'autres registres, il faut souligner également les grandes qualités morphologiques et architecturales d'une part de la rue de Metz et de son environnement, rue qui joue toujours un rôle important d'entrée dans la ville par le nord et d'autre part du quartier édifié en bordure de la Pépinière qui offre des fronts bâtis de grande qualité (en particulier rue Grandville et Sigisbert Adam). En dehors de rues isolées de belle facture (par exemple rue Michelet), il faut rappeler l'important potentiel qualitatif que représente pour le quartier la Meurthe et le Canal de la Marne-au-Rhin, dont les espaces dégagés ouvrent de larges vues et panoramas sur les coteaux environnants de Malzéville et du Haut-du-Lièvre.

De son passé de faubourg, le quartier conserve encore de nombreux témoins tout à fait repérables le long des voies les plus anciennes comme la rue de Malzéville, la rue du Faubourg des Trois-Maisons et la rue de Metz. Réalisées pour la plupart dans la première moitié du 19ème siècle, ces constructions se singularisent par la simplicité de leurs volumes et la grande sobriété de leur composition.

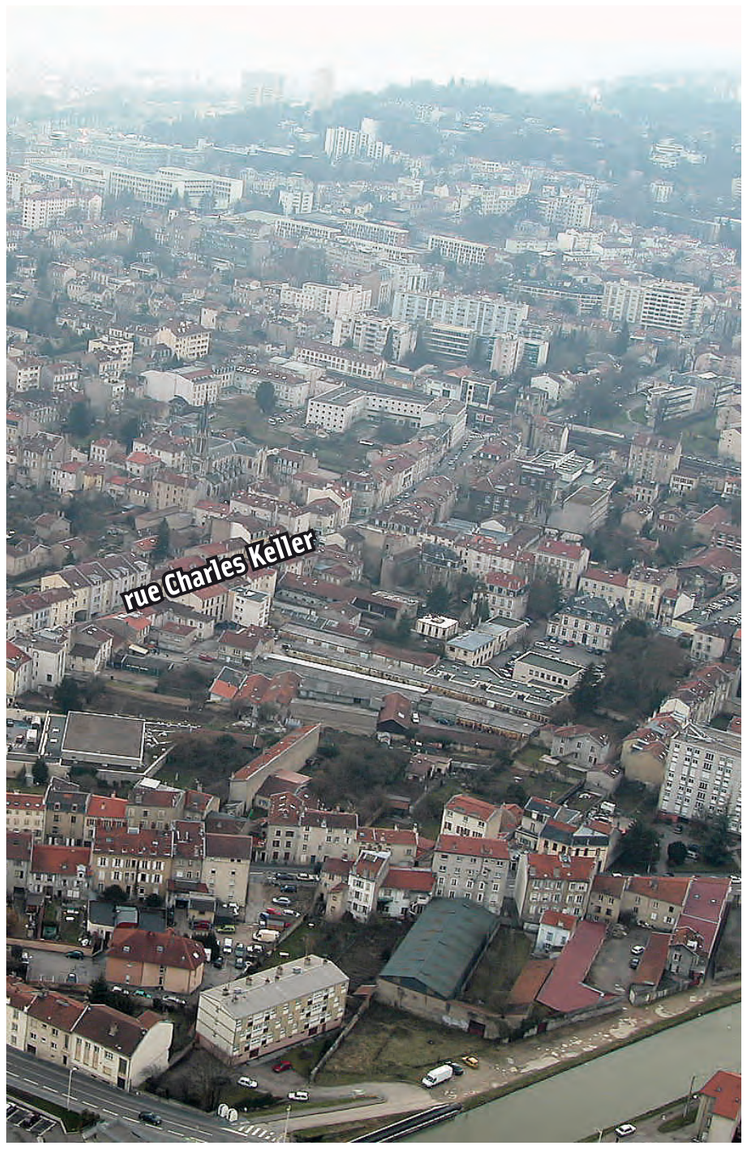
Dès le milieu du 19ème siècle, ces constructions font place à des types plus urbains. C'est ainsi que de nombreux hôtels particuliers s'implantent, le plus souvent en retrait tout au long de la rue de Metz. En revanche, les premiers immeubles de rapport et les premières maisons de ville du quartier se cantonnent à l'alignement des rues Grandville, Henri-Deglin, Sellier et Eugène Vallin, ouvertes à la fin du 19ème siècle dans les terrains situés au Nord de la Pépinière.

Valeurs patrimoniales

- Espace public structurant
- Axe de vue
- Qualité architecturale
- Plantations
- Secteur de projet
- Limite secteur sauvegardé

A ce fragment de grande qualité, succèdent au début du siècle, les alignements plus pittoresques mais tout aussi homogènes de la rue Solignac, de la rue Lepage, de la rue Michelet et de la rue Saint-Fiacre dont certains se caractérisent par leurs jardins de devant.

Sur les arrières du faubourg, la voie ferrée et le canal ne suscitent pas de véritable front bâti. Cependant, les alignements du quai Claude le Lorrain et du quai Choiseul affichent quelques maisons isolées tout à fait remarquables. De même, l'habitat plus modeste que révèle le franchissement du canal, recèle plusieurs constructions dignes d'intérêt, rue de Vayringe et du Crosne notamment.



59 rue du Faubourg des Trois Maisons

12 rue Michelet

34 rue de Malzéville

107 rue de Metz

72 rue de Metz

57 rue du Faubourg des Trois Maisons

48 rue de Metz

5 rue de Metz

35 rue Henri Deglin

34 rue Henri Deglin

40 rue Michelet

44 rue Virginie Mauvais

45 rue de Malzéville

84 rue de Metz

14

1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. La plupart des constructions issues du faubourg se signalent d'emblée par des volumes simples, soulignés par un léger débord de toiture, et par des façades sobrement ordonnancées, dépourvues de toute modénature. Ces constructions n'en forment pas pour autant une catégorie homogène. Certaines se distinguent par leur taille ou leurs proportions **(7)**, d'autres par leur situation particulière **(6)**, d'autres encore par leur implantation par rapport à la rue, décalée **(3)**, en retrait **(5)** ou perpendiculaire **(4)** : c'est le cas de la plupart de celles qui se trouvent à la périphérie du faubourg où les règles d'alignement et de mitoyenneté sont concurrencées par d'autres contraintes et d'autres spécificités.

2, 9, 10, 11, 12, 13, 14. Les arrières du faubourg recèlent un remarquable patrimoine d'immeubles de rapport de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle, et plus particulièrement le lotissement situé au Nord de la Pépinière. Plusieurs réalisations y déclinent avec bonheur les multiples variantes du catalogue stylistique en vigueur à la fin du siècle dernier **(9, 10, 11)** tandis que la plupart affichent des compositions d'une grande qualité basées sur des jeux de pilastres et de bandeaux **(2)**, ponctuées de balcons et d'ornements sculptés, animées de place en place par des alternances de matériaux **(10)**. Les franges du quartier, relèvent des ambitions plus modestes qui ne manquent pourtant pas d'intérêt à l'instar de cette étonnante ordonnance d'entourage de fenêtres en brique rouge située au Crosne **(12)** ou ce traitement d'angle monumental que réalise à l'entrée de la rue de Metz un collectif d'habitations à bon marché réalisés durant l'Entre-deux Guerres **(14)**.

2 rue Saint-Fiacre

1bis rue Bergnier

92 Quai Claude le Lorrain

15, 16, 17. Si les maisons les plus modestes du quartier se cantonnent dans le Crosne à l'Est du canal, les hôtels particuliers et les villas prennent place le long de la rue de Metz et du quai Claude Le Lorrain. Seules les maisons de ville **(17)** au demeurant peu nombreuses échappent à cette répartition territoriale caractéristique. Par ailleurs, à la fin du 19è siècle, l'implantation des hôtels particuliers évolue de l'isolement en milieu de parcelle **(15)** vers l'alignement entre mitoyens **(16)** tandis que leurs façades se couvrent d'une abondante ornementation **(16)**.

18, 19, 20. Des diverses séries ou fragments qui composent l'essentiel du patrimoine architectural du quartier s'échappent quelques constructions atypiques. C'est cet ancien « restaurant économique » du début du siècle **(18)** destiné aux ouvriers travaillant dans le quartier qui se caractérise par ses grandes baies et ses lits alternés de briques et de pierres. Mais c'est aussi une petite série de façades exceptionnelles connues et méconnues à l'image de celles de ces maisons de ville **(19, 20).**

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

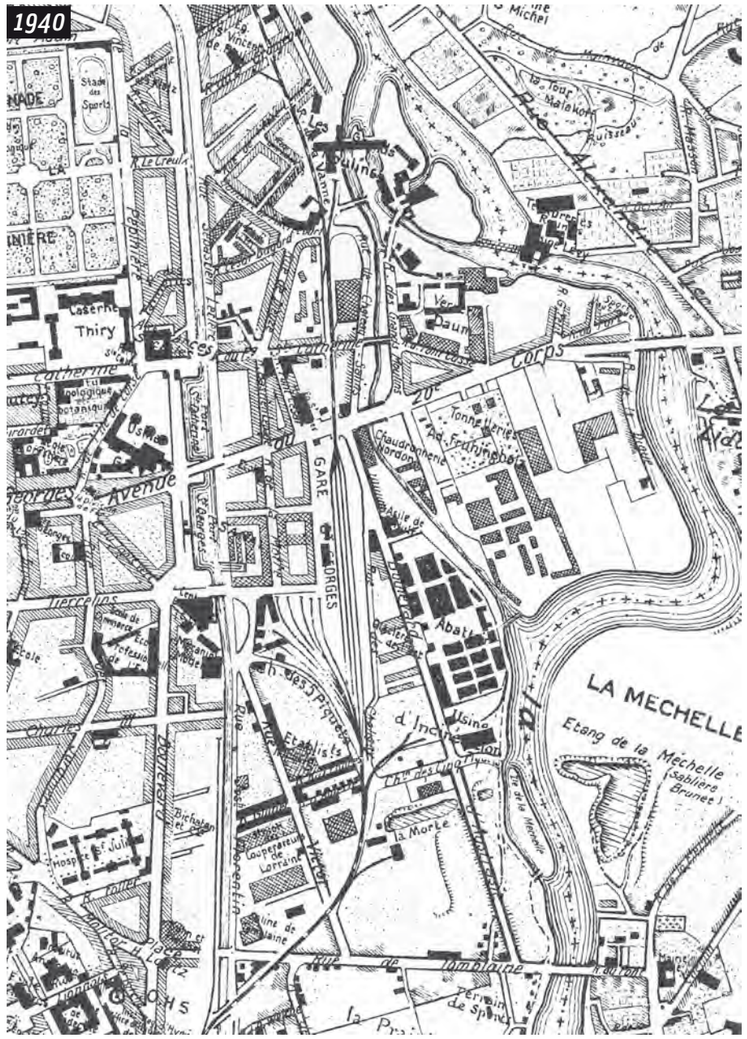
Quartier Stanislas-Meurthe

Très fortement marqué dans son développement par l'histoire même de la Meurthe et de ses différents bras ainsi que par la menace corollaire des inondations, le quartier a vu son organisation morphologique fortement conditionnée par les infrastructures du canal de la Marne-au-Rhin et de la voie ferrée de marchandises, qui ont créé des coupures extrêmement fortes entre ses différentes parties constitutives.

Ponctuellement occupé dans la deuxième moitié du 18ème siècle, en bordure de l'eau par de petits établissements artisanaux ainsi qu'au long des axes menant aux Portes Saint-Georges et Sainte-Catherine (en particulier en bordure du nouveau tracé menant à la place Royale, le quartier se constituera principalement dans la deuxième moitié du 19ème siècle, suite à la mise en place du canal puis de la voie ferrée de marchandises et ce, par un processus mêlant création de rues d'initiative privée au coup par coup et tracés plus volontaires d'initiative municipale (boulevard Lobau en particulier). En s'appuyant sur les voies déjà en place, ce développement confirmera l'essentiel les grandes orientations du parcellaire préexistant. Le quartier se définira dans sa vocation industrielle à partir de la fin du 19ème siècle jusqu'à la Deuxième Guerre Mondiale, laissant cependant une part importante à l'habitation.

1879

1940



A la lecture d'un plan, l'organisation morphologique du quartier apparaît fortement marquée par la présence de la Meurthe, du Canal de la Marne-au-Rhin et de la voie ferrée.
Exacerbés par la forme particulière de son développement, le quartier est ainsi constitué d'une série de fragments et d'entités irrigués par un réseau de voies n'offrant pas toujours de réelles possibilités de continuités dans les cheminements : au nord entre la Pépinière et le bras de décharge s'est formé un tissu marqué par la présence d'habitat populaire et de nombreux jardins plus au centre dans l'environnement des portes Saint-Georges et sainte-Catherine a pu s'édifier un quartier mieux articulé à la ville historique grâce aux deux axes menant aux portes Saint-Georges et Sainte-Catherine, de part et d'autre du boulevard Lobau s'est réalisé un secteur composite qui n'a pas su s'orienter sur le canal, entre le canal et la courbe de la voie ferrée s'est constitué un petit quartier mêlant habitations ouvrières et bâtiments industriels, à l'Est de la voie ferrée s'est organisé une partie à vocation industrielle autour du tracé du boulevard Lobau et enfin l'île formée par le bras de décharge de la Meurthe a vu un développement essentiellement industriel.

Bien que possédant quelques édifices ou séquences de bâtiments de qualité, le quartier fait incontestablement partie des secteurs de la ville dont les valeurs patrimoniales était encore à constituer (jusqu'à l'aménagement du quartier des Rives de Meurthe en cours d'achèvement) sur la base des grandes potentialités qu'offrent en particulier le canal de la Marne-au-Rhin, la Meurthe et le bras de décharge.
Ces voies d'eau offrent en effet des qualités paysagères extrêmement diversifiées (le canal avec son tracé rectiligne, la Meurthe et le bras de décharge avec leur sinuosité plus pittoresque et bordé de nombreuses masses arborées) ainsi que des fragments

de paysage parfois exceptionnels (par exemple le très beau méandre de la Meurthe ou encore le lieu privilégié que constitue l'environnement de la passerelle Lecreulx et son prolongement dans la boucle du canal vers le nord). De plus, les vastes espaces générés par les voies d'eau engendrent de nombreuses vues et panoramas dégagés à la fois sur les quartiers et les communes voisines, mais aussi, bien au-delà, sur les composantes essentielles du territoire d'inscription de la ville et de l'agglomération. Dans aucun autre endroit e la ville en effet, il n'est possible de prendre conscience aussi clairement de celles-ci, grâce à des perceptions simultanées de larges portions du lit de la Meurthe et de l'ensemble des coteaux ceinturant la ville à l'Ouest. Ces perceptions de l'assiette paysagère de l'agglomération ont été intégrées dans les projets de transformations du quartier, projets qui ont donné aux voies d'eau et leurs bordures un véritable statut d'espaces urbains à part entière, largement accessibles et supports d'aménagement et d'équipement à caractère public.
Grâce aux travaux menés par ailleurs en matière de maîtrise des inondations, le quartier a retrouvé une vitalité et acquis une attractivité dont l'histoire l'avait jusqu'ici privé.

La vocation artisanale et industrielle du quartier ne l'a pas empêché d'accumuler un patrimoine architectural digne de ce nom, bien au contraire. Aux premières maisons de l'ancien Faubourg Saint-Georges sont progressivement venus s'ajouter non seulement des usines et des maisons ouvrières mais aussi des maisons de ville et des immeubles de rapport.

La trame viaire

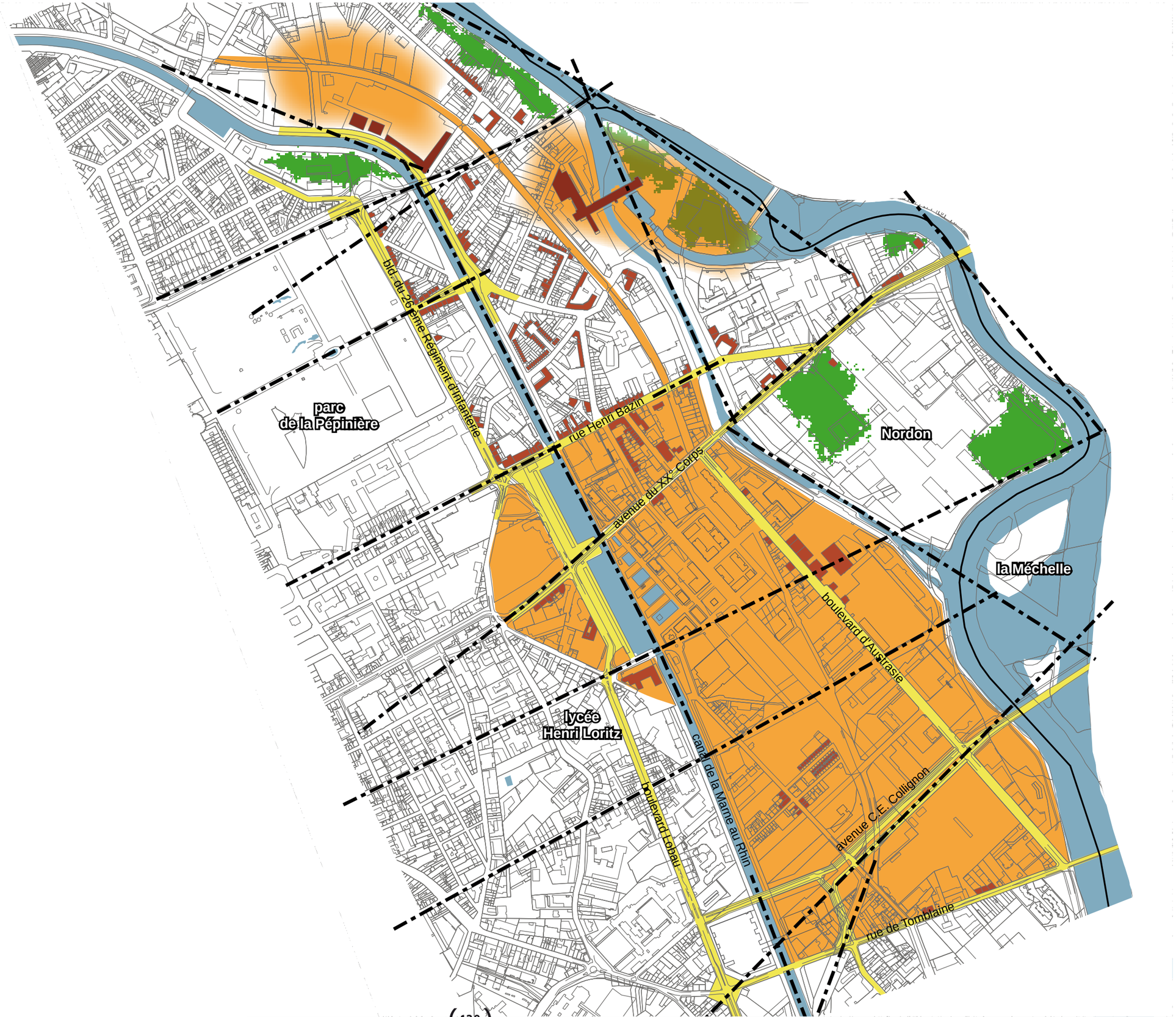
Le parcellaire

Le bâti

NB : Le plan parcellaire ci-dessus ne tient compte que des informations actualisées à ce jour par les services de la Communauté urbaine

Valeurs patrimoniales

- Espace public structurant
- Axe de vue
- Qualité architecturale
- Plantations
- Secteur de projet
- Limite secteur sauvegardé



Déployé tout au long de l'avenue du 20ème Corps et de la rue Henri Bazin, le faubourg se signale par ses alignements de grandes habitations aux façades simples, qu'accompagnent encore sur l'arrière quelques témoins d'activités artisanales disparues, comme ces anciennes maisons de tanneur situées sentier Henri Bazin.

A la fin du 19ème siècle, maisons de ville et petits immeubles de rapport investissent les rues transversales comme la rue Bastien-Lepage ainsi que les chemins situés au nord du faubourg. La passerelle sur le canal départage une série de constructions bourgeoises implantées face à la Pépinière, d'un ensemble de constructions plus modestes qui s'alignent entre mitoyens rue Guillaume de Pixerécourt. S'en détachent les « habitations à bon marché » réalisées durant l'Entre-deux guerres rue de Dieuze et rue César-Bagard.

Leur font écho, au sud du faubourg, les maisons en bande de la rue d'Algérie et de la rue du Progrès, qui constituent un fragment caractéristique de l'habitat ouvrier du début du siècle, autrefois isolé au milieu d'emprises industrielles et aujourd'hui pérennisées dans le cadre de l'îlot dit « Florentin Victor » du quartier des Rives de Meurthe. Cela dit, c'est encore au nord du faubourg qu'il faut désormais chercher les vestiges de l'occupation industrielle du quartier.

1 rue Henri Bazin

46 boulevard du 26° Régt d'Infanterie

11 rue Henri Bazin

6 boulevard du 26° Régt d'Infanterie

15 rue Bastien Lepage

74 boulevard du 26° Régt d'Infanterie

3 rue de Dieuze

1 rue des Cristallerie

65 avenue du XX° Corps

10

34 boulevard du 26° Régt d'Infanterie

11

1 rue Guilbert de Pixérécourt

12

31 rue d'Algérie

13

25 rue de Dieuze

14

17 sentier Henri Bazin

59 rue de Château-Salins

15

1, 3, 4. Les premières maisons du faubourg se caractérisent d'abord par la grande sobriété de leurs façades ordonnancées. De proportions souvent proches du carré, elles se développent généralement sur trois niveaux surmontés d'un grenier éclairé de petites fenêtres basses rondes ou rectangulaires. Ces ouvertures ne sont pas sans évoquer le traitement du couronnement en attique caractéristique de l'architecture néoclassique savante qui s'illustre en ville à la fin du 18ème siècle et au début du 19ème siècle.

5, 6, 7, 10. La vocation artisanale et industrielle du quartier ne signifie pas l'exclusion de toute forme d'habitat bourgeois, loin s'en faut. Aux côtés de quelques maisons de chefs ou de cadres d'entreprise, prennent place des maisons de ville et des immeubles de rapport- notamment dans le faubourg **(5)** et le long du boulevard du 26ème Régiment d'Infanterie **(6, 10)** – dont l'implantation, la composition et la modénature sont en tout point conformes à la production architecturale nancéienne depuis la fin du 19ème siècle.

8, 9, 10. Si la mitoyenneté peut être considérée comme une règle de base, les alignements du quartier ne sont pas exempts de tout édifice isolé. Hormis plusieurs bâtiments industriels et de rares villas du 20ème siècle **(10)**, cette catégorie compte quelques constructions du 19ème siècle qui se singularisent également par leur situation comme cette belle et grande bâtisse sur cour qui marque l'angle de la rue des Cristalleries et la rue du Colonel Paul Daum **(8)** ou comme le pavillon de la cure de l'église Saint-Georges **(9)**.

11, 12, 13. Si l'habitat bourgeois n'est pas absent, le patrimoine architectural du quartier est dominé par un habitat plus modeste, ouvrier et social. Avec leurs petites maisons groupées en bandes adossées les rue d'Algérie et du progrès illustrent fort bien al production patronale de la fin du 19ème siècle **(12)** tandis que les compositions années trente des ensembles « d'habitations à bon marché » individuelles et collectives des rues César Bagard et de Dieuze **(13)** se rapprochent des modèles du logement social actuel.

16

rue Oberlin

17

rue Sébastien Leclerc

18

44 boulevard du 26° Régt d'Infanterie

2, 14, 15, 16, 17, 18. Du fait de la reconversion du quartier, les témoins de sa vocation artisanale et industrielle se font de plus en plus rares. Parmi ces précieux vestiges, il faut citer en premier les quelques maisons de tanneur qui subsistent sur l'arrière du faubourg, constructions simples, caractérisées par leur séchoirs à claire voie en bois, situés sous le toit **(14).** L'activité suscitée par le canal lui-même est pour sa part illustrée à la fois par une maison de pontonnier encore largement sous l'influence de l'architecture néoclassique du début du 19ème siècle et par une très belle brasserie caractéristique de l'architecture pittoresque des guinguettes de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle **(2)**. Enfin l'architecture industrielle proprement dite conserve quelques témoins au nord du faubourg. Usines, entrepôts, ateliers du début du siècle affichent à l'alignement une modénature de très grande qualité où domine la brique **(15, 16, 18)**, tandis que silos et trémies de chargement dressent dans le paysage leurs volumes et leurs structures de béton et de métal **(17)**.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Saint-Pierre • René II • Bonsecours

Le quartier est notamment significatif d'une des dimensions importante de l'histoire de la ville de Nancy : celle de la conquête progressive du territoire originellement dominé par la Meurthe et sa zone inondable. En effet, à la fin du 18ème siècle le quartier est exclusivement cantonné en limite de la rupture de pente caractéristique de son site d'implantation et seulement constitué d'une simple « arête » construite correspondant aux actuelles avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny et de Strasbourg. Le milieu du 19ème siècle verra la création du canal de la Marne-au-Rhin et des deux faisceaux de voies ferrées qui fixeront les nouvelles limites du quartier, tout en permettant, plus à l'Est, l'urbanisation de terrains jusque-là ignorés (grâce également à la création de nouveaux axes d'échelle urbaine : boulevard Lobau, axe des rues de la Salle et de Tomblaine).

Alors que le développement de nouvelles rues perpendiculaires à l'Avenue de Strasbourg permettront dès la moitié du 19ème siècle la progressive constitution de véritables îlots de part et d'autre de celle-ci, il faudra attendre l'Entre-deux-guerres pour voir se lotir les terrains situés entre la Meurthe et le canal suite au comblement de la boucle de la Meurthe.

Le quartier Saint-Pierre/René II reste encore marqué dans sa morphologie actuelle par cette cassure topographique caractéristique d'une des composantes du site d'inscription de la ville de Nancy. Cette situation génératrice à la fois d'une « mise en scène » de certains de ses monuments (en particulier les églises de Bonsecours et de Saint-Pierre) très nettement perceptibles – sous des angles divers – depuis le boulevard Lobau et au-delà depuis la Meurthe ou même Tomblaine et à la fois de vues plongeantes se développant de l'ancien faubourg vers l'ensemble du paysage du canal et de la Meurthe. Il est par ailleurs formé de fragments très nettement identifiables sur le plan morphologique, bien que souvent disjoints, et qui apparaissent parfois sous la forme de « pièces » ou de figures autonomes : ainsi l'ensemble formé par les avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny et de Strasbourg bien limité par les places des Vosges et de Bonsecours, les grands équipements hospitaliers et leurs espaces attenants dont la composition s'est parfois imposée aux tissus préexistants, l'église Saint-Pierre et la rue Lionnois qui devait originellement se prolonger jusqu'au boulevard Lobau, ou à une autre échelle, les rues de Vic et de Saverne ou encore le Clos Hinzelin.

Le quartier possède des atouts paysagers de grande qualité liés à ses composantes topographiques ainsi qu'à la présence toute proche du canal de la Marne-au-Rhin et de la Meurthe. Grâce à cela, il doit jouer un rôle important dans la poursuite de la revitalisation de l'ensemble du secteur situé entre les deux voies d'eau et mieux intégrer celle-ci dans le paysage urbain quotidien.

Les aménagements à venir devront valoriser les possibilités de perceptions des bâtiments les plus hauts depuis l'ensemble des territoires situés entre le canal et la Meurthe, perceptions en particulier des églises Saint-Pierre et Bonsecours (cette dernière dominant magnifiquement le très beau site qui marque la fin de l'arête bâtie que constitue l'avenue de Strasbourg). Ces aménagements devraient permettre de donner une qualité spatiale au boulevard Lobau tout en préservant les nombreux jardins en terrasses qui forment la partie arrière des édifices implantés sur l'avenue de Strasbourg.

1879

1940

Par ailleurs le quartier possède certains fragments qui doivent faire l'objet d'une attention particulière :

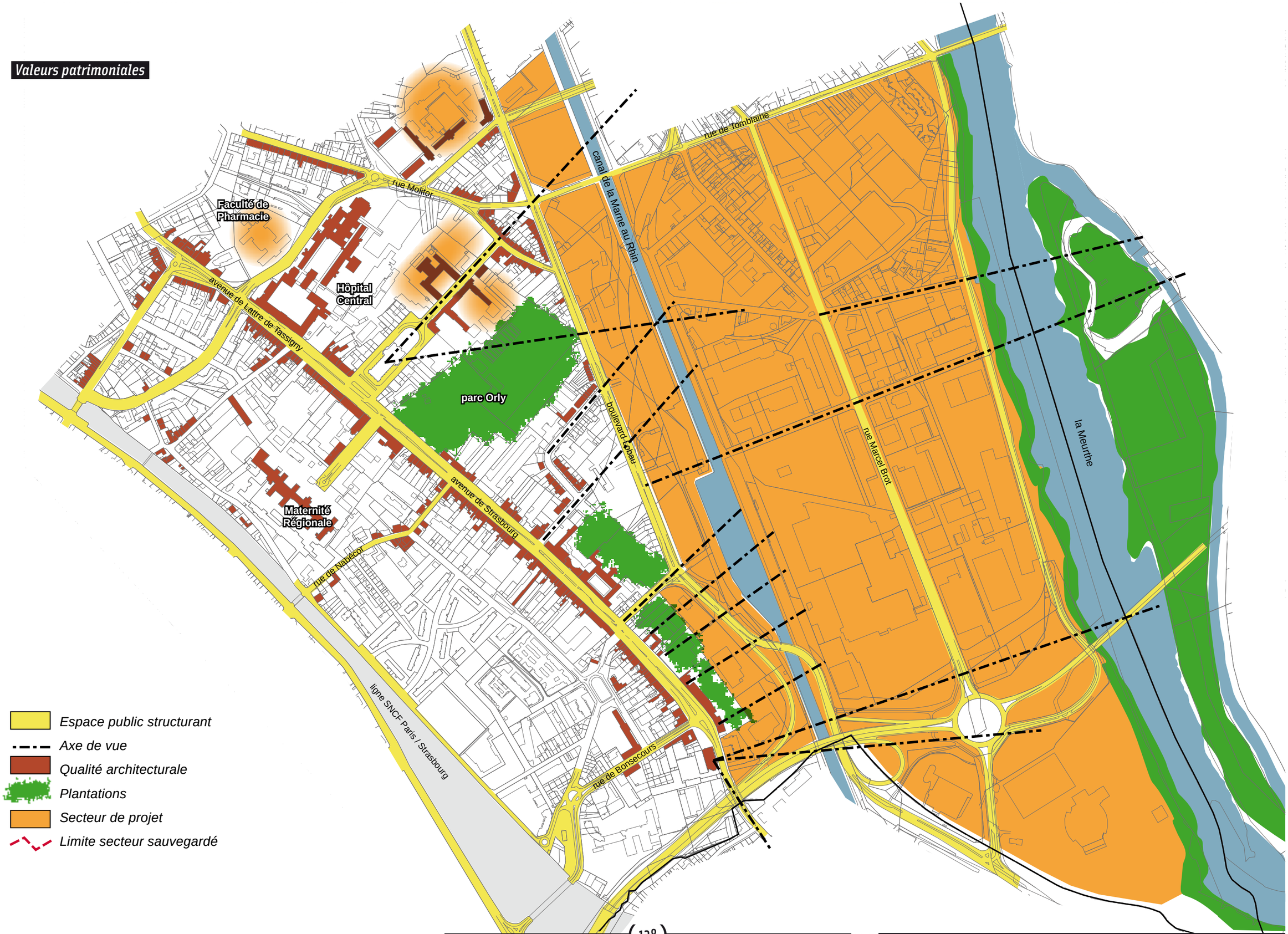
> d'une part, l'ensemble constitué par les avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny et de Strasbourg, dont le tracé est bordé de nombreux bâtiments de qualité datant du 18ème siècle et du début du 19ème siècle (architecture dont l'esprit se prolonge dans certaines rues adjacentes datant de la même période),

> d'autre part, les entités plus ponctuelles que forment certaines voies telles les rue de la Salle, Lionnois, Vic et Saverne et même dans un registre plus discret le Clos Hinzelin.

De la porte Saint-Nicolas à l'église Notre Dame de Bonsecours, l'ancien faubourg Saint-Pierre constitue aujourd'hui encore un fragment facilement identifiable dominé par une architecture héritée du 18ème siècle et du début du 19ème siècle. Si cette dominante connait des prolongements ponctuels vers l'Ouest notamment le long de la rue de l'Abbé Grégoire et de la rue de Nabécor, les arrières du faubourg révèlent plutôt un bâti caractéristique de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle.

L'identité de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de l'avenue de Strasbourg repose non seulement sur la continuité et la grande largeur de leur profil mais aussi sur la faible hauteur de leurs alignements. Même si cette dernière s'élève graduellement à l'approche du centre ancien, le bâti ne dépasse guère quatre niveaux qu'il s'agisse de grands équipements ou de petits immeubles. Par ailleurs, la grande diversité typologique des deux alignements est compensée par la très grande sobriété des façades, du moins pour les réalisations antérieures aux années soixante.

Valeurs patrimoniales



- *Espace public structurant*
- *Axe de vue*
- *Qualité architecturale*
- *Plantations*
- *Secteur de projet*
- *Limite secteur sauvegardé*

Sur l'arrière du faubourg, les alignements présentent des contrastes plus marqués, même dans les rues de Vic et de Saverne pourtant mises en scène par un jardin de devant. Font exception à cette règle, la rue de la Salle et quelques petits fragments dévolus pour la plupart à un habitat individuel modeste, tel l'ensemble des maisons ouvrières du Clos Hinzelin ou la rangée « d'habitations bon marché » située à l'angle de la rue de Saverne et du boulevard Lobau.

130 avenue de Strasbourg

43 rue de Nabécor

22 place des Vosges

122 avenue de Strasbourg

168 avenue de Strasbourg

107 avenue de Strasbourg

151 avenue de Strasbourg

179 avenue de Strasbourg

109 avenue de Strasbourg

85 avenue de Strasbourg

160 avenue de Strasbourg

5 rue de la Salle

6 rue de la Salle

6 rue de Saverne

1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. L'apparente homogénéité de l'ancien faubourg Saint-Pierre repose assurément sur la continuité et sur la largeur de son profil. Cependant un examen approfondi des alignements de la place des Vosges et de la suite des deux avenues actuelles révèle une grande diversité typologique et dimensionnelle. Pour les seules habitations, le nombre de travées varie de deux à huit et celui des niveaux de un à quatre. En fait, l'apparente homogénéité de ce fragment tient également à la très grande sobriété de ses alignements où domine le crépi ainsi qu'à leur faible hauteur. Cette dernière connait des variations ponctuelles relativement peu importantes et une progression de la périphérie vers le centre relativement régulière. Quant aux façades proprement dites, la plupart se caractérisent par des compositions ordonnancées d'une grande simplicité soulignées d'un léger débord de toiture et parfois rehaussées de porches sculptés.

9, 10, 11, 12, 13. De place en place, les alignements de l'avenue de Strasbourg révèlent la présence de constructions de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle. Ces constructions se reconnaissent à leurs façades plus généreusement percées, d'une composition souvent plus dessinée, plus complexe, généralement coiffées d'un toit à la Mansart et dotées d'une modénature plus abondante, formée de pilastres, de bandeaux et de corniches. De telles spécificités n'empêchent pas la plupart de ces hôtels particuliers et de ces petits immeubles commerciaux que l'on retrouve à quelques variantes près tout au long de la rue de la Salle **(12, 13)**, de respecter les quelques règles qui régissent les alignements de l'avenue, tant au point de vue du gabarit, de la mitoyenneté que des matériaux.

3 rue de Lionnois

1 rue de Lionnois

29 rue de Saverne

11 rue de Bitche

17-19 clos Hinzelin

37 rue de Saverne

14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. A ces quelques exceptions près, l'essentiel des constructions de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle ont pris place sur les arrières du faubourg. Côté habitat individuel, les maisons de ville sont peu nombreuses, ce qui n'exclut pas des réalisations de qualité comme ce groupe de maisons jumelées de la rue de Bitche, sobrement rythmé par des pilastres à table et de fins bandeaux **(18)**. Les fragments les plus caractéristiques sont à mettre au compte de maisons ouvrières, construites au coup par coup à la manière de celles du clos Hinzelin **(19)** ou d'un seul tenant comme cette rangée « d'habitations à Bon Marché » réalisée durant l'Entre-deux-guerres **(20).** Les effets de toiture et de crépi, simples mais efficaces de ce fragment prennent la succession des jeux de matériaux d'un ensemble de logements sociaux collectifs voisin réalisé au début du siècle **(17).** Cette simplicité caractérise d'ailleurs d'une manière générale la composition et la modénature de la plupart des immeubles de rapport du quartier **(15, 16).**

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Centre Ville • Charles III

Par rapport au strict enjeu du PLU, le quartier apparaît sous une forme inaccoutumée voire quelque peu artificielle puisque privée de ce qui lui a donné sens : la ville neuve de Charles III. En effet, ses différentes parties constitutives sont notamment significatives de certaines phases de l'histoire de celle-ci :

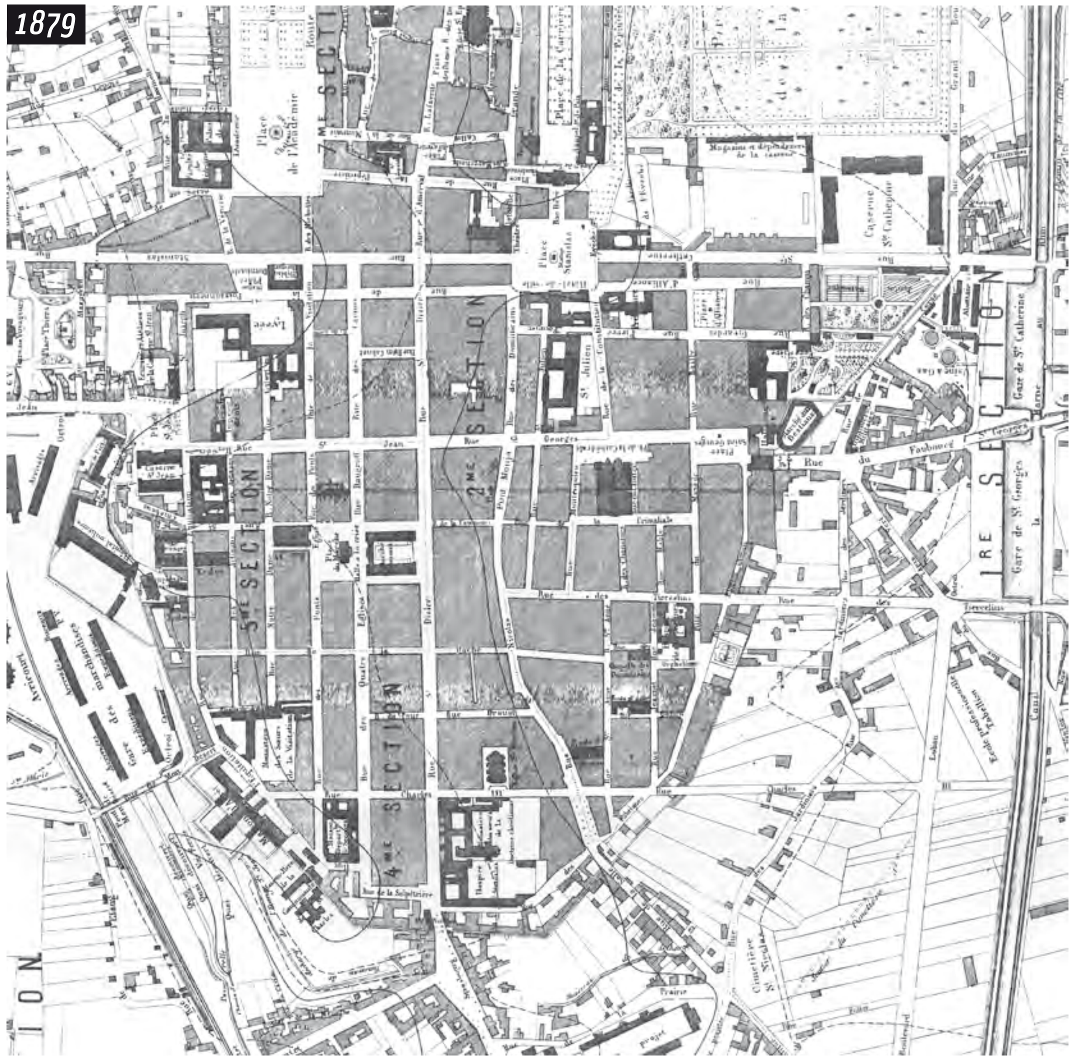
> L'axe Saint-Jean Saint-Georges doit son origine au moment même de la création de la ville neuve à la fin du 16ème siècle, axe originellement limité par les deux portes Saint-Jean et Saint-Georges puis délibérément ouvert sur la périphérie à la fin du 19ème siècle mais axe dont l'actuelle importance est totalement redevable à l'acte même de fondation.

> Les secteurs bordant l'ensemble du domaine ferroviaire ou ceux s'étendant entre la rue des Fabriques et la rue des Jardiniers, se sont constitués dans le territoire d'emprise des fortifications ou par rapport à l'existence du mur d'octroi. Ces secteurs portent sous différents registres la marque de l'histoire de leu effacement, contournement ou percement (pour les fortifications à la fin du 17ème siècle pour le mur d'octroi dans la seconde moitié du 19ème siècle).

> La partie basse du quartier doit sa physionomie à l'histoire de la conquête des terrains inondables qui s'opère très progressivement dans la deuxième moitié du 19ème siècle, à la fois grâce aux aménagements hydrauliques de la Meurthe et à la création du canal de la Marne-au-Rhin ainsi qu'au tracé décisif du boulevard Lobau.

Le territoire concerné par le PLU dans le quartier est constitué de fragments morphologiquement différents et dont l'identité spécifique a été forgée par l'histoire :

> L'axe Saint-Jean Saint-Georges dont le tracé actuel est rigoureusement identique à celui d'origine, porte très largement la marque de son histoire longue par la présence de structures parcellaires et bâties datant du 17ème siècle et du 18ème siècle (qui le rattache de façon évidente à l'ensemble de la ville neuve) mais aussi par celle de bâtiments typologiquement différents témoignant du processus important de substitution qui s'est opéré dès le milieu du 19ème siècle.



1879

1940

> Le secteur bordant le domaine ferroviaire, profondément bouleversé dans les années soixante, conserve cependant certaines orientations de la ville neuve et offre une image d'inachèvement - souvent chaotique - incontestablement liée à l'affrontement de logiques morphologiques et architecturales contradictoires.

> La partie s'étendant entre la rue des Fabriques et des Jardiniers est constituée d'îlots de très grandes dimensions délimités par des rue de logiques et d'âges différents : les plus anciennes épousant la forme générale des fortifications celles tracées dans la deuxième moitié du 19ème siècle, prolongeant le réseau intérieur de la ville neuve pou de part et d'autre du boulevard Lobau, le tissu urbain a conservé la marque de logique parcellaire diversifiée d'où résulte notamment une certaine hétérogénéité du bâti.

Le quartier possède non seulement des valeurs patrimoniales indéniables dans certaines de ses parties constituées mais offre de plus de grandes potentialités de développement.
L'axe Saint-Jean Saint-Georges constitue un espace majeur du quartier qui porte la marque de l'important renouvellement du bâti qui s'est opéré à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle et offre au regard une diversité de types de bâtiments et de styles architecturaux de qualité allant du 17ème siècle au 20ème siècle. Les propositions de substitution devront être aujourd'hui mesurées avec soin.

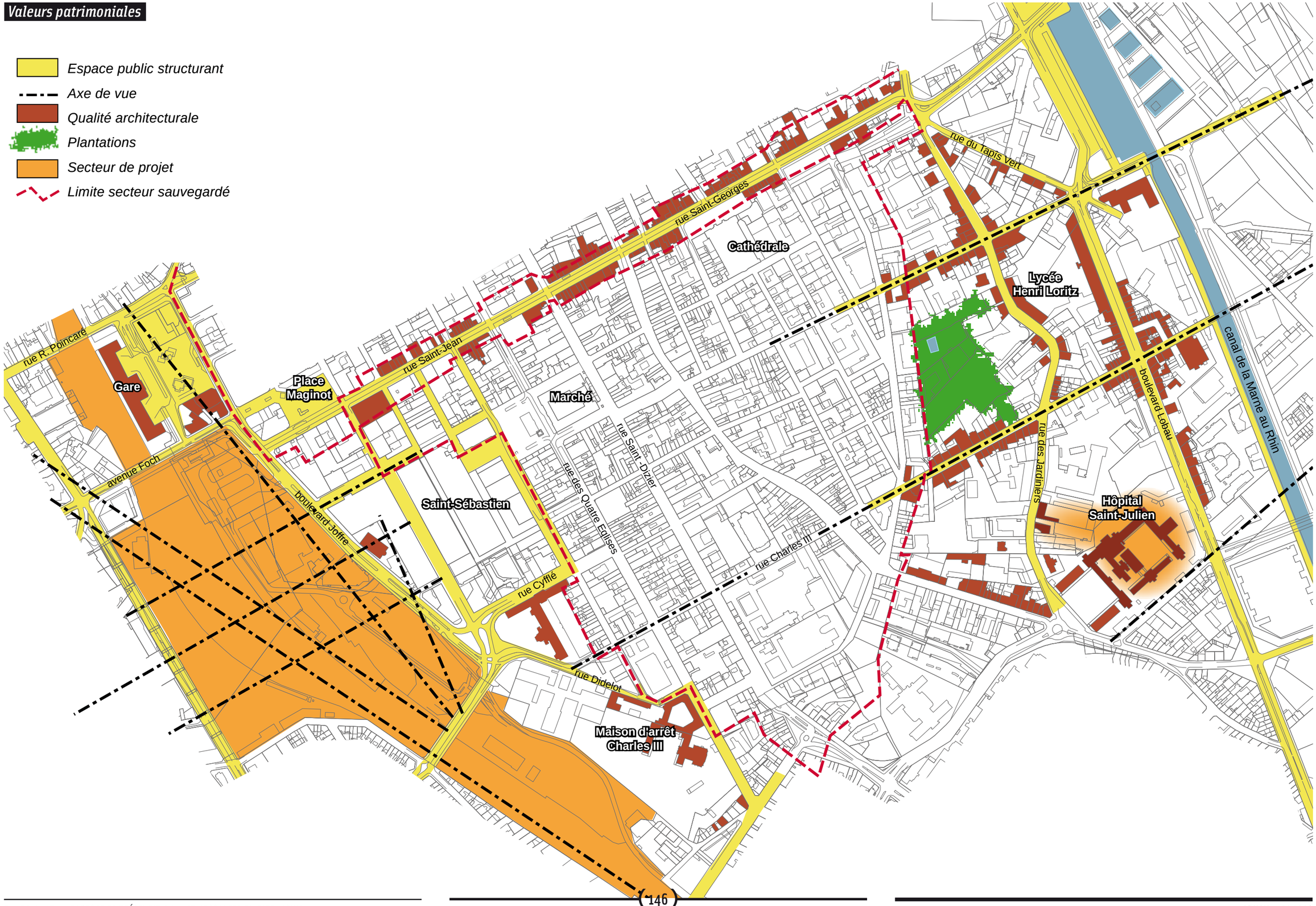
D'autres parties du quartier présentent des qualités non moins intéressantes à la fois sur le plan architectural (on peut penser ici à certaines séquences de bâtiments de grande qualité dans les rues Charles III, Tiercelins, de la Salle et des jardiniers) et morphologique – certains îlots de grandes dimensions offrent ainsi une intériorité d'un très grand calme (en particulier entre la rue des Jardiniers et la rue des Fabriques). Le quartier possède par ailleurs de réelles potentialités de transformation, en particulier :

> En bordure du domaine ferroviaire, site stratégique qui offre l'opportunité de redonner une cohérence à cette limite de la ville, en s'appuyant sur le précieux potentiel du boulevard Joffre et en valorisant les qualités de perception inscrites dans le site, qui offrent de larges vues sur des portions importantes des coteaux du Haut de Chèvre et du Haut du Lièvre.

> Dans sa partie Est, secteur qui pourra contribuer au projet de réorientation de la ville vers le très beau paysage du canal – le projet de restructuration de l'îlot Ile-de-Corse notamment - et dont l'aménagement devrait tirer partie des perceptions possibles des bordures de la Meurthe depuis l'intérieur de la ville neuve, en particulier depuis le haut de la rue Charles III.

Valeurs patrimoniales

- *Espace public structurant*
- *Axe de vue*
- *Qualité architecturale*
- *Plantations*
- *Secteur de projet*
- *Limite secteur sauvegardé*



En dépit des transformations multiples et parfois définitives qu'il a subies, le patrimoine architectural de la Ville neuve demeure l'un des témoins privilégié de son histoire. De fait, le bâti constitué au 17ème siècle n'a pas été complètement renouvelé au siècle suivant. De même les interventions du 19ème siècle ont surtout investi les nouvelles emprises disponibles et les grands axes tandis que celles du 20ème siècle se sont cantonnées sur la frange Ouest.

Pour peu que l'on fasse abstraction de leur mise en scène commerciale, les deux alignements des rues Saint-Jean et Saint-Georges affichent encore un corpus architectural d'une grande qualité qui constitue un remarquable échantillonnage des différentes périodes de constructions de la Ville Neuve de la petite maison à une travée du 17ème siècle au grand magasin ou à l'immeuble de banque du début du 20ème siècle.

Au-delà de l'ancienne limite du mur d'octroi la frange Est du quartier offre un paysage plus contrasté ou s'entremêlent les influences de l'ancien faubourg du centre ville et du canal. A côté de fragments homogènes comme la rue Charles III et la rue des Tiercelins qui se composent pour l'essentiel d'immeubles de rapport de la fin du 19ème siècle, ces influences contradictoires suscitent des juxtapositions typologiques, des ruptures de gabarit qui mettent en scène les bâtiments individuellement. Et c'est en fait le bâti ordinaire qui assure la cohésion de ces ensembles complexes d'habitations et de bâtiments industriels que sont le boulevard Lobau et la rue des Jardiniers.

58 rue Saint-Jean

33 boulevard Lobau

2 place de la Division de Fer

26 boulevard Lobau

18 rue des Jardiniers

31 rue des Jardiniers

8 boulevard Lobau

33 rue Saint-Georges

26 rue Saint-Jean

10

40 rue Saint-Georges

11

57 rue Saint-Jean

12

3-11 rue Saint-Jean

13

16-24 rue Saint-Jean

14

52 rue Saint-Jean

28 rue Saint-Dizier

15

2, 3, 4, 5, 6, 7. Sur sa frange Est, le quartier offre un patrimoine architectural de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle d'une grande diversité tant du point de vue typologique que du point de vue stylistique. Y figurent des maisons de faubourg aux volumes et aux façades simples **(3)** surlignés d'un débord de toiture, des hôtels particuliers parfois conséquents **(5)**, isolés en milieu de parcelles, mais aussi des immeubles de rapport en tout genre, des plus savants **(6)** aux plus modestes **(2, 4)** ainsi que de nombreux bâtiments artisanaux et industriels de qualité qui se caractérisent par leurs larges baies **(7)** ou leurs théories de petites fenêtres encadrées de brique et de pierre alternées. Du fait de cette diversité, le bâti ordinaire joue ici un rôle urbain primordial. Car ce sont les simples façades crépies des petits immeubles de rapports qui parsèment le quartier **(2, 4)** leur gabarit homogène qui compensent les ruptures typologiques les plus violentes et qui assurent la continuité d'un fragment à l'autre.

8, 9, 10. Sur l'ensemble formé par la suite des rues Saint-Jean Saint-Georges, les constructions les plus anciennes sont généralement repérables à leur petite taille. En effet, la plupart ne disposent guère que d'une ou deux travées développées sur trois niveaux. La difficulté d'une identification plus précise tient essentiellement aux multiples transformations que ces constructions ont subies au cours des siècles passés, de l'élargissement des fenêtres à la reconstruction totale.

11, 12, 13. A l'autre extrémité de l'échelle des variantes dimensionnelles caractéristiques des deux rues figurent des immeubles de bureaux et des grands magasins dont les linéaires se déploient durant la deuxième moitié du 19ème siècle et la première du 20ème siècle. Dans un premier temps les façades de ces deux types ne se distinguent gère de celle de l'immeuble de rapport, ce n'est qu'à partir de l'extrême fin du 19ème siècle qu'elles se particularisent.

10 rue Saint-Jean

33 rue Saint-Jean

9 rue Saint-Jean

82 rue Saint-Georges

1, 14, 15, 16. Dans une artère commerciale de l'importance de la rue Saint-Jean, les angles de rues revêtent un intérêt stratégique redoublé que les architectes nancéiens vont s'employer à mettre en valeur à partir de l'extrême fin du 19ème siècle. Durant la première moitié du 20ème siècle, le traitement de l'angle proprement dit s'appuie généralement sur un traitement vertical de la composition en façade, coiffé d'une toiture en pavillon qui peut prendre les formes les plus diverses.

17, 18, 19. Les opérations de substitution entreprises à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle touchent également le parcellaire ordinaire des alignements de la rue Saint-Jean et de la rue Saint-Georges. Il s'agit là parfois d'édifices bancaires **(18)** ou commerciaux, mais aussi tout simplement d'immeubles de rapport **(19)**, voire de maisons **(17)** c'est-à-dire de toute une génération de construction dont l'architecture caractéristique participe largement à la diversité des deux rues.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Saurupt • Clémenceau

Le quartier s'est tout d'abord développé de façon très modeste à part de la « route de Neufchâteau » (actuelle avenue du Général Leclerc) voie mise en place au début du 18ème siècle avec une grande évidence de tracé aboutissant à la porte Saint-Nicolas, d'autre part de l'actuelle avenue de la Garenne (alors chemin menant à des territoires de chasse) et enfin d'un réseau de petits chemins irriguant l'Est de l'emplacement de l'ancien fort de Saurupt.

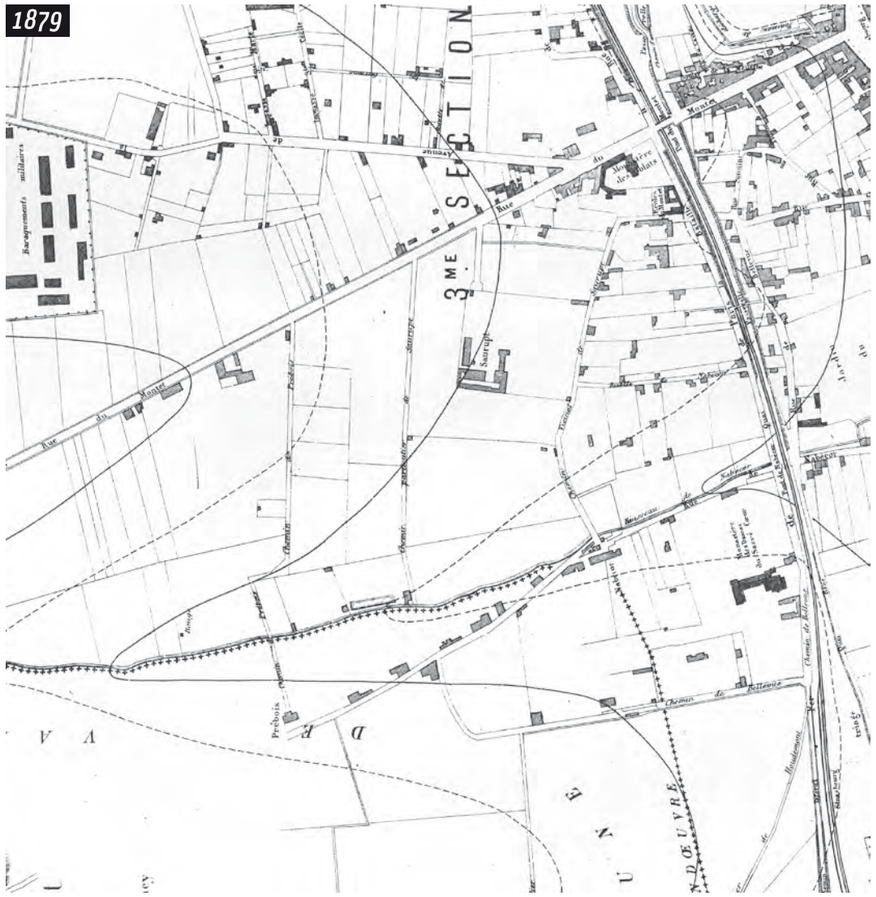
Ses limites et ses éléments majeurs de structuration se fixeront d'une part au milieu du 19ème siècle avec la création de la voie ferrée (qui isolera du faubourg Saint-Pierre) d'autre part à la fin du 19ème siècle avec la mise en place très progressive de nouveaux axes de traversée nord-sud de la ville (en même temps que de jonctions des quartiers du « Nouveau Nancy ») axes que constituent les actuels rue Jeanne d'Arc et boulevards Clémenceau - Jean Jaurès et enfin avant et après la Première Guerre Mondiale avec le tracé de la rue du Maréchal Oudinot fixant sa limite au sud.

Le bâti s'est construit soit en utilisant telles quelles les structures viaires et parcellaires préexistantes soit en prenant place au long des rues nouvelles et dans les lotissements créés le plus souvent par l'initiative privée, comme ce fut le cas pour l'emblématique lotissement du parc de Saurupt sur l'emplacement de l'ancien domaine.

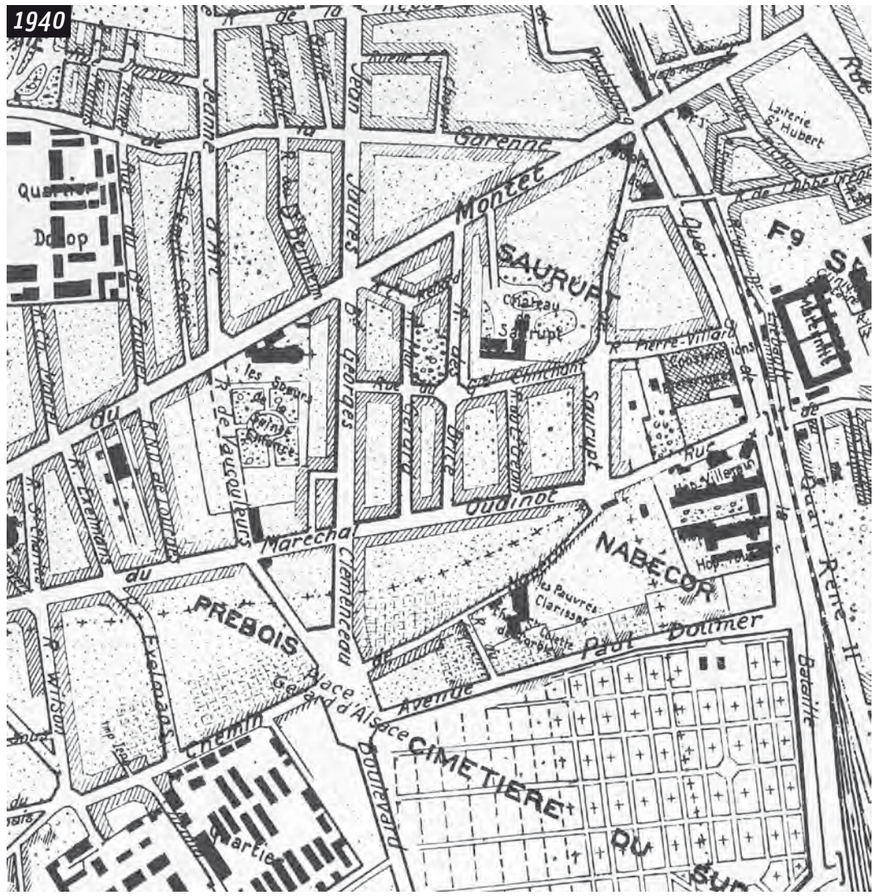
Le relatif excentrement du quartier par rapport aux axes essentiels de développement de la ville au 19ème siècle explique sans doute l'absence en de nombreux endroits de raccordements entre les différents tissus qui le constituent phénomène exacerbé avec les constructions modernes.

C'est pourquoi la perception du quartier s'opère à partir d'entités et de fragments qui se sont établis sur la base d'un réseau viaire et parcellaire mêlant des traces de la structure héritée du 18ème siècle et les rues nouvelles et lotissements créés pour l'essentiel à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle. Le paysage urbain résultant est très diversifié associant en particulier des séquences de rues aux alignements bâtis très constitués et d'autres mêlant de façon plus pittoresque édifices et végétation (comme c'est le cas dans l'emblématique lotissement du parc de Saurupt mais également tout au long de l'avenue de la Garenne). Les plantations arbustives implantées dans le domaine privé jouent alors un grand rôle.

1879



1940



La trame viaire

Le bâti

Le parcellaire

En fin de compte, le quartier est morphologiquement structuré par une hiérarchie de voies différenciant clairement le tracé évident des rues principales (délimitant de vestes îlots) et celui de lecture plus complexe du réseau des voies secondaires apparaissant parfois comme des dessertes réservées d'une intériorité discrète, difficilement perceptible depuis les axes majeurs.

De façon indélébile, le quartier est marqué par la présence du lotissement du parc de Saurupt quoi a donné au patrimoine architectural de la ville de Nancy certains des plus somptueux édifices représentatifs de « L'Ecole de Nancy ». Cependant ce patrimoine exceptionnel ne doit pas masquer les grandes qualités de nombreux autres bâtiments constitutifs de ce fragment et qui témoignent à la fois de la variété des solutions concrètes qui ont pu être données à des types consacrés de bâtiments (maisons mitoyennes, villas isolées) et de la diversité des styles architecturaux caractéristiques de la période assez longue de sa réalisation (néoclassicisme, éclectisme, art-déco).

Le quartier possède par ailleurs des constructions de qualité, significatives des différentes époques de son développement : architecture de faubourg de la fin du 18ème siècle et du début du 19ème siècle, maisons de campagne, villas, immeubles de rapport, mais également bâtiments représentatifs des institutions religieuses qui s'installèrent en particulier au long de l'actuel avenue du Général Leclerc.

Au-delà de ces qualités architecturales, il faut également souligner le rôle fondamental joué par la végétation dans la création du paysage spécifique du quartier, végétation le plus souvent implantée dans le domaine privé mais nettement perceptible depuis l'espace public.

Valeurs patrimoniales

- *Espace public structurant*
- *Axe de vue*
- *Qualité architecturale*
- *Plantations*
- *Secteur de projet*
- *Limite secteur sauvegardé*

De ce point de vue, il paraît indispensable de renforcer cet esprit dans certaines séquences de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue de la Garenne, du boulevard Clémenceau et Jean Jaurès, de la rue Jeanne d'Arc, qui apparaissent à l'échelle même de leur rôle de traversée de la ville, comme des « pauses végétales » dans des alignements bâtis présentant par ailleurs un caractère minéral. Constitutive de l'esprit du quartier, il est intéressant de préserver le caractère intime de certaines rues et types de constructions développées parfois à l'intérieur des vastes îlots délimités par les axes principaux.
Enfin, il ne faut pas oublier le rôle de « vitrine » joué par le Quai de la Bataille dont la perception compte énormément dans la séquence d'entrée dans la ville par le chemin de fer.

L'appellation du quartier renvoie directement au parc de Saurupt. En dépit de son apparente homogénéité, ce lotissement du début du siècle comporte plusieurs parties bien distinctes : un ensemble de grosses villas au Nord, doublé au Sud d'une série de rangées de maisons de ville, auxquels il ne faut pas oublier d'ajouter les alignements correspondants du boulevard Georges Clémenceau et de la rue du Maréchal Oudinot. C'est-à-dire non seulement des maisons de ville, mais aussi et surtout des immeubles de rapport.

Qui plus est, le lotissement a connu plusieurs campagnes de construction notamment au début du siècle et Entre-deux-guerres qui ont touché chacun des types en présence, tant et si bien qu'il est devenu l'un des fragments les plus emblématiques de la production nancéienne de la première moitié du 20ème siècle.

Cependant le parc de Saurupt ne saurait condenser à lui seul le patrimoine architectural du quartier. Ce dernier recèle en effet d'autres séries, d'autres fragments assurément moins fournis mais tout aussi représentatifs de son histoire et de son paysage actuel, à commencer par les quelques vestiges du début du 19ème siècle qui s'alignent encore le long de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue de la Garenne ou du Quai de la Bataille. Ce sont également des témoins du début du siècle, plus inattendus tels que les bâtiments industriels d'une très grande qualité ou les simples maisons en bande de la rue Emile Coué qui constituent un fragment d'habitat populaire tout à fait caractéristique.

77 avenue du Général Leclerc

234-236 rue Jeanne d'Arc

90 avenue du Général Leclerc

20 quai de la Bataille

160 avenue du Général Leclerc

16 quai de la Bataille

82-86 boulevard Jean Jaurès

42 rue Emile Coué

36 boulevard Georges Clémenceau

22 rue des Brices

57 boulevard Georges Clémenceau

49 rue Notre Dame de Lourdes

15 rue du Maréchal Oudinot

48 boulevard Georges Clémenceau

40 rue du Maréchal Oudinot

53 rue Notre Dame de Lourdes

1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Le patrimoine architectural du quartier prend ses racines le long de l'avenue de la Garenne, de l'avenue du Général Leclerc et du Quai de la Bataille notamment sur la forme de cette maison de faubourg **(3)** qui affiche une ordonnance d'inspiration néoclassique, et de cette maison de campagne **(6)** qui se caractérise par son implantation perpendiculaire à la rue. Mais il compte également des témoins plus inattendus dans ce quartier résidentiel. Ce sont ces bâtiments industriels **(4, 7)** d'une rare qualité qui déploient des façades rythmées par des arcatures de brique ou de pierre et ornementées par des sculptures décoratives ou des céramiques. Ce sont aussi ces étonnantes maisons en bande de la rue Emile Coué **(5, 8).** Annoncées sur l'avenue du Général Leclerc par deux petits immeubles, elles alignent des compositions très simples sur deux et trois travées.

9, 10, 11, 12, 13, 14. Si l'on excepte les grandes villas de la partie Nord, la grande richesse du parc de Saurupt réside dans la diversité de ses maisons de ville. Au début du siècle, pilastres et bandeaux disparaissent au profit de la pierre de taille **(9)** ou de jeux de matériaux visant à mettre en scène les divers éléments constructifs **(10)** : murs en meulière, arcs en brique, balcons en bois, etc. Entre les deux guerres, la généralisation de l'automobile conduit à transformer le sous-sol en un rez-de-chaussée de service pour y intégrer le garage de plain-pied **(12, 13).** L'escalier d'accès au niveau du séjour est alors souvent mis en scène sous la forme d'un porche **(12).** Au début des années trente, les jeux de matériaux ne subsistent guère dans les réalisations sociales **(11)** ; ailleurs l'introduction du béton armé conduit à des effets de volume et de surface : porche, bow-window, loggia sur fond de crépi lissé ou projeté **(12, 13).**

18

35 rue du Maréchal Gérard

19

76 boulevard Jean Jaurès

20

74-76 rue de Vaucouleur

2, 15, 16, 17, 18, 19, 20. Tout comme les maisons de ville, les immeubles de rapport du début du siècle présentent des façades sans véritables saillies **(15)**, simplement ponctuées de balcons relativement peu profonds **(18)**. Cependant, la palette des matériaux est ici plus restreinte **(18)**. A défaut de sculptures, certains immeubles arborent les frises peintes de belle qualité **(2)**. Entre les deux guerres, la généralisation du garage ne joue pas ici de rôle déterminant, en revanche l'introduction du béton armé va complètement renouveler la composition des façades. La moyenne du nombre de niveaux passe de quatre à cinq, voire six tandis que balcons et bow windows deviennent les pièces maîtresses de façades « épaisses » **(16, 17, 19).** Ces combinaisons de lignes horizontales et de volumes verticaux se poursuivant jusque dans les années cinquante **(20).**

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

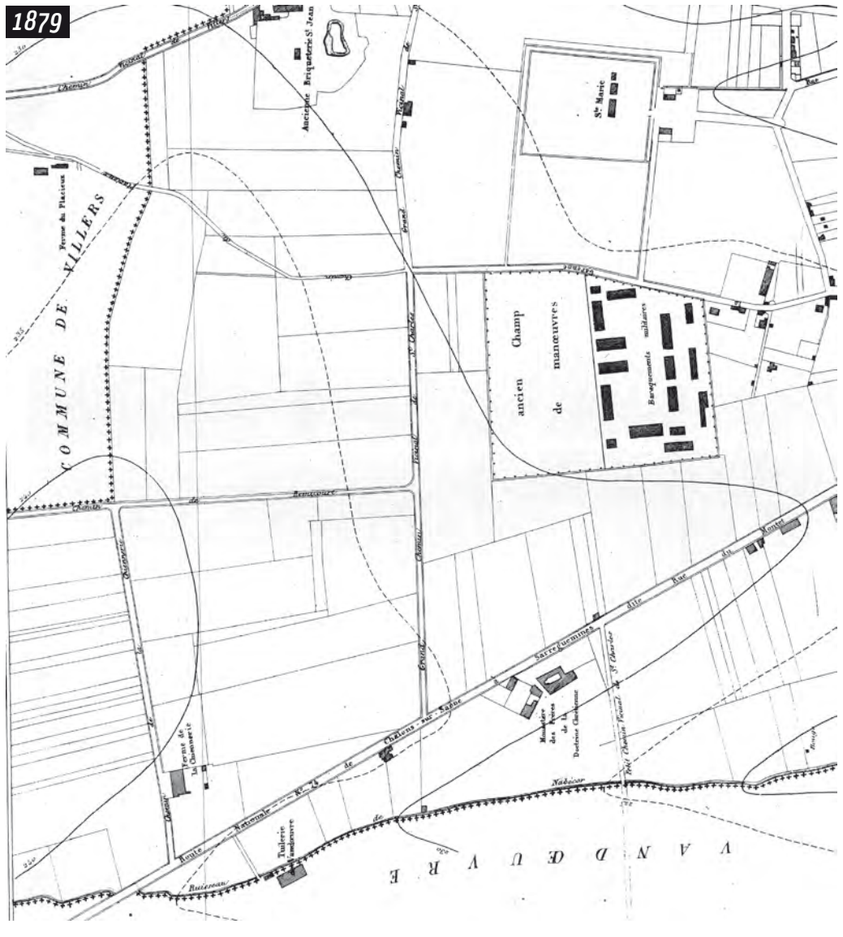
QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

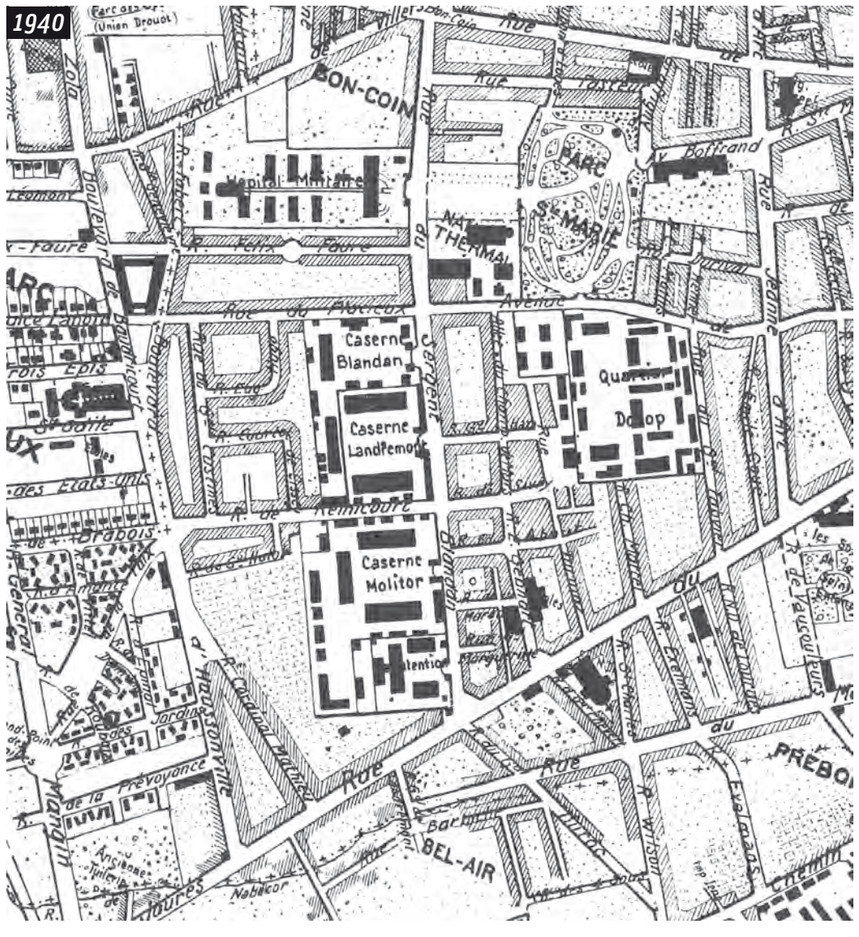
Quartier Haussonville • Blandan

Le quartier s'est progressivement organisé dans la deuxième moitié du 19ème siècle à partir d'un maillage de voies héritées du 18ème siècle et du début du 19ème siècle, voies qui, à l'origine assuraient soit un rôle de jonction à l'échelle territoriale (actuelle avenue du Général Leclerc alors « route de Neufchâteau ») soit de desserte de terrains à vocation agricole.
L'histoire du quartier sera marquée de façon décisive d'une part par les implantations progressives des vastes entités constituées par les casernes ou l'hôpital militaire qui trouveront alors en ces lieux le moyen de leur déploiement (programmes auparavant installés dans la ville, en particulier dans l'environnement de la porte Saint-Jean et d'autre part, par la transformation de la propriété privée de Sainte-Marie en un parc public en 1904, prolongé en 1909 par les aménagements liés à l'exposition de l'Est de la France.
Ces entités pèseront très largement sur les conditions de développement des nouveaux quartiers et obligeront les rues et lotissements pour la plupart d'initiatives privées à se frayer parfois difficilement un passage dans les restes occasionnés par leurs emprises foncières.

1879



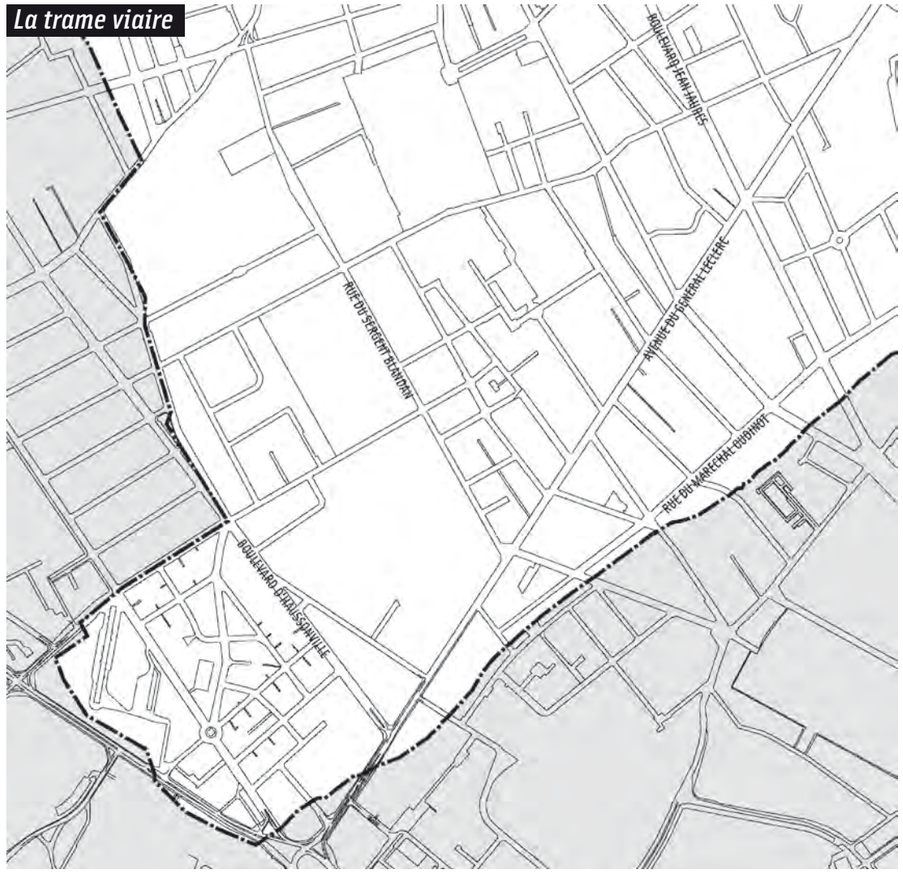
1940



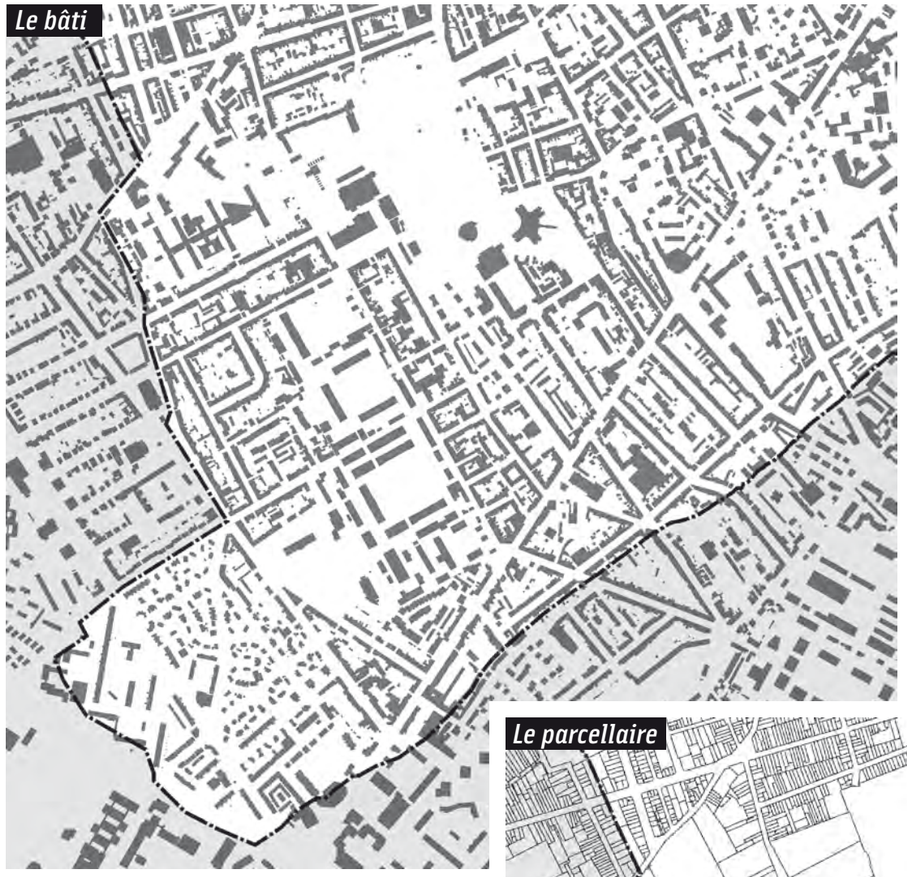
Le quartier est encore aujourd'hui très fortement marqué par la présence des vastes entités que constituent les bâtiments militaires ainsi que celle du parc Sainte-Marie et de son environnement d'équipements à caractère public, quartier par ailleurs irrigué par un système hiérarchisé de voies au tracé parfois ancien : avenue du Général Leclerc, rue du Sergent Blandan, du Maréchal Juin, rue du Placieux, boulevard d'Haussonville, rue du Maréchal Oudinot.
Prenant place parmi ces éléments structurants, le quartier est formé par ailleurs d'un réseau de rues originellement conçues sous la forme de « micro-lotissements » d'initiatives privées. Certains d'entre eux apparaissent nettement comme de véritables « fragments de ville » autonomes dont la position, l'orientation et les dimensions ont été le plus souvent dictées par le parcellaire préexistant, fragments constitués de types de bâtiments homogènes et de ce fait parfaitement identifiables. Dans ce contexte, l'ensemble de logements de la Chiennerie, édifié à partir de l'Entre-deux-guerres, se singularise avec une morphologie inspirée de l'esprit des « cités jardins ».
Le plus souvent, les axes principaux ne sont pas constitués de fronts bâtis de gabarit homogène et laissent largement transparaître la présence du réseau des voies secondaires – perception en particulier sensible tout au long de l'avenue du Général Leclerc.

L'ensemble des rues résidentielles formé par ces « micro-lotissements » constitue une des valeurs patrimoniales indéniables du quartier, surtout lorsque ces rues mettent systématiquement en œuvre un des éléments essentiels de la typologie résidentielle du « Nouveau Nancy » : le jardin de devant.

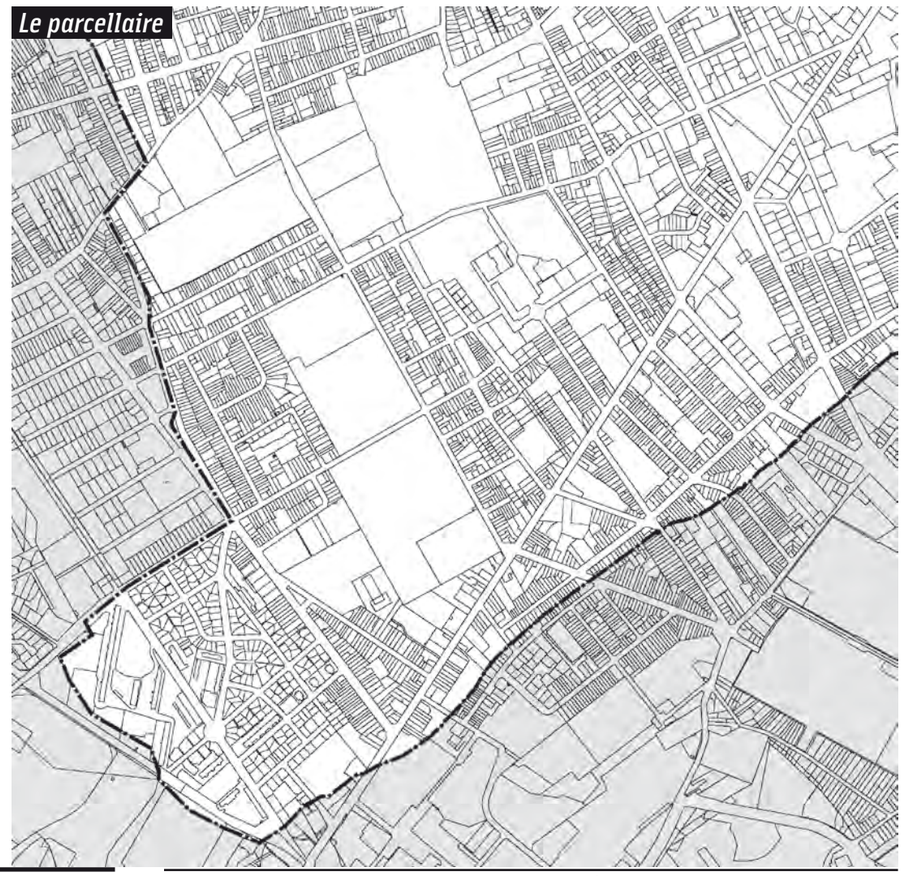
La trame viaire



Le bâti



Le parcellaire



Qu'elles soient bordées de maisons unifamiliales mitoyennes (ou jumelées) ou d'immeubles à appartements, elles acquièrent alors une qualité morphologique et d'usage tout à fait exemplaire et méritent – a fortiori lorsque les édifices qui les composent sont de belles factures – d'être jalousement préservées ou en tout cas renouvelées dans le strict respect de l'esprit qui les a constitué. On peut citer parmi certaines d'entre elles les rues Félix Faure, Eugène Hugo, Charles Martel, Exelmans, ...
Celles-ci ne doivent cependant pas masquer la qualité d'autres rues (ou fragments) traitées de façon plus classique avec des bâtiments édifiés à l'alignement du domaine public : ainsi la rue Pasteur ou certaines sections de la rue du Sergent Blandan par exemple.

Au-delà le quartier possède un fort potentiel de développement résidant aussi bien dans les vastes emprises des terrains militaires comme en témoigne la localisation du projet Artem sur les casernes Molitor et Manutention (les deux autres casernes Blandan et Verneau constituant autant de réserves foncières pour le long terme) et l'implantation du Conseil Général sur l'ancien site de l'hôpital militaire. Les aménagements déjà réalisés et à venir peuvent s'appuyer sur la valeur représentée par le parc Sainte-Marie et son environnement.

Valeurs patrimoniales

- *Espace public structurant*
- *Axe de vue*
- *Qualité architecturale*
- *Plantations*
- *Secteur de projet*
- *Limite secteur sauvegardé*

La situation du quartier aux confins du territoire et à l'écart des faubourgs lui vaut un bâti relativement récent. Composés de maisons de ville et de petits immeubles de rapport mais aussi d'ateliers et de petits entrepôts, la plupart des alignements du quartier se caractérisent avant tout par l'omniprésence de jardins de devant, fermés d'un muret surmonté d'une grille.

A y regarder de plus près, les grands axes font montre d'une véritable diversité typologique et stylistique qui témoigne en fait des différentes étapes de la construction du quartier. C'est le cas de l'avenue du Général Leclerc de la rue du Sergent Blandan et à un degré moindre, de la rue du Maréchal Oudinot.

Les voies secondaires révèlent des fragments architecturaux beaucoup plus homogènes. La rue Félix Faure, la rue Charles Martel et la rue Eugène Hugo constituent ainsi des ensembles d'une très grande qualité, tout à fait caractéristiques de la production architecturale nancéienne du début du siècle, tandis que la rue de Turinaz et la rue Notre Dame de Lourdes illustrent les tendances de l'Entre-deux-guerres.

Cette exemplarité ne doit cependant pas faire oublier des ensembles et des séries sans doute plus modestes mais tout aussi représentatives du patrimoine architectural du quartier : ce sont ces logements sociaux individuels ou collectifs, qui se déploient en bandes, rue des frères Voirin notamment, ce sont également des bâtiments industriels, pris dans les alignements de la rue Sergent Blandan ou de la rue du Placieux, qui affichent de place en place de réelles qualités architecturales.

2 rue de Turinaz

24 rue Félix Faure

232 avenue du Général Leclerc

187 avenue du Général Leclerc

155 rue du Sergent Blandan

60 rue du Sergent Blandan

56 rue du Sergent Blandan

42 rue Eugène Hugo

36 rue Félix Faure

85 rue Maréchal Oudinot

11

22-24 rue Charles Martel

12

49 rue Turinaz

13

14 rue Notre Dame de Lourdes

14

11 rue Fabert

13 rue Courtot de Cissey

15

14 rue du Placieux

16

1, 3, 4, 5, 6, 7. La diversité typologique et stylistique dont font montre les alignements de l'avenue du Général Leclerc et de la rue Sergent Blandan peut se lire comme un résumé de l'histoire de la construction du quartier qui commence avec de très rares témoins du milieu du 19ème siècle telle cette petite maison isolée **(3)** caractérisée par ses chaînages d'angle de briques et de pierres alternées. A leurs côtés figurent plusieurs petits fragments composés indifféremment de maisons de vile et de petits immeubles du début du siècle et de l'Entre-deux-guerres. En fait la plupart de ces petits fragments correspondent à l'entrée et au retournement des lotissements des voies adjacentes dont ils reprennent souvent les particularités : type de bâtiment, type d'alignement, direction du parcellaire.

De là cette diversité typologique et stylistique, même si certaines rues de maisons comme la rue Félix Faure et la rue Turinaz se retournent avec des immeubles **(1, 7)**. De là également ces alignements en redent qui caractérisent l'avenue du Général Leclerc **(4)**.

8, 9, 10, 11. La maison de ville est fort bien représentée le long des voies secondaires du moins pour la première moitié du 20ème siècle. A partir de 1900, les références directes à l'architecture classique disparaissent au profit d'une mise en valeur des éléments constructif : murs en meulière, arcs en briques, balcons en bois **(8, 9, 10).** Durant l'Entre-deux-guerres, la généralisation du garage transforme le sous-sol en un rez-de-chaussée de service de plain-pied, tandis que la diversité des matériaux fait place à des effets de volume et de surface **(11).**

1, 6, 7, 12, 13. Tout comme les maisons de ville, les immeubles de rapport du début du siècle présentent des façades relativement plates, ponctuées de balcons relativement peu saillants **(6, 7).**

17

7-9 rue Emile Gebhart

18

9 rue du Cardinal Mathieu

19

156 rue du Maréchal Oudinot

De ce point de vue, la généralisation du béton armé au début de l'Entre-deux-guerres va complètement renouveler la composition des façades : les horizontales des balcons et les verticales des bow windows deviennent les pièces maîtresses de façades « épaisses » rehaussées par de simples effets de crépi **(12, 13).**

14, 15, 16, 17. Parallèlement à ces maisons de ville exemplaires, le quartier compte toute une série de constructions individuelles plus modestes groupées en bandes, jumelées ou tout simplement intégrées à un alignement composite. Leur caractère social n'exclut pas pour autant toute ambition architecturale. Composition et modénature se condensent ainsi dans la mise en scène d'une symétrie dans le dessin d'un chaînage d'angle, d'un arc surbaissé ou d'un simple bandeau réalisés la plupart du temps en brique.

18, 19. Au sein même de ses alignements, le quartier compte un nombre non négligeable de bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, dignes d'intérêt, rue du Placieux et rue Sergent Blandan notamment. Il s'agit pour la plupart de bâtiments composites qui abritent à la fois des locaux de travail ou d'entrepôt et des logements. Ils se signalent par la présence d'un porche, et se caractérisent par la modénature en brique de leurs encadrements de fenêtres, parfois ponctuée de pierres de taille.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Mon-Désert • Jeanne d'Arc • Croix de Bourgogne

Le quartier constitue un des témoignages les plus conséquents des importantes transformations qu'a connu la ville de Nancy après 1870.
Dans la première moitié du 19ème siècle le quartier reste marqué par la présence de l'étang Saint-Jean et voit l'essentiel de son territoire occupé par des jardins et des champs desservis par des voies et chemins aujourd'hui inscrits dans sa structure morphologique voies et chemins qui ont partiellement servi de base à son développement : c'est en particulier le cas des actuelles rues de la Commanderie et de Villers, Gabriel Mouilleron et de l'avenue de la Garenne.

Les premiers développements du quartier s'opéreront à partir de ce réseau préexistant sous la forme de rues et lotissements d'initiative privée dans sa partie Nord. Un pas décisif sera franchi après 1870 avec la création d'initiative municipale du Pont des Fusillés et du tracé corollaire de la rue de Mon Désert qui permettra l'urbanisation de vestes territoires au centre du quartier.

Les voies perpendiculaires d'échelle urbaine constituées par le double axe Jeanne d'Arc - Jean Jaurès se réaliseront progressivement par séquence nettement perceptible dans le bâti.
La figure particulière de l'avenue Boffrand sera tracée à la même période que les aménagements du parc Sainte-Marie.

D'une grande complexité morphologique, la structure du quartier autorise plusieurs lectures qu'il est nécessaire de croiser pour en apprécier les qualités.

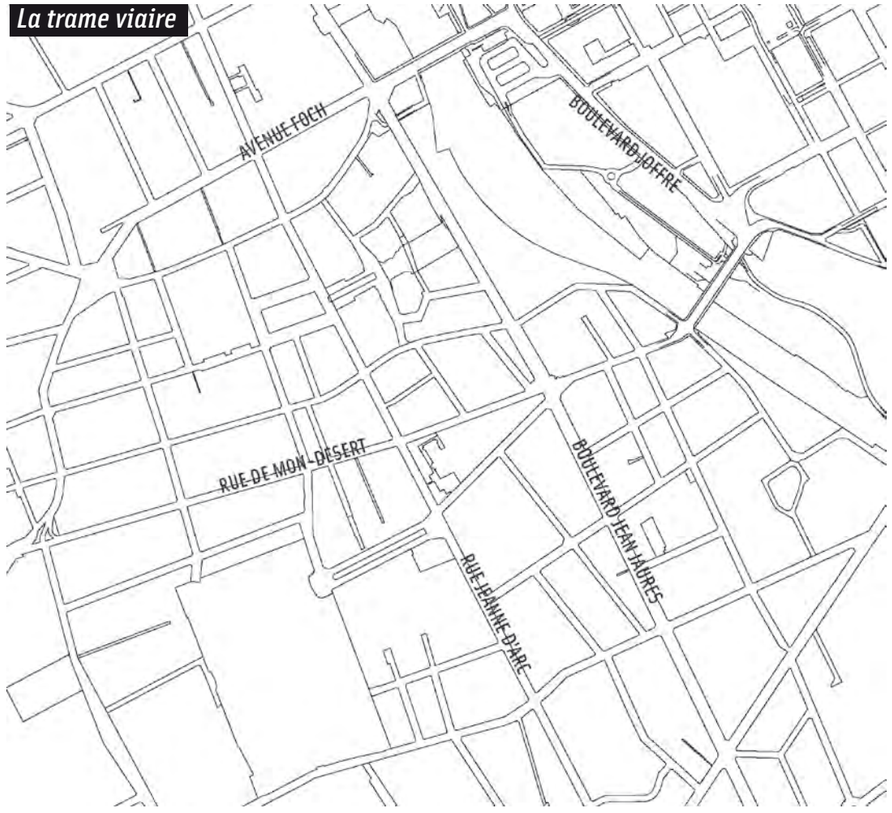
La première d'entre-elles peut être opérée à partir des axes qui fondent son ossature principale et qui proposent une grande diversité de types et de tracés mêlant en particulier ceux, sinueux correspondant aux anciens chemins et ceux très rectilignes, des rues, places, avenues et boulevard, crées dans la deuxième moitié du 19ème siècle.
A cette première approche peut se superposer la prise en compte du réseau des voies plus secondaires qui (à cause de leur mode de création « au coup par coup ») n'ont pas toujours été raccordées les unes aux autres. Il en résulte un possible isolement dans la lecture et la pratique de certaines de ces voies ou même de certains ensembles plus vastes de lotissements qui s'identifient nettement comme des entités autonomes (par exemple autour de la rue de Mulhouse ou de la rue Durival).
Si, dans la quasi-totalité du quartier, le bâti s'est édifié à la périphérie de l'îlot (en laissant la place pour de nombreux espaces de jardins en son centre), en revanche sa partie la plus au sud est à rapprocher d'un mode d'implantation pavillonnaire, qui la rattache à l'esprit du quartier voisin.

Le quartier possède des qualités multiples qui tiennent tout à la fois à la diversité des secteurs et fragments qui le constituent sur le plan morphologique et à la présence d'un niveau de services et de commerces urbains qui a permis la structure complexe des îlots.

1879

1940

La trame viaire



Le bâti

Le parcellaire

Plusieurs entités remarquables composent le quartier, parmi lesquels on doit noter en particulier :

> Certains grands axes tels la rue de Mon Désert à l'architecture très caractéristique sur l'ensemble de son tracé, le double axe Jeanne d'Arc - Jean Jaurès qui présente des séquences bâties de très bonne qualité, la rue de la Commanderie dont la sinuosité façonne un paysage urbain pittoresque ou encore l'avenue de la Garenne constituée d'alignements alternant constructions et végétation,

> Certains espaces publics ou rues d'impact plus local tels l'avenue de Boffrand dont le remarquable profil est unique dans le Nancy du 19ème siècle, la place de la Croix de Bourgogne, les rues Dupont des Loges et Kléber dont l'axe est pointé sur la tour de la Commanderie ou encore la rue Pasteur,

> Certaines rues ou ensembles de lotissements apparaissant parfois comme de véritables entités autonomes : par exemple les rues Victor prouvé, Emile Gallé ou du Général Hoche constituées d'architectures de très bonne qualité et bordées de jardins de devant ou encore les secteurs regroupés autour des rues de Mulhouse ou de Durival.

Au-delà de ces valeurs constituées le quartier est aussi orienté vers des secteurs de développement et particulièrement au-delà du quartier de la Croix de Bourgogne vers les vastes emprises du domaine ferroviaire qui à terme constituent un enjeu d'aménagement.

D'un point de vue architectural, le quartier paraît d'emblée l'un des plus homogènes de Nancy : l'impression n'est pas étrangère à la grande continuité des alignements et à l'absence d'événement architectural ou urbain spectaculaire.

Cette continuité des alignements caractérise aussi bien des rues importantes comme la rue Jeanne d'Arc ou la rue de Mon Désert que les rues secondaires, comme la rue Kléber ou la rue de Mulhouse. En effet, les constructions isolées sont peu nombreuses, et se cantonnent pour la plupart le long de l'avenue de la Garenne. De même le phénomène du jardin de devant n'apparait que très ponctuellement comme dans la rue Victor Prouvé, par exemple.

Cette dominante morphologique s'appuie sur un catalogue typologique relativement restreint dominé par le petit immeuble de rapport secondé par la maison de ville. A l'image de la rue Pasteur ou de la rue Gabriel Mouilleron, ces deux types définissent des gabarits et des rythmes relativement réguliers dont se détachent très ponctuellement de rares villas et quelques constructions singulières.

viaduc Kennedy
Communauté Urbaine
pont des fusillés
place de la commanderie
rue de la Commanderie
place Croix de Bourgogne
rue de Villers
rue G. Mouilleron
rue Général Hoche
rue de Mont Désert
rue Pasteur
rue Jeanne d'Arc
boulevard Jean Jaurès
avenue de la Garenne
Espace public structurant
Axe de vue
Qualité architecturale
Plantations
Secteur de projet
Limite secteur sauvegardé

L'absence d'événement contribue pour sa part à mettre en valeur l'homogénéité stylistique d'un bâti édifié pour la majeure partie à la fin du 19ème siècle qui affiche de simples façades crépies, ponctuées de bandeaux et de pilastres en pierre, dont la sobriété n'exclut pas certains raffinements. Les quelques exceptions relèvent d'opérations tardives et constituent des fragments facilement identifiables à l'image de l'avenue de Boffrand construite durant l'Entre-deux-guerres.

11 rue Mon-Désert

8 rue Kléber

72 avenue du Général Leclerc

48 rue Gabriel Mouilleron

34 rue de Phalsbourg

15 rue de la Commanderie

48 rue du Général Hoche

13 boulevard Jean Jaurès

119 rue de Mon-Désert

69 rue de la Commanderie

6 rue du Général Hoche

62 rue Jeanne d'Arc

33 rue de la Commanderie

23 avenue de Boffrand

52 rue du Maréchal Juin

3 rue Kléber

3, 4, 5, 18. Les premières constructions du quartier sont la plupart du temps reconnaissables à leurs dispositions d'ensemble. Ces constructions se caractérisent avant tout par la simplicité de leur volume et la sobriété de leurs façades, quasiment dépourvues de toute modénature. A ces traits qui les apparentent à de maisons de faubourg, se superposent des implantations particulières : en retrait **(3)** perpendiculaire à l'alignement **(4, 18)** ou encore dans un angle sans pan coupé **(5).**

1, 6, 7, 8. La composante majeure du quartier est sans aucun doute le petit immeuble de rapport. Suivant l'importance de la rue et la période de construction, ce dernier comporte trois ou quatre étages d'habitation développés à l'alignement, entre mitoyens sur trois ou quatre travées. L'essentiel de ce patrimoine affiche des façades crépies extrêmement sobres, rehaussées de quelques éléments en pierres de taille et ponctuées de balcons arborant des garde-corps en fer forgé.

9, 10, 11. Plusieurs immeubles de petite taille construits à la fin du 19ème siècle aux alentours de la rue Kléber et de la rue de Mon Désert, se distinguent de l'ensemble par l'introduction de quelques subtils raffinements dans la composition de leurs façades. Il peut s'agir d'un recours à la brique utilisée d'une manière décorative en contrepoint de la pierre de taille. Ce peut être également l'ébauche d'une modénature sur les allégés et les encadrements des fenêtres **(10).**

12, 13, 14. Les immeubles d'angle constituent une catégorie à part depuis la généralisation du pan coupé aux carrefours à la fin du 19ème siècle. Cette catégorie est ici particulièrement bien représentée aux alentours de la place de la Croix de Bourgogne. L'angle proprement dit y est généralement souligné par la présence d'un commerce en rez-de-chaussée, par une succession verticale de balcons **(12)** ou de bow windows **(14)** au niveau du mur de façade et par une toiture en pavillon en partie haute **(13).**

17

25 rue Lazare-Carnot

18

10 rue de la Garenne

19

23 rue de la Commanderie

2, 15, 16, 17. Les quelques alignements de maison de ville du quartier mettent en évidence aussi bien la mise en place des caractéristiques élémentaires du type **(15)** qui s'opère à la fin du 19ème siècle que l'émergence parallèle d'un savoir-faire de composition spécifique. D'inspiration à la fois pittoresque et rationaliste, ce savoir-faire tend à élargir au maximum la palette des matériaux (bois, brique, pierre, etc. ...) pour mettre en valeur les divers éléments constitutifs de la façade.

18, 19. Les quelques jardins ouvrant sur la rue ainsi que les rares constructions isolées en milieu de parcelle se cantonnent pour la plupart sur les franges du quartier où ils constituent des fragments spécifiques. Les ensembles paysagers que composent certaines parties de l'avenue de la Garenne et de la rue de la Commanderie révèlent cependant des constructions très diverses tant du point de vue typologique que du point de vue stylistique dont se détachent plusieurs maisons et villas d'une très grande qualité.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Poincaré • Foch • Anatole France

La structure du quartier s'est progressivement mise en place depuis le milieu du 19ème siècle sur la base du réseau des voies et chemins hérité du 18ème siècle et menant soit vers les villages périphériques de Laxou et Villers (par les actuelles rue de la Commanderie, de Laxou et de Villers) soit plus loin vers Toul et Paris (par le plus ancien tracé qui empruntait les actuelles rues Saint-Léon, Armée Patton et de la Foucotte ou celui magnifiquement établi sous Stanislas en prolongement de l'axe Est-Ouest traversant la place Louis XV, axe constitué des actuelles rues Poincaré et avenue de Boufflers.

Selon un processus significatif du développement de l'ensemble du nouveau Nancy après 1870, le quartier se constituera au coup par coup par la création de rues nouvelles et lotissements due à l'initiative privée, perpétuant le plus souvent les grands découpages et orientations parcellaires préexistants. Seules échapperont à cette logique la rue Jeanne d'Arc, l'avenue Anatole France et le boulevard Charlemagne qui relèvent tous trois d'initiatives municipales (ou réalisées conjointement avec l'initiative privée).

Pour des raisons évidentes, l'urbanisation nouvelle se développera d'abord à proximité de ce qui était alors la ville (et en particulier à proximité du nouveau quartier de la gare) puis gagnera progressivement à la fin du siècle les limites ouest du quartier – et don du territoire communal.

La structure morphologique du quartier peut tout d'abord se comprendre à partir d'une lecture des voies et axes principaux qui en constituent l'ossature, axes possédant de grandes qualités de tracés sous des registres morphologiques et architecturaux le plus souvent différents : ainsi peut-on citer les rues de la Commanderie, de Laxou et de Villers au tracé sinueux et pittoresque, l'avenue Foch, la rue Raymond Poincaré et son prolongement dans l'avenue Anatole France, la rue Jeanne d'Arc et le boulevard Charlemagne, au tracé rectiligne ou encore l'avenue de Boufflers qui semble faire fi des contraintes de la topographie.
Cette première ossature permet de relier certaines parties du quartier apparaissant comme des entités ou fragments nettement identifiables à la fois par leurs caractéristiques morphologiques et architecturales et dans leur pratique concrète.
Ainsi doit-on considérer comme une grande richesse l'existence de parties aussi différentes que celles constituées entre la rue du Grand Verger et l'avenue de la Libération (avec ses petites rues résidentielles et ses nombreux passages intérieurs aux îlots) celles organisées autour de l'avenue de France ou encore celle qui s'est édifiée plus en contrebas, dans l'environnement de la place des Ducs de Bar.

1879

1940

La trame viaire

Le bâti

Le parcellaire

Enfin il faut noter l'importance des nombreuses perceptions possibles des coteaux depuis différents points du quartier.

Le quartier possède une grande valeur patrimoniale, non seulement dans l'architecture de ses bâtiments constitutifs (dont la qualité est parfois exceptionnelle) mais aussi dans le niveau d'équipement et de services que l'on peut y trouver. De nombreux secteurs ou fragments témoignent de ces qualités comme par exemple :

> Certains axes essentiels de structuration du quartier tel l'ensemble rue Raymond Poincaré, avenue Anatole France, l'avenue Foch, le boulevard Charlemagne, le double axe Jeanne d'Arc - Saint-Léon - Patton ou encore l'avenue de Boufflers. Cet ensemble de voies au tracé rectiligne se différencie du réseau des voies plus anciennes et sinueuses qui accueillent certaines séquences de qualité (rue de la Commanderie par exemple).

> Certains secteurs identifiables en tant que micro-quartiers tels le nord de la rue du Grand verger marqué par des rues résidentielles de grande qualité et irrigué par un réseau de chemins intérieurs aux îlots. C'est aussi l'ensemble des rues perpendiculaires à l'avenue de France et à une échelle beaucoup plus réduite, les rues des bégonias, du Téméraire, Messier ainsi que l'exceptionnelle rue des Goncourt.

Enfin, il faut noter l'importance des perceptions possibles des flancs du coteau du Haut-de-Chèvre depuis de nombreuses rues du quartier qui offrent parfois une image à forte dominante végétale. Du pied du Cimetière de Préville en particulier, le site du Couvent des Visitandines impose sa très grande sérénité.

avenue de la Libération
avenue de Boufflers
cimetière
de Préville
rue Victor Hugo
rue de l'Armée Patton
rue Isabey
rue Raymond Poincaré
avenue Anatole France
rue Jeanne d'Arc
rue Saint-Léon
église
Saint-Léon
Gare
rue de Laxou
avenue Foch
place
de la
Commanderie
rue de la Commanderie
boulevard Charlemagne
rue de Villers
rue A. Briand
Espace public structurant
Axe de vue
Qualité architecturale
Plantations
Secteur de projet
Limite secteur sauvegardé

Le patrimoine architectural du quartier n'est pas seulement l'un des plus riches de tout Nancy : de la voie ferrée au territoire de Laxou, la succession de ses alignements illustrent par une série de fragments caractéristiques, les principales étapes de l'évolution typologique et stylistique qui a accompagné la conquête de l'Ouest nancéien du milieu du 19ème siècle au milieu du 20ème siècle.

Cela commence par des maisons de faubourg dont la rue Raymond Poincaré et la rue de la Commanderie conservent encore quelques témoins de qualité. Viennent ensuite des représentants d'une première génération d'immeubles de rapport qui déploient largement leurs compositions symétriques et éclectiques avenue Foch ou plus modestement rue du Téméraire. Leur succède à la fin du 20ème siècle rue Victor Hugo et rue du Grand Verger, un type dissymétrique plus étroit qui s'illustrera par la suite avenue Anatole France jusque dans le registre de l'Art Déco. Entretemps des rangées de maisons de ville ont fait leur apparition : en retrait avec jardin de devant, rue des Goncourt, puis rue Messier ainsi qu'à l'alignement rue de l'Abbé Gridel puis rue de Bassompierre.

Cela dit, tous ces fragments ne sauraient condenser l'histoire architecturale du quartier. Ainsi, villas et hôtels particuliers se présentent-ils en ordre dispersé, tandis que les alignements composites de la rue Laxou, rue de la Cronstadt ou de la rue du Vieil Aître, par exemple, révèlent des constructions sans doute plus modestes mais tout aussi dignes d'intérêt.

50bis avenue Anatole France

15 rue Messier

31 rue Raymond Poincaré

69 rue Raymond Poincaré

24 rue de la Commanderie

14 rue du Téméraire

45 rue Jeanne d'Arc

79 rue Raymond Poincaré

24 rue Saint-Lambert

24 rue Victor Hugo

11

13 rue de l'Armée Patton

12

3 rue Isabey

13

69 avenue Foch

14

11 rue de l'Abbé Gridel

15

77 avenue de la Libération

26 rue Victor Hugo

16

3, 4, 5. En dépit des nombreuses transformations qu'il a subi à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle, le quartier conserve plusieurs témoins significatifs de son passé de faubourg. Ces constructions se signalent d'abord par la simplicité de leur volume et la sobriété de leur façade. Certaines se distinguent également par leur situation et leur ordonnance, comme cette maison d'angle dont le grand toit à quatre pans accentue la silhouette massive **(3)** ; d'autres se singularisent par leurs proportions et leur développement linéaire **(4).**

6, 7, 8. La richesse de la plupart des fragments qui constituent la trame du quartier ne doit pas faire oublier l'existence d'un patrimoine ordinaire de qualité, composé pour l'essentiel de petits immeubles de rapport. La sobriété de leur façade est l'occasion de découvrir les ressorts de compositions simples mais efficaces, rythmées par leurs percements, découpées par des bandeaux, quelquefois par des pilastres en vue d'articuler un angle **(8)** et ponctuées par des balcons qui arborent des garde-corps en fer forgé.

1, 9, 10, 11, 12, 13, 14. L'immeuble de rapport est sans aucun doute le type d'habitat le plus richement représenté dans le quartier. Ses divers représentants illustrent là près d'un siècle de production architecturale locale, à cheval sur le 19ème siècle et le 20ème siècle. Si l'on excepte les premières constructions de l'avenue Foch qui se développent sur des parcelles très larges, l'immeuble de rapport « type » du quartier se caractérise par des façades de 10 à 15 mètres de large comportant de quatre à six travées dont le nombre de niveau s'élève progressivement de trois au milieu du 19ème siècle, jusqu'à cinq-six durant l'Entre-deux-guerres **(14)**. Au-delà de son évidente diversité stylistique, ce patrimoine révèle quelques grandes tendances. Par exemple, l'existence à la fin du 19ème siècle d'un travail de sculpture ornementale d'une très grande qualité (10). C'est également au même moment l'apparition des premiers bow-windows **(11)**, dont l'emploi ne se généralisera que durant l'Entre-deux-guerres **(14)**.

19 rue Palissot

43 rue du Vieil-Aître

23 rue de Cronstadt

28 rue Bassompierre

15, 16, 17. Les constructions isolées en milieu de parcelle sont peu nombreuses et relativement dispersées. Mais elles s'avèrent d'une grande diversité et d'une très grande qualité. Avec son grand volume unitaire, cette maison située au pied de l'avenue de la Libération **(15)** s'inscrit encore dans la lignée des grandes maisons de campagne du milieu du 19ème siècle, tandis qu'avec ses volumes, multiples, décalés, la Villa Callot **(16)** illustre fort bien l'archétype de la villa bourgeoise pittoresque et urbaine de la fin du 19ème siècle.

2, 18, 19, 20. A défaut de révéler un panorama complet de l'évolution de la maison de ville, la comparaison des quelques fragments spécialisés du quartier met bien en évidence de passage qui s'opère à la fin du 19ème siècle entre des compositions encore largement tributaires du vocabulaire de l'architecture classique **(18, 19)** et une inspiration à la fois plus pittoresque et plus rationaliste **(2, 20)** qui tend à mettre en valeur les éléments constructifs au travers d'une palette de matériaux : mur en moellon, arcs surbaissés en brique, balcons en bois, ...

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

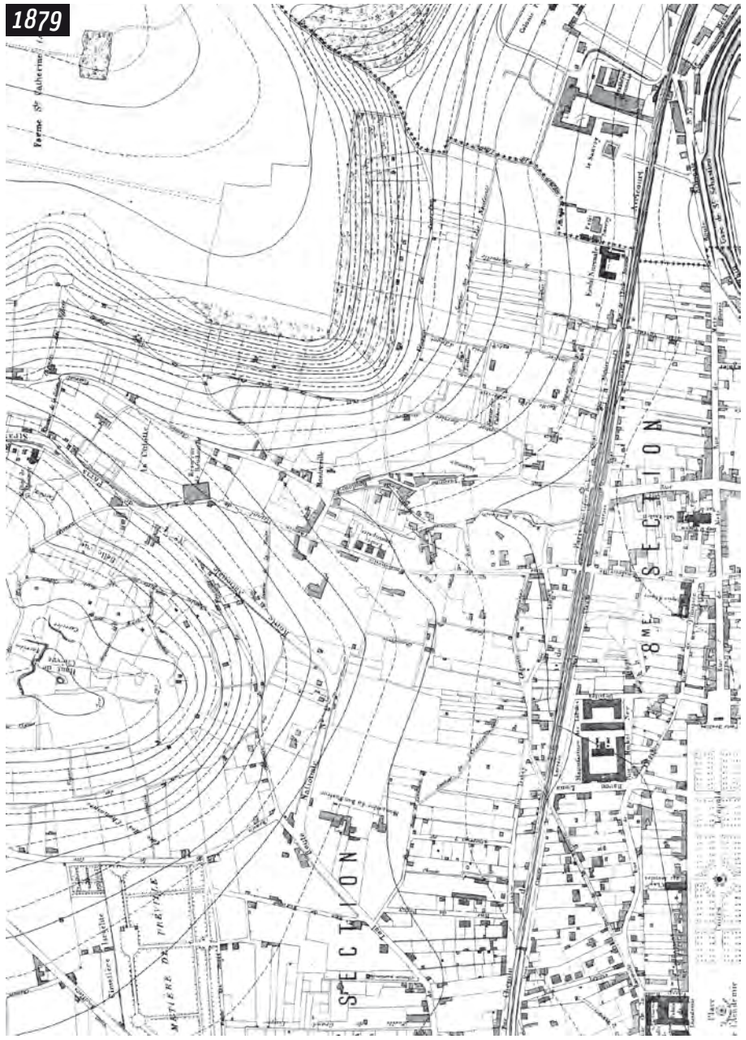
Quartier Boudonville • Scarpone • Libération

Le quartier s'est tout d'abord constitué à partir des voies et chemins hérités du 18ème siècle, voies irriguant alors cette périphérie constituée de jardins et de vergers et constituant pour certaines d'entre elles, le moyen principal d'accès à la ville de Nancy (et en particulier aux différentes portes ouest - Saint-Jean et Stanislas - et nord - porte de la Citadelle) depuis les régions situées à l'ouest et notamment Toul et au-delà Paris.

La topographie imposera naturellement sa marque aux modalités de développement de l'urbanisation dans le quartier et façonnera une différence assez nette entre la partie haute des flancs des coteaux et du fond du vallon de Boudonville et la partie basse organisée autour de l'actuel axe Albert 1er - Scarpone.

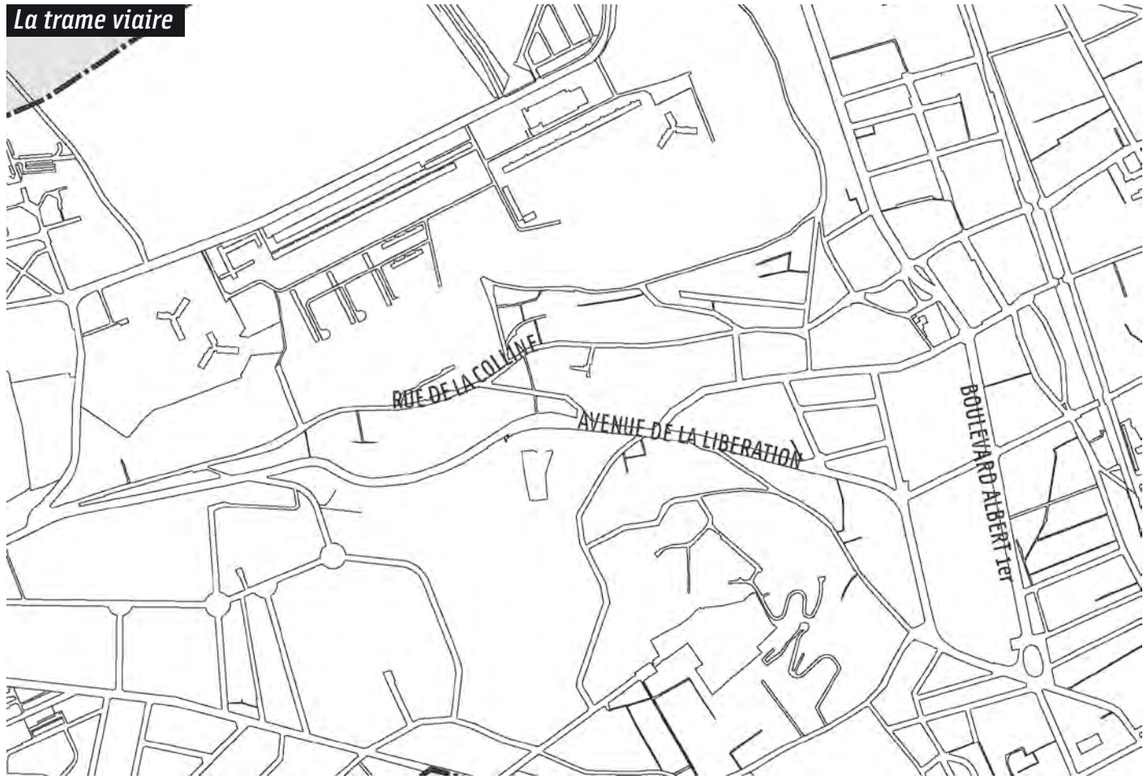
Chaque partie se développera selon des modalités et des temporalités différentes : d'une part, sous la forme de constructions au coup par coup tout au long de l'actuelle avenue de la Libération (dont les tracés définitifs datent de 1840) ou de la rue de la Colline, voies à partir desquelles des rues nouvelles furent ponctuellement tracées et d'autre part dans la partie basse sous la forme plus systématique de rues et lotissements rationnellement établis dans les dernières décennies du 19ème siècle et originellement lancés à partir du tracé pré-existant de la rue Isabey (le boulevard Albert 1er et son prolongement étant postérieurs). Le quartier plus au nord ainsi que les flancs de coteau du Haut de Chèvre se construiront surtout à partir de l'Entre-deux-guerres.

1879



1940

Histoire singulière et topographie ont donc façonné un quartier aux caractéristiques morphologiques et architecturales diversifiées et très largement marqué par une dimension paysagère de grande qualité. Il est possible d'identifier les restes et témoignages des voies les plus anciennes au tracé le plus souvent sinueux (rue de la Foucotte, rue Isabey, rue de Boudonville, rue de la Colline, ...) et différencier celles-ci des routes « modernes » (avenue de la Libération) ou des axes n'ayant pas eu à affronter les contraintes topographiques (Albert 1er – Scarpone).



A cette première lecture de la structure du quartier se superposent les images diversifiées des tissus qui le composent : constructions isolées de faible densité sur le coteau du Haut-de-Chèvre, bâtiments en ordre continu le long des voies installées sur les terrains en pente (laissant cependant de grands espaces de jardins à l'arrière des parcelles) ou encore constructions plus classiquement urbaines dans leurs modes d'implantation et leur traitement architectural dans la partie basse, ménageant des jardin de dimensions plus mesurées – mais de grande qualité. La présence encore forte de nombreux petits chemins irrigant l'intérieur de certains îlots est une caractéristique importante du quartier.

Les valeurs patrimoniales portées par le quartier tiennent bien sûr à la diversité de sa structure morphologique ainsi qu'à la très grande force de son paysage d'inscription. La qualité de certaines de ses parties ou fragments constitutifs mérite d'être ici soulignée, ensembles qui devraient faire l'objet d'une attention soutenue en cas d'aménagement ou de constructions futures.

Valeurs patrimoniales

- Espace public structurant
- Axe de vue
- Qualité architecturale
- Plantations
- Secteur de projet
- Limite secteur sauvegardé

C'est le cas en particulier du secteur délimité par le boulevard Albert 1er et la voie ferrée ainsi que par les rues d'Auxonne et de Rigny, quartier dont la qualité s'impose de façon manifeste à la fois par la présence d'édifices singuliers de très bonne facture architecturale, de séquences de rues offrant de très beaux paysages (rue Isabey notamment) de rue typologiquement très homogènes (rue de Rigny par exemple) mais aussi d'une atmosphère singulière liée à la présence d'un réseau de chemins irriguant des intérieurs d'îlots d'une grande qualité résidentielle.

C'est également le cas de certaines séquences de rues anciennes (rue de la Colline, de Boudonville, de la Foucotte ou avenue de la Libération) ou de rues d'impact plus local telle l'impasse de Montreville ou encore la rue Ludovic Beauchet. Les qualités paysagères de la partie ouest sont bien sûr à préserver et à valoriser au maximum, non seulement en profitant des nombreuses possibilités de vues croisées entre les différentes parties du quartier et au-delà vers la ville et l'agglomération, mais également en protégeant et renforçant le couvert végétal qui compte énormément dans la perception des coteaux depuis les parties basses de la ville.

Est-ce l'effet de la pente, de la distance par rapport au centre, de la spécificité de la vallée de Boudonville ou de ces trois facteurs réunis ? Toujours est-il que le boulevard Albert 1er et le boulevard de Scarpone divisent le quartier en une partie haute et une partie basse dont les bâtis diffèrent sensiblement. Le bâti de la partie haute se compose pour l'essentiel de maisons individuelles de tous types, parmi lesquelles il faut noter la présence de quelques témoins remarquables du milieu du 19ème siècle. A l'image de l'impasse de Montreville, le gros des alignements inscrits dans la pente affichent des constructions plus modestes d'où se détachent des maisons de ville de la rue Ludovic-Beauchet ou du boulevard de Scarpone. S'y sont ajoutées jusqu'à nos jours, au pied de la côte du Haut du Lièvre quelques villas et autres maisons isolées. Le bâti de la partie basse est plus diversifié et sa réalisation plus resserrée dans le temps : villas, hôtels particuliers, maisons de ville et immeubles de rapports y prennent place de la fin du 19ème siècle au début du 20ème siècle. Reste que cette diversité donne lieu à des alignements composites. Si le boulevard Albert 1er se caractérise avant tout par la présence d'immeubles de rapport, et la rue Isabey par celle d'hôtels particuliers, les alternances typologiques sont nombreuses mais la très grande qualité architecturale du bâti suffit à compenser de telles irrégularités. Peu de fragments homogènes donc mais la rue du Rigny constitue tout de même ici une exception de choix.

86 rue de la Colline

10 boulevard Albert 1er

6 rue de la Croix de Gagnée

6 rue Saint-Bodon

72 rue de Boudonville

2 rue d'Auxonne

21 rue Joseph Mougin

39-41 rue Isabey

23 rue Isabey

57 rue Isabey

17 rue de l'Oratoire

12 rue de Rigny

105 boulevard de Scarpone

6 impasse de Montreville

7 rue de Thionville

2 boulevard Albert 1er

1, 3, 4, 5. Le patrimoine architectural du quartier débute avec les premiers témoins de son urbanisation, à savoir quelques constructions d'une grande qualité que l'on peut dater du milieu du 19ème siècle et que l'on peut assimiler à des maisons de campagne. Ces constructions se signalent par leurs volumes simples et élégants, leurs façades très sobres ainsi que par leur implantation le plus souvent perpendiculaire à l'alignement et à la pente, ce qui leur permet de s'ouvrir vers la vallée **(1, 3)** ou de s'orienter vers l'Ouest **(4, 5).**

6, 7, 8. Les nombreux jardins privés qui s'ouvrent sur la rue constituent l'une des richesses du quartier. Dans ce cas de figure, le mur de clôture joue un rôle essentiel : c'est en effet lui qui assure la continuité de l'alignement qui protège ou met en scène le jardin et la maison par l'intermédiaire d'une grille par exemple **(6, 8).** Mais il peut également devenir le support de bâtiments annexes **(7)** dont la présence renforce à la fois l'alignement et la hiérarchie entre l'espace public et l'espace privé.

9, 10, 11. Dans sa partie basse, le quartier comprend une remarquable série d'hôtels particuliers qui font montre d'une grande diversité d'interprétation, tant par leur implantation, leur composition architecturale et distributive, que par leur modénature. Derrière cette diversité se dessine en fait une évolution différentielle du type lui-même, de l'isolement en milieu de parcelle **(10)** à l'alignement entre mitoyens **(11)** de la symétrie **(9)** à la dissymétrie **(11)** et de l'abondance décorative **(10)** au dépouillement **(11).**

12, 13, 14. D'autres ensembles de maisons individuelles s'étagent dans la pente selon leur type. Dans la partie basse, c'est la rue de Rigny et ses constructions isolées de la fin du 19ème siècle qui font figure de petits hôtels particuliers **(12).** A l'articulation des deux parties ce sont des alignements de maisons de ville des années trente **(13).** Dans la partie haute enfin, il s'agit de constructions plus simples adaptées à la pente : le mur de clôture du jardin de devant devient ainsi le mur de soutènement d'un terre-plein de devant parfois creusé d'un garage **(14).**

17

215 avenue de la Libération

18

65 rue de la Ravinelle

19

23 rue de Verdun

20

73 rue Isabey

2, 15, 16, 17. Relativement peu nombreux, les immeubles de rapport sont pour la plupart implantés le long des voies principales à savoir le boulevard Albert 1er, la rue de Verdun et à un degré moindre, le boulevard de Scarpone et l'avenue de la Libération. Cette hiérarchie se retrouve d'ailleurs en partie dans le traitement des façades. Ainsi les immeubles situés le long du boulevard Albert 1er sont-ils les seuls à arborer des façades en pierre de taille rehaussées d'une sculpture ornementale plus ou moins abondante **(2, 16).**

2, 18, 19, 20. Au chapitre des réalisations exceptionnelles, figure tout d'abord cette remarquable façade de la fin du 19ème siècle décorée de superbes faïences **(18).** Boulevard Albert, c'est à l'angle de la rue de l'oratoire, une réduction d'immeuble parisien au gabarit nancéien **(2).** Lui fait écho sur le même boulevard cette très belle villa aux accents tout à la fois Art Nouveau et Art déco **(19).** Mais la construction la plus surprenante de ce quartier résidentiel demeure sans aucun doute ce sobre bâtiment industriel du début du siècle qui prend place rue Isabey.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

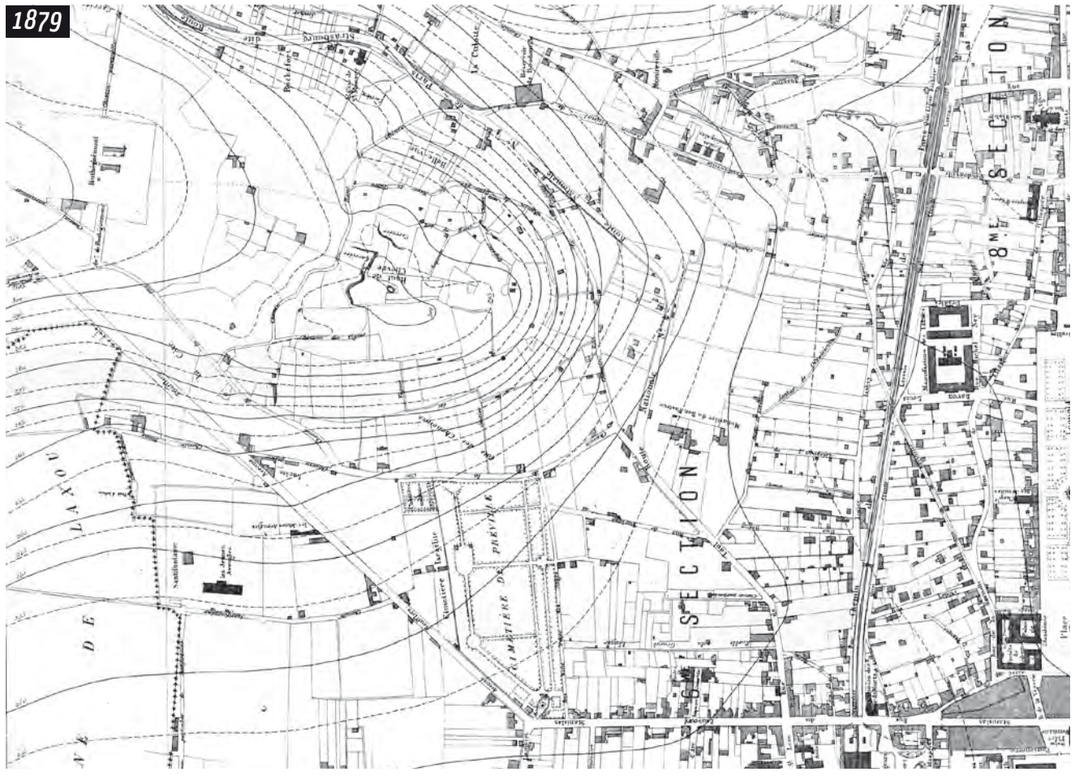
Quartier Beauregard • Boufflers • Buthégnemont

Dans l'ensemble des secteurs concernés par l'enjeu du PLU le quartier fait partie de ceux dont l'urbanisation est la plus récente. Sa situation géographique en est bien sûr la raison principale, même s'il fut très tôt parfaitement desservi par deux axes essentiels : l'un tracé au 18ème siècle (l'actuelle avenue de Boufflers) et s'inscrivant intégralement dans le dispositif mis en place lors de l'édification de l'actuelle place Stanislas, l'autre au tracé définitivement établi en 1840 (l'actuelle avenue de la Libération), tous deux menant vers l'ouest et Paris en particulier. Si des constructions apparaissent ponctuellement au cours du 19ème siècle le long de ces axes, il faut attendre la fin de ce siècle pour voir les premiers assauts conséquents des pieds des coteaux par l'urbanisation (aux environs de la rue de la Côte en particulier). C'est seulement au tournant du siècle que le lotissement des parties sommitales du coteau de Beauregard s'opère sous la forme d'un ensemble maîtrisé de façon globale autour de l'emprise du Carmel. C'est surtout après la Seconde Guerre Mondiale que les lotissements établis dans le secteur de Beauregard se construiront – processus encore en cours aujourd'hui – sous une forme traditionnelle contrastant avec les ensembles de logements collectifs réalisés par la suite.

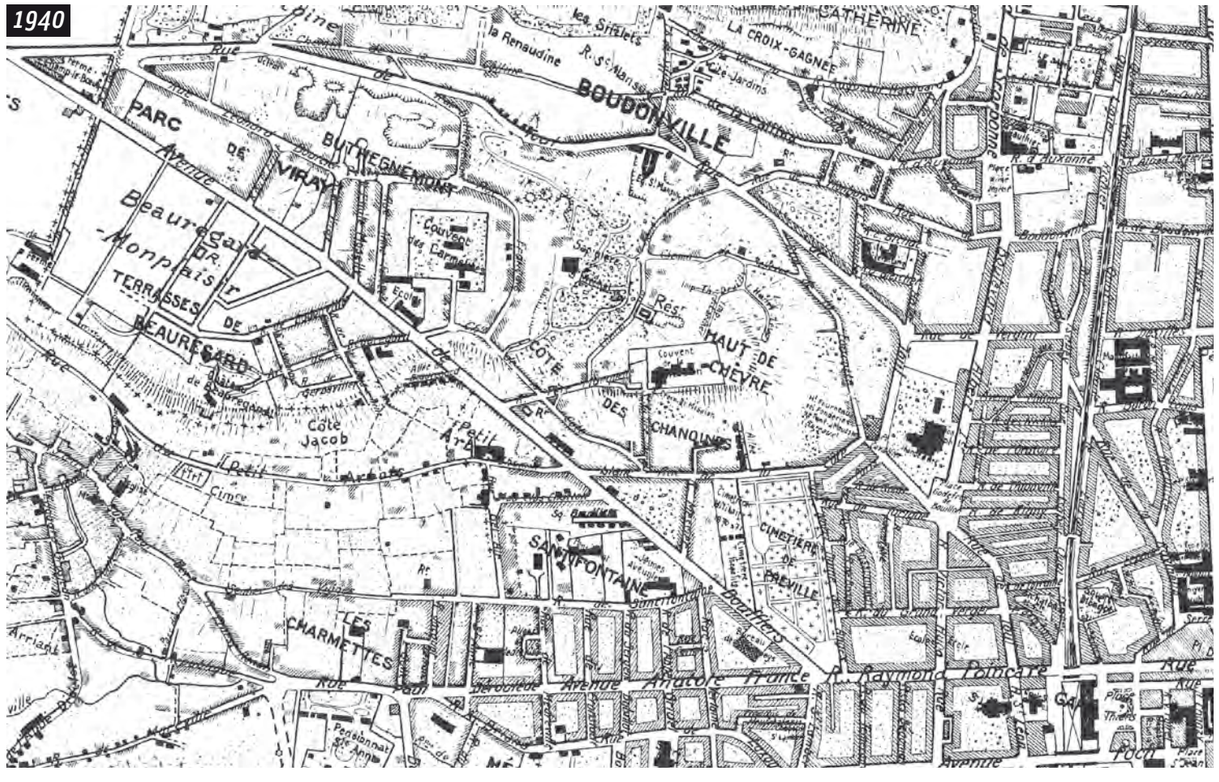
Le quartier est constitué de parties et de fragments très nettement identifiables grâce aux caractéristiques des constructions qui les composent mais peut-être plus encore grâce aux particularités même du site où elles prennent place – et qui leur font jouer un rôle essentiel à l'échelle de l'ensemble de la ville voire de l'agglomération. Certains secteurs du quartier sont ainsi exposés et même mis en scène de façon évidente : c'est le cas en particulier de l'ensemble des terrains qui s'étendent en-dessous du couvent des Visitandines jusqu'au Cimetière de Préville, de la frange située en limite de la commune de Laxou ou bien des pentes formant « l'éperon » du coteau du Haut de Chèvre.

Par rapport à cet enjeu, les vastes territoires des lotissements de Buthégnemont et de Beauregard restent d'une grande discrétion et s'identifient comme des quartiers résidentiels, proche de l'idée – chère à l'Entre-deux-Guerres – de «banlieue Jardin». Par ailleurs, il est encore possible de percevoir les traces des structures viaires et parcellaires les plus anciennes, notamment le long de la rue de la Côte au travers du réseau des petits chemins desservant autrefois les jardins et les vergers.

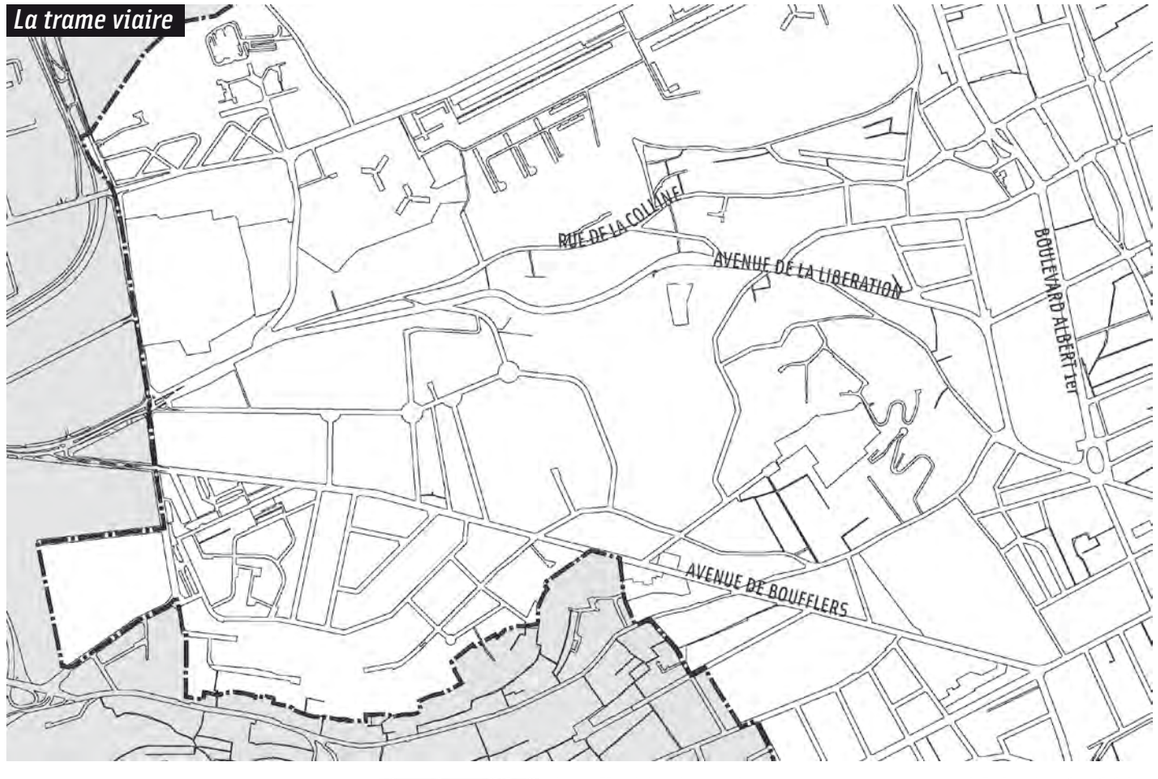
1879



1940



La trame viaire



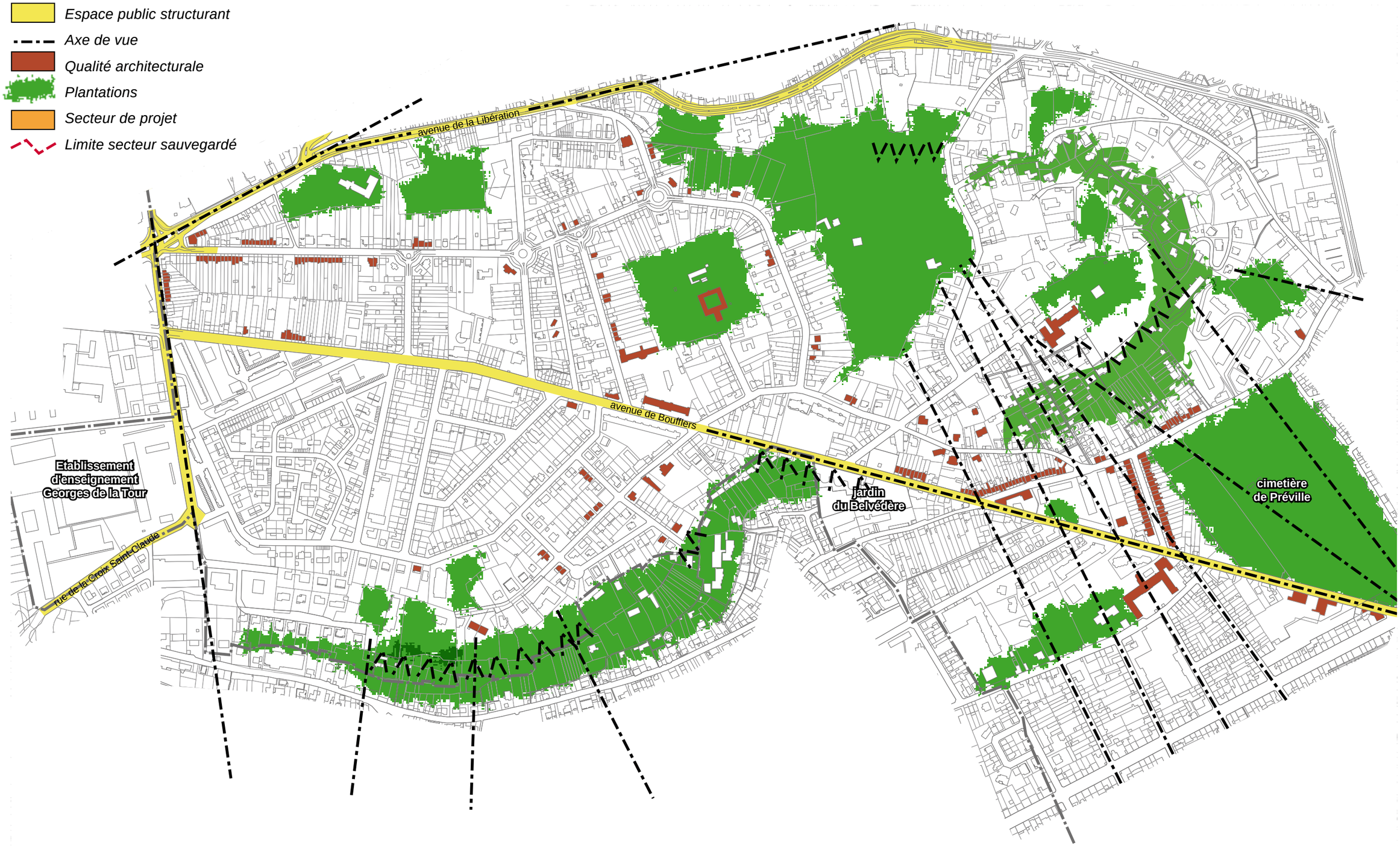
Le bâti

Le parcellaire

Incontestablement c'est la dimension paysagère et l'impact visuel de certaines parties du quartier à l'échelle de la ville et plus généralement du territoire de l'agglomération qui constitue à la fois la valeur patrimoniale la plus forte du quartier en même temps qu'un de ses enjeux majeurs. Dans cette perspective, il faut noter l'importance décisive du site de l'ancien couvent des Visitandines, et de l'ensemble du flanc de coteau en contrebas ainsi que son prolongement dans la partie est du Haut-de-Chèvre, fragment de paysage parfaitement visible (voire parfois mis en scène par des effets de premier plan) depuis le bas de la ville. Ce site qui était un lieu de promenade recherché au début du siècle doit être impérativement préservé dans sa dominante végétale et rendu (au moins partiellement) accessible afin d'offrir à tous la possibilité d'apprécier les vues panoramiques exceptionnelles sur la ville, l'agglomération et plus généralement la région. Une démarche analogue devrait être menée dans d'autres parties traversées par le même enjeu.

Valeurs patrimoniales

- *Espace public structurant*
- *Axe de vue*
- *Qualité architecturale*
- *Plantations*
- *Secteur de projet*
- *Limite secteur sauvegardé*



Plus conventionnellement on doit noter l'intérêt de nombreux bâtiments, fragments ou séquences qui tous témoignent d'une question fondamentale posée à l'acte d'édification dans le secteur : le rapport à la pente (ainsi rue Messier, rue de la Côte, avenue de Boufflers, ...). Enfin il faut rappeler le rôle fondamental joué par le quartier peut jouer dans l'image donnée par la ville dès son entrée par la route de Paris.

En dépit de l'impact visuel des collectifs réalisés au cours de ces dernières décennies, le paysage de l'avenue de Boufflers donne encore l'image d'un quartier dévolu à l'habitat individuel. Ce dernier est lui-même d'origine relativement récente. En effet, tout en étant généralement d'une grande qualité, les témoins du 19ème siècle s'avèrent peu nombreux et très dispersés. L'existence de fortes pentes et l'éloignement du centre ne sont probablement pas étrangers à cette urbanisation tardive comme à cette prédominance de l'habitat individuel. Sans doute, les premiers lotissements se sont-ils installés sur les parties les plus plates – on retrouve ainsi, rue Anne-Fériet, rue Léonard Bourcier ou rue de Viray des alignements avec jardin de devant très proches de ceux du quartier Haussonville-Blandan. Mais dans le même temps, maisons ouvrières et maisons de ville sont parties à l'assaut des pentes, le long d'anciennes routes comme l'avenue de Boufflers ou d'anciens chemins, comme la rue de la Côte ou la rue du Chemin Blanc. C'est ainsi que les murs pignons s'étagent dans la pente tandis que les murs de clôture se transforment le plus souvent en murs de soutènement. A partir des années trente, la reprise en compte de l'orientation et surtout de la vue vont peu à peu remettre en cause cette première vague. C'est ainsi qu'après-guerre de grandes villas développées horizontalement au milieu de vastes parcelles viennent s'intercaler entre les fragments d'alignements composés par les maisons ouvrières et les maisons de ville du début du siècle.

106-108 avenue de Boufflers

5 rue de Nomeny

40 avenue de Boufflers

8 avenue du Carmel

5 rue Marquette

38 rue de la Côte

61 rue du Chemin Blanc

55 rue Léonard Bourcier

61 rue Français

21 rue Anne Fériet

34 rue Anne Fériet

19 rue de Viray

24-26 square de Boufflers

27 avenue de Boufflers

499 avenue de la Lobération

52 rue Anne Fériet

3, 4. Implantées à quelques distances de la rue sur de vastes parcelles, les rares constructions du 19ème siècle que compte le quartier se caractérisent par un grand volume simple, fort bien proportionné qui se développe en longueur sur deux biveaux surmontés d'un toit à quatre pans, le tout disposé dans la pente face à la vue. La grande sobriété de leur modénature qui se réduit au traitement en pierre des chaînages et des encadrements de fenêtres participe à la qualité architecturale de ces maisons.

5, 6, 7. Au début du siècle, les chemins déployés dans la pente se bordent de constructions modestes qui s'implantent la plupart du temps en retrait entre mitoyens et constituent ainsi quelques fragments caractéristiques. Lorsqu'il faut composer avec la pente, les maisons s'appuient sur un rez-de-chaussée **(5)** ou un rez-de-jardin **(7)** de service. Si la maison est en surplomb par rapport à la voie, le mur de clôture du jardin de devant fait également office de mur de soutènement **(5).**

1, 8, 9, 10. A l'exception d'une rangée installée dans la pente de l'avenue de Boufflers **(1),** les maisons de ville ne sortent gère des lotissements ouverts sur le plat à la vielle de l'Entre-deux-Guerres. La généralisation du garage conduit alors à transformer le traditionnel sous-sol surélevé en un rez-de-chaussée de service de plain-pied, accompagné la plupart du temps par un escalier extérieur. A partir des années trente, les jeux de matériaux « pittoresques » du début du siècle **(9)** font place à des effets de volume et de surface **(10).**

11, 12, 13. Durant l'Entre-deux-Guerres, le quartier accueille plusieurs opérations de logements sociaux d'une grande qualité. A dominante individuelle, ces opérations se signalent par la constitution de groupements inhabituels **(11)** et la présence d'éléments architectoniques répétitifs. Leur ambition sociale n'empêche cependant pas la mise en œuvre d'une certaine diversité architecturale. Cette volonté se traduit notamment par le mélange de plusieurs types **(13)** ou tout simplement dans le dessin des différents éléments de la façade **(12).**

17

23 rue Anne Fériet

18

122 rue de la Côte

19

21 rue de Gerbéviller

14, 15, 16. Bien que fort peu nombreux, les quelques immeubles d'origine s'imposent d'emblée dans la paysage du fait de leur implantation systématique à des angles de rues, justifiée par la présence de commerces au rez-de-chaussée. Par ailleurs, ils reprennent les traits caractéristiques de chacune des générations d'immeubles nancéiens : pilastres et encadrements de fenêtres en pierre pour la fin du 19ème siècle **(14),** traitement des trumeaux en pilastres et crépi projeté pour l'Entre-deux-Guerres **(15).**

2, 17, 18, 19. La réapparition de maisons de ville à façade symétrique **(17)** est l'un des symptômes de l'évolution typologique et stylistique qui se prépare durant l'Entre-deux-Guerres. Parallèlement à la à la généralisation du rez-de-chaussée de service, la vue et l'orientation redeviennent des éléments déterminants tant et si bien que les maisons s'isolent et arborent de vastes balcons ainsi que des bow-windows **(2, 18).** Après-guerre cette ouverture se poursuit sous la forme de vastes baies horizontales et de toits-terrasses.

QUARTIER LÉOPOLD • VIEILLE-VILLE

QUARTIER SAINT-FIACRE • TROIS MAISONS • VAYRINGE

QUARTIER STANISLAS-MEURTHE

QUARTIER SAINT-PIERRE • RENÉ II • BONSECOURS

QUARTIER CENTRE-VILLE • CHARLES III

QUARTIER SAURUPT • CLÉMENCEAU

QUARTIER HAUSSONVILLE • BLANDAN

QUARTIER MON-DÉSERT • JEANNE D'ARC • CROIX DE BOURGOGNE

QUARTIER POINCARÉ • FOCH • ANATOLE FRANCE

QUARTIER BOUDONVILLE • SCARPONE • LIBÉRATION

QUARTIER BEAUREGARD • BOUFFLERS • BUTHÉGNEMONT

QUARTIER HAUT-DU-LIÈVRE

Quartier Haut-du-Lièvre

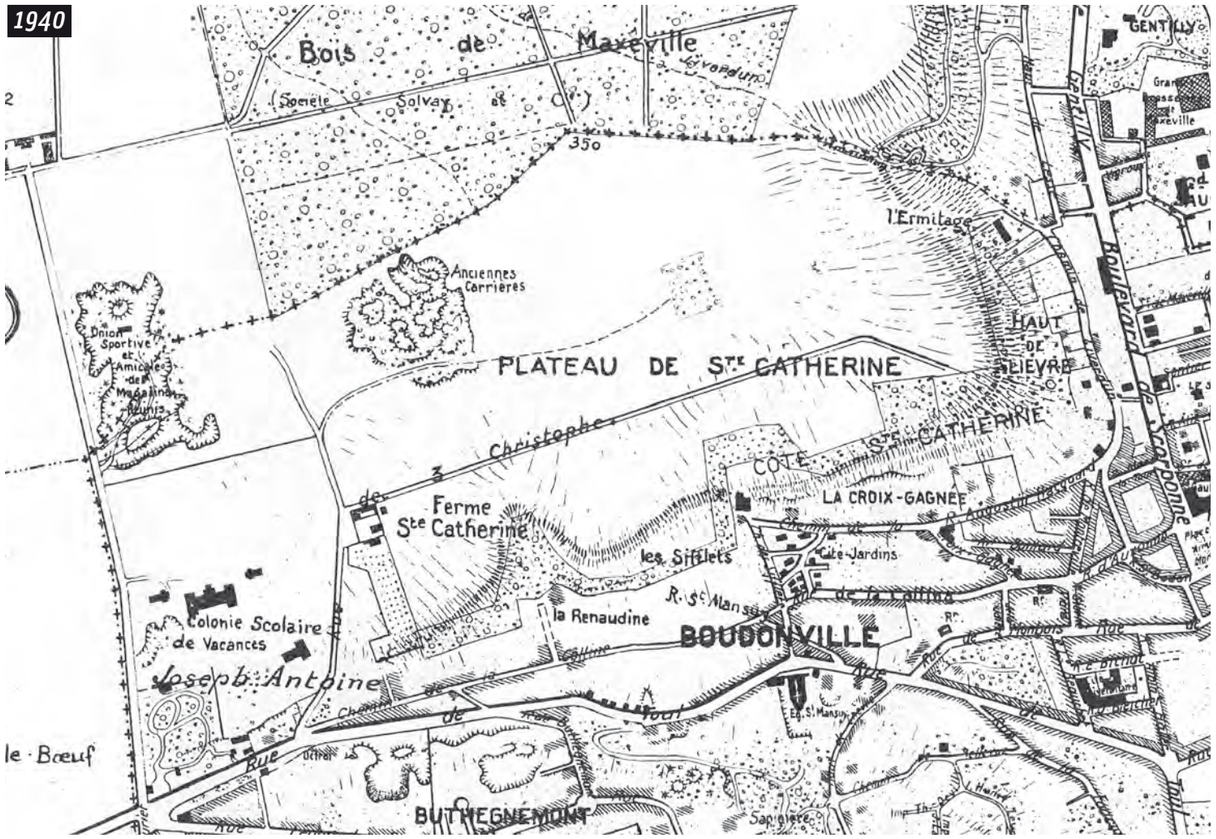
Parmi les douze quartiers concernés par l'enjeu du PLU, le quartier du Haut-du-Lièvre est celui dont l'urbanisation s'est développée le plus récemment. Si le pied et les flancs du coteau sont progressivement investis à partir des chemins existants dès le 19ème siècle, il faut attendre l'Entre-deux-Guerres pour voir en particulier l'implantation de la salle de Gentilly (conçue comme un équipement de plein air) sur le bord du plateau. Utilisé par une exploitation agricole jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale et jouxtant le territoire d'extraction de la Société Solvay, le haut du plateau s'urbanisera donc dans le contexte de la production des « grands ensembles d'habitation », dont la politique est développée à la suite du plan Courant, afin d'apporter des réponses à la question du logement de plus grand nombre et ce dans un contexte alors encore dominé par les problèmes de la reconstruction. L'ambition affichée lors des projets n'est pas mince puisque l'objectif avancé est bien de réaliser une ville « haute » prétendant même s'appuyer dans sa composition (aux dires de son concepteur) sur la tradition nancéienne de régularité. L'urbanisation du secteur se poursuivra par la suite avec la réalisation d'ensembles de logements individuels, puis très récemment par le développement d'un pôle d'activités orienté notamment vers des équipements de santé.

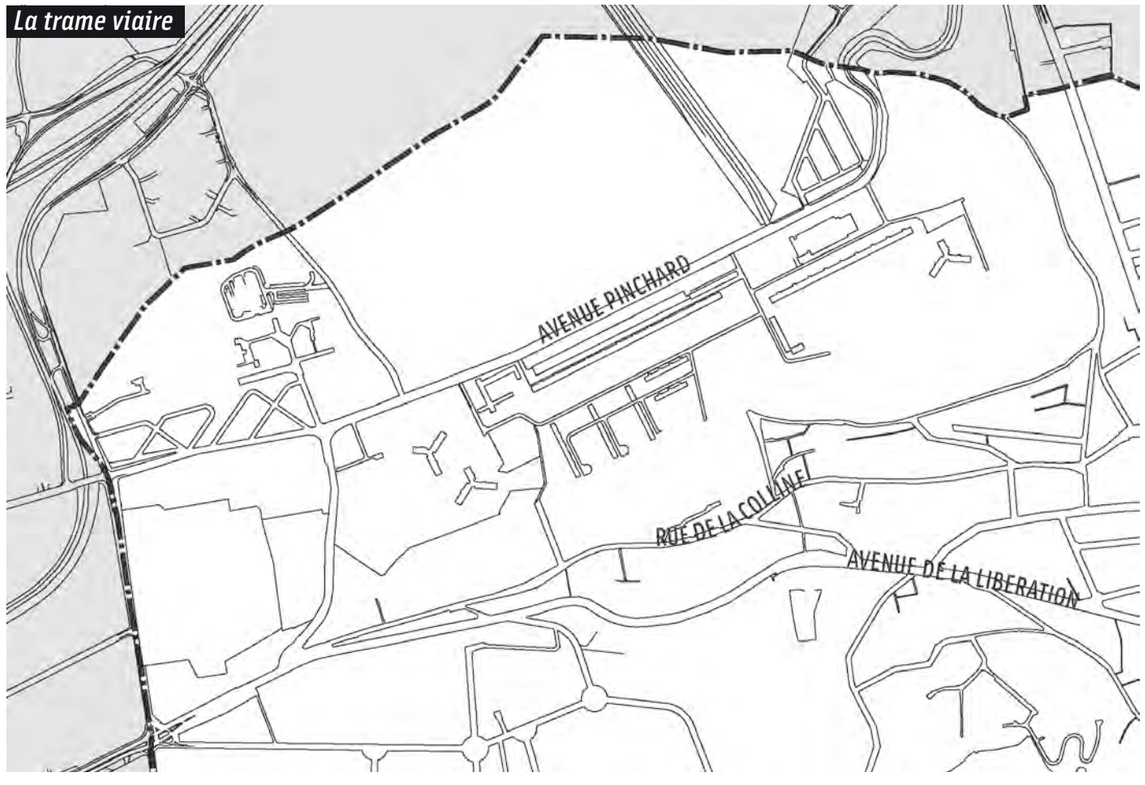
Très nettement identifiable et perceptible à l'échelle de la ville et de l'agglomération, le quartier est caractérisé dans sa morphologie à la fois :

- Par les fortes composantes de son site d'inscription, marqué par la présence du rebord extrême du plateau de Haye particulièrement mis en évidence par une nette cassure topographique (composante plus généralement significative du paysage global des vallées de la Meurthe et de la Moselle dans cette partie de la région).

1879

1940





- Par les différents modes d'implantation du bâti qui opposent radicalement la faible densité de l'occupation du pied du grand ensemble d'habitations qui s'impose à la vue depuis de nombreux points de l'agglomération et dont la composition renforce l'horizontalité du paysage naturel. A ces implantations il faut ajouter celles plus diffuses des équipements installés dans la partie ouest sur des terrains très largement arborés.

Du point de vue des valeurs patrimoniales, le quartier du Haut-du-Lièvre ne peut pas être comparé stricto sensu avec les autres quartiers de la ville concernés par le PLU. Il fait par ailleurs l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU qui conduira à une profonde restructuration de son paysage, de ses espaces publics, de son réseau viaire et à la démolition de certains de ces bâtiments pour construire des bâtiments de logement à la volumétrie plus adaptée aux attentes actuelles.

Valeurs patrimoniales

Aujourd'hui encore essentiellement composé de bâtiments récents – dont la qualité ne peut être appréciée qu'en fonction des conditions extrêmement particulières de leur production – le quartier « témoigne » donc bien de son époque sans proposer de valeurs morphologiques et architecturales analogues à celles dégagées dans les autres quartiers. Plus globalement cependant, le quartier possède de réelles qualités et potentialités de développement liées notamment :

- A l'opportunité foncière que représentent les terrains des anciennes carrières Solvay qui font partie intégrante du projet urbain du quartier et qui contribueront à faire sortir le quartier de son isolement en lui offrant notamment la possibilité de jouer un rôle à l'échelle de l'agglomération.
- A l'ensemble de la bordure du plateau qui pourrait jouer un rôle fondamental dans le développement systématique de cheminements à caractère public dans l'ensemble des coteaux sites offrant ici des vues splendides sur l'ensemble de l'agglomération nancéienne et plus généralement de la région.
- A la présence et au renforcement futur d'équipements publics d'échelle d'agglomération qui donneront une attractivité à ce secteur marqué par la prédominance d'habitations.

entrée de ville - carrefour av. du Rhin / av. de la Libération

cheminement piétonnier dans le côteau

avenue Raymond Pinchard

le Haut-du-Lièvre depuis le secteur de la gare

piscine de Gentilly

salle des fêtes de Gentilly

4

JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

> JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME **207**

1. Développer le centre-ville en coeur d'agglomération 208
2. Conforter la qualité de vie résidentielle à l'ouest de la gare 209
3. Réconcilier la ville avec l'eau sur les rives de Meurthe 210
4. Renouveler les quartiers nancéiens du plateau 212
5. Harmoniser le patrimoine et la ville active sur le quartier Saint-Pierre / René II 213
6. Intégrer les grands équipements actuels et futurs au quartier Haussonville / Blandan 215
7. Assurer l'équilibre territorial en termes de déplacements, d'équipements et de qualité de vie 216

> INTÉGRATION DU PLU DANS L'ORDRE JURIDIQUE **219**

1. La prise en compte des normes supra-communales 219
2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ainsi que des changements apportés par la révision 221

> LES INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS ET URBAINS **241**

> INDEX DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS **243**

Justification du parti d'aménagement et d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est décliné en sept orientations principales, afin de faire face aux quatre enjeux de développement retenus :

- Assurer le développement des fonctions métropolitaines et en faire un levier de qualification urbaine

Centres de décisions économiques et financiers, grandes administrations, équipements de santé, de formation supérieure et de recherche, offre culturelle ou de loisirs sont les fonctions dites métropolitaines qui assurent à Nancy son rayonnement et son attractivité. Chacune de ces activités obéit à des logiques de développement qui devront pouvoir s'épanouir sur le territoire communal. L'économie tertiaire particulièrement présente en centre-ville profitera de l'arrivée du TGV et nécessitera une offre immobilière nouvelle à proximité de la gare ou sur les Rives de Meurthe. Les développements envisageables ouvrent le champ des partenariats et complémentarités entre initiative publique et investissement privé. La formation supérieure recherchera une plus grande attractivité par des projets innovants et des rapprochements destinés à améliorer sa visibilité à l'échelle internationale.

La richesse patrimoniale et l'activité culturelle confèrent à Nancy une notoriété internationale et des retombées économiques grandissantes. A l'image de la piétonisation de la Place Stanislas, la mise en scène des grands équipements et de la ville historique doit conjuguer le rayonnement culturel et l'émergence de nouveaux usages urbains.

Les exigences d'une performance accrue de toutes ces activités nécessiteront de mobiliser les ressources du territoire nancéien. Les évolutions attendues sont également des leviers de requalification urbaine et d'intégration des grandes fonctions d'agglomération au sein des quartiers où elles sont implantées. Le centre-ville est évidemment le lieu phare du rayonnement de la ville dans ce domaine. Ses capacités d'extension et de renouvellement lui permettront d'enrichir les activités et les échanges qu'il abrite, et de renforcer ses liens avec les pôles d'appui du territoire communautaire. L'accessibilité, la liberté et le confort de mobilité entre ces différents pôles sont des éléments constitutifs de leur attractivité.

- Développer un habitat attractif au sein de quartiers fortement équipés

La décohabitation et le renouvellement nécessaire d'une partie du parc ancien, imposent de mettre sur le marché un nombre important de logements afin de soutenir la croissance démographique retrouvée. Face à l'offre périurbaine, une forte demande persiste pour la ville centre et la richesse des services qu'elle propose. Mais les attentes des ménages en matière d'espace habité, de paysage, d'accès aux lieux publics et de contact avec la nature requièrent une offre innovante et diversifiée. Mais au-delà du strict logement et de quelques sites à projets, le bien-être des habitants relève plus globalement de l'offre de services et de la convivialité des quartiers. C'est à cette échelle de proximité que le territoire doit également trouver sa cohérence et offrir une gamme complète de services urbains, en particulier au bénéfice de la petite enfance pour favoriser l'installation de familles dans la ville centre. L'ambiance et l'animation de la vie de chaque quartier conditionnent une convivialité et une solidarité nécessaires au sein d'un ensemble urbain aussi vaste et complexe que la commune de Nancy.

- Renforcer la cohésion sociale et les échanges inter générationnels, assurer l'accès aux services pour tous

L'histoire urbaine de Nancy a rassemblé sur le Haut-du-Lièvre et quelques quartiers comme Haussonville et René II, la majeure partie du logement social public de la commune. Malgré les efforts de réhabilitation et de soutien aux activités économiques et sociales de ces quartiers, l'expérience prouve qu'une plus grande diversité d'habitat et des ménages est nécessaire pour les réintégrer dans une dynamique urbaine positive. Le vieillissement attendu de la population demandera, quant à lui, le développement d'un habitat et de services adaptés. Toutefois, la qualification des logements pour répondre aux attentes de catégories de population comme les personnes âgées, les étudiants ou les familles doit se faire dans un contexte de mixité urbaine et d'échanges qui assurent la cohésion sociale et inter-générationnelle de la ville. Les équipements publics devront être adaptés aux évolutions de la population et des aspirations des habitants à l'image des établissements scolaires qui font l'objet d'une attention permanente.

La cohésion urbaine d'un territoire complexe associant des activités à fort rayonnement, et des quartiers préservés, tient dans une large mesure à l'aménagement des espaces publics qui articulent les différentes composantes de l'ensemble urbain, et à l'organisation de la mobilité pour tous les modes de déplacements.

- Préserver le patrimoine et constituer la ville de demain.

La ville de Nancy possède une trame urbaine de grande valeur constituée d'éléments de patrimoine historique et d'édifices remarquables, d'ensembles architecturaux homogènes, et d'espaces publics structurants. Le tout offre de la ville une image diversifiée et cohérente qui nourrit largement son identité. Les interventions ponctuelles et diffuses dont le tissu urbain fait régulièrement l'objet doivent s'opérer dans le souci de préservation et de valorisation de cette cohérence. La trame verte composée de jardins publics ou privés, d'espaces verts protégés et d'alignements d'arbres doit également être préservée et même renforcée à l'occasion d'opération urbaines qui permettent de créer de nouveaux espaces verts. Certains quartiers et sites sont

concernés par un renouvellement plus important du fait d'une trame urbaine interrompue, disparue ou devant être recomposée suite à des mutations profondes comme le retrait des activités industrielles, ferroviaires ou militaires. Ici, les réalisations nouvelles devront s'harmoniser au mieux avec les éléments constitutifs du paysage urbain et naturel environnant, et prendre en compte les objectifs de qualité en matière de développement durable : maîtrise de l'énergie, gestion des eaux et des déchets, limitation des effets de pollution,....

Ces enjeux ont fait émerger différents pôles aux fonctions, aux problématiques et aux formes différenciées. Ils se traduisent sur le territoire au travers d'orientations générales complémentaires propres à chacun de ces six pôles.

1. DÉVELOPPER LE CENTRE-VILLE EN CŒUR D'AGGLOMÉRATION

Le centre-ville de Nancy était historiquement limité à l'Ouest par le domaine ferroviaire et à l'Est par le canal au-delà duquel le tissu urbain changeait de nature. Les dynamiques récentes ont commencé à modifier ces frontières.

a) Réaliser l'extension du centre en intégrant le quartier de la Gare et en assurant un lien urbain fort avec les Rives de Meurthe pour donner une dimension nouvelle au centre-ville

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

La création de la nouvelle entrée rue Saint Léon fait de la Gare un lien au-delà de la ligne de chemin de fer et annonce d'autres développements par la reconquête d'une frange urbaine déqualifiée allant du Pont Poincaré au Nord à l'Avenue du Général Leclerc au Sud. L'arrivée du TGV Est Européen en 2007 fera de ce site la principale porte de l'agglomération vers le territoire national et européen et un pôle d'échanges urbains majeur.

Les impacts attendus en matière de développement sont considérables et constituent un saut d'échelle possible pour le tissu économique local. L'aménagement urbain doit incarner cette ambition et offrir des possibilités nouvelles d'investissement dans la ville centre.

La construction prochaine du bâtiment République accroissant l'offre tertiaire et réalisant, par une halle des trains et des tramways, la troisième entrée de la Gare, puis l'implantation du nouveau Centre des Congrès en lien direct avec l'axe Saint Jean–Saint Georges et le centre commercial Saint Sébastien constituent une véritable extension du territoire du centre-ville à l'Ouest jusqu'à la rue Jeanne d'Arc. Engagée par la réalisation de programmes à fort rayonnement, elle sera accompagnée de l'aménagement d'espaces publics majeurs ; Place Thiers, Place Maginot, Boulevard Joffre et Place Alexandre 1er qui permettront une continuité des parcours et l'urbanisation de l'actuel domaine ferroviaire jusqu'au site de la Maison d'Arrêt Charles III au profit de l'activité tertiaire et de l'habitat.

A l'Est, l'urbanisation des Rives de Meurthe entre la rue H. Bazin et la rue de Tomblaine a conforté le centre-ville par des activités économiques tertiaires, de formation supérieure et de l'habitat. Si le canal marque encore symboliquement l'ancienne frontière du centre, l'attractivité des nouveaux programmes autour de la rue du XXème Corps préfigure l'extension de la centralité. La requalification de l'îlot Ile de Corse avec une nouvelle place publique et des locaux tertiaires, constituera une charnière décisive en accompagnement du renforcement des Rives de Meurthe, ainsi que le franchissement supplémentaire par le prolongement de la Rue Charles III.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Les mutations prévues du quartier Gare sont prises en compte par l'intégration des dispositions de la ZAC Croix de Bourgogne dans le PLU, en zone UW. C'est dans le cadre opérationnel de cette ZAC que le bâtiment République est réalisé. Son parti d'aménagement n'est pas modifié.

La zone UE, destinée à des équipements, sur des emprises maîtrisées par la collectivité est étendue sur le domaine ferroviaire au large du boulevard de l'Insurrection du Ghetto de Varsovie. L'emprise de la maison d'arrêt est aussi classée dans cette zone afin de prévoir la délocalisation de la fonction carcérale sur le Plateau. L'emplacement réservé prévu pour assurer les percements nécessaires au prolongement du boulevard Joffre est maintenu.

A la porte Est du cœur de ville, les îlots Ile de Corse et Tapis vert sont classés en zone UB qui prévoit des dispositions dont la souplesse permet d'encadrer de nouveaux projets sans pour autant en limiter la diversité.

b) Poursuivre le réaménagement des espaces publics et la requalification urbaine dans l'espace central pour initier de nouvelles pratiques urbaines

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Le renforcement des fonctions métropolitaines du centre (activités économiques, équipements publics,...) et l'extension de son périmètre ouvrent le champ à une mutation déjà amorcée : les lieux attractifs seront plus nombreux, les distances à parcourir à pied plus grandes, les centres d'intérêts multiples. C'est le passage d'un centre-ville historique à un cœur d'agglomération plus vaste où se différencie un « espace central » - lieu d'excellence pour de nouvelles pratiques et usages urbains. La piétonisation de la Place Stanislas a montré l'adhésion de la population à cette évolution qui doit se poursuivre sur d'autres espaces, en particulier, en complément de l'axe de modernité Saint Jean – Saint Georges, sur un parcours mettant en réseau la ville vieille, où la restructuration du Musée Lorrain constitue un véritable projet urbain, le dispositif des trois places et du parc de la Pépinière, et le pôle commercial Saint-Sébatien – Marché central en cours de modernisation.

c) Concilier qualité résidentielle et rayonnement des fonctions d'agglomération

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Le cœur d'agglomération assume également une fonction résidentielle en particulier sur les quartiers qui le complètent au Nord – Ville Vieille et Faubourg des III Maisons – et au Sud – Quartier Charles III. La qualité résidentielle de ces différents quartiers est aujourd'hui contrastée. La Ville Vieille ainsi que les espaces situés autour de la place Stanislas et du cœur commercial de la rue Saint-Jean n'ont pas le même statut que les quartiers de faubourgs. Les quartiers de l'hypercentre concentrent toutes les fonctions culturelles et commerciales du cœur d'agglomération ainsi que toutes les contraintes en terme d'accessibilité. L'évolution de ceux-ci doit favoriser la qualité de vie et l'ambiance de quartier.

d) Améliorer le cadre de vie et l'habitat dans les faubourgs résidentiels

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

L'amélioration de l'habitat et du cadre de vie déjà engagée à Nancy sur le quartier de la Ville Vieille notamment sera poursuivie par l'aide à l'initiative privée et l'intervention publique, à l'image de ce qui est en cours sur l'îlot Berger-Levrault et le parc Charles III. L'attractivité résidentielle de ces quartiers est forte et doit être accompagnée d'une maîtrise de la circulation automobile et d'une diversité des types de logements qui garantissent la mixité urbaine.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Le programme en cours sur l'îlot Berger-Levrault est classé en zone UB qui prévoit des dispositions dont la souplesse assure la promotion d'un renouvellement urbain maîtrisé.

e) Intégrer les orientations du PDU en terme de plan de circulation et d'insertion de tous les modes de déplacements

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

L'insertion d'une nouvelle ligne de transports en commun en site propre sur un parcours Nord Sud en cours d'étude sera l'occasion d'une requalification des rues (notamment les rues Saint Dizier, des Carmes, Quatre Eglises et Raugraff) qui doit s'accompagner d'une offre complète et innovante pour tous les types de déplacements, et d'initiatives nouvelles de la part des acteurs du centre-ville (évènements, occupation festive, aménagements temporaires,...).

L'émergence de cet espace central au sein d'un cœur d'agglomération étendu, impose une réorganisation des circulations, des dispositifs d'accès et des stationnements. Les divers motifs de fréquentation du cœur d'agglomération (résidence, emploi, achat ponctuel, déambulation commerciale, visite touristique,...) imposent d'exclure le transit par un anneau de desserte, de déployer une offre de stationnement en limite du centre, d'améliorer la qualité des points d'échanges, et de différencier les pratiques de stationnement par la tarification et la durée.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Le PLU applique les dispositions que le PDU prévoit en matière de stationnement des véhicules automobiles et des vélos. La proximité des lignes de TCSP ainsi que l'anneau de desserte du cœur de ville sont aussi prises en considération dans le règlement et le zonage.

2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE RÉSIDENTIELLE À L'OUEST DE LA GARE

Le secteur Ouest de la ville, extension du centre historique au 18ème et 19ème siècles au-delà des limites des anciennes fortifications reste, malgré la coupure opérée par le passage de la ligne de chemin de fer, le quartier résidentiel dont la morphologie urbaine est la plus proche du centre de Nancy.

Cette fonction résidentielle, en grande partie constituée autour d'immeubles de rapport et de maisons de villes bourgeoises s'est vue sensiblement modifiée, au 20ème siècle, par l'apport de programmes administratifs qui ont un peu brouillés l'image et l'identité d'un quartier qui gardent pourtant un caractère de faubourg cristallisé autour des pôles urbains et commerciaux Poincaré, Mon Désert, Bon Coin et Boufflers.

Les rues Poincaré et Mon Désert et leurs pôles commerciaux de proximité concentrent plusieurs problématiques issues de la confrontation entre des fonctions métropolitaines (circulation de transit et de sortie de ville, consommation des commerces liée à ce transit, stationnement lié aux équipements scolaires,...) et des fonctions de vie de quartier (cheminements piétons, sécurité, qualité des espaces publics, vacance commerciale, ...). Ces pôles sont également des secteurs de transition avec le centre-ville historique.

En limite du secteur, les liens avec les autres quartiers et les communes périphériques sont avant tout fonctionnels. A l'est, la rue Jeanne d'Arc dont le statut est appelé à évoluer dans le cadre du PDU, marque une limite forte avec le quartier gare. Au sud, la place Painlevé fait la transition avec le quartier Blandan. A l'ouest, les limites avec Laxou et Villers sont continues mais peu lisibles. Au Nord, l'avenue de Boufflers et le relief du quartier Buthégnemont forment une frontière naturelle alors que la place Godefroy de Bouillon et la Faculté des Lettres marquent l'entrée au centre-ville.

a) Donner un nouveau statut aux liens avec le centre historique et garantir tous les modes de déplacements

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Les rues Poincaré, Anatole France et l'avenue Foch sont des axes historiques qui ont pris, au fil du temps, un statut de voiries d'accès au centre-ville nuisant à leur qualité urbaine et résidentielle. Le futur plan de circulation et l'élargissement de l'anneau de desserte du centre-ville intègreront ces voies aux limites du cœur d'agglomération étendu.

Elles devront alors assurer la sécurité de tous les modes de déplacements et en particulier le vélo à l'approche du centre-ville. Le passage du transport en commun en site propre dans les rues Saint-Léon, Patton et le boulevard Albert 1er, qui figure parmi les hypothèses actuellement étudiées, serait un levier fort pour modifier l'occupation actuelle de l'espace public et valoriser les commerces présents en continuité avec la Gare.

b) Apaiser les flux de circulation dans le respect de la vie de quartier

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Le nouveau plan de circulation devra atténuer les flux de transit et les vitesses de circulation qui pénalisent la vie de quartier, notamment sur la rue Jeanne d'Arc et la rue Mon-Désert. Le rétrécissement des chaussées et le choix de voies à double sens permettent de ralentir les véhicules et d'éviter les parcours induits par les sens uniques.

c) Revaloriser les espaces publics et les pôles commerciaux de proximité

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Au-delà des axes aujourd'hui très banalisés et ne laissant pas aux piétons résidents une place suffisante, les espaces repères du secteur ont été conquis par la fonction circulatoire. La valorisation de l'espace piétonnier et des façades bâties ainsi qu'un marquage de l'effet de porte sur certains espaces publics leur permettront de jouer pleinement leur rôle structurant pour la vie de quartier et le commerce de proximité.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Le règlement d'urbanisme laisse une large place à la mixité des fonctions urbaines, seules des occupations et utilisations des sols incompatibles avec le tissu urbain sont interdites. Il dote, par ailleurs, la collectivité des outils nécessaires à la mise en valeur des façades et au maintien d'un cadre architectural de qualité.

d) Poursuivre les opérations d'amélioration de l'habitat

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

La partie sud du quartier, autour des rues de Phalsbourg et Mon-Désert notamment, nécessite une poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat et un traitement de certaines friches urbaines qui permettent de réintroduire des fonctions complémentaires de l'habitat comme le stationnement résident, l'espace vert et l'équipement de proximité.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Le projet de renouvellement de l'îlot rue de Phalsbourg est pris en compte dans le PLU à travers la mise en place de dispositions spécifiquement adaptées en matière de hauteur maximum de construction et de possibilités d'implantation dans l'espace vert protégé et le long des emprises ferroviaires.

e) Renforcer les services de proximité aux habitants et l'ambiance de quartier

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

L'image du secteur est aujourd'hui très floue. Le quartier Poincaré-Anatole France au nord est perçu comme très résidentiel et accueille de nombreuses grandes familles, le quartier Mon-Désert au sud est perçu comme plus mixte et plus actif. Un travail sur les ambiances est à approfondir.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Le règlement d'urbanisme laisse une large place à la mixité des fonctions urbaines, seules des occupations et utilisations des sols incompatibles avec le tissu urbain sont interdites.

3. RÉCONCILIER LA VILLE AVEC L'EAU SUR LES RIVES DE MEURTHE

Le quartier des Rives de Meurthe (15 274 habitants en 1999, soit 15 % de la population de la ville) est historiquement constitué des secteurs d'extension de la ville du 18ème et du 19ème siècles. Coupé partiellement de la ville centre, morcelé par les infrastructures héritées de son passé industriel, exposé longtemps aux crues de la Meurthe, voué à l'accueil d'habitat ouvrier et de petites industries, ce secteur fait l'objet de profondes mutations urbaines.

Il se caractérise par une organisation urbaine morcelée. Des grandes entités industrielles dont la mutation est annoncée sont le support de projet et de recomposition urbaine (ancienne chaudronnerie lorraine, Alstom, site France Télécom, Berger Levrault). Des infrastructures héritées d'un passé industriel offrent des opportunités tant en matière de réaménagement paysager (le canal de la Marne au Rhin) qu'en terme de fonctionnement urbain.

La mutation de secteurs d'activités a permis depuis deux décennies le développement de programmes immobiliers (lotissement DAUM, programme social rue Vayringe,...) et d'activités (maintien de la prestigieuse cristallerie DAUM, revalorisation économique du site IVECO).

Les principes d'aménagement, développés au sein d'un cadre environnemental remarquable et spécifique lié à la présence de l'eau, sont fondés sur la diversification et la mixité des vocations autour de trois grands secteurs : les ZAC Stanislas Meurthe, et Austrasie en cours de réalisation, les Rives de Meurthe Nord de la rue du Crosne à l'Ile Vilgrain en passant par l'ancienne usine Alstom, et enfin, la partie sud dédiée à l'activité et au commerce d'agglomération.

a) Renforcer l'accessibilité et la desserte du secteur

Réponse au diagnostic :

La mise en service du Boulevard Meurthe-Canal permettra de créer une véritable entrée de ville par le Nord de Nancy grâce à un nouveau franchissement du canal à Maxéville. Complétant la trame viaire de la commune et de l'agglomération, ce nouveau boulevard urbain irriguera l'ensemble des Rives de Meurthe et dynamisera la reconquête urbaine en créant de nouvelles façades. Il intégrera divers aménagements de proximité sur ces rives ainsi qu'un itinéraire cyclable spécifique.

Réponses réglementaires :

Le futur boulevard urbain est toujours pris en compte dans le document d'urbanisme à travers des emplacements réservés destinés à en assurer la maîtrise de l'emprise. Le plan des hauteurs prévoit des dispositions de hauteurs maximum harmonisées selon les îlots riverains afin d'anticiper les fronts bâtis qui seront constitués.

b) Poursuivre la reconquête urbaine et construire un nouveau quartier

Réponse au diagnostic :

L'opération de requalification urbaine centrale des Rives de Meurthe est à poursuivre dans le cadre de liens renforcés avec les communes de la rive droite. Les ZAC Stanislas Meurthe et Austrasie, en voie d'achèvement, doivent prendre en compte les nouveaux usages et les nouveaux liens avec le centre-ville et les communes mitoyennes.

Réponses réglementaires :

Les règles d'urbanisme des ZAC Stanislas Meurthe et Austrasie sont intégrées dans la zone UV du PLU. Le parti d'aménagement n'en est pas modifié pour autant dans ce secteur opérationnel.

c) Organiser la recomposition urbaine du secteur des friches industrielles

Réponse au diagnostic :

Le secteur Alstom-Chaudronnerie Lorraine-France Télécom est marqué par l'emprise des grands sites industriels qui ont progressivement été abandonnés. Plusieurs opérations réalisées ou en projet utilisent le foncier libéré ou les bâtiments existants. Ainsi, l'installation de l'Association des Paralysés de France, des entreprises Gargamo et Olitec et d'un boulodrome sur le site France Télécom, et plus récemment de l'entreprise Baliston et d'un lieu d'exposition temporaire sur Alstom marquent le retour de l'activité sur ce secteur. Parallèlement, l'initiative privée propose des nouveaux programmes de logements en maisons de ville sur la rue Mac Mahon et prochainement en logements spécifiques sur le site des Chaudronneries Lorraine.

Ces opérations confirment l'attractivité du secteur dont la reconquête sera accélérée lors de la réalisation du Boulevard Meurthe Canal. Le positionnement renforcé sur une entrée de ville et la desserte par un boulevard central vont permettre une recomposition des îlots urbains et une structuration urbaine de ce secteur situé en limite du Faubourg des III Maisons et du cœur d'agglomération. Attractif pour des activités tertiaires ou d'artisanat tout autant que pour l'habitat, l'urbanisation future organisera la mixité des fonctions et renforcera l'entrée de ville de la rue de Malzéville par la qualification de l'espace public et des rives de la Meurthe et du canal.

Réponses réglementaires :

Les sites d'activités ont été classés dans la zone UX, destinée principalement aux activités économiques. Les îlots au nord, qui connaissent ou connaîtront un renouvellement urbain lié au boulevard Meurthe-Canal sont classés en zone UB, qui prévoit des dispositions dont la souplesse permet d'encadrer de nouveaux projets sans pour autant en limiter la diversité.

d) Accompagner la revalorisation urbaine au Nord de la rue de Malzéville

Réponse au diagnostic :

Au Nord du site des anciennes Chaudronneries Lorraines, le tissu urbain est peu dense, associant quelques entreprises à un habitat diversifié sur une trame qui laisse une large place aux jardins et aux vergers. La réalisation du Boulevard Meurthe Canal engendrera une revalorisation et sans doute une légère densification de ce faubourg dont l'organisation, la diversité, et le rapport séduisant entre l'habitat et les espaces verts privatifs devront être préservés. Les itinéraires de bord de rivière et de canal pourront être complétés par des liaisons douces transversales qui cheminent au sein du tissu urbain.

Réponses réglementaires :

Ces espaces sont classés en zone UB, qui prévoit des dispositions dont la souplesse permet d'encadrer de nouveaux projets sans pour autant en limiter la diversité.

e) Requalifier le secteur Marcel Brot à la faveur du projet de centre commercial

Réponse au diagnostic :

Le projet commercial Bonsecours permettra de requalifier une friche industrielle et commerciale depuis des années en attente de projet. Les aménagements associés sur les accès, le stationnement et les abords complèteront le traitement de cette entrée de ville Sud de la commune et participeront à la reprise des rives du canal en établissant, grâce à une nouvelle passerelle, un lien direct avec le Boulevard Lobau. L'impact de ce projet sur la partie Sud des Rives de Meurthe valorisera la vocation économique et la qualité urbaine de ce secteur.

Réponses réglementaires :

Le secteur Marcel Brot est classé en zone UX, destinée principalement aux activités économiques. Un emplacement réservé le long du canal préfigure la desserte et les accès. Une servitude de passage public a été instaurée en franchissement du canal dans l'axe de la rue Krug afin d'assurer la liaison direct avec le boulevard Lobau.

f) Traiter les interfaces entre des composantes urbaines différenciées

Réponse au diagnostic :

Le processus de reconquête urbaine en cours vient dessiner de nouveaux quartiers sur une trame urbaine contrastée, marquée par une activité industrielle parfois encore présente. Cette diversité imposera de porter une attention particulière sur les lieux où voisinent des fonctions variées : autour des Grands Moulins de Paris avec le passage du Boulevard urbain et l'aménagement possible de l'Ile Vilgrain en espace vert public ; autour de Nordon où les activités économiques côtoient l'habitat sur un site de bord de Meurthe remarquable ; et autour de la rue de Tomblaine, secteur de transition entre les ZAC et la partie économique des Rives de Meurthe.

Réponses réglementaires :

Ces secteurs d'activités sont classés en zone UX, qui leur est spécialement destinée. Le classement de l'Ile Vilgrain en zone naturelle est reconduit dans le PLU. Les abords du site de Nordon sont traités, notamment en regard avec les berges de Meurthe et le plan d'eau de la Méchelle par la mise en place d'une protection d'espace vert protégé pour préserver le paysage de toute urbanisation supplémentaire.

4. RENOUVELER LES QUARTIERS NANCÉIENS DU PLATEAU

Le secteur Coteaux-Plateau (22 440 habitants en 1999, soit 20 % de la population de la ville) est délimité à l'Ouest par la commune de Laxou et à l'Est par la ligne de chemin de fer Paris/Strasbourg. Il domine Nancy et son agglomération d'une centaine de mètres et est composé d'entités territoriales fortement tranchées : le Plateau au Nord constitué de grands ensembles de logements sociaux et des carrières Solvay, zone d'urbanisation future, les flancs de coteaux et les vallons de Boudonville où l'habitat est assez diversifié, ainsi que le secteur Beauregard-Buthégnemont-Boufflers à caractère résidentiel dominé par un habitat individuel. Il est également support de deux entrées de ville de l'agglomération.

Le Plateau est intégré au Grand Projet de Ville de l'agglomération Nancéienne, qui l'engage dans un vaste programme intercommunal de renouvellement urbain. Depuis janvier 2004, le secteur du Haut-du-Lièvre est classé Zone Franche Urbaine et fait actuellement l'objet d'un projet de rénovation urbaine (dossier ANRU), qui reprend les objectifs du Grand Projet de Ville Plateau de 2001.

a) Créer une offre résidentielle nouvelle et diversifiée

Réponse au diagnostic :

Les disponibilités foncières des anciennes carrières Solvay, maîtrisées par les collectivités, sont l'occasion de créer une nouvelle offre résidentielle diversifiée en lien direct avec le site d'habitat social préexistant. Cette extension de l'urbanisation sur le Plateau conférera au quartier une échelle supérieure justifiant d'un maillage d'équipements et de commerces qui participeront à la cohésion sociale de l'ensemble. Le renforcement de l'urbanisation permettra également d'établir des liens nouveaux avec la continuité du Plateau sur les communes de Laxou et Maxéville, constituant ainsi un véritable pôle urbain aux portes Nord et Ouest de l'agglomération.

Réponses réglementaires :

L'urbanisation future du Plateau est prévue dans le PLU par un zonage et des dispositions réglementaires adaptées au parti d'aménagement développé dans le plan partagé de l'architecte Chemetoff. Des zones à urbaniser 1 AUC et 1 AUD assurent les vocations diversifiées et la mixité urbaine du futur quartier et la zone 2 N préfigure les parcs urbains qui l'accompagne.

b) Conforter la dynamique du pôle économique par la Zone Franche Urbaine

Réponse au diagnostic :

Le Plateau possède avec les cliniques et les activités qui les accompagnent (laboratoires, service des urgences) un pôle à fort rayonnement. La création d'une Zone Franche Urbaine en partie sur des territoires vierges permet d'assurer le développement de ce pôle thématique et d'attirer d'autres entreprises qui contribueront à l'offre d'emplois et à la mixité urbaine sur le secteur.

Réponses réglementaires :

Une zone à urbaniser 1 AUD vient étayer le développement urbain prévu dans le cadre de la partie de la zone franche urbaine créée sur un territoire non bâti.

c) Rénover le quartier d'habitat social du Plateau

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

La réhabilitation constante du parc de logements et des espaces du Haut-du-Lièvre ont permis de maintenir une qualité de vie appréciable sur ce quartier situé dans un environnement remarquable. Une ambition nouvelle est affirmée pour modifier la structure même du quartier et le replacer dans une dynamique de diversification et de développement. Cette dynamique passe par des démolitions (comme celle déjà réalisée sur l'immeuble du Marronnier Rouge) et la reconstruction de collectifs plus modestes en lien avec le traitement des espaces publics. Elle fait l'objet d'un projet déposé à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Les opérations de rénovation urbaine vont pouvoir se dérouler dans le cadre des règles d'urbanisme prévues par le PLU qui leurs sont adaptées : démolitions, constructions, traitement des espaces publics, etc.

d) Traiter le lien entre le Plateau et la plaine, et insérer la future ligne de Transports en Commun en Site Propre

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

L'accès au Plateau est aujourd'hui difficile en raison de la barrière topographique et de la spécificité de ce quartier. Des voiries complémentaires seront réalisées pour irriguer les futurs sites construits, améliorer l'accès à l'autoroute et le lien avec les axes urbains du Nord de l'agglomération. L'insertion d'une nouvelle ligne de transport en commun sur l'avenue Pinchard assurera un lien direct avec le centre-ville et des cheminements piétons le long du coteau faciliteront les accès à la Plaine. Le choix de nouvelles constructions en limite Sud et Est du Plateau permet de constituer un front bâti intégré au paysage établissant un lien visuel fort depuis le cœur de ville.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Il a été procédé à des déclassements de zone naturelle 1 N et d'espaces boisés classés afin de permettre les constructions en bordure du Plateau.

e) Renforcer les services et commerces de proximité

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Le quartier du Plateau accueille déjà de nombreux services de proximité (mairie de quartier, MJC, locaux associatifs, poste,...). Cette offre est à renforcer en terme de services spécifiques et ciblés, concernant notamment en faveur des personnes âgées et des jeunes en phase d'intégration dans la vie professionnelle. Les deux centres commerciaux présents sur le site feront l'objet d'une requalification pour relancer leur attractivité en accompagnement du processus d'urbanisation des Carrières.

f) Valoriser les atouts environnementaux

RÉPONSE AU DIAGNOSTIC :

Le Plateau bénéficie d'un environnement remarquable. Le Projet de Rénovation Urbaine valorisera cet atout par le déploiement d'une trame qui mettra en réseau des parcs existants (Alérion, Champ-le-Bœuf, Sainte Catherine, Gentilly) et des parcs nouveaux (Parc des Carrières et Parc des Sports en position centrale, Parc de l'Autoroute et Parc des Terrasses au Nord,..), l'ensemble étant relié à l'environnement naturel du Plateau : massif forestier au Nord et à l'Ouest, et coteaux arborés sur les franges. Un réseau de cheminements et des aménagements spécifiques, clairières, jardins ateliers complètent le système des parcs.

RÉPONSES RÉGLEMENTAIRES :

Il a été procédé à des déclassements d'espaces boisés afin de permettre l'aménagement des liaisons vertes entre le Plateau et le cœur de ville. Par ailleurs, un classement en zone naturelle 2 N anticipe la création des nouveaux parcs. Les espaces naturels des coteaux bénéficient comme dans le POS de protections strictes : zone naturelle 1 N et espaces boisés classés.

5. HARMONISER LE PATRIMOINE ET LA VILLE ACTIVE SUR LE QUARTIER SAINT-PIERRE / RENÉ II

Ce secteur, regroupant 8 121 habitants, soit 8 % de la population nancéienne, développe une identité multiple : il est à la fois un pôle hospitalo-universitaire d'échelle d'agglomération (hôpital central, maternité régionale, hôpital Saint Julien, Facultés de Pharmacie, de Chirurgie dentaire,...), porte d'entrée vers l'hypercentre de Nancy par la place des Vosges et secteur à forte valeur patrimoniale. La mise en oeuvre d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), projet réglementaire mené par la municipalité, va valoriser le patrimoine bâti de l'avenue de Strasbourg et de l'avenue De Lattre de Tassigny. L'insertion de la ligne 2 du TCSP permettra de requalifier l'espace public des deux avenues, aujourd'hui peu mis en valeur.

Le quartier présente deux secteurs distincts. C'est à la fois, au nord, un espace actif en contact direct avec le centre-ville et, au sud, un faubourg d'habitat constituant un ensemble patrimonial intéressant.

Le boulevard Lobau, puis le canal de la Marne au Rhin plus loin, agissent comme des coupures urbaines fortes. Il existe peu de liaisons et de franchissements. Les grands équipements hospitaliers et leurs espaces attenants se sont imposés aux tissus pré-existants. La rue Lionnois, contemporaine de l'église Saint-Pierre, qui devait originellement se prolonger jusqu'au boulevard Lobau est restée inachevée.

a) Accompagner la restructuration des équipements de santé et valoriser leurs abords

Réponse au diagnostic :

Les activités hospitalières sont présentes sur plusieurs sites : Hôpital Central, Hôpital Saint Julien, Hôpital Saint Stanislas et Hôpital Marin, auxquels il faut ajouter la Maternité Régionale. En limite du secteur de l'autre côté de la voie ferrée, l'Hôpital maintient également des activités sur le site Maringer Villemin Fournier qui pourrait, à terme, accueillir une fonction résidentielle à destination des personnes âgées. La modernisation des services offerts en matière de santé, l'étroite relation entre l'hôpital et les équipements assurant des soins de suite ou des interventions complémentaires, et l'adaptation aux enjeux actuels comme celui du vieillissement de la population entraînent des recompositions qui impactent sur l'organisation du quartier. D'ores et déjà, le redéploiement des services de santé aux abords du canal avec l'implantation de l'Institut Régional de Réadaptation, de l'Etablissement Français du Sang et de l'Office d'Hygiène Sociale contribue à l'extension des limites du quartier au-delà du Boulevard Lobau.

Le renforcement de l'Hôpital Saint Julien en pôle gériatrie et la constitution d'un Plateau Technique Unique au sein de l'Hopital Central conduiront à reconsidérer les accès et les stationnements liés aux Hôpitaux. Ces évolutions amènent à reconsidérer les limites avec l'espace public et le rôle des voiries. La rue Foller qui longe l'îlot Saint Julien est amenée à jouer un rôle accru dans l'accès au centre-ville alors que la rue Lionnois pourrait voir sa circulation limitée pour sécuriser le lien entre les équipements de santé qui la bordent. Cette évolution est à mettre en relation avec le départ de l'Institut de Réadaptation sur le Boulevard Lobau et les possibles extensions de l'hôpital vers le site des serres municipales.

Réponses réglementaires :

La zone UE qui accueille les équipements hospitaliers de l'Hôpital Central a été étendue jusqu'à la rue Loritz afin d'en permettre une extension à venir. Les autres sites sont maintenus dans la même zone qui en permettra les évolutions.

b) Valoriser le patrimoine, insérer la future ligne de TCSP et traiter les espaces publics

Réponse au diagnostic :

La volonté de la ville de Nancy de créer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) le long des avenues de Lattre de Tassigny et Strasbourg, souligne les qualités de cet espace de faubourg en terme de bâti et d'espace public. Cette protection permettra de valoriser un patrimoine et une identité uniques à Nancy. La réalisation de la deuxième ligne de Transport en Commun en Site Propre sur cet axe historique majeur favorisera la requalification du bâti grâce à un retraitement de la voie et de ses rives au profit d'une répartition plus équilibrée de l'espace public. Les largeurs disponibles permettront d'offrir des cheminements sécurisés aux piétons et aux cyclistes tout en maintenant les possibilités de circulation automobile.

Réponses réglementaires :

La ZPPAUP, une fois entrée en vigueur, s'imposera aux autorisations de construire au même titre que les servitudes d'utilité publique. Les dispositions du PLU concernant le secteur des avenues de Lattre de Tassigny et de Strasbourg ont été examinées afin de palier toute contradiction éventuelle. Des espaces verts protégés ont été mis en place afin de conforter les dispositions de la ZPPAUP.

c) Revaloriser la porte sud de l'hyper centre et traiter l'entrée de ville sud

Réponse au diagnostic :

Au Nord et au Sud, la Place des Vosges avec la Porte Saint Nicolas, et la Place du Général Catelnau avec l'Eglise Bonsecours constituent les portes de cette séquence urbaine, ouvrant, la première vers le centre-ville et la seconde vers Jarville où se prolongera le transport en commun. L'aménagement qualitatif de ces espaces charnières marquera le cheminement progressif vers le centre et fédèrera la vie de quartier.

d) Reconquérir les rives du boulevard Lobau et du canal

Réponse au diagnostic :

Le boulevard Lobau percé au 19ème siècle, n'a été que partiellement urbanisé et offre aujourd'hui un visage hétérogène et multiple. Une importante opération de logements en construction en face de l'hypermarché Auchan modifiera sensiblement l'image de cette entrée de ville. Les équipements de santé en cours de réalisation autour de la place Loritz marquent une autre étape de cette mutation. Le transfert de l'actuel hypermarché de l'autre côté du canal offrira l'occasion de reconstituer un front bâti en entrée de ville et de renforcer le caractère urbain du Boulevard, dans une approche hiérarchisée et complémentaire avec le Boulevard urbain Nord Sud connecté au rond-point Marcel Brot. Les programmes de logements et d'activités tertiaires qui viendront s'implanter ici étofferont le dynamisme du quartier et parachèveront le lien de la ville avec cette rive du canal et le Port de Bonsecours. L'urbanisation de l'entrée de ville entraînera une revalorisation progressive d'un patrimoine bâti existant actuellement délaissé.

Réponses réglementaires :

Le zonage et le règlement applicables à ce secteur en reconversion permettent la réalisation des opérations. La zone UA appliquée à ce territoire promeut la mixité des fonctions urbaines.

e) Créer des liaisons piétonnes entre le Parc Olry et le canal

Réponse au diagnostic :

Le quartier offre peu de liaisons transversales et de liens protégés Est/Ouest entre le canal et l'avenue de Strasbourg. L'extension de la ville jusqu'aux abords du canal réintégrera cette infrastructure dans le réseau des espaces verts de proximité recherchés par les habitants. Il est alors souhaitable que le Parc Olry, implanté en façade de l'Avenue de Strasbourg, trouve des prolongements vers le Boulevard Lobau et que la continuité des

cheminements soit assurée jusqu'aux rives du canal. La mutation possible du site des serres municipales offrira l'opportunité d'établir ces parcours.

f) Renforcer le lien social et intergénérationnel

Réponse au diagnostic :

Les secteurs de la ZAC Pichon et du quartier René II conservent un parc de logements à améliorer. La revalorisation de l'axe Strasbourg – De Lattre De Tassigny et des abords des Hôpitaux aura des impacts favorables sur ces quartiers. Les équipements présents et les activités proposées doivent assurer le lien et les échanges entre des catégories de population différentes : étudiants, population résidente vieillissante, familles, nouveaux habitants.

6. INTÉGRER LES GRANDS ÉQUIPEMENTS ACTUELS ET FUTURS AU QUARTIER HAUSSONVILLE / BLANDAN

Ce secteur de 18 404 habitants en 1999, soit 18 % de la population nancéienne, est composé de vastes entités foncières (casernes Blandan, Verneau, Molitor-Manutention, cité judiciaire, piscine thermale, Conseil Général, Ecole des Mines) qui constituent des coupures urbaines et distinguent les différents secteurs d'habitat résidentiels. Une partie de ces entités offre l'occasion de renouveler la ville sur elle-même : si les casernes Blandan et Verneau sont toujours en activité, les casernes Molitor et Manutention ont déjà fait l'objet de démolitions partielles dans l'attente du projet ARTEM, enjeu de renouvellement urbain majeur de ce pôle universitaire en lien avec les communes de Vandoeuvre et de Villers.

C'est un quartier résidentiel composé de secteurs urbains contrastés, accueillant des familles aux profils variés : quartier d'habitat social Haussonville, parc de Saurupt constituant un ensemble architectural à grande valeur patrimoniale. C'est également un pôle administratif et militaire d'échelle d'agglomération (Conseil Général, cité judiciaire, mess des officiers, casernes du quartier Blandan), ainsi qu'un pôle de loisirs de rayonnement d'agglomération (piscines de Nancy Thermal, parc Sainte-Marie).

Le quartier d'Haussonville (1 079 logements sociaux, gérés par un seul bailleur social ; l'OPAC de Nancy) est situé au sud ouest de Nancy, aux limites de Vandoeuvre-lès-Nancy et de Villers-lès-Nancy. Il constitue un quartier bien intégré dans un tissu urbain dense. Quartier prioritaire au contrat de ville du Grand Nancy, il a fait l'objet de plusieurs vagues de réhabilitation, dont la première a eu lieu dès les années 80 et la dernière vient de se terminer. Actuellement, ce quartier, deuxième grand quartier d'habitat social nancéien après le Haut-du-Lièvre, est candidat aux aides au renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU.

a) Assurer l'intégration urbaine et fonctionnelle du pôle universitaire ARTEM

Réponse au diagnostic :

Projet universitaire mais aussi projet urbain majeur pour le quartier, le projet ARTEM est un levier pour la revalorisation de l'ensemble du secteur Blandan – Nancy Thermal - Haussonville. Abolissant le cloisonnement issu de l'enclave militaire, l'implantation des trois écoles et de l'Institut Jean Lamour enrichira ce quartier historique au patrimoine urbain remarquable d'une réalisation contemporaine. La création de nouvelles transparences, en particulier entre la rue Blandan et le Marché d'Haussonville et l'élargissement de la rue Blandan établiront des liens plus forts entre les différentes composantes urbaines.
L'arrivée d'une population nouvelle d'étudiants, d'enseignants et de chercheurs dynamisera le commerce local et devra contribuer à la vie de quartier. Une offre de stationnement sur site et le développement des moyens de déplacements en transport en commun et en vélo assureront l'accès aux équipements universitaires et de recherche. La valorisation immobilière du quartier favorisera l'amélioration de l'offre résidentielle.

Réponses réglementaires :

Le zonage et le règlement d'urbanisme ont été adaptés pour permettre la réalisation du projet ARTEM avec un classement en zone UE, destinée à accueillir les grands équipements.

b) Renforcer le pôle d'équipements Nancy-Thermal et Cité Judiciaire

Réponse au diagnostic :

Le pôle des piscines thermales offre un potentiel de développement autour du thème de la remise en forme et des loisirs dont la réalisation est à penser en partenariat avec des acteurs privés. Le site de la Cité Judiciaire pourrait également être renforcé par des services liés au Tribunal ou des activités économiques tertiaires, ces évolutions étant fortement liées au devenir du patrimoine militaire (Mess des Officiers et des Sous-Officiers). L'élargissement de la rue Blandan offrira la possibilité d'établir un lien privilégié avec ARTEM.

Réponses réglementaires :

Le site de la Cité judiciaire a été classée en zone UE, destinée aux grands équipements.

c) Améliorer la qualité des espaces publics et retrouver une ambiance de faubourg

Réponse au diagnostic :

La recherche de l'identité de faubourg autour de points de services et de commerces de proximité passe par la requalification d'espaces publics dans les quartiers. A ce titre, la place de Padoue sera associée au projet de réalisation du site universitaire ARTEM et bénéficiera de la réalisation de logements et d'un traitement qualitatif de l'espace public.

Le Marché d'Haussonville est un équipement majeur pour la vie du quartier. L'urbanisation du terrain Pellerin pour l'implantation d'un Centre d'Apprentis et le lien nouveau avec la rue Blandan seront l'occasion de mieux intégrer ce marché et d'étoffer son rayonnement.

d) Dédensifier et renouveler le quartier Haussonville

Réponse au diagnostic :

Ce quartier, deuxième grand quartier d'habitat social nancéien après le Haut-du-Lièvre, devrait bénéficier des aides au renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU. Les démolitions prévues visent à reconstituer une offre moins dense en habitat individuel groupé à proximité du pôle commercial. L'intervention sur les espaces publics permettra de mieux intégrer le stationnement et les circulations internes au quartier. Situé entre le site ARTEM et la Faculté des Sciences, ce quartier d'habitat social trouvera une situation privilégiée au sein d'un pôle universitaire étendu intercommunal. Le traitement des circulations et des liaisons visera à favoriser cette intégration dans une dynamique de pôle en préservant la tranquillité de l'habitat.

Réponses réglementaires :

Le cadre réglementaire du quartier Haussonville s'avère adapté aux travaux prévus par le Projet de Rénovation Urbaine. Le zonage et le règlement prévus dans le POS sont repris dans le PLU.

e) Articuler les parcours et les usages urbains vers Vandoeuvre et Villers

Réponse au diagnostic :

Le projet ARTEM va initier de nouvelles pratiques urbaines notamment en lien avec les équipements commerciaux et universitaires de Vandoeuvre et de Villers. La relation avec la Place du Vélodrome rénovée et la Faculté des Sciences, et les équipements sportifs sera particulièrement forte. Le renforcement de ce pôle urbain intercommunal d'échelle d'agglomération donnera lieu à une organisation concertée des liaisons douces, des circulations et du réseau des équipements.

7. ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL EN TERMES DE DÉPLACEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE QUALITÉ DE VIE

Cette septième orientation concerne l'ensemble du territoire de manière transversale.

La ville n'est donc plus « monocentriste ». Elle est formée de pôles multiples constitués ou en cours d'émergence. Ce « polycentrisme » pose des questions nouvelles.

La ville est à penser en terme d'équilibre et de tension entre ces pôles, qui doivent trouver une fonction dominante claire tout en maintenant une mixité urbaine et sociale. Ces pôles ne sont plus seulement des quartiers aux fonctions généralistes plus ou moins identiques, mais des entités en partie autonomes qui nécessitent des orientations à long terme, propres au PADD.

La hiérarchie urbaine et les liens entre ces différents pôles sont à imaginer en terme spatial, d'identités complémentaires ainsi qu'en terme de déplacements, d'équipements et de services de proximité, privés comme publics.

a) Intégrer les orientations du PDU

Réponse au diagnostic :

La révision du PDU va conduire à de nouvelles orientations concernant tous les modes de déplacements, les transports en commun et le stationnement. L'établissement d'un nouveau plan de circulation, la constitution de réseaux de déplacements continus et cohérents pour chacun des modes et en particulier les itinéraires cyclables assureront une meilleure lisibilité de la ville et de son organisation. Les options prises en matière d'offre de déplacements et d'infrastructures entraîneront également les interventions de requalification de l'espace public et orienteront les processus de valorisation urbaine.

Réponses réglementaires :

Le PLU applique les dispositions que le PDU prévoit en matière de stationnement des véhicules automobiles et des vélos. La proximité des lignes de TCSP ainsi que la boucle de desserte du cœur de ville sont aussi prises en considération dans le règlement et le zonage.

b) Conforter les ambiances de chaque quartier

Réponse au diagnostic :

La qualité et la hiérarchie d'usage des espaces publics, de la trame verte et des parcours urbains assureront une unité en terme de qualité de vie tout en confortant les ambiances de village et de faubourgs.

La valorisation de ces réalisations est conditionnée par l'exercice d'une maîtrise d'usage permanente conduite en lien avec la population. L'offre de services publics devra autant que possible être territorialisée pour répondre aux besoins des habitants.

c) Mailler les équipements et services d'agglomération et de proximité

Réponse au diagnostic :

La présence et l'implantation de grands équipements d'agglomération en centre-ville, si elle est une chance pour tous les nancéiens, ne doit pas se faire au détriment du service de proximité et de la présence d'équipements dans les quartiers.

Le maillage équilibré des équipements et des commerces d'agglomération et de proximité doit également permettre d'équilibrer les déplacements et de cristalliser les ambiances de village autour de pôle de proximité.

Réponses réglementaires :

Les règles d'urbanisme et le zonage contribuent à assurer la mixité des fonctions urbaines à travers les diverses destinations possibles.

d) Renforcer les liens avec les communes limitrophes

Réponse au diagnostic :

Des continuités urbaines et des enjeux partagés établissent des liens croissants avec les communes limitrophes. Une concertation régulière sera menée avec les communes concernées pour assurer la cohérence du tissu urbain, des circulations et déplacements et des aménagements envisagés.

Avec Laxou et Maxéville : La Ville de Nancy partage le projet de Rénovation Urbaine du Plateau qui constitue, avec la zone commerciale de la Sapinière et l'entrée Ouest de l'agglomération un pôle structurant du territoire communautaire. Au sein de ce projet, la réalisation de la 2ème ligne de transports en commun en site propre sera un lien fort mettant en réseau les principaux équipements du Plateau avec le centre-ville et le reste de l'agglomération.

Son insertion dans le tissu urbain fera l'objet d'un traitement homogène sur les trois communes. L'un des fondements du projet du Plateau, la structuration de l'espace par un système de parcs, la mise en valeur des coteaux et des cheminements associent étroitement les territoires communaux. Les trois communes ont également en commun l'entrée de l'agglomération à l'Ouest et au Nord, actuellement organisée par une série d'échangeurs incomplets sur lesquels des améliorations fonctionnelles et d'aménagements urbains sont envisagées. Au Nord, le futur Boulevard Meurthe Canal franchira le canal à Maxéville avant de pénétrer à Nancy. La création de cette infrastructure linéaire fait l'objet d'une réflexion partagée sous l'égide de la Communauté Urbaine, tant pour les modalités d'aménagement de la voie que pour les valorisations foncières et urbaines prévues.

Avec Malzéville, Saint-Max et Tomblaine : l'aménagement des berges de la Meurthe est un enjeu partagé qui fait l'objet d'interventions lourdes depuis plus de 20 ans. Les rives de la rivière désormais sécurisées permettent d'imaginer des vocations multiples. Une étude est en cours pour la séquence Sud allant de Nancy et Tomblaine à Dombasle. Face au pôle nautique implanté à Nancy autour de l'étang de la Méchelle et du Bras Vert, Tomblaine dispose de terrains qui pourraient également accueillir des équipements de loisirs liés à l'eau. Les deux communes ont également en commun la problématique d'aménagement des îles : île Vilgrain à Nancy, îles du Foulon et de l'Encensoir à Tomblaine. Les projets de déviation de Malzéville et de voie des coteaux à Saint Max contribueront à créer une nouvelle entrée d'agglomération assurant une continuité d'itinéraire avec le Viaduc L. Marin à Nancy.

Avec Jarville : Les Rives de Meurthe se poursuivent au Sud à Jarville où la commune étendra l'urbanisation du quartier de la Californie pour en diversifier l'offre résidentielle. Les bords du canal sont également enjeu partagé pour ces deux communes où le tourisme fluvial se développe. Le projet de 2e ligne de transports en commun en site propre se prolongera sur Jarville et les réflexions sur l'utilisation à plus long terme de la ligne ferroviaire Nancy – Merrey pour un transport urbain en site propre intéresse les deux communes.

Avec Villers et Vandoeuvre : l'installation d'ARTEM à proximité des Facultés des Sciences et des Sports, et du Carrefour du Vélodrome rénové, nœud fonctionnel majeur et foyer de la vie étudiante, renforce un pôle structurant émergeant de l'agglomération. Les trois communes sont également concernées à des degrés divers par la rénovation de l'habitat social : Villers sur le secteur des Poilus d'Orient, Nancy sur le quartier Haussonville et Vandoeuvre pour son projet de rénovation du cœur de ville.

Intégration du P.L.U. dans l'ordre juridique

1. LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

a) Le Schéma de Cohérence territoriale

En application de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 : « dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de 50 000 habitants au sens du recensement générale de la population, [...], et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. [...] ».

« Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents [...], soit lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 ».

Le périmètre de SCOT Sud Meurthe et Mosellan a été arrêté et son Syndicat mixte n'a pas été constitué. Le préfet de Meurthe et Moselle demeure donc compétent pour se prononcer sur les demandes de dérogation précitées. Sont soumis à dérogation, les ouvertures à l'urbanisation, c'est-à-dire le classement en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) de terrains classés en zone naturelle (NB, NC ou ND) dans le document d'urbanisme antérieur.

b) Le cinquième Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération

La récente loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales accentue la place du Programme Local de l'Habitat (PLH) comme document cadre de la politique locale de l'habitat.

Elle fait de l'existence d'un PLH adopté et conforme au nouveau contenu qu'elle définit, la condition de la délégation de compétence des aides à la pierre aux intercommunalités qu'elle désigne. C'est le contenu du programme d'actions, territorialisé, du PLH qui sert de base aux conventions de délégation de compétences (la convention ayant pour objectif de mettre en œuvre le PLH).

La communauté Urbaine a développé sur son territoire plusieurs générations de PLH. Elle met en œuvre actuellement son cinquième PLH qui a été approuvé en décembre 2002 et révisé en janvier 2005 pour tenir compte des récentes évolutions législatives (loi du 1er aout 2003 dite loi Borloo et la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales).

Le Vème PLH ainsi modifié s'appliquera pour une durée de 6 ans de décembre 2002 à décembre 2008.

Les cinq grandes orientations suivantes de la politique de l'habitat sont fixées dans le Vème PLH du Grand Nancy :

> Orientation n°1 : promouvoir et développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins.

> Orientation n °2 : mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social : vers une territorialisation de l'offre locative sociale et une nouvelle politique de peuplement.

> Orientation n °3 : améliorer et amplifier la valorisation du parc privé existant.

La mise en œuvre des OPAH thématiques et territorialisées sur le Grand Nancy doit se poursuivre. Les objectifs en matière de logements privés portent sur un total de 8 000 logements qui comprennent :

- la production d'une offre de 1 400 logements privés à loyers maîtrisés dont 50% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL),
- la remise sur le marché locatif de 6 000 logements privés vacants depuis plus de 12 mois,
- le traitement de 300 logements indignes (insalubrité, péril, risque, plomb),
- le traitement des copropriétés en difficulté.

	Nombre de démolitions	***Reconstructions prévues sur la commune***
Plateau (Laxou, Nancy, Maxéville)	*871*	*720*
Haussonville (Nancy)	*120*	*61*

> Orientation n °4 : apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins spécifiques.

> Orientation n °5 : promouvoir et animer la politique locale de l'habitat.

Le Projet de Rénovation Urbaine :

Les dispositions du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) contribuent à l'application des dispositions du PLH en prenant en considération les différents sites de rénovation urbaine ainsi que ceux destinés à accueillir des logements supplémentaires à travers son zonage. Elles promeuvent la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines par le biais de son règlement d'urbanisme. Le PLU répond ainsi aux orientations du Vème PLH de l'Agglomération.

Le Projet de rénovation urbaine de l'Agglomération traduit les orientations du PLH. La rénovation urbaine constitue un projet ambitieux avec 33 500 habitants concernés sur 700 ha, soit 5 % du territoire et 13 785 logements sociaux.
Elle vise la recherche d'une plus grande cohérence territoriale, l'intégration des territoires dans la dynamique de développement de l'agglomération et in fine l'amélioration globale de leur image.

Autrement dit, la rénovation urbaine doit permettre de refonder une identité valorisante et de retrouver une urbanité quelque peu mise à mal dans ces quartiers.

Depuis 30 ans, les efforts publics conséquents sont mis en oeuvre pour les dynamiser et infléchir la spirale de la paupérisation. Malgré tous ces efforts, la précarité subsiste et l'intégration de ces quartiers dans le tissu urbain est à renforcer.

Cette stratégie cherche à déclencher une dynamique de revalorisation urbaine progressive, qui s'appuie sur le potentiel de développement réel dont dispose malgré tout les sites, tout en proposant à court terme des actions concrètes qui amélioreront la vie au quotidien des habitants des quartiers.

c) Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

La révision du PLU de Nancy a été conduite dans le souci d'une compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en matière de gestion équilibrée de l'espace entre les zones naturelles dans le respect des objectifs du développement durable, tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En particulier, le document de planification permet de :

> Protéger les sites et paysages naturels et de prévenir les risques naturels reconnus par un classement en zone naturelle des secteurs concernés ;

> Protéger les principales zones boisées avec l'inscription en espaces boisés classés ;

> Permet le renouvellement et la rénovation urbaine de la ville ;

> Ouvrir à l'urbanisation dans une proportion cohérente avec les perspectives de développement de la commune, dans le souci de répondre à des besoins différenciés ;

> Accompagner le développement urbain d'un développement de l'armature d'équipement.

d) Les annexes et les servitudes d'utilité publique

Les articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'Urbanisme précisent le contenu des annexes du PLU. Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que des bois ou forêts soumis au régime forestier.

La liste des informations contenues dans les annexes :

> **Les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté** (Z.A.C.) existantes sur le territoire de la commune : Provençal, Donop, Pichon, Croix de Bourgogne, Port-aux-Planches, Austrasie et Stanislas-Meurthe.

> **Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain** défini par les articles L. 211-1 et suivant du Code de l'urbanisme, instauré par une délibération du conseil de communauté du Grand Nancy en date du 9 février 1996 au bénéfice de la ville de Nancy à l'exception du secteur Port-aux-Planches où la Communauté urbaine est bénéficiaire.

> **Le périmètre** des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et ferroviaire dans lesquels **des prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées en application de l'article L.570-1 du code de l'environnement et des l'arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998 qui déterminent les protections à apporter le long de certaines infrastructures routières et ferroviaires.

> **Le périmètre du secteur sauvegardé** couvert par le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de Nancy approuvé par décret le 30 juillet 1996.

> **Le périmètre de la ZPPAUP de l'avenue de Strasbourg,** dont le projet est en cours de finalisation.

> **Les périmètres des lotissements** dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 315-2-1 alinéa 2 :
- Les terrasses de Beauregard (approuvé le 10 mai 1926, modifié le 4 sept. 1974)
- Beauregard / Monplaisir (approuvé le 31 juillet 1935, modifié le 21 juin 1990)
- Le Clos du Haut-de-Chèvre (approuvé le 23 mai 1973, modifié le 28 juin 1978)

> **Les annexes sanitaires,** c'est-à-dire les plans des réseaux de prélèvement et de distribution de l'eau potable, de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que leurs notices descriptives respectives.

La liste et les plans des servitudes d'utilité publique :
La liste des servitudes d'utilité publique, accompagnée des planches graphiques, est annexée au PLU.

> **AC1 La protection des monuments historiques**
Les édifices inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques bénéficient d'un périmètre de protection, qu'ils soient implantés à Nancy ou dans les communes limitrophes. Sont concernés des façades, éléments de modénature, pans de toiture etc ....

> **AC2 La protection des monuments naturels et des sites**
Figurent à l'inventaire des sites inscrits l'ensemble des parcs, places et rues compris dans le secteur sauvegardé.

> **I4 Les canalisation de transport d'énergie électrique**
Cette servitude concerne les lignes électriques 63 kv (Laneuveville – Tapis vert 1 ; Laneuveville – Tapis vert 2 ; Saint-Charles – Tapis vert 1 ; Saint-Charles – Tapis 2).

> **I6 Les autorisations de recherche ou d'exploitation des mines et carrières**
Cette servitude concerne la concession minière de Boudonville.

> **PT1 La protection contre les perturbations électromagnétiques des faisceaux hertziens**
L'objet local de cette servitude concerne les centres radioélectriques de Nancy : Station civile de la Préfecture, Station de Nancy-La Malgrange, Centre de Laxou- EURN, caserne Verneau.

> **PT2 La protection contre les obstacles**
L'objet local de cette servitude concerne les liaisons hertziennes. Elle instaure une cote de hauteur au-dessus de laquelle aucun immeuble ne peut être érigé.

> **PT3 Les réseaux de télécommunications et de téléphone**
Cette servitude concerne l'ensemble du réseau câblé de distribution sur le territoire de la commune.

> **T1 Les zones ferroviaires**
La servitude relative aux zones ferroviaires concerne la ligne de Champigneulles-Jarville ainsi que Paris-Strasbourg.

> **T5 Servitude de dégagement pour les relations aériennes**
Il s'agit d'une servitude aéronautique de dégagement relative à l'aérodrome de Nancy-Essey ainsi que l'hélistation de l'Hôpital central.

> **T7 Servitude de dégagement pour les installations particulières des relations aériennes**
Il s'agit d'une servitude aéronautique de dégagement relative aux aérodromes de Nancy-Ochey (cote 480 m NGF) ainsi que Toul-Rosière (427 m NGF).

2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES AINSI QUE DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION

Le plan de zonage du P.L.U., accompagné de son règlement d'urbanisme, fait application des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du P.A.D.D. La réglementation est aussi adaptée pour tenir compte des changements législatifs et réglementaires survenus depuis la dernière révision. Les paragraphes suivants exposent les divers changements apportés au document d'urbanisme antérieur.

a) La prise en compte des risques sur le territoire :

La commune de Nancy est concernée par des risques de mouvements de terrain sur les coteaux, par des risques d'effondrement dus aux activités miniers passées ainsi que par un risque d'inondation dû aux crues de la meurthe. Toutefois, à ce jour, aucun plan de prévention des risques (PPR) n'a été approuvé par l'Etat les concernant.

L'information sur les risques de mouvements de terrain s'effectue grâce à la carte des aléas de mouvements de terrains. Confrontées aux enjeux urbains communaux, elle doivent permettre à terme l'élaboration d'un PPR - mouvements de terrain.

L'information sur les risques miniers se fait par l'intermédiaire des dernières cartes d'aléa minier transmises par les services de l'Etat. Des études complémentaires plus précises ont été et seront effectuées sur l'ensemble des secteurs urbains concernés par ces risques.

L'information sur le risque d'inondation se fait par l'intermédiaire des dernières cartes des zones submersibles transmises par les services de l'Etat. Des études complémentaires seront effectuées sur les secteurs urbains concernés par ces risques.

En l'attente de l'élaboration des PPR qui ont valeur de servitudes d'utilité publique et seront opposables en tant que telles, l'existence de ces risques est prise en compte de deux manières dans le PLU :

> mention dans le rapport de présentation,

> mention dans le chapeau de zone des secteurs concernés, du recours aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire ou de l'assortir de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

b) Les protections du patrimoine bâti :

- Dispositions indépendantes du Plan Local d'Urbanisme :

LE SECTEUR SAUVEGARDÉ :

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme autonome de la compétence de l'Etat qui fixe, sur le territoire auquel il s'applique (le secteur sauvegardé), les principes d'organisation urbaine ainsi que les règles destinées à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.
Ce plan comporte des dispositions spécifiques permettant de fixer, parcelle par parcelle, les règles et prescriptions spéciales de transformation ou de construction dans le respect de l'existant qui s'appliquent à chacun des immeubles et des espaces situés à l'intérieur de son périmètre. Ses règles se substituent à celles du P.L.U.
Le permis de démolir s'y applique d'office et les travaux intérieurs sont strictement encadrés.

LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

De nombreux monuments, hors du secteur sauvegardé, sont classés ou inscrits au titre de la protection des monuments historiques. Ils génèrent les aires (disques d'un rayon de 500 m) à l'intérieur desquelles, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à

autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France (articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine).
Le permis de démolir s'y applique d'office et les travaux touchant les monuments eux-mêmes sont soumis à un régime d'autorisation strictement encadré.

LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER DE L'AVENUE DE STRASBOURG :

La ZPPAUP s'attache à définir une gestion personnalisée des abords de chaque monument historique, en proposant des périmètres mieux adaptés au terrain que le rayon de 500 mètres et des outils de protection plus souples : cônes de visibilités, axe des vues, ensembles de façades, etc. Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : une suite de façades homogènes, la trame d'un paysage, un ensemble à caractère monumental ... Ces prescriptions comportent des obligations, notamment en terme de matériaux, et des interdictions de démolir ou modifier l'aspect de certains éléments bâtis ou végétaux notamment par des constructions nouvelles. Des fiches graphiques permettent la visualisation des recommandations.

Les prescriptions de la ZPPAUP, qui est une servitude d'utilité publique, s'imposent aux autorisations d'occupation des sols. Elles s'ajoutent à celles contenues dans le P.L.U. Celui-ci est adapté afin qu'il ne prévoit pas de dispositions incompatibles avec celles de la ZPPAUP.

LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

La protection du patrimoine bâtie est assurée par le dispositif réglementaire suivant :

- Les composantes du patrimoine :

Le rapport de présentation du POS révisé de 1992 comprend un chapitre intitulé « les composantes du patrimoine » reprenant le diagnostic réalisé par André Vaxelaire en partenariat avec l'ADUAN. Ce diagnostic passe en revue les quartiers de Nancy et recense les bâtiments présentant une qualité architecturale, les espaces paysagers à préserver ainsi que les perspectives urbaines.
Au regard des éléments présentés et décrits dans le rapport de présentation, l'article 11 du règlement d'urbanisme des différentes prévoit des dispositions permettant de protéger les bâtiments et les séquences identifiées.
Ce dispositif est relayé par l'application du permis de démolir, à travers l'article 2 qui prévoit que le permis de démolir pourra être refusé s'il remet en cause « les composantes du patrimoine ».

Ce chapitre « les composantes du patrimoine » appelle des corrections de deux natures :

> une réactualisation des textes et des plans concernant les grandes orientations en terme de développement ou de renouvellement de la ville,

> mais aussi une réactualisation portant sur le fond de la notion de patrimoine.

Au-delà des protections réglementaires (secteur sauvegardé, classement ou inscription à l'inventaire des Monuments Historiques, ZPPAUP), le rapport de présentation souligne en rouge, sur la base de plan par quartier, les composantes de la ville présentant une qualité architecturale. Cette analyse n'a pas valeur de protection réglementaire mais elle doit être attentivement examinée au cas par cas concernant quelques bâtiments sensibles.

Par ailleurs, la notion de patrimoine est une matière vivante en constante évolution. Une réflexion sur le patrimoine du XXème siècle existe depuis plusieurs années au sein des services de l'Etat comme au sein du milieu de la recherche. Sur Nancy, un recensement de ce patrimoine a été réalisé par l'AMAL (Archives Modernes de l'Architecture Lorraine). Cette analyse fait apparaître deux grandes familles de bâtiments : ceux construits avant la seconde guerre mondiale et ceux construits après. Si le patrimoine de la première moitié du siècle semble poser peu de problèmes concernant son intérêt urbain et architectural pour la ville constituée, il n'en va pas toujours de même pour les bâtiments de la seconde moitié du siècle, notamment les bâtiments de l'époque dite « moderne » et pour les bâtiments plus tardifs des années 60 et 70. Certains d'entre eux font encore débat au sein même des institutions et professionnels concernés et l'Etat lui-même n'a pas encore arrêté de recensement définitif de ce patrimoine.

De fait, la notion de patrimoine nécessite, en tant qu'elle est une matière historique, un recul minimum qui ne semble pas être encore tout à fait atteint. Il faut également noter qu'un jugement définitif du patrimoine des années 50 aux années 70 toucherait des personnes et des maîtres d'œuvres parfois encore vivant.

Au sein de cette famille, il faut par ailleurs distinguer deux types de bâtiments :

> Des maisons individuelles ou des immeubles de logement qui ne posent aucun problème technique, structurel ou d'implantation urbaine particulier et qui ne posent pas la question d'un changement de leur vocation d'origine ou de leur mutation profonde. Le changement fréquent de vocation entre logement ou bureau ne pose pas de problème sur ce patrimoine bâti non plus qu'une requalification thermique ou acoustique désormais courante.

> Des bâtiments publics ou privés dont la taille, la fonction particulière (souvent caduque), l'implantation urbaine contraignante pour la ville (ces bâtiments ne se sont pas toujours inscrits dans la continuité bâtie de la ville mais souvent en rupture), la qualité constructive au regard des nouvelles obligations en terme de thermique, d'acoustique, de respect de l'environnement et de prescriptions HQE rendent la mutation ou la réhabilitation difficile. Ce patrimoine pose souvent, en pratique, des problèmes aigus quant à son changement de vocation et les modalités techniques et financières de celui-ci.

Le rapport de présentation ne se propose donc pas d'identifier ce patrimoine de la seconde moitié du vingtième siècle, non pas au nom d'un jugement de valeur concernant sa qualité architecturale mais en raison du manque de recul historique le concernant et des difficultés techniques décrites plus haut et qui nécessi-

tent plutôt un examen au cas par cas au regard d'enjeux urbains identifiés, de l'intérêt général des grands projets structurants ou des capacités techniques à le faire évoluer pour accueillir de nouveaux programmes.

En revanche, concernant les constructions de la première moitié du vingtième siècle, une distinction nouvelle pourrait être opérée sur les plans du rapport entre le bâti présentant une qualité architecturale « courante » dans la ville historique constituée en tant qu'il forme un continuum bâti homogène de forme urbaine comme de techniques de construction et un patrimoine de bâtiments ou d'ensembles bâtis qui pourraient être qualifiés de « remarquables » en raison de leur caractère public ou institutionnel, de leur taille ou de leur fonction de signes dans le paysage urbain et de leur qualité architecturale. Deux catégories pourraient être distinguées :

> Les bâtiments publics ou institutionnels (pour exemple : la bibliothèque de la Faculté des Sciences rue Lionnois, la bibliothèque de la Faculté de Droit place Carnot, la Caisse d'Epargne place Dombasle, les anciens Magasins Réunis rue Poirel, le Musée de Zoologie rue Sainte-Catherine, les Piscines et la galerie Nancy-Thermal, plusieurs écoles élémentaires ou primaires, ...).

> Les rues, lotissements ou ensembles bâtis présentant une qualité urbaine et architecturale supérieure aux alignements courants déjà identifiés (pour exemple : le quartier Médreville, le quartier Saurupt, le quartier Notre-Dame-de-Lourde, les rues Oudinot, France-Lanord, Santifontaine, d'Esperey, l'avenue Boffrand,...).

- L'article 11 de chaque zone :

Cette article présente, pour chaque zone du POS, un dispositif général permettant de refuser ou d'accorder sous réserve du respect de prescriptions une autorisation d'urbanisme si les constructions nouvelles « par leur implantation, leur volumétrie, la forme de leur toiture ou l'aspect de leur façades sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt » des lieux avoisinants.

Il comporte, en outre, des dispositions spécifiques à certaines zones visant à protéger les « jardins de devant » ainsi que certaines séquences urbaines remarquables dans des rues visées par le texte.

c) La protection des espaces verts :

Le dispositif de protection est assuré notamment par :

LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS :

Le POS de NANCY prévoyait la protection spécifique de certains espaces verts protégés, repérés sur les plans de zonage. L'objectif de ce dispositif est de préserver des « respirations urbaines » en limitant les volumes qui peuvent y être construits (limitations de hauteur maximum des constructions et d'implantation).

Le principe de protection des espaces verts protégés dans le PLU est identique à celui du POS précédent.

Extrait du règlement de l'article 6 des zones concernées :

« Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection de espace vert protégé. Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que :

> des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol,

> la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m²,

> la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains les modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existantes à la date de révision du POS ».

Le dispositif élaboré dans le POS est étendu à travers le PLU. Aux 88 espaces verts protégés repérés dans le POS 36 protections supplémentaires sont ajoutées.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) :

Les bois et les lisières sont parties intégrantes du paysage de Nancy. Ils étaient déjà protégés dans le P.O.S de Nancy et cette protection est pérennisée avec les dispositions du P.L.U. La majeure partie de la protection offerte par les espaces boisés classés (E.B.C.) est maintenue dans le P.L.U. Certains ajustements ont eu lieu à la marge afin de ne pas compromettre des projets majeurs de la Ville de Nancy ou de permettre ponctuellement des constructions. Ces évolutions concernent principalement :

Des suppressions d'espaces boisés classés ponctuelles et modérées ont exceptionnellement été accordées à des particuliers. Il s'agit de permettre des extensions limitées, voire des constructions d'annexes telles qu'un garage ou encore de permettre la réalisation de piscines. Les superficies concernées ont été classées en protection d'espace vert protégé afin de limiter tout effet de densité.

Des espaces boisés classés ont été rognés sur le secteur des équipements sportifs de Gentilly. Il s'agit de permettre la réalisation d'un troisième terrain de grands jeux. Des îlots d'EBC sont maintenus sur le pourtour de ce secteur.

Afin de prendre en compte les évolutions du quartier dans le cadre du Plan de Rénovation Urbaine, sur le Plateau, des EBC sont supprimés pour permettre la création de liaisons nouvelles, que ce soit des voies vertes ou des voies ouvertes à la circulation automobile, ou pour permettre les reconstructions prévues dans le cadre du PRU.

Des arbres remarquables présentant un intérêt paysager sont repérés et protégés par un dispositif strict destiné à assurer leur pérennité (articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme). Les constructions et les travaux d'aménagements ne sont pas compatibles avec cette protection.

La liste des arbres remarquables protégés et classés est actualisée :

Nom commun	*Essence*	*Rue / avenue / boulevard*	*Localisation*
pin	*Pinus sylvestris*	*de Boudonville*	*AE 476*
hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'Purpurea'*	*Saint-Bodon*	*AE 186*
hêtre à feuille de fougère	*Fagus sylvatica 'Asplenifolia'*	*Emile Friant*	*AE 92*
hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'Purpurea'*	*Emile Friant*	*AE 92*
hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'Purpurea'*	*Emile Friant*	*AE 92*
tilleul	*Tilia sp*	*de Metz*	*AH 217*
ailanthe	*ailanthus altissima*	*de Malzéville*	*AK 737*
érable plane	*acer platanoides*	*Grandville*	*AK 464*
chêne	*Quercus sp déperrissant*	*Baron Louis*	*AM 98*
paulownia	*Paulownia tomantosa*	*Hermitte*	*AM 125*
parrotia	*Parrotia persica*	*Henri Bazin*	*AS 26*
tilleul	*Tilia platyphillos*	*des Chaligny*	*AV 22*
faux cyprès	*chamaecyparis*	*Lionnois*	*BH 62*
chêne fastigié	*Quercus pedunculata 'Fastigiata'*	*de la Garenne*	*BM 236*
peuplier d'Italie	*Populus nigra 'Italica'*	*du Maréchal Oudinot*	*BM 98*
arbre à kaki	*Diospyros kaki*	*de la Garenne*	*BN 204*
hêtre à feuille de fougère	*Fagus sylvatica 'Asplenifolia'*	*du Général Leclerc*	*BN 10*
pin	*Pinus Walichina*	*des Brice*	*BN 286*
pin	*Pinus Walichina*	*des Brice*	*BN 286*
cédre bleu	*Cedrus atlantica 'Glauca'*	*Général Haxo*	*BS 577*
chêne fastigié	*Quercus pedunculata 'Fastigiata'*	*Emile Gallé*	*BV 699*
chêne	*Quercus pedunculata*	*Emile Gallé*	*BV 264*
hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'Purpurea'*	*Frédéric Chopin*	*BV 773*
chêne fastigié	*Quercus pedunculata 'Fastigiata'*	*de la Commanderie*	*BZ 41*
sophora	*Sophora japonica*	*de la Commanderie*	*BZ 44*
ginkgo	*Ginkgo biloba*	*Raymond Poincaré*	*CD 276*
catalpa	*Catalpa bignonioides*	*Raymond Poincaré*	*CD 276*
séquoia	*Sequoiadendron giganteum*	*Saint-Lambert*	*CD 06*
paulownia	*Paulownia tomentosa*	*Saint-Lambert*	*CD 106*
séquoia	*Sequoiadendron giganteum*	*du Viel Aître*	*CE 33*
faux acacia	*robinia pseudoacacia*	*Isabey*	*CI 765*
pin	*Pinus Nigra ssp. Laricio*	*de la Foucotte*	*CK 363*
hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'Purpurea'*	*avenue de la Liberation*	*CK 143*
marronnier	*Aesulus hypocastanum*	*boulevard Albert Ier*	*CK 337*
tilleul	*Tilia platyphillos*	*Marquette*	*CL 110*
ginkgo	*Ginkgo biloba*	*Marquette*	*CM 83*

LES ZONES NATURELLES (N) :

Le classement en zone naturelle N assure la protection de portions du territoire à raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, esthétique ou écologique.
Dans ces zones, la constructibilité est strictement limitée et encadrée. Une révision simplifiée ou une révision du document d'urbanisme est, en principe, nécessaire pour les déclasser.

Détail de l'évolution des zones naturelles dans le PLU :

> La zone ND 1 devient la zone 1 N.

Cette zone 1 N assure la protection des parties boisées des coteaux et du plateau du Haut du Lièvre qui sont des composantes paysagères importantes de la ville.
La mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) implique le déclassement de deux parties de la zone sur le Plateau : l'une à l'ouest de la rue Jean Monnet (Parc Sainte Catherine) afin de permettre l'urbanisation nouvelle et l'autre au sud de l'implantation du Marronnier Rouge (démoli) dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction du PRU.
Ces déclassements sont largement compensés par le classement en zone 2 N du futur parc urbain et des aménagements paysagers du Plateau.

> La zone ND 2 devient la zone 2 N.

Cette zone 2 N recouvre à la fois le canal de la Marne au Rhin, le canal de décharge, l'ensemble des terrains situés en berge de Meurthe et du Bras vert ainsi que les parcs urbains de la ville.

A cette zone sont ajoutées :

> le secteur de jardins sis entre les rues Mollevaut et Charles Dussaulx dont la destination n'est plus évoquée en terme de zone à urbaniser, ces espaces étant soumis par ailleurs aux risques d'inondation,

> l'emprise des aménagements paysagers et le futur parc urbain prévu par le plan partagé du Plateau.

d) La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains :

L'évolution de la rédaction des normes de stationnement dans le PLU de Nancy est la conséquence de la double évolution du contexte réglementaire propre au document d'urbanisme et du plan de déplacements urbains approuvé par la Communauté Urbaine du Grand Nancy le 6 octobre 2006.
Le PDU sera adopté par la Communauté urbaine avant le PLU de Nancy et il convient donc de prendre en compte ses évolutions dans la rédaction des normes.

- Les normes applicables au stationnement des vélos :

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées selon les normes suivantes :

> habitat :
- *individuel : pas de norme,*
- *collectif : un emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;*

> lieu de travail : un emplacement pour 5 salariés ;

> établissement scolaire et universitaire :
- *école primaire : un emplacement pour 8 à 12 élèves,*
- *collège et lycée : un emplacement pour 3 à 5 élèves,*
- *université : un emplacement pour 5 à 8 étudiants ;*

> établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;

> hôtel : un emplacement pour 10 chambres,

> restaurant : un emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Ces normes, déterminées pour les constructions neuves, pourront être adaptées pour les rénovations et changements d'usages intervenant dans le tissu bâti existant, en particulier en cas d'impossibilité physique ou architecturale.
Pour favoriser l'usage du vélo dans les déplacements quotidien, leur stationnement doit faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme. Ceux-ci comprendront des dispositions afin de faciliter le stationnement des vélos selon les principes suivants :

> un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, en fonction de la destination des constructions, de leur ampleur et de la commodité des accès aux aires de stationnement ;

> les locaux destinés aux stationnements des vélos doivent être aménagés de plain-pied, aisément accessible depuis la rue, clos, intégrés aux constructions et équipés de systèmes de fixation performants.

- Les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles :

Le PDU arrêté par la Communauté urbaine, dans la continuité du PDU de juillet 2000, détermine trois principes qui s'imposent directement au PLU (art. L. 123-1 du Code de l'urbanisme) :

« L'ajustement des normes de stationnement des voitures à la qualité de desserte en transports collectifs urbains a pour objectif de dissuader l'usage de la voiture dans les déplacements pendulaires (exemple domicile – travail) en :

> limitant les possibilités de stationnement au lieu d'emploi,

> favorisant le stationnement résidentiel,

> développant l'offre des modes alternatifs à la voiture particulière. »

« Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 m d'un arrêt actuel ou futur d'un transport en commun en site propre ou d'une ligne à haut niveau de qualité de service, quand les lignes auront été déterminées, la norme de stationnement minimum applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation de la zone considérée sera réduite de 20% ».
« Dans le centre, c'est-à-dire à l'intérieur du contour extérieur de l'anneau, le PLU fixera un maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ».

En plus d'être compatibles avec ces dispositions, le PLU doit respecter les prescriptions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ».

Comme par le passé, les normes de stationnement peuvent être adaptées en fonction de la morphologie urbaine, de la position plus ou moins centrale de la zone concernée et de la qualité de la desserte par les transports en commun.

Les normes discutées et proposées dans ce compte rendu concernent la partie centrale de la commune de Nancy.

Dans le cadre de chaque projet urbain, pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, une notice explicitant la prise en compte de la desserte multimodale sera demandée. Elle décrira l'accessibilité par les différents modes de déplacement : piétons, cycle, transport en commun et automobile.

- Normes de principe proposées en dehors des secteurs spécifiques de plafonnement ou de réduction

Destinations	*Normes minima du POS*	*Normes minima du PLU*
Logement	*1 pl. / 70 m²* *avec 1 pl./logt minimum*	*1 pl./ 70 m²* *avec au moins 1 pl./logt*
Bureau	*1 pl./ 50 m² - examen particulier pour SHON > 500 m²*	*1 pl./ 125 m² - examen particuliers pour SHON > 500 m²*
Commerce shon < 200 m²	*1 pl./ 50 m² - examen particulier pour SHON > 200 m²*	*Aucune place*
Commerce shon > 200 m²	*1 pl./ 50 m² - examen particulier pour SHON > 200 m²*	*1 pl./ 100 m²*
Équipement universitaire	*15 pl./ 100 personnes*	*1 pl./ 80 m²*
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle...) *	*2 pl./ 10 places*	*20 % de la SHON*
Enseignement	*1er degré : 1 pl./ classe* *2ème degré : 2 pl./ classe*	*1er degré : 1 pl./ classe* *2ème degré : 2 pl./ classe*
Hôtel	*7 pl./ 10 chambres*	*1 pl./ 2 chambres*
Restaurant	*1 pl./ 10 m² de salle de restaurant*	*1 pl./10 m² de salle de restaurant*
Industrie	*2 pl./ 100 m²*	*1 pl./ 125 m²*
Hôpital*	*3 pl./ 10 lits*	*1 pl./ 250 m²*

- L'accueil du public (*) :

Au regard de l'instruction des permis et des derniers projets réalisés sur la commune, la norme retenue pour les bâtiments accueillant du public est celle qui était en vigueur dans la ZAC Stanislas-Meurthe.

- Les hôpitaux (*) :

La norme proposée pour les constructions à usage hospitalier est basée sur le site du CHU de Brabois. Le site central du CHU pourrait connaître des contraintes sensiblement différentes de celle du plateau.

- Impossibilité de réalisation :

En cas d'impossibilité de réalisation des emplacements de stationnement prévus par le PLU « sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat », le constructeur peut (art. L.421-3 du Code de l'urbanisme) : obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, acquérir les places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ; ou, à défaut, le pétitionnaire « peut être tenu de verser à la commune une participation ». La ville de Nancy a instauré cette participation.

La rédaction précédente du code ne comprenait pas « ou dans son environnement immédiat » et la commune avait adopté un rayon de 300 m (en général) autour des opérations pour autoriser la réalisation de places de stationnement en dehors de la parcelle d'assiette du projet.

Compte tenu de la nouvelle rédaction de code, il ne paraît pas opportun de maintenir la définition d'un rayon de 300 m dans le PLU de Nancy.

- Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

La rédaction actuelle du PDU comporte une ambiguïté dans sa formulation qui pourrait laisser à penser que la règle est différente le long des lignes de TCSP et de bus à haut niveau de services. Il est proposé de modifier cette rédaction pour appliquer la réduction de 20 % le long des lignes (sans tenir compte du positionnement des arrêts). Cette formulation présente aussi l'avantage de simplifier le dessin des secteurs soumis à cette réduction.
Les périmètres concernés sont reportés sur le plan de zonage du PLU, en application de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

Les zones concernées par cette norme sont les suivantes : UA, UB, UC, UE, UF, UG, UH, UT, UV, UX et UZ.

- Plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière

À l'intérieur du contour extérieur de l'anneau, le PLU fixe un nombre maximum d'aires de stationnement pour les bâtiments à usage autre que d'habitation.

Après débat, la proposition retenue consiste à fixer une fourchette de réalisation d'emplacements dont le plafond correspond au minimum imposé dans le secteur central et dont le plancher correspond à 50 % du plafond :

Destinations	*Normes minima du POS*	*Normes minima du PLU*
Bureau	*1 emplacement par 250 m² de SHON - examen particulier pour une SHON supérieure à 500 m²*	*1 emplacement par 125 m² de SHON - examen particulier pour une SHON supérieure à 500 m²*
Commerce dont la SHON < 200 m²	*aucun emplacement*	*1 emplacement par 100 m² de SHON*
Commerce dont la SHON > 200 m²	*1 emplacement par 200 m² de SHON*	*1 emplacement par 100 m² de SHON*
Équipement universitaire	*1 emplacement pour 160 personnes*	*1 emplacement par 80 m² de SHON*
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle ...)	*10 % de la SHON*	*20 % de la SHON*
Enseignement	*1er degré : 1 emplacement pour 2 classes 2ème degré : 1 emplacement par classe*	*1er degré : 1 emplacement par classe 2ème degré : 2 emplacement par classe*
Hôtel	*1 emplacement pour 4 chambres*	*1 emplacement pour 2 chambres*
Restaurant	*1 emplacement pour 20 m² de SHON de salle de restaurant*	*1 emplacement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant*
Industriel	*1 emplac. pour 250 m² de SHON*	*1 emplac. pour 125 m² de SHON*
Hôpital	*1 emplacement pour 500 lits*	*1 emplac. pour 250 m² de SHON*

Le périmètre concerné est reporté sur le plan de zonage du PLU, en application de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

Les zones concernées par cette norme sont les suivantes : UA, UB, UC et UE.

- Application cumulative des deux principes précédents :

Dans les périmètres où la limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre et le plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière se cumulent, la réduction de 20 % ne s'applique qu'à la norme minimum. La norme maximum reste par conséquent la même.

- Modifications ponctuelles des normes de stationnement :

Dans la zone UP, la règle imposant une superficie minimum de 25 m² par emplacement de stationnement est supprimée afin de donner plus de souplesse pour la réalisation des aires de stationnement dans des formes urbaines à caractère pavillonnaire.

e) La prise en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre :

Les arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998 qui déterminent les mesures de protection acoustique à apporter le long de certaines infrastructures routières et ferroviaires sont bien pris en compte par le P.L.U. Les périmètres qui en découlent sont reportés sur les planches annexes en vertu de l'article R.123-13 §13 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces périmètres, des prescriptions particulières relatives à l'isolation phonique des constructions sont rendues obligatoires aux abords des infrastructures classées à grande circulation ainsi que des voies ferrées visées par les arrêtés préfectoraux.

f) L'évolution des emplacements réservés :

- Emplacements actuels :

Sont supprimés les emplacements existants dans le POS dont l'objet a été réalisé. Les autres sont reconduits dans le PLU.

N°	*Opération*	*Superficie*	*Bénéficiaire*	*Evolution*
3	*Boulevard Meurthe-Canal de l'avenue du XXème Corps à Maxéville*	*18 600 m²*	*CUGN**	*Conservé Etendu (7,13,17)*
4	*Liaison Nancy / Saint Max / Essey*	*2,27 ha*	*CUGN*	*Levé*
5	*Projet de canalisation de la Meurthe*	*3 900 m²*	*Etat*	*conservé*
6	*Extension Ecole de Buthégnemont*	*620 m²*	*Ville*	*conservé*
7	*Elargissement de la rue de la Vanne*	*600 m²*	*CUGN*	*Intégré au 3*
8	*Aménagement d'un rond point Marcel Brot*	*500 m²*	*CUGN*	*Conservé Complèté*
9	*Prolongement de la rue de Solignac jusqu'à la rue du Faubourg des III Maisons*	*0,76 ha*	*CUGN*	*conservé*
10	*Elargissement de la rue Charles de Foucauld*	*0,29 ha*	*CUGN*	*conservé*

N°	Opération	Superficie	Bénéficiaire	Evolution
11	Elargissement de la ruelle de Vitrimont	1,370 m²	CUGN	Conservé partiellement
12	Dessertes de la zone II NA 2 Charles Dussaulx - Mollevault	800 m²	CUGN	Levé
13	Insertion transport en commun	140 m²	CUGN	Intégré au 3
14	Dégagement de la Place Loritz et contre-allée Tomblaine	600 m²	CUGN	Conservé
15	Aménag. Carrefour Pinchard / Libération	650 m²	CUGN	Levé
16	Prolongement Boulevard Joffre	1,1 ha	CUGN	Conservé
17	Prolongement Boul. d'Austrasie (au Nord)	210 m²	CUGN	Intégré au 3
18	Liaison Vic / Lobau	1 000 m²	CUGN	Conservé
20	Réalisation d'une voie à l'Est du Bras Vert (voies automobile, piétonnière, cycliste)	6 400 m²	CUGN	Conservé
21	Prolongement de la rue J. Cugnot	8 000 m²	CUGN	Conservé
22	Prolongement de la rue Charles III	563 m²	CUGN	Conservé partiellement
23	Amélioration de la visibilité au carrefour du Chemin de Bellevue	34 m²	CUGN	Levé
24	Elargissement de la rue de la Colline	50 m²	CUGN	Levé
26	Bassin de dépollution et aménagement (en surface) d'un espace à dominante paysagère	6 840 m²	CUGN	Conservé
27	Débouché de l'impasse Colonel Moll (Laxou)	220 m²	CUGN	Conservé
28	Aménagements ponctuels de voirie (Cf liste et plan annexés)	1 120 m²	CUGN	Conservé partiellement
29	Réalisation d'une voirie d'accès à dominante piétonne	650 m²	Ville	Levé
30	Parc Public Charles III	1,83 ha	Ville	Conservé partiellement (emprise gymnase)
31	Voirie de désenclavement de l'îlot Daum	1 500 m²	CUGN*	Levé
32	Elargissement de l'avenue du XXème Corps	1 200 m²	CUGN	Levé
33	Aménagement Boulevard Lobau	1 100 m²	CUGN	Conservé
34	Aménagement du pied de la Tour de la Commanderie	725 m²	Ville	Levé
36	Voirie de desserte la Flize	1 300 m²	CUGN	Conservé
37	Recalibrage rue de Chaligny	250 m²	CUGN	Conservé
38	Débouché du Mail des Canaux : voirie et éléments végétaux	922 m²	CUGN	Conservé
39	Prolongement Saint-Georges et équipements nécessaires et espaces publics pouvant être occupés par des bâtiments à usage public	3 300 m²	CUGN	Levé
41	Aménagement Carrefour Lobau / Tapis Vert	320 m²	CUGN	Conservé
43	Aménagement de la rue Lebrun	75 m²	CUGN	Conservé
44	Espace public d'accompagnement de la liaison Nancy - Saint Max - Essey (mail planté, voirie parallèle...)	0,56 ha	CUGN	Levé
46	Elargissement de la rue Victor	1 800 m²	CUGN	Conservé
47	Alignement rue Mac Mahon (n° 48-50)	20 m²	CUGN	Conservé
48	Alignement du Docteur Grandjean	40 m²	CUGN	Levé
49	Elargissement de la rue de l'Ile de Corse	800 m²	CUGN	Conservé
50	Emprise du futur boulevard de l'Ouest liaison Pinchard / bvd des Carrières à créer	1,42 ha	CUGN	Levé

** CUGN : Communauté Urbaine du Grand Nancy*

- Détail de l'emplacement n°28 :

Cet emplacement correspond à divers aménagements ponctuels de voirie. Ceux dont l'emprise a été acquise par le Grand Nancy sont levés. A savoir :

28.1 : Levé
28.2 : Levé
28.3 : Partiellement conservé
28.4 : Levé
28.5 : Levé
28.6 : Levé
28.7 : Conservé

- Détail des emplacements réservés créés par intégration des ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie :

* ZAC STANISLAS-MEURTHE :

	Emplacements réservés	*Superficie (m²)*	*Evolution*
	CRÉATION DE VOIRIE		
N° 1	*Aménagement carrefour et mise en valeur de la Porte Sainte Catherine*	*7 000 m²*	*Intégré au PLU*
N° 2	*Elargissement de la rue Bastien Lepage*	*2 800 m²*	*Levé*
N° 3	*Voie nouvelle « boulevard de la Mothe »*	*15 400 m²*	*Intégré au PLU*
N° 4	*Voie nouvelle « Mail des Canaux »*	*4 280 m²*	*Intégré au PLU*
N° 5	*Voie nouvelle « Mail de l'Eglise Saint-Georges »*	*7 170 m²*	*Intégré au PLU*
N° 6	*Rue des Tiercelins*	*1 000 m²*	*Intégré au PLU*
N° 18	*Rue Lurçat et rue Georges de la Tour*	*6 430 m²*	*Intégré au PLU*
N° 19	*Rue de desserte transversale*	*740 m²*	*Intégré au PLU*
N° 20 et 21	*Allées de desserte et voie traversant*	*2 645 m²*	*N° 20 levé N°21 intégré au PLU*
	CRÉATION D'ESPACES DE DESSERTE DE SECTEURS (desserte interne et circulation piétonnes)		
N° 7	*Allée des trois Ecoles desserte des secteurs S2/S3*	*1 200 m²*	*Intégré au PLU*
N° 8	*Allée de desserte du secteur S4/S5*	*1 350 m²*	*Levé*
N°9	*Allée de desserte du secteur S5/S6*	*1 350 m²*	*Intégré au PLU*
N° 10	*Quai en bord de canal prolongeant le Jardin d'eau*	*700 m²*	*Intégré au PLU*
	CRÉATION D'ESPACES VERTS ET D'ESPACES LIBRES		
N° 11	*Place plantée au bord du quai Sainte-Catherine*	*3 450 m²*	*Intégré au PLU*
N° 12 et 13	*Terrasse au bord des bassins et parking paysager*	*11 800 m²*	*Intégré au PLU*
N° 14	*Aménagement de jardin et espace paysager (le « Jardin d'eau ») et quai au bord du canal*	*16 100 m²*	*Levé*
N° 15	*Aménagement paysager et espaces de stationnement du « Mail des Canaux »*	*10 800 m²*	
N° 16	*Jardin de l'Ecole d'architecture ; espace vert ouvert au public d'une surface minimale de 2 500 m² d'un seul tenant*	*2 500 m²*	*Levé*
N° 17	*Aménagement paysager et espaces de stationnement de la rue Victor*	*2 500 m²*	*Intégré au PLU*

* ZAC AUSTRASIE :

	Emplacements réservés	*Superficie (m²)*	*Evolution*
N° 1	*Voie nouvelle : prolongement de la rue Charles III*	*11 080 m²*	*Intégré au PLU*
N° 2	*Esplanade au bord de la liaison Nancy Saint-Max - Essey*	*16 200 m²*	*Intégré au PLU*
N° 3	*Voie nouvelle « boulevard de la Mothe »*	*7 000 m²*	*Intégré au PLU*
N° 4	*Mail de l'Horloge*	*5 270 m²*	*Intégré au PLU*
N° 5	*Terrain pour implantation d'un équipement sportif (gymnase)*	*3 080 m²*	*Levé*
N° 6	*Voies internes à créer*	*4 380 m²*	*Intégré au PLU*
N°7	*Voie prolongeant la rue des Cinq Piquets dans le secteur Victor Florentin*	*950 m²*	*Intégré au PLU*

- Emplacements réservés créés pour maîtriser et gérer des voies et impasses privées :

Le Grand Nancy a lancé une politique d'acquisition des voies privées. Ces voies présentent les caractéristiques d'être composées de juxtaposition de parcelles ou de parties de parcelles appartenant à de nombreux propriétaires.

N°	*Désignation*	*Superficie*	*Bénéficiaire*
1	*113 rue Vayringe*	*70 m²*	*CUGN*
2	*Impasse Ernest Bussière*	*380 m²*	*CUGN*
10	*Clos D – 12 rue Oberlin*	*440 m²*	*CUGN*
11	*17 rue du Chanoine Jacob*	*280 m²*	*CUGN*
12	*36, 38 boul. du 26ème RI*	*320 m²*	*CUGN*
13	*Ruelle de l'Esprit*	*90 m²*	*CUGN*
14	*Avenue Milton*	*960 m²*	*CUGN*
16	*Allée Victor Huel*	*920 m²*	*CUGN*
17	*Sentier des Vignes*	*180 m²*	*CUGN*
18	*Sentier de la Cure d'Air*	*920 m²*	*CUGN*
19	*Allée de Beauregard*	*360 m²*	*CUGN*
20	*56 rue de la Côte*	*250 m²*	*CUGN*
21	*Sentier du Clos Chatton*	*650 m²*	*CUGN*
22	*Impasse Saint-Lambert*	*530 m²*	*CUGN*
34	*20, 22 rue de Tomblaine*	*190 m²*	*CUGN*
39	*Impasse Crevisier*	*180 m²*	*CUGN*
43	*Rue de l'Octroi*	*240 m²*	*CUGN*
44	*Impasse Blandan (Volume sous porche)*	*620 m²*	*CUGN*
45	*Impasse de Prétoria*	*800 m²*	*CUGN*
46	*176 av. du Général Leclerc*	*410 m²*	*CUGN*
47	*Rue Emile Coué*	*1 570 m²*	*CUGN*
48	*Ruelle Coenot (Odenat)*	*340 m²*	*CUGN*
49	*Rue de Turinaz*	*2 900 m²*	*CUGN*

g) L'intégration des règlements d'urbanisme des ZAC

Pour traiter l'intégration des règlements d'urbanisme des ZAC, il a été distingué deux catégories : les ZAC réalisées et celles en cours de réalisation. Pour poursuivre l'objectif de simplification du volet réglementaire du PLU, les règles applicables aux ZAC déjà réalisées sont fondues dans le corpus de règle du PLU. C'est-à-dire que la règle générale sera appliquée dans leur périmètre. Les emplacements réservés pour les voiries et les espaces publics n'ont plus lieu d'être, leurs objets ayant été réalisés.

Concernant les ZAC en cours de réalisation, leur corpus de règles est transposé dans des zones spécifiques dans le PLU ainsi que sur les documents graphiques lorsque des règles sont présentées graphiquement.

- ZAC DONOP :

Cette ZAC créée en 1980 est aujourd'hui totalement réalisée.

Les emplacements réservés prévus pour la création des voiries internes sont supprimés, ces voies et espaces publics étant réalisés. Avec la préoccupation de simplifier le zonage en place, les règles applicables à cette ZAC ont été comparées à celles existantes du POS. Plutôt qu'à pérenniser des dispositions qui dérogent aux règles du POS et qui impliqueraient la création d'une zone spécifique dans le PLU, le nouveau zonage adopté s'attache à prendre en compte la forme urbaine créée dans la ZAC.

Les bâtiments de la Cité judiciaire et du mess des sous-officiers (UB et UC de la ZAC) sont classés dans la zone UE qui régit tous les sites accueillant des équipements publics d'intérêt général. Les règles spécifiques de cette zone encadrant la hauteur et les prospects sont adaptés à ces espaces maîtrisés par la personne publique.
Les constructions restantes situées de part et d'autres des rues de la Légion Etrangère, du Colonel Granval et de la place de Karlsruhe sont classées dans une zone unique UBa.
En effet, les règles de la ZAC y prévoient des règles spécifiques de prospect (h=l) et de hauteur (hauteurs par niveaux). Les profondeurs de parcelles (plus de 20 m) nécessitent qu'aucune règle adaptant les prospects au-delà de la bande des 20 m par rapport à la voie ne soit appliquée.
Le règlement de la zone UB, qui répond à ces spécificités est donc indiqué pour gérer ces espaces. Toutefois, il doit être dérogé à la règle générale de hauteur de cette zone UB afin de tenir compte de celle des constructions existantes. Un secteur UBa, destiné à aménager cette exception est mis en place. La règle de hauteur de ce secteur sera spécifiée par renvoi au plan des hauteurs qui met en place un symbole permettant d'élever des bâtiments jusqu'à hauteur des constructions existantes.

Les règles de stationnement mises en place sont identiques à celles prévues par la zone urbaine mixte UA et qui sont compatibles avec le PDU.

Le COS est supprimé compte tenu de la suppression législative de la possibilité de dépassement.

- ZAC PICHON :

Cette ZAC créée en 1992 est aujourd'hui totalement réalisée. Son règlement est celui de la zone U 80 du POS de Nancy.

Les emplacements réservés prévus pour la création des voiries internes sont supprimés, ces voies et espaces publics étant réalisés.
Avec la préoccupation de simplifier le zonage en place, les règles applicables à cette ZAC ont été comparées à celles existantes du POS. Plutôt qu'à pérenniser des dispositions qui dérogent aux règles du POS et qui impliqueraient la création d'une zone spécifique dans le PLU, le nouveau zonage adopté s'attache à prendre en compte la forme urbaine créée dans la ZAC.

La résidence étudiante située à l'angle de la place des Vosges et de la rue Albert Lebrun (secteur UAd de la ZAC) est dans la zone UEa (comme la faculté de pharmacie, voisine) qui régit tous les sites accueillant des équipements publics d'intérêt général.

Les règles spécifiques de cette zone encadrant la hauteur et les prospects sont adaptés à ces espaces maîtrisés par la personne publique.

Les autres secteurs UAa, UAb et UAc sont reclassés dans la zone urbaine mixte UA.
Les règles de prospect sont spécifiques dans cette ZAC et sont prévues par le document graphique. Elles sont reprises dans le document graphique du PLU par application des représentations adaptées : implantation obligatoire à l'alignement, implantation entre l'alignement et une certaine profondeur.
La règle de hauteur de ce secteur sera spécifiée par renvoi au plan des hauteurs qui met en place un symbole permettant d'élever des bâtiments jusqu'à hauteur des constructions existantes.

Les règles de stationnement mises en place sont identiques à celles prévues par la zone urbaine mixte UA et qui sont compatibles avec le PDU.

Le COS est supprimé compte tenu de la suppression législative de la possibilité de dépassement. L'encadrement réglementaire des enveloppes de bâtiment est suffisant à garantir la densité du secteur.

- ZAC PROVENÇAL :

Cette ZAC créée en 1986 est aujourd'hui réalisée. Son règlement reprenait celui d'un secteur UI4d d'une version antérieure à 1997 du POS de Nancy.
Les équipements collectifs (gymnase, terrain de sport) sont classés en zone UEd.
Les collectifs et maisons de ville sont classés en secteur UBa afin de maintenir d'effet de la dérogation à la règle de minoration de la hauteur au-delà de 20 m depuis l'alignement. Les règles de hauteurs sont traduites sur le plan des hauteurs par le « triangle blanc » (hauteur maxi de l'existant).

- ZAC CROIX DE BOURGOGNE :

Cette ZAC créée en 1986 est partiellement réalisée.
A l'exception de la zone centrale de la ZAC, qui recouvre le domaine public ferroviaire, qui sera classé dans un secteur URa, les autres zones et secteurs sont regroupés dans la zone UW, découpée en différents secteurs.

Evolution des dénominations

Secteurs de la ZAC	*Secteurs du PLU*
UB1a	*UWa*
UB1b	*UWb*
UB1c	*UWc*
UB2a	*UWd*
UB2b	*UWe*

- ZAC PORT-AUX-PLANCHES :

Mise à jour des emplacements réservés :

Tous les emplacements réservés n°1 à 5 sont supprimés car leur objet est réalisé. Les voiries sont acquises et réalisées en totalité.

Règlement d'urbanisme : deux zones dans le PLU

La sectorisation en place dans la ZAC est maintenue en raison des superficies de SHON constructibles spécifiques et des distinctions prévues en matière d'implantation des constructions.

Une zone urbaine UT est créée pour prendre en compte les îlots de la ZAC destinés à être urbanisés.
Les secteurs de la ZAC S1, S2a, S2b et S3 et sont maintenus, respectivement immatriculés : a, b1, b2 et c.

Une zone naturelle :
Le secteur S4 est reclassé dans un secteur de la zone 2 Na.

Evolution des dénominations

Secteurs de la ZAC	*Secteurs du PLU*
S1	*UTa*
S2a	*UTb1*
S2b	*UTb2*
S3	*UTc*
S4	*2 Na*

Modifications réglementaires :

Est introduite une condition visant à limiter l'implantation d'installations nuisantes.
A l'article 6, les paragraphes prévoyant des bandes d'implantation depuis l'alignement sont supprimés. Le dispositif est renvoyé au document graphique qui présentera la marge minimum de recul cotée.
Les autres marges figurant sur les planches graphiques sont adjointes aux planches graphiques du PLU.

Le gabarit en quart de cercle applicable dans la ZAC voit son rayon passer de 4 à 6 m. Cette modification permet d'harmoniser l'application du gabarit de 6 m à l'ensemble du PLU.
Les hauteurs maximum au faîtage des constructions sont revues de deux mètres à la baisse pour compenser ce changement de norme. Elles sont mentionnées sur le plan des hauteurs.

Les repères graphiques de transparence visuelle, « disposition » indicative de la ZAC, n'ont pas de traduction satisfaisante et suffisamment souple dans le règlement du PLU.

A l'article 12 les normes de stationnement des véhicules automobiles sont maintenues. L'article est complété par des dispositions relatives aux abords de la ligne de transport en commun en site propre et de celles relatives au stationnement des vélo, issues du PDU.

La SHON maximum constructible est répartie selon les secteurs existants dans la ZAC et retranscrits dans le PLU.

Transcriptions des planches graphiques sur le plan de zonage du PLU :

Selon la légende des planches graphiques de la ZAC :

> Le découpage en îlots est transformé en secteurs ;

> Les emplacements réservés sont supprimés ;

> Les prescriptions particulières d'implantation sont maintenues ;

> Les polygones d'implantation sont supprimés ;

> Les espaces verts privatifs aménagés sont remplacés par le dispositif des espaces verts protégés ;

> L'implantation à partie de la marge de recul est maintenue ;

> L'ensemble des disposition incitatives sont supprimées y compris le principe de transparence visuelle ;

> L'espace public aménagé est intégré dans la zone 2 Na.

ZAC STANISLAS MEURTHE ET AUSTRASIE :

Evolution des dénominations

Secteurs de la ZAC Stanislas-Meurthe		*Secteurs du PLU*
Secteurs	*Ilots*	*Secteurs de zone*
ZA	*S0*	*Hors PLU : secteur sauvegardé*
ZB	*S1a et S1b*	*UVb*
ZC	*S2 et S3*	*UVc*
ZD	*S4 et S5*	*UVd*
ZE	*S6*	*UVe1*
ZE	*S7*	*UVe2*
ZF	*S8*	*UVf*
ZG	*S9 et S10*	*UVg*

Secteurs de la ZAC Austrasie	*Secteurs du PLU*
A	*UVh*
B	*UVj*
C	*UVk*

Mise à jour des emplacements réservés :

** Concernant la ZAC Stanislas-Meurthe :*
Les emplacements réservés suivants sont supprimés car leur objet est réalisé. Ils concernent des voiries ou des espaces publics réalisées en totalité : ER n°2, ER n°7, ER n°8, ER n°14, ER n°16, ER n°20.

** Concernant la ZAC Austrasie :*
L'emplacement réservé n°5 est supprimé car son objet est réalisé.
L'emplacement réservé n°1 est repositionné dans l'axe du boulevard Charles III et la sur-épaisseur prévue au contact du boulevard d'Austrasie est supprimée.
L'emplacement réservé n°7 est prolongé jusqu'à l'emplacement réservé n°3.

Les emplacements réservés maintenus et inscrits dans le PLU sont renumérotés. Leur objet est détaillé dans la section « emplacements réservés » du présent rapport.

La nouvelle répartition des bénéficiaires (prise en compte de l'évolution des compétences entre la Ville et la Communauté Urbaine) est la suivante :

> Pour les emplacements réservés destinés à la voirie le bénéficiaire est la CUGN.

> Pour les emplacements réservés destinés aux espaces verts le bénéficiaire est la ville de Nancy.

Règlement d'urbanisme : une zone unique

Les règles des trois secteurs de la ZAC Austrasie, spécifiées pour des raisons de distinctions relatives à la destination des constructions sont fondues en un règlement plus permissif.
La sectorisation en place est maintenue en raison des superficies de SHON constructibles spécifiques.
Est introduite une condition visant à limiter l'implantation d'installations nuisantes.
L'article 4 de la zone fera référence aux techniques alternatives de gestion des pluviales.
A l'article 6, le paragraphe prévoyant une bande d'implantation de 7 m mesurée depuis l'alignement est supprimé. Le dispositif est renvoyé au document graphique qui présente la marge de recul cotée.
A l'article 8, un secteur de la ZAC Austrasie prévoyait une distance minimum de 2 m entre deux constructions non contiguës. Cette règle est modifiée pour se conformer à celle aux autres secteurs de cette ZAC ainsi qu'aux autres zones du PLU.

- Gestion des hauteurs (article 10) :

Le gabarit en quart de cercle applicable dans la ZAC Stanislas-Meurthe voit son rayon passer de 4 à 6 m. Cette modification permet d'harmoniser l'application du gabarit de 6 m à l'ensemble du PLU.

La définition du gabarit enveloppe est la suivante : « Dans chacun des secteurs ou sous-secteurs délimités par une emprise publique, un gabarit-enveloppe définit le volume à l'intérieur duquel doit s'inscrire la hauteur maximale des constructions.
« Ce gabarit-enveloppe est déterminé, à partir de tout point situé à l'alignement de l'emprise publique, par une ligne verticale dont l'extrémité se prolonge par un quart de cercle de 6 mètres de rayon, et une ligne horizontale fermant le gabarit (cf. schéma joint).
« Dans le cas d'une marge d'implantation obligatoire des constructions en recul par rapport à l'alignement, repérée au document graphique, la ligne verticale définie ci-dessus a pour origine tout point situé sur la marge d'implantation ».
« Ce gabarit détermine un volume et non pas une forme de toiture obligatoire. Les descriptions particulières relatives à la forme de la toiture sont édictées à l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions ».
Par ailleurs, elle est aussi modifiée afin d'éviter que les superstructures techniques des toitures ne soient apparentes dans les hypothèses de mise en œuvre de toitures terrasses. L'alinéa suivant est supprimé :
« Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières, ... ».

A l'article 11, l'alinéa suivant est supprimé car il n 'apporte pas de précision supplémentaire par rapport à la rédaction de l'alinéa précédent : « La mise en valeur de la zone doit être en particulier assurée par la qualité plastique des constructions nouvelles »

A l'article 12 : Les normes de stationnement des véhicules automobiles sont maintenues. L'article est complété des dispositions relative au stationnement des vélo, issues du PDU,

ainsi que des dispositions suivantes issues du POS et reconduites dans le PLU :
« 12.4 : Exceptions :
« En cas d'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) existante, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans la limite susvisée ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article. Au-delà de 25 %, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
« En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
« Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface hors oeuvre nette (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements ».

A l'article 14, la SHON maximum constructible est répartie par secteur. La SHON maximum constructible par îlot a été majorée :

Dans le périmètre de la ZAC Stanislas-Meurthe, la SHON totale maximum initiale de 155 500 m² est portée à 198 500 m².
Cette augmentation est liée à l'augmentation de la part d'espaces verts et plantés imposée dans les programmes immobiliers, et à la nécessité, pour les opérateurs, de densifier leurs programmes afin de les équilibrer.
Certains projets ont vu leur densité sensiblement évoluer à la hausse, pour les raisons exprimées ci dessus. L'augmentation de la SHON a pour objet également de permettre la commercialisation des surfaces restant disponibles, tout en maintenant les équilibres de l'opération.
L'ensemble représente une SHON demeurant inférieure à la densité de 1 par rapport à la surface du périmètre de ZAC. La proportion d'espaces non bâtis reste importante, même si cela n'apparaît pas encore à ce stade de l'avancement du nouveau quartier des « Rives de Meurthe ».

Dans le périmètre de la ZAC Austrasie, la SHON totale maximum initiale de 125 000 m² est portée à 165 000 m².
Cette augmentation est liée à l'augmentation de la part d'espaces verts et plantés imposée dans les programmes immobiliers, et à la nécessité, pour les opérateurs, de densifier leurs programmes afin de les équilibrer.

Certains projets ont vu leur densité sensiblement évoluer à la hausse, pour les raisons exprimées ci dessus. L'augmentation de la SHON a pour objet également de permettre la commercialisation des surfaces restant disponibles, tout en maintenant les équilibres de l'opération.
La vocation du secteur connaît aujourd'hui une évolution notable. Alors qu'une partie de la ZAC était à l'origine destinée à accueillir des bâtiments industriels ou d'activités, le logement et les bureaux sont désormais pressentis.
Sous l'effet d'une forte attractivité urbaine, la demande a évolué depuis dix ans vers des besoins en bâtiments tertiaires (création de sièges d'entreprises, concentrations administratives, développement des activités de services, forte demande en locaux neufs proches du Centre, forte attractivité du quartier, etc.) et du logement, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Renouvellement Urbain.
Afin de réorienter la ZAC Austrasie vers ce marché en profonde évolution, le règlement a été adapté à plusieurs reprises, et les capacités constructives doivent faire l'objet également d'adaptations.

Transcriptions des planches graphiques sur le plan de zonage du PLU :

Selon la légende des planches graphiques des deux ZAC :

> Le découpage en îlots est transformé en secteurs ;

> Le découpage en secteurs est supprimé ;

> Les emplacements réservés sont maintenus ;

> La numérotation sera harmonisée pour l'ensemble du PLU ;

> Les espaces de stationnement paysager sont supprimés. La SHON résiduelle pour le secteur B est assez faible pour éviter des constructions denses sur la berge du canal ;

> Les prescriptions particulières d'implantation sont transformées en marges d'implantation (0 à 7m) ;

> Les servitudes de passage public (L. 123-2c du Code de l'urbanisme) sont maintenues ;

> Les voiries devant faire l'objet d'un bouclage sont supprimées ;

> Les principes de création de liaisons nouvelles sont maintenus ;

> L'implantation à partie de la marge de recul est maintenue ;

> L'ensemble des dispositions purement incitatives sont supprimées.

h) Harmonisation du zonage et du règlement :

Le travail a consisté en un regroupement de zones présentant une mixité d'usages : logements, commerces activités tertiaires et d'autres ne présentant qu'un usage d'activités économiques, sans composante de logements.

L'examen de l'ensemble du règlement du POS de Nancy a permis de constater l'existence d'un grand nombre de zones présentant des prescriptions très proches, voire parfaitement identiques. Le POS de Nancy compte une cinquantaine de zones, parfois subdivisées en secteurs et sous-secteurs auxquels sont attachées des règles particulières.

Le même corpus de règles réapparaît dans un grand nombre de zones correspondant à une urbanisation sur rue, continu et assez dense, qui caractérise les centres urbains. Les seules distinctions renvoient à des différences morphologiques liées à la hauteur ou à des reculs ponctuels par rapport à la rue et qui peuvent être régies, la plupart du temps, par la partie graphique du règlement (plans de zonage et/ou plan des hauteurs).

Les zones denses qui caractérisent l'essentiel du tissu urbain autour du centre historique de Nancy (secteur sauvegardé) : U1 à U6 ; U10 ; U13 à U15 ; U17 (à l'exception de U17a), U18 à U19,

U21, U23 ; U26 ; U27 ; U29 à U35 ; U38 à U39 sont regroupées. Soit 24 zones couvertes par une zone unique UA.

Les possibilités de regroupement ont été étudiées en tenant compte des quelques différences réglementaires qui apparaissent et de leur justification au regard du tissu urbain rencontré. Il a donc été décidé :

> d'opérer un regroupement des zones présentant des principes réglementaires proches en distinguant les zones admettant la vocation résidentielle de celles strictement réservées aux activités,

> d'en écarter les zones U7 (îlots île de Corse et tapis vert), U12 (proximité boulevard d'Austrasie) et U17a (extrémité bd Lobau) maintenues en zones spécifiques compte tenu de leurs particularités,

> de distinguer les zones mixtes intégrant la vocation habitat des zones à vocation d'activités

Des secteurs et sous-secteurs de zone ont été créés pour garantir le maintien de prescriptions spécifiques qui touchent le plus souvent les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) ou de hauteur (article 10).

- Sur le règlement de la zone UA :

Concernant le corpus du règlement de cette zone unique UA, il a été procédé à la mise en cohérence des articles 1 et 2 concernant notamment les entrepôts et les caravanes qui ne sont admises que sous condition de ne pas être implantés en façade de certaines rues. Les caravanes isolées liées à un chantier ou à une activité provisoire sont admises sous condition.
A l'article 2, les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante sont admises à condition de ne pas être situées en façade sur les voies.

Le règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) renvoie largement aux dispositions des planches graphiques : les 8 catégories de marges de recul.

Il rappelle le dispositif de protection des espaces verts protégés : Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection de l'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m2 d'emprise au sol, la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Des dispositions spécifiques sont maintenues pour traiter de l'implantation des garages et des possibilités d'extensions des constructions existantes dans les marges de recul prévues par les documents graphiques

La règle d'alternance des vides et des pleins (espaces non-construits ; espaces construits) qui figurait dans les zones U2, U3 et U13 n'est pas retranscrite. Elle a été jugée d'application délicate et trop complexe.

A l'article 6, l'implantation des constructions vis à vis du domaine ferroviaire est gérée graphiquement rue Isabey (prescription n°8 : implantation à partir de la marge de recul de 5 mètres par rapport au domaine RFF). Les règles d'implantation concernant l'arrière de la rue de Phalsbourg sont supprimées.

Le règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) distingue le premier rang d'implantation (dans une bande de 20 mètres ou 25 m par exception dans un secteur de la zone) du deuxième rang d'implantation au-delà des 20 m ou 25 m. La sectorisation mise en place permet de maintenir dans le règlement les règles spéciales qui étaient édictées dans le POS.

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) est harmonisée. Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres. Seule une zone ne présentant pas de prescriptions voit la règle changer.

L'emprise au sol maximum des constructions prévue par l'article 9 est fixée à 60 % pour le terrain de plus de 1000 m² de superficie comme le prévoyait les zones. U1,U2,U3, U4, U5, U10, U13, U14, U15, U18, U19, U21, U27, U29, U30, U31, U32, U33, U34, U35, U38 et U39.
Cette règle d'emprise au sol est par conséquent minorée de 10 % pour les terrains de la zone U6.

L'article 10 concernant la hauteur maximum des constructions présentait de nombreuses exceptions. Certaines d'entre elles ont été maintenues dans le corps du règlement par le biais d'une sectorisation. D'autres, autant que possible, ont été reportées sur les planches graphiques du plan des hauteurs.

La règle prévoyant que « La hauteur autorisée par le document graphique peut faire l'objet d'un dépassement pour permettre un raccordement satisfaisant avec le ou les immeubles voisins » est étendue à l'ensemble de la zone UA.

La hauteur minimum exigée pour les bâtiments créant les effets de rue a été ainsi reportée sur le plan des hauteurs comme l'illustre le chapitre qui traite des modifications du plan des hauteurs. La règle écrite prévue pour l'impasse Prétoria est remplacée par une règle graphique (gabarit triangle avec le chiffre 6).

Des dispositions assurant une continuité, tant dans la forme urbaine que dans l'application de la règle, ont été généralisées dans la zone UA. Il en va ainsi des suivantes :

Dans les rues où le document graphique indique que la hauteur autorisée correspond à la hauteur existante des constructions,

une variation de 1,50 m est admise si elle permet un meilleur raccord avec les constructions voisines. De plus, lorsqu'un bâtiment présente une hauteur atypique par rapport à l'environnement de la rue ou lorsque la parcelle n'est pas construite, il est admis, nonobstant la règle du maintien de la hauteur existante, que le bâtiment puisse atteindre la hauteur des immeubles voisins.

Le dispositif de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, autour d'un corps de règles partagées par les zones regroupées, fait la synthèse des dispositions spécifiques, aux rues dont la liste est établie, concernant la conservation des jardins de devant, l'intégration des constructions nouvelles à la volumétrie dans les séquences de bâtiments, au rythme, à la composition, aux percements, aux matériaux, à la modénature et aux détails des façades existantes.

L'article 12 relatif au stationnement prend en compte les dispositions du PDU. Les normes de stationnements qui étaient les mêmes dans les zones regroupées sont maintenues et complétées.

La disposition concernant les espaces libres et les plantations (article 13), communs aux différentes zones regroupées, est maintenu.

Un COS de 1,5 est maintenu uniquement pour les parcelles (terrains existants, terrains issus de divisions parcellaires, terrains faisant l'objet d'un regroupement) dont la surface est supérieure à 2500 m².

Certaines zones présentant de trop importantes spécificités demeurent autonomes. Il s'agit de zones caractérisant des quartiers aux vocations et à la forme urbaine bien particulières :

> U7 : Ilot du Tapis vert et Ile de Corse ;
> U8 : secteur des rues Saint Jean et Saint Georges ;
> U9 : place Thiers ;
> U12 : portions de villes dans le secteur Meurthe canal ;
> U17 : entrées sud de la ville ;
> U22 : quartier Saint Sébastien ;
> U24 : îlot CUCES, école des mines ;
> U25 : quartier de Saurupt ;
> U28 : Chiennerie et cité des fleurs ;
> U36a : coteaux ;
> U36b et c : secteurs de l'avenue Boufflers ;
> U 37 : secteurs d'habitat collectif de l'avenue Boufflers ;
> U40 : Haut du Lièvre ;
> U41 : Coteaux ;
> U42 : Gentilly ;
> U50 : équipements collectifs ;
> U70 : domaine ferroviaire ;

- Regroupement de zones à vocation principale d'activités :

L'ensemble des sites d'activités, à l'exception des ZAC, présents autour de la Meurthe et du canal sont regroupés en une seule zone U2.
Les secteurs U5a (Alstom), U5b (Charles de Foucauld), U6a (Grands Moulins), U11 (Nordon) et U16 (rue Marcel Brot) du POS antérieur, sont concernés.

Il s'agit essentiellement de sites à vocation d'activité industrielle, voire commerciale (entrepôts dotés d'une petite surface de vente). Les activités de bureaux ou de services n'y sont pas admises à l'exception du secteur U2d proposé (secteur Nordon).

Cinq secteurs permettant de maintenir les spécificités de chaque site en terme de règles d'implantation et de hauteur sont proposés.

> la logique de la règle de profondeur (article 6.4) n'est pas aisément perceptible au tout venant et nécessite d'être réécrite plus clairement. Cette question devra être abordée lors de l'examen détaillé de la structure du règlement qui constituera une étape nécessaire de la révision du POS et de sa transformation en PLU.

> L'illustration de la règle minimale de hauteur pourrait, en dehors de la solution d'un triangle plus gras, se faire sous forme d'un affichage supplémentaire dans les gabarits (triangle ou arrondi) qui comporteraient ainsi 2 chiffres (hauteurs minimales et maximales) sous réserve de leur lisibilité.

Les vocations précises (bureaux, services, commerces, industries, ...) admises sur chaque secteur ont été réexaminées en fonction des évolutions à venir ou même de la définition actuelle des vocations qui ne correspond pas toujours à la réalité du terrain.

La règle de la profondeur, adaptée au tissu traditionnel de centre-ville ou de faubourg (espaces verts protégés et luminosité à préserver) n'a pas sa place en zone d'activités. Elle est donc supprimée ;

Zones et secteurs du POS	*Zones et secteurs du PLU*
U5a : Alstom	*UXa*
U5b : Charles de Foucauld	*UXb*
U6a : Grands Moulins	*UXc*
U11 : Nordon	*UXd*
U16 : rue Marcel Brot	*UXe*

i) La description du zonage du PLU :

Le zonage a été harmonisé et la nomenclature changée :

Tableau de correspondance de nomenclature			
Zones du PLU	*Secteurs de zone du PLU*	***Zones du P.O.S.***	*Secteurs de zone du POS*
UA		***U 1***	
		U2	
		U3	
		U4	
		U5	
		U6	
		U10	
		U13	
		U14	
		U15	
		U17	
		U18	
		U19	
		U21	
		U23	
		U27	
		U30	
		U31	
		U32	
		U33	
		U34	
		U35	
		U38	
		U39	
	UAa		*U5c U14a U27a*
	UAb	***U 15***	
	UAc	***U 17***	
	UAd		*U26a*
	UAe		*U31a*
	UAf		*U33a*
	UAg		*U33b*
UAz	***Grands Moulins***		

Tableau de correspondance de nomenclature			
Zones du PLU	*Secteurs de zone du PLU*	***Zones du P.O.S.***	*Secteurs de zone du POS*
UB		***U 7***	
		U 20	
			U4a
			U4a1
	UBa		
UC		***U 8***	
	UCa		*U8a*
	UCb		*U8b*
	UCc		*U8c*
UD		***U 9***	
	UDa		*U9a*
	UDb		*U9b*
UE		***U 50***	
	UEa		*U50a*
	UEb		*U50b*
	UEc		*U50c*
	UEd		*U50d*
	UEe		*U50e*
	UEf		*U50a1*
	UEg		*U50a2*
	UEk		
UF		***U 22***	
	UFa		*U22a*
	UFb		*U22b*
	UFc		*U22c*
	UFd		*U22d*
UG		***U 24***	
UH		***U 25***	
	UHFa		*U25a*
	UHb		*U25b*
	UHc		*U25c*
	UHd		*U25d*

Tableau de correspondance de nomenclature			
Zones du PLU		**Zones du P.O.S.**	
	Secteurs de zone du PLU		*Secteurs de zone du POS*
UJ		***U 28***	
	UJa		*U28a*
	UJb		*U28b*
UK		***U 36a***	
	UKa		*U36a1*
UL		***U 36b et c***	
	ULa		*U36b1*
	ULb		*U36b2*
	ULc		*U36b3*
	ULd		*U36c1*
	ULe		*U36c2*
UM		***U 37***	
UN		***U 40***	
UP		***U 41***	
UR		***U 70***	
US		***U 42***	
UT	***ZAC Port-aux-Planches***		
	UTa		
	UTb1		
	UTb2		
	UTc		
UV	***ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie***		
	UVa		
	UVb		
	UVc		
	UVd		
	UVe		
	UVf		
	UVg		
	UVh		
	UVj		
	UVk		

Tableau de correspondance de nomenclature			
Zones du PLU		**Zones du P.O.S.**	
	Secteurs de zone du PLU		*Secteurs de zone du POS*
UW	***ZAC Croix de Bourgogne***		
	UWa		*UB1a*
	UWb		*UB1b*
	UWc		*UB1c*
	UWd		*UB2a*
	UWe		*UB2b*
UX			
	UXa		*U5a*
	UXb		*U5b*
	Uxc		*U6a*
	UXd	*U 11*	
	UXe	*U 16*	
UZ		***U 12***	
	UZa		*U12a*
1 AUC		***1 NAC***	
1 AUD		***1 NAD***	
1 AUP		***1 NAP***	
1 N		***ND 1***	
2 N		***ND 2***	
			ND 2a
			ND 2a
	2Na		

LES ZONES URBAINES :

ZONE UA :

Elle constitue une zone urbaine mixte mêlant les fonctions d'habitat, de services, de commerces et d'activités. Elle est caractérisée par des entités urbaines juxtaposées d'une grande homogénéité en terme d'aspect de volumétrie et des quartiers dont certains présentent de grandes qualités patrimoniales. Elle est susceptible de présenter des risques liés aux glissements de terrain ou aux inondations.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les règles de hauteur, gérées par le plan des hauteurs répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante. Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme de hauteur afin la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment, de part et d'autre des limitativement rues listées, le traitement des jardins de devant, l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par l'emprise au sol maximum de 60 % est prévue pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 1 000 m² ainsi que par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2 500 m².

Cette zone comprend des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, UAg et UAz.

Dans leurs emprises limitées, les secteurs prévoient des exceptions en matière d'implantation des constructions et de hauteur, notamment concernant la possibilité d'édifier des constructions en deuxième rang : dérogation aux règles d'implantations et surtout dérogation aux règles réduisant la hauteur maximum. L'objectif est d'y moduler, au contraire de la règle générale, la densité urbaine potentielle selon la localisation et la forme urbaine des îlots considérés. Plusieurs de ces secteurs présentent par ailleurs des règles de hauteur spécifiques compte tenu de leur localisation ou de la présence d'édifices présentant des caractéristiques uniques et très différentes du tissu urbain avoisinant.

Le secteur UAz correspondant au périmètre de risque généré par les Grands Moulins en application de l'arrêté préfectoral n°15-055 du 13 avril 1990. L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme pourra être appliqué à toutes les autorisations d'occupation des sols en raison de ce risque.

ZONE UB :

Elle constitue une zone urbaine d'habitat, d'activités et de services dont les formes urbaines et architecturales présentent des spécificités en termes de hauteur et d'implantation ou dont les composantes urbaines sont très dissemblables du tissu avoisinant ou sont amenées à évoluer à court terme.

Les règles applicables dans cette zone se distinguent notamment parce qu'elles ne prévoient pas de régime spécial d'implantation et de hauteur des constructions pour le second rang d'implantation. Dans ces îlots dont la morphologie est très différente du tissu avoisinant en raison du mode opérationnel de construction comme la ZAC ou dont la forme urbaine va profondément évoluer selon les projets, la volumétrie d'enveloppe est donc traitée avec d'avantage de souplesse.

Cette zone comprend un secteur UBa pour lequel la hauteur maximum des constructions est réglementée par le plan des hauteurs tandis que dans le reste de la zone, cette norme est prévue par le règlement : 12 m à l'égout et 15 m au faîtage excepté le long de l'avenue du XXème Corps et du boulevard du XXIème RA où elle est majorée de 3 m.

ZONE UC :

Cette zone couvre les rues Saint-Jean et Saint-Georges qui constituent l'un des éléments essentiels et historiques de l'ossature du centre de la ville, lieu d'animation urbaine et axe de composition marquant, délimité de part et d'autres par le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayé l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment, de part et d'autre des rues Saint Jean et Saint Georges, l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2500 m².

Cette zone est découpée en trois secteurs UCa, UCb et UCc.

Ces trois secteurs sont particulièrement mis en place pour distinguer les règles de hauteur absolue et encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

ZONE UD :

Cette zone recouvre, autour de la place Thiers, l'ensemble de l'îlot situé face à la gare qui a fait l'objet d'une restructuration urbaine importante.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation de préservation de la morphologie de la place.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment, de part et d'autre des limitativement rues listées, le traitement des jardins de devant, l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2500 m².

Cette zone est découpée en deux secteurs : UDa et UDb.

Ces deux secteurs sont particulièrement mis en place pour distinguer les règles de hauteur absolue et encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante. Une hauteur minimum exceptionnelle de 15 m est prévue dans le secteur UDb afin de garder une proportion avec les vis à vis.

ZONE UE :

Cette zone recouvre l'ensemble des secteurs comprenant des équipements collectifs qu'il s'agisse des bâtiments hospitaliers, scolaires, universitaires, sanitaires, sportifs et culturels ... Ils correspondent le plus souvent à des unités foncières importantes constituant pour certaines d'entre elles de véritables îlots.

Elle est découpée en huit secteurs : UEa, UEb, UEc, UEd UEe, UEf, UEg et UEk.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites.
Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation de préservation de la morphologie existante.

Le second rang d'implantation, défini par exception pour cette zone à la bande au-delà de 25 m depuis le domaine public, doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes. Des exceptions sont toutefois prévues dans les secteurs UEa, UEf, UEe et UEg.

Ces huit secteurs permettent notamment de distinguer les règles de hauteur applicables établies selon leur localisations respectives dans le tissu urbain et selon la morphologie des constructions existantes dans la zone et son voisinage immédiat.

ZONE UF :

Cette zone regroupe un ensemble de secteurs faisant partie de la rénovation urbaine du quartier Saint Sébastien et constitue un ensemble urbain dense et multifonctionnel ainsi qu'une identité particulière dans la ville.
Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2 500 m².

Elle comprend les secteurs UFa, UFb, UFc, et UFd.

Ces quatre secteurs sont particulièrement mis en place pour distinguer les règles de hauteur, exprimées par rapport au Nivellement Général de France (NGF) ainsi que les prescriptions relatives à l'implantation des constructions qui répondent, aux spécificités des îlots constituant cette zone.

ZONE UG :

Cette zone recouvre un secteur comprenant essentiellement des équipements collectifs à caractère scolaire, universitaire et de formation. Elle correspond à une unité foncière importante constituant à elle seule un îlot.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites.
Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues et à l'implantation actuelle des constructions sur de parcelles d'une taille atypique.
Le second rang d'implantation, défini par exception pour cette zone à la bande au-delà de 25 m depuis le domaine public, doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

La règle de hauteur répond à l'exigence d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment, de part et d'autre des limitativement rues listées, le traitement des jardins de devant, l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2500 m².

ZONE UH :

Cette zone recouvre le quartier résidentiel de Saurupt qui correspond à un ensemble d'habitations au caractère bien marqué et typique de l'urbanisation des premières décennies du siècle. La diversité et la qualité des architectures présentes dans cette zone en font un exemple très riche et représentatif des différents courants d'architecture durant ces périodes fertiles de l'Ecole de Nancy.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment, de part et d'autre des limitativement rues listées, le traitement des jardins de devant, l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par l'emprise au sol maximum de 60 % est prévue pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 1000 m².

Elle comprend les secteurs UHa, UHb, UHc, et UHd.

Ces quatre secteurs sont particulièrement mis en place pour distinguer les règles de hauteur. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

Par exception, l'emprise au sol est fixée à 20 % dans le secteur UHb afin de tenir compte de la morphologie spécifique tenant à la taille des parcelles et à l'implantation des bâtiments. Une plus forte densité urbaine n'est pas souhaitée. Cette exigence est relayée par le COS de 1 prévu dans le même secteur.
Les règles relatives à l'aspect extérieur sont complétées dans les différents secteurs à l'exception du secteur UHd par des gabarits prévus pour les clôtures qui concourent à la qualité urbaine des îlots concernés.

ZONE UJ :

Cette zone comprend un secteur UJa qui recouvre la partie pavillonnaire homogène du quartier de la Cité des Fleurs qui constitue le témoignage d'un habitat social de type cité ouvrière et cité jardin, bâti dans la première moitié du siècle et qui doit être conservé en tant que patrimoine bâti et entité urbaine particulière de la ville. Une emprise au sol de 50 % est prévue dans ce secteur afin de le préserver d'une surdensité. Cette exigence est relayée par le COS de 1 auquel est prévu une exception (1,5) pour les opérations de réhabilitation d'ensemble, afin de permettre la réalisation des travaux prévus dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine concernant ce quartier.
Les règles relatives à l'aspect extérieur sont complétées pour ce secteur avec l'objectif de préserver les formes urbaines de la cité ouvrière et de la cité jardin.

Elle comprend également un secteur UJb qui recouvre essentiellement un ensemble de bâtiments à usage d'habitat social aux modalités d'implantation disparates et aux volumétries assez importantes.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.

Les règles de hauteur traitées à l'égout et au faîtage encadrent le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

ZONE UK :

Il s'agit d'un ensemble de secteurs résidentiels de faible densité situés sur le plateau et sur les versants des coteaux Nord-Ouest de la ville et occupés par un habitat essentiellement individuel de type isolé (partie Est des coteaux du Haut-du-Lièvre, secteur Haut-de-Chèvre - Buthegnémont et coteaux de Beauregard).

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les règles de hauteur, gérées par le plan des hauteurs répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante. Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme de hauteur afin la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment, de part et d'autre des limitativement rues listées, le traitement des jardins de devant, l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par l'emprise au sol maximum de 20 % est prévue pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 1500 m² et de 35 % dans les autres cas ainsi que par le COS variant selon la superficie des unités foncières répondant au seuil fixé.

Elle comprend un secteur UKa prévu pour faire exception à la règle de hauteur applicable dans la zone et en ramener le maximum à 6 m.

ZONE UL :

Cette zone correspond à un ensemble de secteurs résidentiels de densité moyenne (habitat groupé ou lotissements) qui occupent de façon disparate certaines parties des coteaux Nord-Ouest de la ville, (rues de la Colline et de la Croix Gagnée, rues Léonard Bourcier - Docteur Friot, rues Français - Anne Fériet, rue de la Côte - Marquette - Chemin Blanc, quartier de Beauregard, Lotissement des Musiciens, secteur Boufflers - Santifontaine, secteur central de Buthegnémont, secteur Est de Haut-de-Chèvres).

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les règles de hauteur répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme de hauteur afin la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par une superficie minimum de parcelle fixée à 250 m², par l'emprise au sol maximum de 60 % prévue pour les unités foncières présentant une superficie inférieure à 250 m² et de 40 % dans les autres cas ainsi que par le COS variant selon la superficie des unités foncières répondant au seuil fixé.

Cette zone comprend les secteurs ULa, ULb, ULc, ULd et ULe.

Ces cinq secteurs sont particulièrement mis en place pour distinguer les règles de hauteur. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante à préserver.
Le secteur ULd qui couvre un tissu urbain moins dense prévoit une emprise au sol maximum de 30 %

ZONE UM :

Elle constitue un secteur comprenant essentiellement un ensemble d'habitat collectif dont la volumétrie et les implantations s'inscrivent en complète rupture par rapport à l'environnement résidentiel de ce quartier.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les règles de hauteur répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par l'emprise au sol maximum de 60 % est prévue pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 1000 m² ainsi que par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2500 m².

ZONE UN :

Cette zone correspond à une grande zone d'urbanisation de l'après-guerre aménagée sur le plateau Nord-Ouest du territoire communal et composée de grands immeubles collectifs d'habitation et d'équipements induits divers.
Elle constitue un quartier particulier dans la ville dont le cadre de vie bénéficie actuellement d'importants efforts de réhabilitation et de revitalisation.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.

Les règles de hauteur, gérées par le plan des hauteurs répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

ZONE UP :

Cette zone correspond essentiellement à un ensemble de secteurs résidentiels de densité moyenne (habitat groupé ou lotissements) qui occupent de façon disparate certaines parties des coteaux Nord-Ouest de la ville (lotissements du secteur de Gentilly, lotissement Sainte-Catherine).

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les règles de hauteur, gérées par le plan des hauteurs répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions viennent relayer l'objectif de protection du patrimoine bâti existant en prévoyant notamment l'intégration des constructions nouvelles dans les volumétries et les séquences de bâtiments existants, voire le respect du rythme, de la composition, des percements, matériaux et éléments de modénature des façades existantes.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par une superficie minimum de parcelle fixée à 250 m² pour les terrains destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation, à 700 m² pour les terrains destinés à accueillir des constructions à usage autre que l'habitation ; par l'emprise au sol maximum de 60 % prévue pour les unités foncières présentant une superficie inférieure à 250 m² et de 50 % dans les autres cas ainsi que par le COS variant selon la superficie des unités foncières selon un seuil fixé à 350 m².

ZONE UR :

Cette zone recouvre les emprises bâties ou comportant les infrastructures affectés aux activités de transport ferroviaire et à leurs services connexes.

Les règles applicables en terme de densité, d'implantation des constructions et de hauteur sont adaptées à la vocation spéciale de la zone.

Elle comprend le secteur URa qui correspond à un secteur de la ZAC Croix de Bourgogne.
Dans ce secteur la hauteur maximum des constructions est exprimée par rapport à une cote NGF.

ZONE US :

Cette zone recouvre un ensemble d'équipements hospitaliers. Elle est située aux confins du territoire de la ville en limite avec le secteur de développement du Plateau et un secteur d'habitat.

Cette localisation particulière de territoire de « fin de Ville » est prise en compte par la prescription des règles de densité et la végétalisation des espaces et en y autorisant d'autres destinations.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues et à l'implantation actuelle des constructions sur de parcelles d'une taille atypique.
Le second rang d'implantation, défini par exception pour cette zone à la bande au-delà de 25 m depuis le domaine public, doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes

Les règles de hauteur répondent à la même exigence que les prescriptions d'implantation des constructions. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par une superficie minimum de parcelle fixée à 250 m² pour les terrains destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation, à 700 m² pour les terrains destinés à accueillir des constructions à usage autre que l'habitation et par l'emprise au sol maximum de 50 %.

ZONE UT :

Cette zone correspond à la ZAC Port-aux-Planches destinée à l'aménagement de logements collectifs et intermédiaires, de bureaux et de services situés favorablement en berge de Meurthe.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Des prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation d'assouplir les principes relatifs aux surplombs du domaine public. Les documents graphiques prévoient les normes applicables aux rues crées..

Elle comprend les secteurs UTa, UTb1, UTb2 et UTc.

Dans les secteurs UTb1 et UTb2, selon le projet urbain, des hauteurs spécifiques ont été prévues. Dans le secteur UTa, l'altimétrie du terrain après remblai éventuel est réglementée afin de préserver la continuité topographique en berge de Meurthe.

La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par une norme fixant le nombre de m² de SHON constructibles sur chacun des secteurs.

ZONE UV :

Cette zone correspond aux ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie, destinées à créer un quartier comportant toutes les fonctions urbaines ainsi que les espaces agrément qui s'y rattachent.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Des prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation d'assouplir les principes relatifs aux surplombs du domaine public. Les documents graphiques prévoient les normes applicables aux rues crées.

Elle comprend les secteurs UVb à UVk.

Certains secteurs prévoient des exceptions en matière d'implantation afin de prendre en considération des particularités du domaine public : berges de Meurthe, franchissements, etc ...
Les règles de hauteur sont exprimées par rapport au Nivellement Général de France (NGF) selon le projet d'aménagement de ce secteur de renouvellement urbain.
La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par une norme fixant le nombre de m² de SHON constructibles sur chacun des secteurs.

ZONE UW :

Cette zone correspond à la ZAC Croix de Bourgogne, destinée à créer un quartier comportant toutes les fonctions urbaines ainsi que les espaces agrément qui s'y rattachent de part et d'autres des emprises ferroviaires.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Des prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation d'encadrer un projet urbain dont la réalisation est elle-même contrainte par le cahier des charge établi entre l'aménageur et les constructeurs.

Elle comprend les secteurs UWa, UWb, UWc, UWd et UWe.

Les règles de hauteur sont exprimées par rapport au Nivellement Général de France (NGF) selon le projet d'aménagement de ce secteur de renouvellement urbain.
La maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par une norme fixant le nombre de m² de SHON constructibles sur chacun des secteurs.

ZONE UX :

Cette zone est destinée à l'accueil de l'ensemble des activités de type industriel, commercial, artisanal. La quasi-totalité des espaces qu'elle concerne sont situés à proximité immédiate de la Meurthe et du Canal de la Marne au Rhin.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites.

Elle comprend les secteurs UXa, UXb, UXc, UXd et Uxe qui correspondent à autant de sites destinés principalement aux activités.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, selon les secteurs, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.
Dans le secteur UXc, le second rang d'implantation doit obéir à des contraintes plus strictes en terme d'implantation afin d'assurer la protection des espaces verts protégés contre une urbanisation trop dense et de permettre des raccordement convenables avec les constructions existantes.

Les différents secteurs permettent de distinguer des règles de hauteur. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine tolérée pour des constructions d'activités intégrées dans un tissu urbain mixte.

Dans les secteurs UXb et UXc, la maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par l'emprise au sol maximum de 60 % est prévue pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 1 000 m² ainsi que par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2 500 m².

ZONE UZ :

Il s'agit d'une zone située dans un pôle de développement important de la ville de Nancy dont le tissu urbain déjà ancien est imbriqué avec les secteurs opérationnels des ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain de la ville centre sont interdites. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, selon les secteurs, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues.

Elle comprend un secteur UZa circonscrit par le Boulevard d'Austrasie et le Bras Vert et un secteur UZb à l'Est du Bras Vert.

Les différents secteurs permettent de distinguer des règles de hauteur. Il s'agit d'encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine.

A l'exception des secteurs UZa et UZb, la maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site est assurée par l'emprise au sol maximum de 60 % est prévue pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 1000 m² ainsi que par le COS de 1,5 prévu pour les unités foncières de plus de 2 500 m² accueillant des constructions à usage d'habitation.

LES ZONES À URBANISER :

ZONE 1 AUC :

Cette zone, située sur le plateau, destinée à accueillir des espaces verts aménagés ainsi que des installations et équipements de loisirs, sportifs et culturels qui en sont les compléments ou les accessoires,

Les règles édictées sont souples sur des emprises maîtrisées par la collectivité. Les seules restrictions interviennent quant à la nature des occupations et utilisations du sol afin de réserver la destination de loisirs et d'équipements sportifs.
La règle de hauteur permet de modérer l'impact visuel des constructions dans des espaces marquant le paysage.

ZONE 1 AUD :

Cette zone, située sur le plateau, est destinée à la création un quartier comportant toutes les fonctions urbaines. Elle est susceptible de présenter des risques liés à l'exploitation des mines.

Des restrictions interviennent afin de garantir un cadre opérationnel sans que la nature des occupations et utilisations du sol soit pour autant restrictive. Les règles édictées sont souples sur des emprises maîtrisées par la collectivité. La règle de hauteur permet d'encadrer des formes urbaines répondant aux objectifs architecturaux et à la créations des logements et des occupations connexes prévus par le plan partagé.

ZONE 1 AUP :

Cette zone, située sur le Plateau, accueille le nouveau centre pénitentiaire. Les spécificités techniques et fonctionnelles d'un tel équipement, la maîtrise du projet par l'Etat ont conduit à édicter des règles souples et spécialement adaptées.

LES ZONES NATURELLES :

ZONE 1 N :

Cette zone recouvre et assure la protection des coteaux boisés du Haut-du-Lièvre. Elle est susceptible de présenter des risques liés à l'exploitation des mines ainsi que des risques de mouvements de terrains.

C'est une zone naturelle qui n'a pas vocation à accueillir de constructions nouvelles. Des installations et travaux divers, des travaux d'infrastructure y sont toutefois admis. Ce cadre très restrictif posé, aucune autre règle n'est prévue.

ZONE 2 N :

Cette zone recouvre les emprises du canal de la Marne-au-Rhin, les rives de la Meurthe ainsi que les parcs publics existants ou à créer. C'est une zone qui n'a pas vocation à être urbanisée, hormis des équipements légers dans les parcs ou en berge de Meurthe.

Elle comprend les secteurs 2 Na et 2 Nz :

Le secteur 2 Na reprend les dispositions issues de la ZAC Port-aux-Planches visant à permettre l'animation des berges de Meurthe en permettant une constructibilité limitée à un usage de restauration ainsi qu'aux occupations qui peuvent en être le complément. La surface hors œuvre nette est ainsi limitée à 700 m² comme le prévoyait le cadre opérationnel de la ZAC.

Le secteur 2 Nz qui correspond au périmètre de risque généré par les Grands Moulins en application de l'arrêté préfectoral n°15-055 du 13 avril 1990. L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme pourra être appliqué à toutes les autorisations d'occupation des sols en raison de ce risque.

j) Les modifications réglementaires ponctuelles :

Prise en compte des demandes présentées par les administrés :

Une synthèse des demandes formulées par des administrés lors de précédentes modification du POS de Nancy a fait l'objet d'un examen exhaustif. Les modifications prennent en compte l'harmonisation du zonage.

Dans le secteur UAc, un recul de 5 m est mis en place par rapport au domaine public. Le repère n°8 (implantation à partir de la marge de recul et discontinuité obligatoire) est ajouté sur la planche graphique.

Dans la zone UL, le COS prévu pour les terrains de moins de 350 m² passe de 0,7 à 0,8 afin d'harmoniser le dispositif avec celui prévu pour les terrains le long de l'avenue Boufflers.

- Suppression de la zone U20 (square Schetzer) :

Cette zone qui ne concerne que les constructions situées sur l'îlot entre le quai René II et la rue Etienne Cournault est supprimée. Son règlement prévoyait des règles de prospect très souples et une hauteur maximum particulière de 15 m à l'égout de toiture et 19 m au faîtage. Cet îlot est reclassé en zone UB qui présente les mêmes souplesses réglementaires en matière de prospect et une règle de hauteur maximum très proche (15 m à l'égout de toiture et 18 m au faîtage).
Il est énoncé dans l'article 10 de la zone UB, en sus des avenues du XXème Corps et du boulevard du XXIème RA, les rues Marie Leczinska et Etienne Courault.

Des demandes présentées à l'occasion des enquêtes publiques durant les précédentes procédures de modification du POS de Nancy ont été examinées. Certaines de ces demandes ont été prises en compte dans le PLU. Il s'agit souvent de demande visant à lever des protections (EBC, espaces verts protégés) ; opérations qui, relevant de la procédure de révision, n'avaient pu être prises en compte à l'occasion des simples modifications.

Certains points ont demandé des ajustements de zonage :

> Classement en zone UA de parcelles bâties à usage d'habitation rue de la Digue ;

> Concernant le projet Ilot de la Flize, il a été procédé à la suppression des deux secteurs spécifiques U5c1 et U5c2 au profit de la zone UA, de la mise en place de deux servitudes de passage au titre du L.123-2c et de dispositions graphiques sur le plan des hauteurs ;

> La rue Messier est classée en zone UA accompagnée de la suppression de la marge de recul le long du cimetière de Préville compensée par la mise en place d'espaces verts protégés de part et d'autres de la rue ;

> Concernant le projet de gymnase Phalsbourg, il a été procédé au classement en zone UA de l'îlot accompagné d'une exception de la règle de recul de 20 m par rapport au domaine ferroviaire ;

> Concernant la MJC Desforges, 27 rue de la République, il a été procédé à la suppression d'une marge de recul incompatible avec un projet d'ascenseur en façade ;

k) Les modifications du plan des hauteurs :

Les modifications apportées au plan des hauteurs participent à l'harmonisation du zonage et du règlement du PLU.
Le plan des hauteurs est complété pour prendre en compte l'intégration des règles d'urbanisme des ZAC les plus anciennes, le futur boulevard Meurthe-Canal et la gestion par les documents graphiques des hauteurs minimum exigées dans certaines rues de Nancy.
Par ailleurs, la gestion graphique de certaines exceptions à la règle de minoration de la hauteur maximum au-delà d'une bande de 20 m comptés depuis l'alignement (article 10) permet de supprimer des secteurs de zones.

- Fixation de hauteurs pour les arrières d'îlots concernés par le boulevard Meurthe-Canal :

Lors de la dernière modification du POS (octobre 2005) un gabarit est mis en place : 9 m triangulaire sur façades des îlots sur la rue Guilbert.

Il restait cependant des façades d'îlots à réglementer, sur le tracé du futur boulevard. Les hauteurs sont mises en place de manière à maintenir une cohérence par îlots et à tenir compte des vis à vis qui vont découlés de la création du boulevard urbain :

> ilôt ORPEA : La hauteur est fixée à 10 m sur la ruelle de Vitrimont et à 12 m sur le futur boulevard ;

> sentier des Vinaigriers et sentier Ambroise Thomas : 12 m ;

> entre la ruelle de Vitrimont et la rue du Crosne : 15 m ;

> entre la rue St Vincent de Paul et la rue Abbé Lemire : 9 m ;

> entre la rue Guilbert de Pixérécourt et la rue du XXème Corps : 12 m ;

- Gestion des hauteurs minimales :

L'exigence d'une hauteur maximale des constructions est maintenue dans le dispositif réglementaire du PLU. Elle ne concerne que certaines rues, avenues et boulevards pour lesquels il est nécessaire de maintenir une cohérence urbaine afin que les constructions nouvelles s'intègrent au rythme des façades existantes ainsi que dans les séquences de bâtiments où elles prennent place. Ce dispositif participe, en outre, à l'objectif de densification urbaine porté par la loi solidarité et renouvellement urbains.

La hauteur minimale s'applique dans le cas de construction à usage de bureaux et/ou d'habitation. Elle sera indiquée à l'intérieur du symbole : ex : 6/15 (hauteur mini/hauteur maxi).
Cette hauteur est baissée à 6 m à l'égout de toiture afin de palier les problèmes rencontrés par plusieurs opérations pour lesquelles une hauteur minimum de 9 m était excessive.

Le report concerne les voies suivantes :

Quai Claude le Lorrain
Rue de Metz
Rue Crévaux
Allée Saint Vincent
Rue de Solignac
Rue de Malzéville
Rue du Faubourg Trois Maisons
Quais du canal
Quais de Meurthe
Avenue du XXème Corps
Rue des Cristalleries
Allée Paul Doumer
Rue Pierre Villard
Rue de Nabécor
Rue Charles Sadoul
Quai de la Bataille
Rue de Saurupt
Avenue du Général Leclerc
Boulevard Jean Jaurès
Boulevard Clémenceau
Rue Jeanne d'Arc
Rue du Sergent Blandan
Rue du Maréchal Oudinot
Rue de Mon-Désert
Rue Aristide Briand
Avenue Boufflers
Rue Anatole France
Rue de la Commanderie
Rue Raymond Poincaré
Rue Victor Hugo
Rue Isabey
Avenue de la Libération
Boulevard Scarpone

- Dérogation à la règle de minoration de la hauteur au-delà de 20 m de profondeur depuis l'alignement :

Cette dérogation est représentée sur la planche graphique par un aplat de trame grise. La règle spécifique est donc maintenue dans le dispositif du PLU mais les secteurs ou les zones du POS concernés ont été supprimés dans le PLU :

Secteurs ou zones	***Hauteur à l'égout***
Secteur 17a	*12 m*
Secteurs U5c1 et U5c2	*12 m*
Zone U19 (secteur U19a inclus)	*12 m*
Secteur U26a	*15 m*
Secteur U27a (place Padoue et limite Vandoeuvre-lès-Nancy)	*12 m*
Secteur U32a	*12 m*
Secteur U39a	*12 m*

1) Le maintien du coefficient d'occupation des sols (COS) :

Malgré la suppression dans le code de l'urbanisme de la possibilité de réglementer le dépassement de COS (article 15 du règlement des POS), le COS est maintenu dans certaines zones du PLU de Nancy.

Dans les zones UA, UC, UD, UF, UG, UM, UX et UZ, le COS est limité à 1,5 sur les parcelles dont la surface est supérieure à 2500 m² (terrains existants, terrains issus de divisions parcellaires, terrains faisant l'objet d'un regroupement). Ce dispositif a pour objectif d'assurer une maîtrise du renouvellement urbain notamment en ce qui concerne les parcelles d'une taille significative dans le tissu urbain constitué de Nancy.

Un objectif de protection patrimoniale est poursuivi dans des quartiers présentant une urbanisation moins dense que le reste de la ville constituée. C'est notamment le cas dans le parc de Saurupt pour et ces villas du début du XXème siècle dans leur écrin végétal, et plus particulièrement le secteur UHb, où le COS est fixé à 1, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
C'est aussi le cas le quartier d'Haussonville, et plus particulièrement sa partie d'habitat ouvrier sous forme de cité jardin, c'est-à-dire dans le secteur UJa, où le COS maximal est fixé à 1. Par exception, il est fixé à 1,5 pour les opérations de réhabilitation d'ensemble réalisées dans le cadre de l'ORU.

Un objectif de protection paysagère des coteaux urbanisés et du secteur du Haut de Chèvre contre une densification trop importante de l'urbanisation est poursuivi avec les règles prévues pour les zones UK et UL.

Dans la zone UK, le COS maximum est fixé à :

- 0,60 pour les terrains dont la une superficie est inférieure ou égale à 350 m²,
- 0,50 pour les terrains dont la superficie est comprise entre 350 et 1 500 m²,
- 0,30 pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 500 m².

Dans la zone UL, le COS maximum est fixé à :

- 0,50 pour les terrains dont la superficie est supérieure à 350 m²,
- 0,80 pour les terrains dont la superficie est inférieure à 350 m² et supérieure à 250 m²,
- 1,20 pour les terrains dont la superficie est inférieure à 250 m².

Ces dispositions s'articulent avec la protection des espaces boisés classés et celle des espaces verts protégés et les complètent.

Dans les secteurs pavillonnaires situés sur le plateau, c'est-à-dire dans la zone UP, le COS est maintenu afin d'en préserver le tissu et d'y limiter les potentialités d'extension. Le COS maximum est fixé à 0,50. Il est fixé à 0,70 pour les terrains existant à la date de révision du PLU ayant une superficie inférieure à 350 m².

Dans la zone, il est prévu une SHON maximum constructible dans le périmètre des ZAC non achevées de Port-aux-Planches (zone UT), Austrasie (zone UV), Stanislas- Meurthe (zone UV) et Croix de Bourgogne (zone UW).

Les incidences du P.L.U. sur les espaces naturels et urbains

Le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 21 novembre 2000 modifiant le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement,(...) évalue les incidences prévisibles des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (art. R-123.2 code de l'urbanisme) ».

Par ailleurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (art. L.121-1) donne pour objectif au plan local d'urbanisme de déterminer les conditions devant assurer « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

a) Les mesures prises pour la protection des espaces naturels

Nancy est une commune presque entièrement urbanisée, mais qui dispose malgré tout d'un certain nombre d'espaces verts qui participent à la qualité du cadre de vie.
Le PLU à travers son règlement et son zonage assure la préservation de l'ensemble de ces espaces et tient compte de leur spécificité.

Les espaces boisés des coteaux font l'objet d'un zonage en zone naturelle (1 N) complété d'une protection en espaces boisés classés.

Les parcs verts urbains font l'objet d'un classement en zone 2 N. affichant leur vocation et permettant de manière limitative les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des parcs.

b) Les mesures prises pour la protection des espaces urbains

Le règlement d'urbanisme promeut la protection et de mise en valeur de l'environnement bâti à travers les règles relatives aux constructions adaptées au tissu urbain inventorié par les diverses zones. Les règles de hauteur visent à harmoniser les façades tout en laissant certaines marges d'évolution du bâti. Les règles de raccordement tendent à une meilleure insertion des constructions dans le tissu ancien ou constitué.

c) Les incidences du PLU sur la qualité de l'air

Aucun impact sur la qualité de l'air n'est prévisible considérant que le PLU ne modifie pas profondément l'urbanisme de la commune.

Les incidences du P.L.U. sur la qualité de l'air les plus prévisibles concernent l'urbanisation du secteur du Plateau, dans la mesure où celle-ci devrait générer des déplacements supplémentaires en termes de flux de véhicules particuliers, source de pollution de l'air.

Par ailleurs, le Grand Nancy, dans la continuité des préconisations du P.D.U, tient compte de la dimension des déplacements doux dans ses aménagements : continuité des pistes cyclables, volonté de développer les logiques de circulation piétonne. Le développement des transports en commun (ligne 2 du TCSP) contribue à permettre des déplacements plus vertueux en terme de qualité de l'air.

d) Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau

Aucun impact sur la qualité de l'eau n'est prévisible considérant que le PLU ne modifie pas profondément l'urbanisme de la commune. Il ne génère pas non plus de prescriptions susceptibles d'affecter la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

Les obligations réglementaires de traitement des eaux usées, qu'elles soient industrielles ou ménagères, prévues par les règles sanitaires communautaires et relayées par les dispositions des articles 4 des différentes zones concourent à assurer une limitation de la pollution des sols et des eaux de surface.

En outre, le zonage répond aux prescriptions du schéma d'assainissement et ne permet pas d'urbanisation supplémentaire dans des secteurs présentant des contraintes ou des difficultés techniques de mise en œuvre de l'assainissement des eaux usées par un collecteur ou un dispositif de traitement individualisé.

Le PLU a par ailleurs pour seul incidence d'autoriser le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur, ce qui permet de mieux respecter le cycle naturel de l'eau.

En ce qui concerne le projet d'extension de l'urbanisation du Plateau, les points suivants sont à prendre en considération :

> La capacité du réseau est suffisante pour assurer un accroissement de la population prévisible,

> Afin de limiter les débits de fuite des eaux pluviales dans les réseaux, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées (bassin de rétention sur site).

e) Les incidences du P.L.U. sur la réduction des nuisances sonores :

Le P.L.U intègre les prescriptions des arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998 qui déterminent les mesures de protection acoustique à apporter le long de certaines infrastructures routières et ferroviaires. Les périmètres qui en découlent sont reportés sur les planches annexes en vertu de l'article R.123-13 §13 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces périmètres, des prescriptions particulières relatives à l'isolation phonique des constructions sont rendues obligatoires aux abords des infrastructures classées à grande circulation ainsi que des voies ferrées visées par les arrêtés préfectoraux.

f) Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles

La commune de Nancy est concernée par des risques de mouvements de terrain, des risques d'effondrement miniers ainsi que des risques d'inondation. Néanmoins, à ce jour, aucun plan de prévention des Risques (PPR) n'a été établi les concernant.

L'information sur les risques de mouvements de terrain s'effectue grâce à la carte des aléas de mouvements de terrains. Confrontées aux enjeux urbains communaux, elle doivent permettre à terme l'élaboration d'un PPR.
L'information sur les risques miniers se fait par l'intermédiaire des dernières cartes transmises par les services de l'Etat. Des études complémentaires seront effectuées sur les secteurs urbains concernés par ces risques.
L'information sur le risque d'inondation se fait par l'intermédiaire des dernières cartes des zones submersibles transmises par les services de l'Etat. Des études complémentaires seront effectuées sur les secteurs urbains concernés par ces risques.

En l'attente de l'élaboration des PPR qui ont valeur de servitudes d'utilité publique et seront opposables en tant que telles, l'existence de ces risques est prise en compte de deux manières dans le PLU :

> mention dans le rapport de présentation,

> mention dans le chapeau de zone des secteurs concernés, du recours aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire ou de l'assortir de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Impact du projet d'urbanisation du Plateau

Le présent chapitre reproduit le résumé non technique de l'étude d'impact de la ZAC Ville Haute (SOLOREM / ADUAN avril 2006)

a) Le site et son environnement

Le site de la ZAC appartient à un ensemble urbain plus vaste : le Plateau, marqué par ses caractéristiques géographiques et historiques. Le Plateau est à cheval sur les trois communes de Laxou, Maxéville et Nancy.
Ce vaste ensemble, composé d'entités territoriales fortement différentiées, à l'ouest et au sud les quartiers d'habitat social de Champ-le-Bœuf et du Haut-du-Lièvre, à l'est et au nord les anciennes carrières Solvay, a été retenu en 2001, par l'État, dans le cadre du dispositif grand projet de ville. En 2004, les quartiers des Aulnes, du Haut-du-Lièvre et de Champ-le-Bœuf ont été identifiés pour intégrer le projet national de rénovation urbaine. Ces projets ont en commun de définir un cadre global d'actions et de financements pour la rénovation urbaine et l'action sociale.

La création de la ZAC s'inscrit dans la stratégie globale de recomposition spatiale du Plateau.

L'histoire urbaine du Plateau débute réellement après la Seconde guerre mondiale, lorsque pour faire face aux besoins en logements le quartier du Haut-du-Lièvre est édifié, suivi dans les années 1970 par celui de Champ-le-Bœuf. Dans le même temps, le site de la ZAC est soumis à une intense exploitation de carrière par l'entreprise Solvay qui poursuit ses activités jusqu'au milieu des années 1980.

Après l'arrêt de l'exploitation des carrières, les collectivités locales, pressentant l'intérêt du site pour le développement urbain à long terme, se portent acquéreur des terrains et engagent des travaux s'inscrivant dans la durée pour préparer l'urbanisation de l'ancienne carrière. La reconquête urbaine sera engagée par le nord avec l'implantation du Zénith et des zones d'activités Saint-Jacques I puis II.

Aujourd'hui, le site de la ZAC se présente comme une vaste emprise vacante d'usage résultant de l'exploitation des carrières et revégétalisée par les collectivités, entouré de quartiers aux identités fortes (les Aulnes, le Haut-du-Lièvre, Gentilly).

Avec une très forte majorité de logements sociaux (70 %), les quartiers voisins de la ZAC sont marqués par la faiblesse du nombre de logements individuels, l'importance du nombre de petits logements et une vacance importante. Les copropriétés privées possèdent des caractéristiques proches du parc social.

La population des quartiers voisins souffre d'une certaine précarisation avec un fort taux de chômage et des emplois occupés précaires.
Ces quartiers bénéficient d'un bon niveau de services grâce à la présence de nombreux équipements et services publics.

Les équipements scolaires de premier et second degrés présents dans les quartiers voisins sont suffisamment dimensionnés pour absorber les évolutions de la population en âge d'être scolarisée.

Les trois centres commerciaux situés à proximité de l'opération (la Cascade, les Tamaris, les Ombelles) sont concernés par les opérations de renouvellement urbain afin de pallier leur vieillissement et moderniser l'offre commerciale. La ZAC permettra la restructuration complète des centres des Tamaris et des Ombelles dont les commerces seront réimplantés sur un nouveau site en bordure de l'avenue Raymond-Pinchard.

Le Plateau a été classé en zone de redynamisation urbaine (ZRU) en 1996 et une zone franche urbaine (ZFU) a été créée en 2004 pour faire face à la faiblesse des activités économiques implantées dans les grands quartiers d'habitat social.

Le pôle médical de Gentilly constitue par sa notoriété et son importance le secteur économique voisin le plus identifié. Les zones d'activités de Saint-Jacques I et II complètent l'offre destinée aux entreprises sur le Plateau (hors secteur commercial de la Sapinière à Laxou).
La forte demande des petites et moyennes entreprises de services et d'artisanat ne trouve pas de réponse faute d'une offre foncière et immobilière adaptée. Le classement de 6 ha de terrains en ZFU sur le site de la carrière sud doit permettre d'apporter une réponse à ces demandes.

Le site de la ZAC est marqué par l'ancienne carrière Solvay qui lui confère ses principales caractéristiques physiques et naturelles. Site globalement artificialisé, largement remblayé, la carrière est aussi entourée partiellement par des merlons. Une partie du site est aussi soumise à des risques miniers issus des exploitations souterraines. Compte tenu de ce passé industriel, le site ne présente pas une flore ou une faune remarquable, même si le pré-verdissement et les travaux de remodelage topographiques réalisés par les collectivités ont pu redonner une certaine qualité paysagère à la carrière.

b) Les effets sur l'environnement

La principale caractéristique du milieu physique du site de la ZAC est d'être très largement artificiel puisque résultant d'une exploitation importante de carrières.

Le principal effet de l'opération est le nivellement général du site qui va conduire à la disparition des merlons situés le long de l'avenue Raymond-Pinchard et le remblaiement d'une partie du site par les matériaux constitutifs des merlons actuels.

Compte tenu des incertitudes sur la qualité à la fois des matériaux constituant les merlons et les remblais déjà en place des études approfondies sont menées, sous le contrôle de l'aménageur, pour déterminer les techniques à mettre en œuvre pour garantir la constructibilité des terrains et la préservation de l'environnement.

Les eaux usées seront collectées dans un réseau séparatif et acheminées vers la station d'épuration de la communauté urbaine.

L'analyse du milieu naturel a mis en lumière l'absence d'enjeu en terme de protection des milieux naturels. La présence de vastes parcs dans le projet et les précautions prises pour le déboisement et le traitement des déchets végétaux garantissent un impact minimal de l'opération sur la flore et la faune existante.

Les eaux de pluie seront traitées sur place et réinfiltrées à l'aide de techniques dites « alternatives ».

La ZAC s'inscrit dans le programme d'actions du grand projet de ville et de la politique de rénovation urbaine mise en œuvre par la communauté urbaine du Grand Nancy sur l'ensemble de son territoire.
La réalisation des 1 500 logements de la ZAC s'inscrit dans le programme global de création de 1 800 logements nouveaux et de la démolition de 1 100 logements sur le Plateau. Ce programme inclut aussi la rénovation des logements sociaux conservés.

Les activités commerciales vont bénéficier de la création d'un nouveau centre sur l'avenue Raymond-Pinchard en remplacement des Tamaris et des Ombelles. Les autres activités économiques bénéficieront des 6 ha de terrains classés en zone franche urbaine.

Le cadre urbain sera affecté par le découpage foncier résultant des opérations de construction et par la création d'un réseau de voies permettant de desservir l'opération. Les équipements scolaires voisins disposent des réserves de capacités suffisantes pour accueillir les nouveaux élèves.

L'arasement des merlons va ouvrir le quartier du Haut-du-Lièvre sur le site et permettre d'intégrer la monumentalité des deux barres principales dans le schéma des espaces publics.

Les réseaux techniques existants sur le Plateau seront adaptés pour assurer la desserte de la ZAC. Une nouvelle usine de chauffage urbain, construite dans la ZAC, prendra le relais de l'actuel équipement du Haut-du-Lièvre.

c) Le parti d'aménagement retenu

Éléments du programme de renouvellement urbain de l'ensemble de l'agglomération qui concerne sept sites et 700 hectares, la ZAC a pour ambition de s'inscrire dans une histoire urbaine riche, dans une échelle adaptée au Plateau.

Depuis plus de vingt ans, les collectivités ont préparé l'urbanisation du site de la carrière sud. Les réflexions approfondies menées pendant deux ans en 2003 et 2004, dans le cadre de la préparation des opérations de renouvellement urbain du Plateau, la validation des grandes options d'aménagement définies par l'équipe Alexandre Chemetoff et BECI EIS ont permis d'aboutir à la définition des principes du projet d'aménagement de la ZAC :

> désenclaver et inscrire le site dans un réseau d'agglomération ;

> créer et organiser un grand ensemble d'équipements et d'espaces publics ;

> diversifier et valoriser l'habitat résidentiel ;

> renforcer et développer les activités économiques ;

> organiser la ville en tirant parti des contraintes minières et pénitentiaires.

Le projet accorde une attention particulière au développement durable en organisant une gestion différenciée des eaux usées et pluviales favorisant la réinfiltration sur place de ces dernières. L'importance des espaces verts, l'attention accordée aux cheminements piétons et cyclistes, la volonté de permettre aux habitants actuels du Haut-du-Lièvre et du futur quartier de renouer un dialogue avec leur environnement attestent aussi de la prise en compte de critères durables dans la conception de ce nouveau secteur urbain.

Le potentiel économique de la ZAC s'articule autour de deux actions fortes : la viabilisation des terrains de la zone franche urbaine pour une superficie d'environ six hectares et la création d'un nouveau pôle commercial le long de l'avenue Raymond-Pinchard en remplacement des centres des Tamaris et des Ombelles frappés d'obsolescence et réaffectés à d'autres usages.

Le projet d'aménagement de la ZAC prend appui sur l'existant et notamment les plantations réalisées dans le cadre du préverdissement pour définir de nouveaux espaces urbains articulés aux constructions existantes à sa périphérie et principalement les deux barres du Tilleul Argenté et du Cèdre Bleu dont la monumentalité dicte la géométrie d'ensemble du site.

En rapport avec les deux barres de logements, qui seront restructurées, le projet définit un parc de 12 hectares qui constitue la pierre angulaire de l'aménagement de la ZAC. Autour du parc les voies s'organisent régulièrement pour tracer un maillage primaire orthogonal dans lequel s'inscrit le site d'implantation de la maison d'arrêt de Nancy.

Le projet propose la construction de 1 509 logements dont 621 sociaux :

Tableau de répartition des logements par secteur

	logements du secteur libre	*logements aidés*	*total*
Gentilly	*300*	*160*	*460*
Le Parc	*315*	*100*	*415*
Ste-Catherine/les Aulnes	*199*	*361*	*560*
Nord du bd des Carrières	*74*		*74*
Total	***888***	***621***	***1 509***

Deux aires d'accueil des gens du voyage seront aménagées au nord du centre pénitentiaire, représentant un total de 60 emplacements.

Le programme global de construction est de 300 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

d) Les mesures compensatoires

Peu de mesures compensatoires sont à prévoir dans le cadre de la ZAC étant donné que celle-ci à peu d'effets dommageables sur l'environnement du site.

Des précautions conformes aux règles de l'art seront prises sur les différents chantiers pour assurer la protection de l'environnement et des personnes.

Index des sigles et abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADUAN : Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Urbaine Nancéienne

AIRLOR : Association pour la surveillance et l'étude de la pollution atmosphérique en Lorraine

CUGN : Communauté Urbaine du Grand Nancy

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAV : Opération Programmée d'Amélioration des Vergers

PDU : Plan des Déplacements Urbains

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté