

métropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

ville de
Nancy,

Nancy

Orientations
particulières d'aménagement

MODIFICATION
JUN 2019

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert, 49 boulevard d'Austrasie, CS 20516, 54008 NANCY Cedex • Tél. : 03 83 17 42 00 / Fax : 03 83 17 42 20 • www.agencescalen.fr

Rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un outil créé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 dont la portée a été précisée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

La commune de Nancy a défini deux secteurs pouvant être aménagés à court terme :

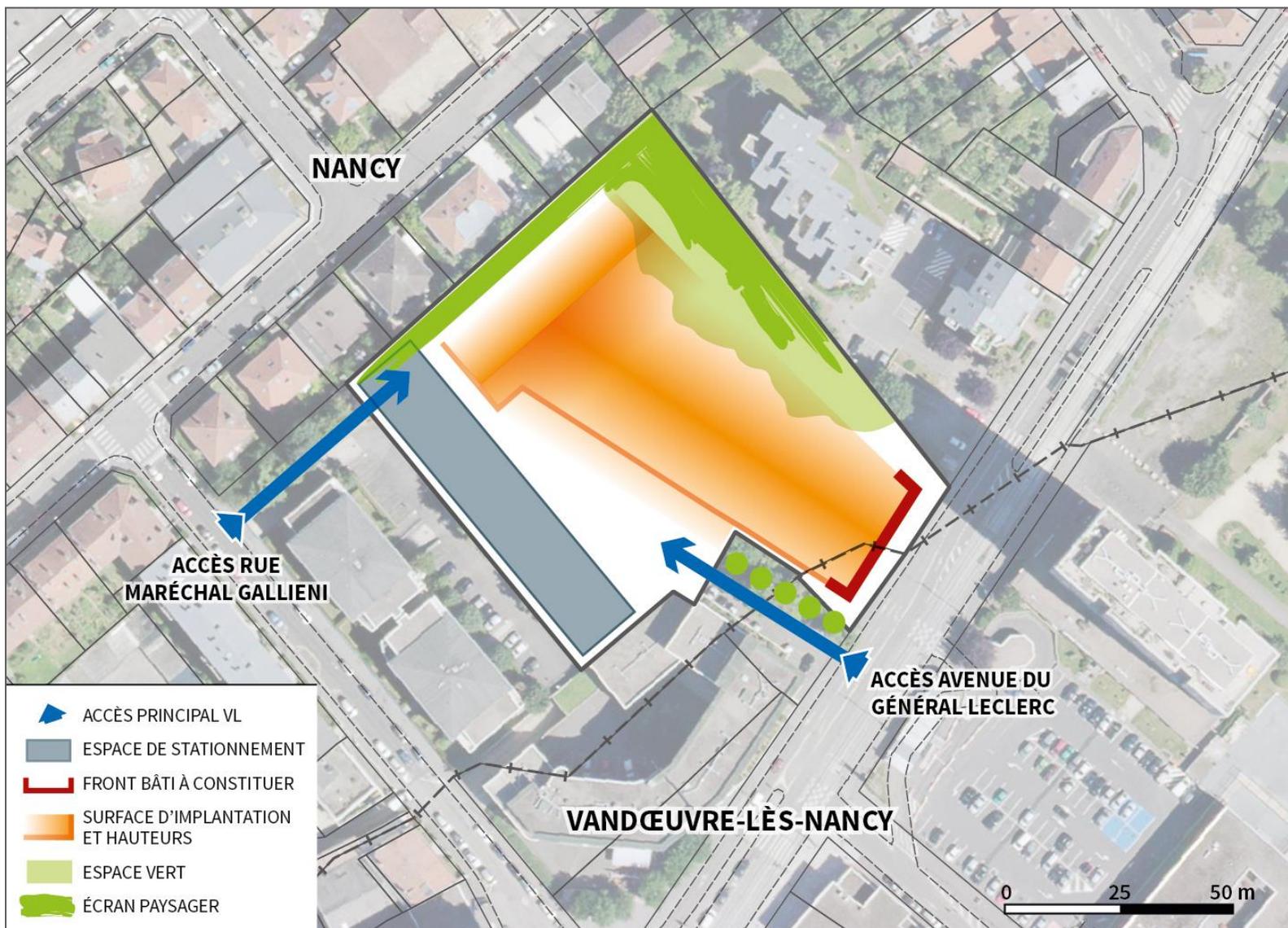
- **Orientation n° 1 : « Montplaisir »**
- **Orientation n° 2 : « Avenue de la Libération »**
- **Orientation n° 3 : « Lobau-Trocante »**

Pour chacun de ces secteurs, la ville a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence des futures opérations avec l'urbanisation existante en termes de forme urbaine et de liaisons fonctionnelles.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme est applicable sur toutes les zones du PLU, y compris sur des secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

ORIENTATION N° 1 : MONTPLAISIR



ORIENTATION N° 1 : MONPLAISIR**Localisation:**

Les terrains « Monplaisir » sont situés le long de l'Avenue du Général Leclerc à proximité de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy. Les parcelles concernées (BR 515 et 516), sont occupées par des terrains de tennis aujourd'hui en friche où pousse une végétation arbustive. Le site est à quelques mètres de l'arrêt de la ligne 1 de transport en site propre « Montet Octroi » et à proximité immédiate des services et commerces du carrefour du vélodrome

Enjeux :

Le secteur est une friche représentant importante opportunité foncière pour la commune. Elle est insérée dans le tissu urbain existant et située à proximité de la ligne 1 de transport en commun. L'urbanisation de ce site, proche de toutes commodités, s'inscrit dans la volonté communale d'appuyer son développement sur la structure de son réseau d'équipements, de services et de transports collectifs urbains, donc de promouvoir une «ville des proximités» (dite également «des courtes distances»)

L'urbanisation du site nécessite cependant de gérer au mieux les interfaces et vis-à-vis avec le reste du quartier notamment via l'implantation des constructions et la hauteur maximale par rapport aux constructions existantes.

Accès et dessertes :

Deux accès peuvent être envisagés, l'un depuis l'avenue du Général Leclerc, l'autre par la rue du Maréchal Juin.

Principes paysagers et urbains :

Sur l'arrière des terrains, privilégier une implantation des constructions la plus en retrait des limites séparatives afin de maintenir un recul suffisant avec les habitations existantes rue des Tuileries/ Gouraud et la résidence Pégase.

L'urbanisation le long de l'avenue du Général Leclerc devra s'inscrire sur le front bâti existant.

Des écrans végétaux seront constitués sur les limites nord de la parcelle afin de préserver l'aspect arboré du site et l'intimité visuelle avec la résidence Pégase et les maisons au nord-ouest (rue Gouraud/des Tuileries).

Les hauteurs devront être gérées en lien avec le tissu urbain existant. La hauteur des constructions implantées à proximité des maisons situées au nord-ouest (rue des Tuileries/Gouraud) devra être limitée. Les hauteurs les plus hautes devront préférentiellement se situer au centre de la parcelle et à proximité de l'avenue du Général Leclerc.

Programmation:

Afin de faciliter l'accès au logement et à la ville pour tous types de ménages en favorisant les déplacements de courte distance (usage du vélo, marche à pied, limites de vitesse, traitement particulier de la voirie...), notamment comme réponse à la demande des personnes vieillissantes, est programmée en cœur d'îlot une opération essentiellement orientée vers l'hébergement à destination des séniors.

Les logements privés sont programmés le long de l'avenue du général Leclerc, possiblement en prolongement des hébergements pour séniors. L'activité commerciale présente sur le site pourra s'intégrer au projet en rez-de-chaussée de la construction. Un phasage est possible pour garantir le maintien de l'activité commerciale existante.

ORIENTATION N° 2 : AVENUE DE LA LIBERATION

Cette orientation d'aménagement se présente uniquement sous forme écrite.

Localisation:

Le site est localisé entre l'Avenue de la Libération et la rue de la Foucotte, il est à l'interface entre la ville dense, du secteur Poincaré - Foch - Anatole France, et les secteurs moins denses (maisons de ville) des coteaux (Haut de chèvre/avenue de la Libération).

Le site se caractérise par la présence de l'ancien siège de « la société des Hauts-Fourneaux et Fonderies de Pont-à-Mousson » directement au sud (immeuble dit « PAM Saint Gobain ») qui par son imposante architecture moderne est un élément majeur de la place Camille Cavalier et du paysage urbain nancéien. Il vient structurer la place en reliant deux axes descendant vers la ville que constituent l'Avenue de la Libération et la rue de la Foucotte. Le corps principal du bâtiment, inscrit aux monuments historiques (classement partiel), se retourne autour d'une cour à l'angle Nord de sa parcelle et offre un mur pignon lorsque celui-ci touche la limite mitoyenne.

A l'arrière, dans le prolongement de l'Avenue de la Libération, l'urbanisation devient moins dense avec la présence de deux maisons de ville et leurs jardins situés en retrait de l'avenue ainsi qu'une maison de maître et son petit parc aujourd'hui siège d'activités bancaires. Dans le prolongement de la rue de la Foucotte, un ensemble immobilier tertiaire des années 60, occupé par l'Université de Lorraine et relié à l'immeuble « PAM Saint Gobain », s'inscrit dans la pente de la rue de la Foucotte.

Le vis-à-vis (par rapport à l'avenue de la Libération) est occupé par une vaste parcelle (5.8 Ha) où prend place dans les années 70 l'ensemble des installations de la Faculté des lettres.



Enjeux :

Ce secteur est soumis à un certain nombre de pressions au regard de son potentiel foncier mais également des enjeux urbains liés à :

La prise en compte du patrimoine architectural existant, en raison de la présence directement au sud du bâtiment l'ancien siège de « la société des Hauts-Fourneaux et Fonderies de Pont-à-Mousson » partiellement classé aux monuments historiques, mais également d'une maison de caractère au 101 avenue de la Libération,

La prise en compte du patrimoine végétal existant avec la présence d'arbres remarquables, notamment un spécimen recensé dans le cadre du PLU et participant au caractère arboré et vert du site.

La prise en compte du bâti existant nécessitant de bien gérer les interfaces vis-à-vis des constructions voisines notamment via l'implantation des bâtiments et la gestion des hauteurs sur la parcelle.

La gestion de la pente, avec un dénivelé de plusieurs mètres, entre le bas du secteur le long de l'avenue de la Libération et le haut le long de la rue de la Foucotte, nécessitant la mise en œuvre de solutions architecturales adaptées à la configuration du site.

La diversité de l'offre de logement dans un quartier, où l'offre en logement/résidence étudiante est déjà importante.

Principes paysagers et urbains :

Plusieurs principes ont été définis :

Implantation dans la pente avec constructions en gradin.

Conservation nécessaire de la maison du 101 avenue de la Libération et si possible des arbres existants notamment en cœur d'îlot.

Pour des raisons paysagères une transparence visuelle vers le cœur de l'îlot doit être prévue.

L'urbanisation est possible en s'appuyant sur le bâtiment « PAM Saint Gobain » et sa morphologie avec une attention particulière quant à la gestion de la cour du 91 avenue de la Libération et des droits de vue.

Afin de permettre une insertion optimale des nouvelles constructions :

la hauteur maximale des nouvelles constructions édifiées pourra atteindre le plafond des 22m uniquement le long de l'avenue de la Libération et de préférence à proximité du bâtiment « PAM Saint Gobain »,

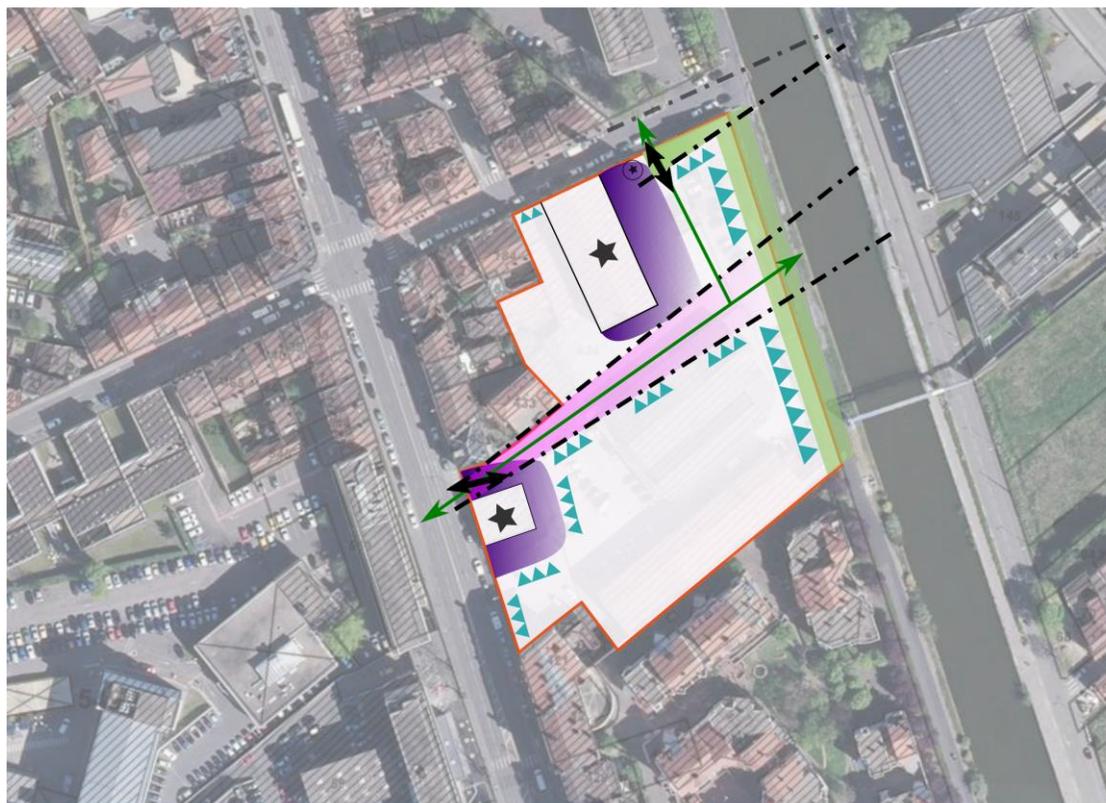
la façade de la nouvelle construction devra s'harmoniser avec la façade du bâtiment « PAM Saint-Gobain » notamment dans son ordonnancement

Afin de préserver les espaces verts en présence et notamment l'arbre remarquable, privilégier le stationnement sur la partie nord avec traitement paysager.

Indications programmatiques :

Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur l'agglomération et notamment le maintien sur le cœur d'agglomération de ménages de type couples et familles, le projet devra prévoir des une diversité dans la typologie de logements tout en se conformant aux proportions de tailles minimales définies à l'article UA2 du règlement pour ce secteur.

ORIENTATION N° 3 : LOBAU-TROCANTE



Composition urbaine et principes paysagers

- ★ Patrimoine bâti à préserver et valoriser
- Perspective paysagère à prendre en compte
- ▲▲ Orientation et ouverture des façades
- Interface paysagère à aménager
- Recul à aménager autour des repères urbains
- Espace partagé à aménager

Principes de desserte

- ↔ Accès véhicules légers
- ↔ Principe de desserte des modes actifs

Localisation

Les terrains sont situés sur l'ancien site « Lobau-Trocante » (ancien négociant en charbon et houille), dont les entrepôts et quais de déchargement ont laissé place à des activités artisanales et commerciales. D'une surface de 1,03 hectares le site s'insère dans un secteur urbain relativement dense, délimité par les rues Charles III, le boulevard Lobau et les berges du canal de la Marne au Rhin.

Enjeux

Le site se situe à l'interface de deux ensembles urbains aux caractéristiques affirmées :

- Le tissu urbain ancien et dense marqué par les alignements continus d'immeubles le long du boulevard Lobau et de la rue Charles III.
- Les berges du canal, ancien secteur industriel aujourd'hui aménagée pour la promenade et support d'un projet de renouvellement urbain d'échelle métropolitaine (les Rives de Meurthe).

Il comporte également un patrimoine architectural, témoin de la période industrielle du site et bénéficiant de protections particulières (Conciergerie) ou offrant un repère paysager à une échelle élargit (Halle et sa cheminée).

Il s'agira donc pour l'OAP de:

- Mettre en valeur les architectures conservées en travaillant sur la mise en scène de ce patrimoine ainsi que sur les transitions architecturales et les accroches avec la rue Charles III, le Boulevard Lobau et les Rives de Meurthe.

- Animer les façades sur le canal en lien avec les berges aménagées pour la promenade.
- Donner un sens au paysage par une ouverture visuelle et fonctionnelle du site vers le canal, le boulevard Lobau et la rue Charles III, afin de tisser et d'infiltrer le paysage du canal à l'intérieur du site.

Accès et dessertes

L'accès des véhicules légers doit s'effectuer depuis le boulevard Lobau et la rue Charles III.

Les mobilités actives doivent être au cœur de la desserte et du lien paysager entre l'îlot et son environnement. Il s'agit d'aménager un espace central partagé traversant le cœur d'îlot à la fois support des mobilités actives et du lien visuel entre le boulevard Lobau et le canal. Il doit participer à la mise en scène des façades des deux bâtiments conservés (conciergerie et halle). Une partie du stationnement pourra y être aménagée mais ne devra pas être la composante majoritaire de l'aménagement de cet espace.

Principes paysagers et composition urbaine :

Le projet doit intégrer et valoriser une perméabilité fonctionnelle et visuelle avec le canal via l'aménagement d'un espace central partagé. Il doit être le support principal des continuités piétonnes et permettre la mise en scène de la conciergerie et de la halle. Un paysagement doit accompagner l'aménagement de cet espace via la plantation d'arbres.

Le projet doit mettre en valeur les architectures conservées et travailler sur les transitions architecturales et les accroches avec la rue Charles III, le Boulevard Lobau et le canal. Des reculs seront ainsi à aménager

autours de ces éléments repères pour offrir une perméabilité avec le paysage, en particulier:

- Autour de la conciergerie côté boulevard Lobau.
- Autour de la Halle et sa cheminée côté rue Charles III.
- Le long du canal (conformément aux servitudes de reculs liés au canal), des plantations accompagnant la promenade existante doivent être prévues.
- Le long de la rue Charles III, dans la continuité de la cheminée afin de prendre en compte la perspective visuelle sur cette dernière depuis la rive est du canal.

Les nouvelles constructions sont destinées à accueillir des logements, elles doivent s'inscrire dans la forme urbaine de la ville dense qui compose l'environnement du site. Les façades donnant sur l'espace central et le canal devront s'ouvrir sur ces derniers et ne pas présenter de pignon aveugle. En outre, une diversité des hauteurs des constructions situées le long du canal est demandée.