



PL



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Rapport de présentation Synthèse du diagnostic

Cette synthèse réunit les **grands enseignements du diagnostic** réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey. Elle met en avant **par thématique les points essentiels, les atouts et les contraintes du territoire**. Ces constats permettent de dégager de **grands enjeux** et de les territorialiser au moyen de **cartes**.

Ce document s'articule autour de 6 grandes thématiques :

- Environnement urbain et paysager (climat, paysage, milieux naturels, contexte sanitaire)
- Socio-démographie et habitat
- Mobilité
- Equipement
- Economie
- Consommation foncière

Le diagnostic a permis de faire ressortir la richesse du patrimoine naturel et architectural du Bassin de Pompey, sa bonne accessibilité et la présence de pôles d'activités ou de formation existants ou en projet (Grand Air, Plateforme tri-modale, Ban-la-Dame). Ces éléments sont à mettre en valeur au travers de politiques transversales pour assurer le rayonnement du Bassin. L'organisation multipolaire du territoire autour de Pompey, Frouard, Champigneulle, Liverdun, et Custines offre à chacun des habitants une proximité aux commerces, services, pôles d'emplois et d'équipements. Les transports en commun doivent assurer une bonne desserte de ces polarités depuis les autres communes du Bassin. Le renouvellement des zones d'habitat existantes et les extensions urbaines devront être organisées pour permettre aux habitants de rejoindre rapidement ces polarités, et amener une diversification de l'offre de logements pour s'adapter aux évolutions démographiques.

Le patrimoine naturel est un élément clé de l'attractivité du cadre de vie. Il doit être préservé et mise en valeur, notamment par la création ou le renforcement des liens entre ville et nature en particulier avec les espaces boisés et la Meurthe et la Moselle. Les mutations des pratiques de déplacements, avec l'augmentation des transports en commun, sont à encourager, notamment au travers d'aménagements favorisant les modes actifs et l'usage des transports en commun.

La durabilité du territoire passe en grande partie par une préservation et une valorisation des espaces naturels et une adaptation aux risques (inondation et mouvement de terrain). Les politiques environnementales sont à poursuivre, notamment concernant la production d'énergie renouvelable et la poursuite d'une mobilité plus durable.

1. Environnement urbain et paysager

A. Le contexte physique et climatique

Les points importants

- Une géologie variée et une ressource importante en calcaire
- Une diminution de la superficie des vergers suite à la perte de leur valeur économique
- Une morphologie du territoire qui délimite le gisement foncier en fond de vallée, et où l'eau occupe une place importante.
- Une diversité des risques : naturels (inondation et glissement de terrain), affaissement minier, technologiques.

Les atouts

- Une richesse paysagère qui se caractérise par un réseau hydrographique dense, un paysage vallonné avec des points de vues pour apprécier ce paysage.
- Un cadre favorable au maintien de l'agriculture d'élevage et la pérennité de l'activité agricole en général
- Des risques naturels et anthropiques déjà pris en compte dans les documents d'aménagement et de planifications urbaines.

Les contraintes

- Un développement des activités et de l'urbanisation concentré en fond de vallée du fait de la morphologie du territoire.
- Une continuité écologique des cours d'eau entravée par de nombreux obstacles à l'écoulement.
- Des risques naturels et technologiques présents.
- Un manque de connaissance sur les zones humides locales malgré les études sur l'Amezule et la Mauchère

Les enjeux

- La préservation des terres agricoles nécessaires à la viabilité des exploitations
- La promotion de l'agriculture biologique et du maraîchage en fond de vallées
- Le développement des filières courtes avec la prise en compte des équipements nécessaires pour valoriser les productions locales.
- Un maintien des vergers
- Le traitement des lisières forestières et la mise en place d'une zone tampon entre la forêt et l'habitat
- La préservation des milieux forestiers
- La valorisation de l'exploitation de matériaux d'origine locale
- La prise en compte des zones inondables
- Secteurs inconstructibles favorisant la préservation des paysages et des espaces naturels

B.Paysage

Les points importants

- Une morphologie urbaine qui, au fil des temps, s'est étendue le long des axes de communication d'une commune à l'autre.
- L'absence d'une ville centre clairement prépondérante : le territoire forme un vaste ensemble urbain de Champigneulle à Custines, de Liverdun à Pompey, composé de plusieurs noyaux urbains.
- L'étalement urbain s'est opéré la plupart du temps avec la construction de lotissements d'une densité assez faible pour répondre à une demande de logements.
- Un patrimoine riche soumis pour partie à des protections réglementaires jalonne le territoire.
- Un paysage naturel et urbain façonné par les nombreux cours d'eau du territoire.

Les atouts

- Un paysage remarquable qui façonne le territoire et son mode de développement,
- Des centres historiques compacts et denses (village-tas ou village-rue) aux formes architecturales préservées,
- Des cités ouvrières, maisons mitoyennes en bande ou blocs d'habitation, réparties de manière hétérogène sur le territoire et témoignant du passé industriel du Bassin de Pompey.

Les contraintes

- Un atout paysager constitué par l'eau peu développé touristiquement
- Une interface habitat/forêt dégradée dû à l'abandon et à la dégradation des vergers
- Une artificialisation du fond de vallée et une expansion de l'urbanisation d'habitat individuel peu dense sur les coteaux et plateau
- Un patrimoine riche soumis à des protections qui engendrent des contraintes.

Les enjeux

- Préserver le réseau paysager et écologique qui structure l'aménagement du territoire et le mettre en valeur
- Rouvrir la ville sur l'eau et améliorer la qualité des interfaces entre ville et forêt
- Valoriser le patrimoine bâti de qualité et préserver ou restaurer l'identité des centres-bourgs et villages ;
- Structurer l'armature urbaine pour organiser le développement harmonieux du territoire.

C. Les milieux naturels

Les points importants

- Des milieux naturels riches soulignés par un nombre important de sites protégés et d'inventaires, et une faune et une flore aux nombreuses espèces remarquables
- Une présence forte de la forêt (9 300hectares) et des milieux hydrauliques.
- Une trame verte et bleue variée, comprenant une trame des milieux humides se reposant sur la présence de nombreux cours d'eau et de zones humides et une trame verte s'appuyant sur des milieux ouverts (culture et espaces ouverts) et sur les espaces forestiers.

Les atouts

- Un nombre important de zonages réglementaires de protection des milieux naturels (ZNIEFF, PNR, arrêté de biotope, sites inscrits ou classés, Natura 2000, etc.)
- Un patrimoine naturel remarquable et source de biodiversité bien présents.
- Un habitat forestier riche et varié.

Les contraintes

- Un manque de mise en valeurs des zonages réglementaires d'inventaire et de protection.
- Un habitat aquatique dégradé.

Les enjeux

- Préserver et renforcer les réseaux écologiques (TVB) et la biodiversité associée
- Préserver et développer les supports de déplacement fonctionnels (corridors)
- Reconquérir un espace d'interface entre la ville et la forêt (recréer une zone tampon) et maintenir les espaces constitués de milieux naturels et/ou agricoles situés en limite d'espace urbanisé (zone de transition)
- Développer la sensibilisation à l'environnement (sentiers pédagogiques, panneaux d'informations...)
- Valoriser les pôles de biodiversité majeurs et créer des cheminements entre eux
- Intégrer la Nature en ville en mettant en réseau les réservoirs de biodiversité « urbains » (parcs et jardins) et « naturels » et développer les relais entre eux à toutes les échelles
- Protéger les espaces remarquables abritant la richesse écologique du territoire
- Valoriser les vergers et les espaces verts urbains
- Restaurer les écosystèmes en mauvais état de conservation afin de favoriser la biodiversité

D. Le contexte sanitaire

Les points importants

- Des nuisances concentrées sur les zones urbaines en fond de vallée
- Un patrimoine important d'eaux souterraines
- Une politique environnementale de transition énergétique bien engagée

Les atouts

- Une bonne qualité de l'eau potable.
- Des stations d'épurations à 58% de capacité d'accueil d'eau usées
- Une gestion des ordures ménagères bien prise en compte et qui s'améliore
- Augmentation de la production d'énergie renouvelable sur le territoire (filiale bois et aérothermie)
- Une baisse des Gaz à Effet de Serre

Les contraintes

- Un réseau de distribution d'eau en mauvaise état
- Des nuisances sonores et lumineuses concentrées en fond de vallée.
- La présence de quelques sites pollués

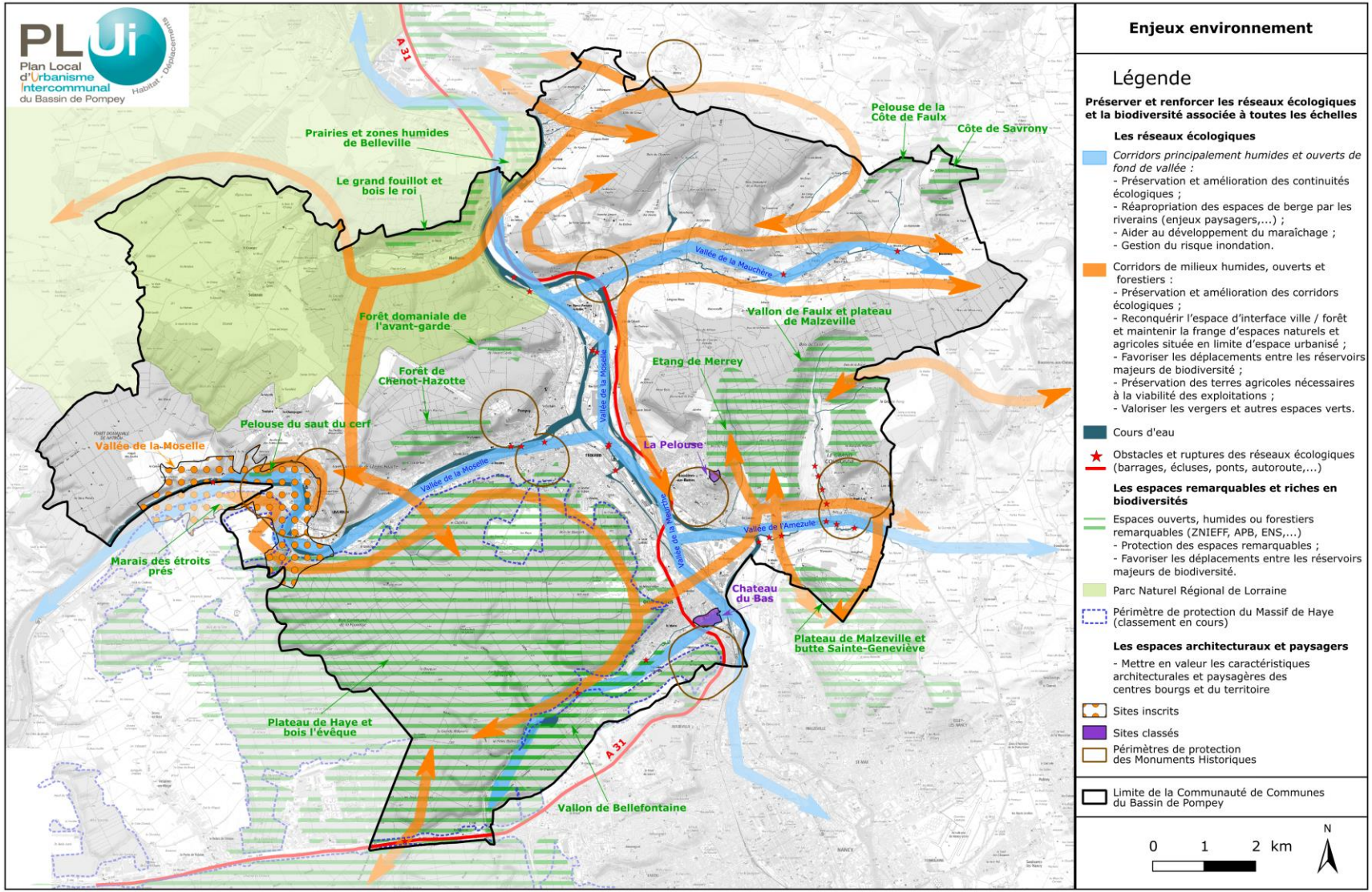
Les enjeux

Assurer une maîtrise de la consommation et la préservation des ressources

- Favoriser les éco constructions en intégrant la prise en compte des énergies solaires, éoliennes, hydroélectriques et l'utilisation de structures bois afin de limiter la consommation des ressources naturelles.
- Poursuivre la bonne gestion de la filière bois
- Valoriser l'exploitation de matériaux d'origine locale dans les projets futurs.
- Réduire la production des ordures ménagères et assimilées, diminuer les quantités de déchets incinérés ou enfouis, augmenter la part des biodéchets et des déchets recyclables collectés.
- Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser l'approvisionnement en eaux potable.

Garantir une gestion durable des consommations énergétiques

- Promouvoir les déplacements non motorisés et tous autres modes de déplacements non consommateurs d'énergies fossiles.
- Poursuivre la réhabilitation des logements publics et privés qui intègre la réduction des consommations d'énergie.
- Mettre en œuvre le principe de sobriété énergétique dès la conception des infrastructures et des bâtiments.
- Diversifier les ressources énergétiques en privilégiant les ressources locales (bois,...)
- Poursuivre la réhabilitation des logements publics et privés qui intègre la réduction des consommations d'énergie.
- Mettre en œuvre le principe de sobriété énergétique dès la conception des infrastructures et des bâtiments.
- Diversifier les ressources énergétiques en privilégiant les ressources locales (bois,...)



Sources : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>, SCAN 25, DREAL, SRCE, SCoT Sud 54 - Cartographie : VERDI Grand Est, 2017

2. La socio-démographie et l'habitat

A. Socio-démographie

Les points importants

- Une absence de ville-centre dominante identifiant le territoire.
- Un territoire qui a connu une reprise et une diversification de l'emploi mais qui reste plutôt à vocation résidentielle au sein de l'agglomération nancéenne. Les zones d'activités en fond de vallées présentes sur six communes (Champigneulle, Pompey, Custines, Frouard et Millery) constituent le pôle d'emplois majeurs.
- Des évolutions structurelles (vieillesse, familles monoparentales...) induisant des modes d'habiter différents,
- Un vieillissement de la population, facteur d'une nouvelle offre de logements et d'adaptation de l'habitat existant.

Les atouts

- Un retour à une petite croissance démographique qui reste cependant assez fragile.
- Un déficit migratoire qui s'amenuise régulièrement, signe d'une attractivité résidentielle limitée mais croissante.
- Un développement des plus petites communes liées au solde migratoire (Malleloy, Montenois, Saizerais)
- Une attractivité auprès des familles, des trentenaires et des Nancéens.
- Des revenus des ménages supérieurs aux référents.

Les contraintes

- Une perte d'attractivité des communes les plus urbaines, ainsi que Marbache.
- Un vieillissement sensible de la population et un solde naturel qui s'amenuise.
- Des effectifs scolaires, qui malgré un redressement récent, font peser des incertitudes sur l'avenir de certaines classes et écoles.
- Des fragilités infra-communales globalement circonscrites aux quartiers en politique de la ville et quelques zones des cœurs de bourg.

Les enjeux

- Un objectif de croissance démographique issu du Scot, du PLH et du projet de territoire difficile à atteindre.
- Maintenir voire relancer les équilibres démographiques du Bassin de Pompey au moyen d'une diversification de l'habitat avec un développement de l'accession sociale et à prix maîtrisés, du locatif intermédiaire de qualité et d'une offre plus ciblée vers les personnes âgées.

B. L'habitat

Les points importants

- Un environnement paysager de qualité et un axe ferroviaire qui rattache le territoire aux principales agglomérations, qui peuvent être source d'attractivité pour les marchés de l'habitat.
- Un parc locatif social détendu, concentré sur 5 communes (89% du parc).
- Une mise en place d'outils d'aménagement urbain et de foncier permettant de développer de nouvelles opérations d'une taille significative.
- Un Bassin qui s'est doté d'outils en matière d'amélioration et de développement de l'habitat.

Les atouts

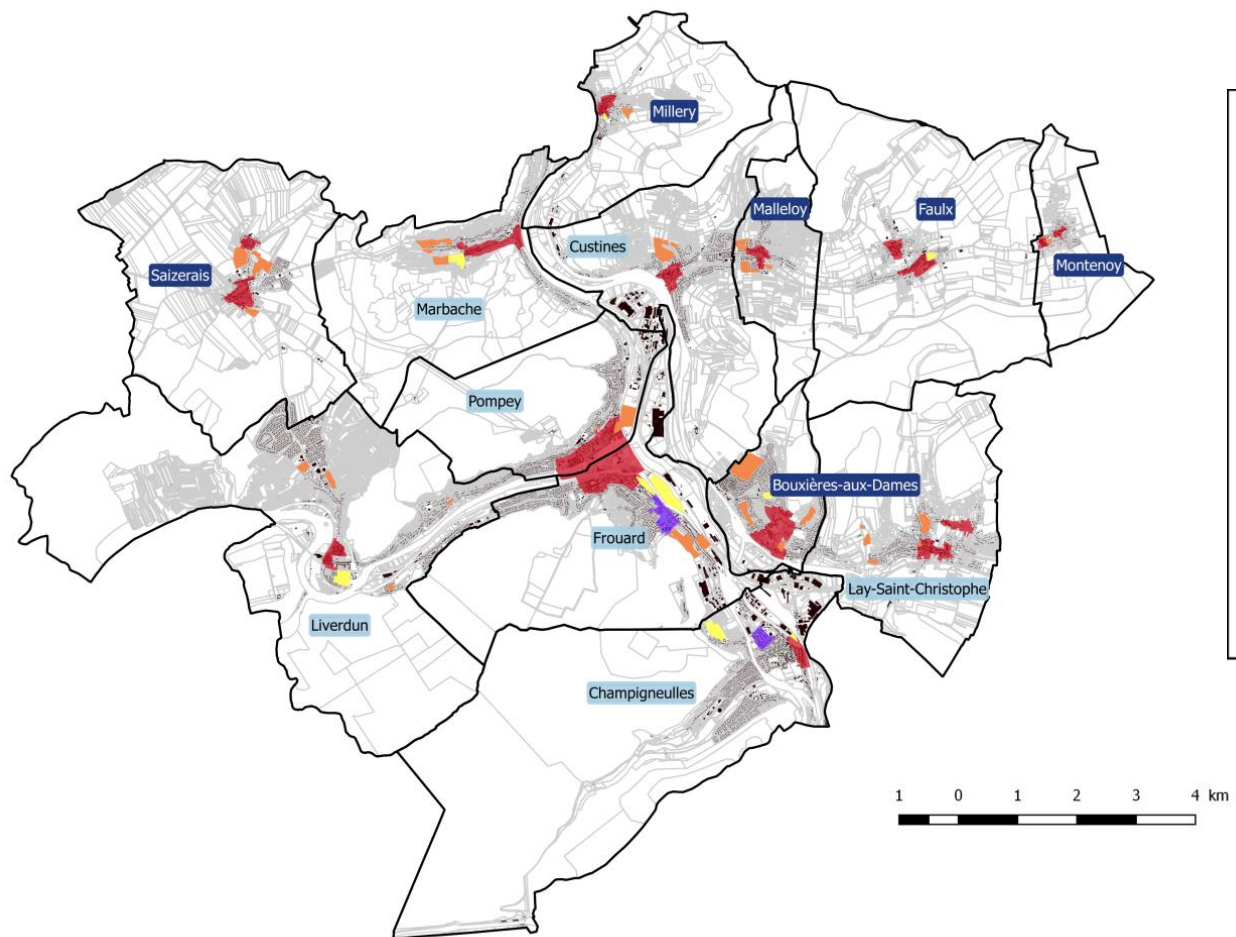
- Un niveau de construction de logements assez dynamique bien qu'irrégulier dans le temps.
- Un marché immobilier actif dans l'ancien.
- Une offre récente qui a contribué, via la part de logements collectifs, à une certaine densification du bâti.
- Un parc social qui joue son rôle d'accueil des ménages les plus modestes et des jeunes.

Les contraintes

- Une absence de marché du logement neuf en promotion privée.
- Un parc immobilier plutôt ancien et énergivore.
- Une vacance qui augmente tout en restant à un taux limité.
- Un parc de logements à vocation familiale alors que la demande exprimée est davantage portée par de petits ménages.
- Une fragilité de l'occupation du parc social dans les quartiers en politique de la ville mais également sur Liverdun.
- L'accès au logement autonome semble plus difficile pour les jeunes du Bassin de Pompey que pour la majorité des référents.

Les enjeux

- Répondre aux contraintes de limitation des consommations foncières et du coût croissant du foncier en recherchant des formes d'habitat plus denses tout en répondant à la demande d'espaces privatifs extérieurs et de proximité des équipements et services., notamment de transport en commun.
- Développer des nouvelles unités d'habitation voire de nouveaux quartiers, diversifiés dans leurs statuts d'occupation et formes urbaines, bien greffées sur, ou dans, les tissus urbains existants
- Reconquérir les tissus urbains anciens de médiocre qualité par une requalification et restructuration transversale (habitat, espaces publics, déplacements) pour améliorer l'image globale des villes (notamment l'axe Champigneulles-Frouard-Pompey).



Enjeux habitat

Maintien / restauration des équilibres démographiques

- Commune Retour d'une attractivité migratoire
- Commune Maintien de l'attractivité migratoire

Développement de l'habitat

Enjeu de diversification et de régulation de la production dans le temps

- Mixtes (Habitat, Economie, Commerce, Equipement)
- Habitat
- Interconnexion des quartiers prioritaires avec les projets environnants

Secteurs de veille et d'amélioration de l'habitat

- Quartiers prioritaires, veille sur l'occupation du parc
- Poursuite-renforcement des actions d'amélioration de l'habitat (coeur de bourg)

3. La mobilité

Les points importants

- Une évolution de la mobilité depuis une dizaine d'année en faveur des transports en commun et du covoiturage, malgré une part modale de la voiture importante
- Une bonne accessibilité routière et une bonne desserte pour la majorité du territoire bien que quelques communes restent enclavées principalement à l'Est et à l'Ouest.
- Un trafic de marchandises important avec une augmentation du trafic poids-lourd, la présence du port industriel de Frouard et d'une voie fluviale importante.

Les atouts

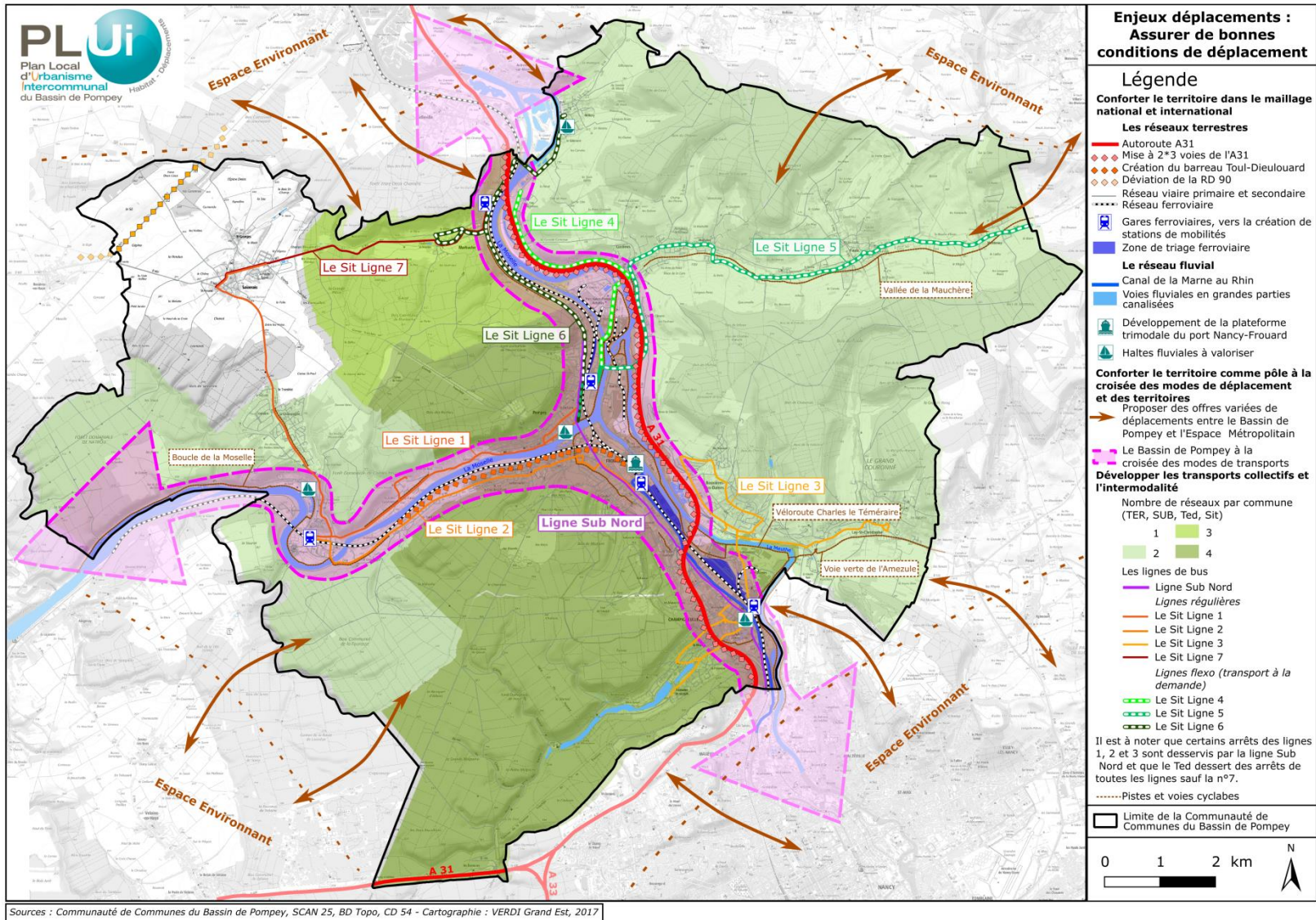
- Le bassin de Pompey est un carrefour d'échanges qui présente des infrastructures importantes (A31, Port de Frouard et plate-forme multimodale de Champigneulles).
- Une armature ferroviaire pouvant servir de support au développement territorial avec notamment l'amélioration du cadencement des lignes ainsi que l'aménagement des haltes
- Création de pôles d'échanges pour Pompey-Frouard et Liverdun et aménagement des autres haltes en station de mobilité.
- Un réseau d'aménagement dédié aux modes actifs existant important.

Les contraintes

- La saturation de plus en plus importante de l'A31 entraînant des problèmes de sécurité pour les usagers et générant des nuisances environnementales (bruit et qualité de l'air).
- Des espaces publics à rendre accessibles aux personnes en situation de handicap
- Des problèmes de liaisons entre les tronçons dédiés aux modes actifs.
- Des stationnements illicites qui encombrant l'espace public.

Les enjeux

- La valorisation des haltes fluviales et des espaces de loisir en lien avec l'eau.
- Le développement de la plateforme trimodale de Nancy Port à Frouard.
- La fluidification du trafic automobile avec la mise à 2x3 voies de l'A31 et la création du barreau Toul-Dieulouard.
- La promotion d'une mutation des pratiques de mobilité avec l'augmentation de l'utilisation des transports en commun grâce à l'amélioration du système de transports publics et à des aménagements évitant le « tout-voiture » et favorisant le report modal. Cela passe notamment par une urbanisation en priorité à proximité des gares, des stations de mobilité et des centres-villes, commerces et équipements.
- La valorisation du réseau de transport à la demande existant.
- La réduction de la présence importante de la voiture sur l'espace public, notamment par son stationnement, en particulier pour les cœurs de bourg.
- La réduction des nuisances liées à la circulation et au stationnement de poids-lourds.



4. Les équipements

Les points importants

- Une offre d'équipements bien développée mais inégalement répartie.
- Des équipements scolaires inégalement utilisés.
- Une offre d'équipements culturelle et sportive développée, principalement destinée aux publics de famille et aux loisirs.

Les atouts

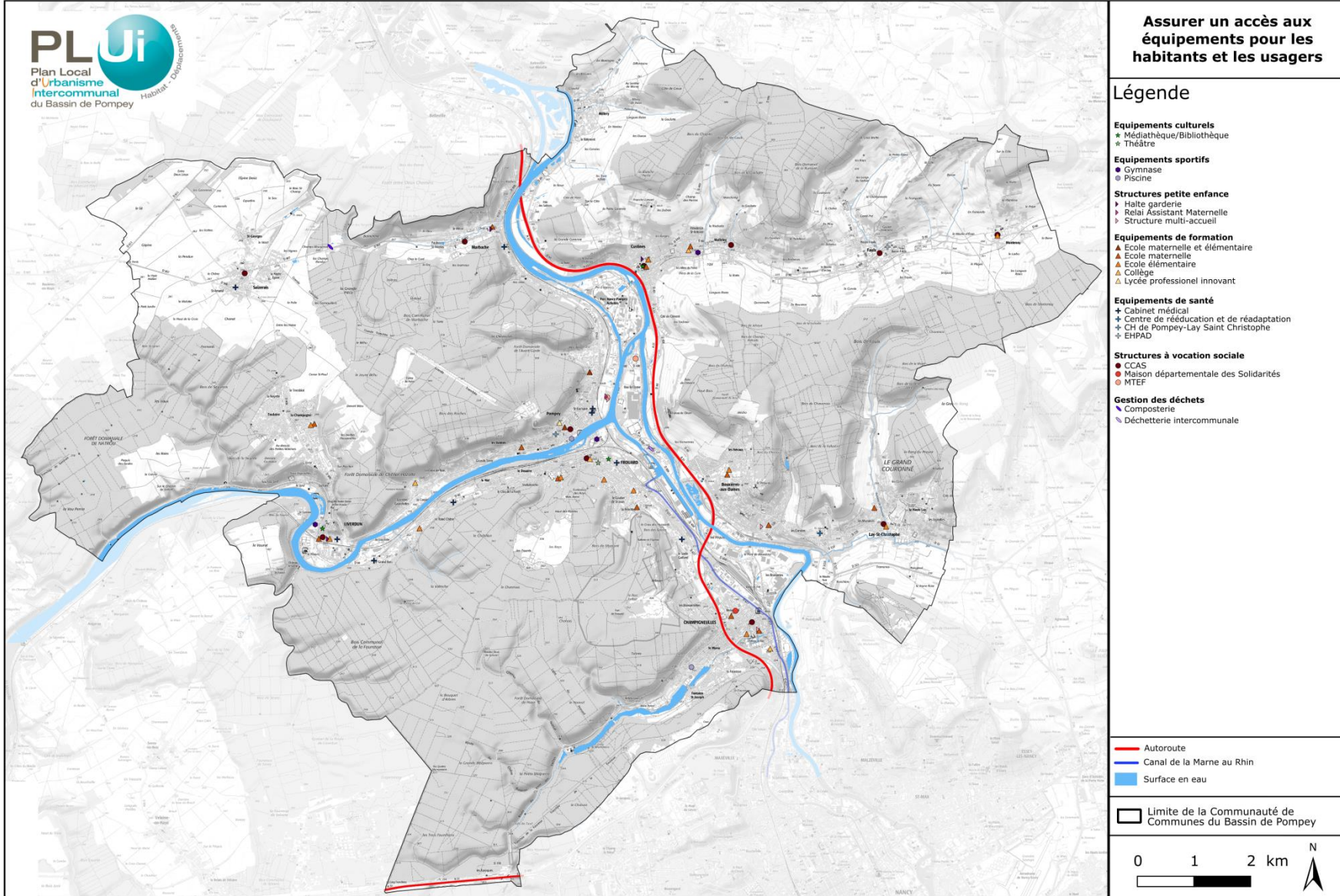
- Un accès aux soins adaptés aux besoins des habitants.
- Une offre de formation professionnalisante et accompagnant le développement économique sur le bassin, mais l'absence de lycée général.

Les contraintes

- La nécessité de rénover certains équipements.

Les enjeux

- Offrir un accès aux services et équipements le plus égal possible pour l'ensemble des habitants.
- Maintenir une offre d'équipements de proximité, notamment scolaire malgré la baisse des effectifs observée sur certains établissements.
- Accompagner une adaptation de l'offre de services aux pratiques des usagers en termes d'offre de service, de localisation et de coût.



Sources : Communauté de Communes du Bassin de Pompey, SCAN 25, BD Topo - Cartographie : VERDI Grand Est, 2018

5. L'économie

Les points importants

- Un taux de chômage relativement bas en général, mais élevé dans les communes les plus urbaines.
- Une transition économique vers l'économie présentielle (destinée à la consommation locale), mais qui s'accompagne d'une diminution du nombre d'emplois liés à l'industrie.
- Des emplois concentrés sur les communes les plus urbaines.
- Des commerces et services complémentaires à l'échelle du Bassin.

Les atouts

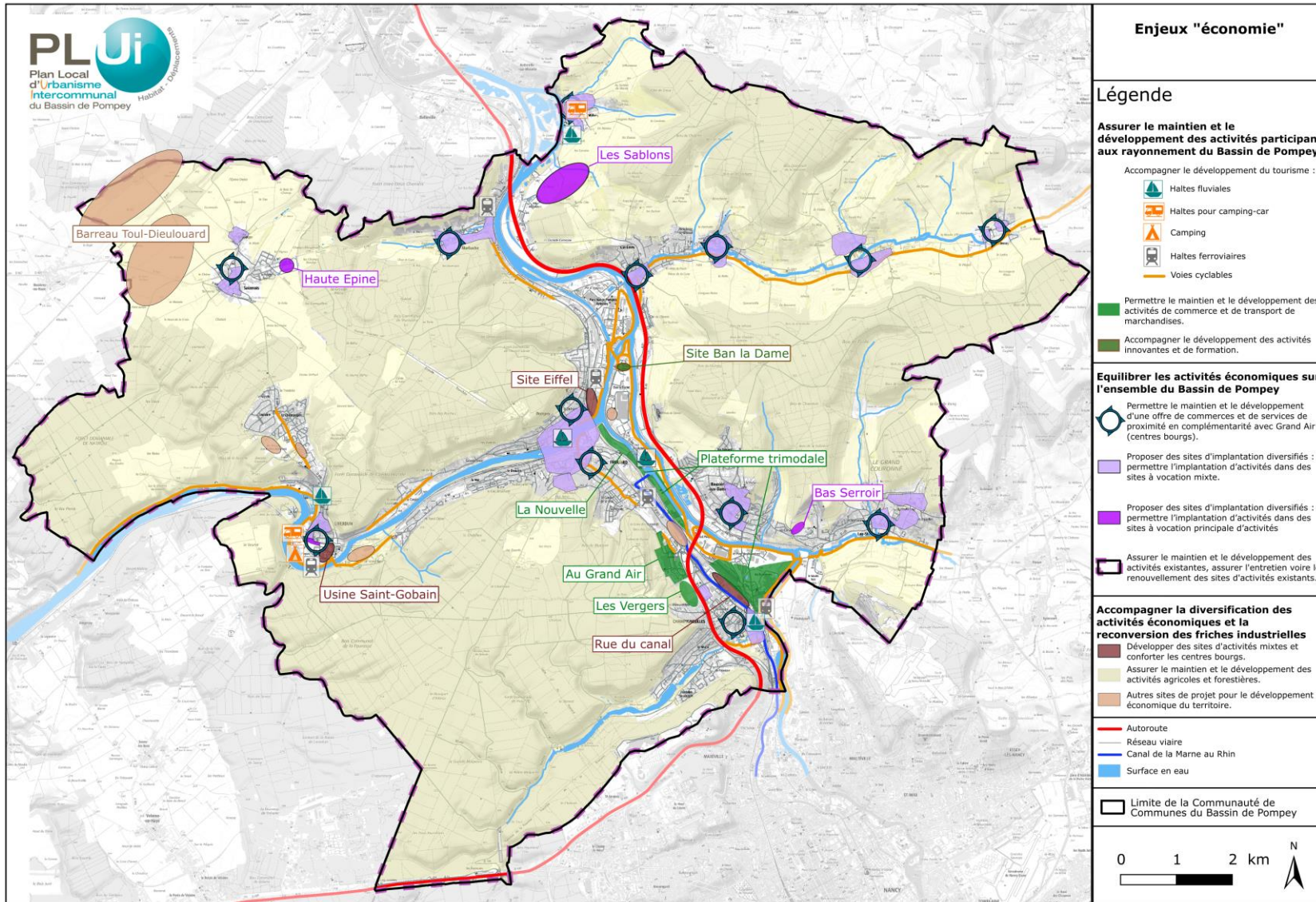
- Une économie plus diversifiée qu'avant.
- Un taux d'emploi dans le secteur industriel en baisse mais encore bien présent comparé à d'autres territoires.
- Une économie liée à la santé bien présente et pouvant se tourner vers les services à la population.
- Des perspectives de développement dans le secteur du transport de marchandises qui peut créer de nouveaux débouchés pour les productions locales.
- Un potentiel de développement de l'activité touristique.

Les contraintes

- Des emplois créés par les petites entreprises devant pouvoir se maintenir dans la durée.
- Des suppressions d'emplois industriels qui rendent plus difficile l'accès à l'emploi des personnes peu qualifiées,
- Une offre de formation devant s'adapter à cette mutation économique.

Les enjeux

- Promouvoir un rayonnement du bassin à travers les activités économiques avec :
 - Le transport de marchandise, grâce aux équipements exceptionnels dont bénéficie le bassin.
 - Les activités industrielles.
 - Les activités innovantes.
 - La santé, avec le centre de médecine physique et de réadaptation de Lay-St-Christophe ;
 - Le commerce, avec la zone commerciale Au grand Air ;
 - Le tourisme.
- Accompagner la diversification de l'activité économique, tout en assurant une adéquation entre emploi et qualifications des habitants. La diversification de l'activité économique doit lui permettre de s'adapter plus facilement aux évolutions du contexte économique. Une offre de formation adaptée est nécessaire pour que la diversification des activités économiques se traduise par une offre d'emploi adaptée aux habitants.



6. L'évolution de la consommation foncière et perspectives

Les points importants :

- **96,6 ha** de surfaces agricoles, naturelles et forestières consommées entre 2005 et 2016 pour une emprise au sol construite de **15,4 ha**, soit une densité moyenne de 16% (superficie de l'emprise du bâti/superficie du terrain).
- **Près de 60% de cette surface consommée s'est faite en extension**, avec une augmentation importante de la tâche urbaine.
- **Un territoire occupé en majorité par des espaces naturels**. Un rapport aujourd'hui quasi équivalent entre espaces agricoles et espaces bâtis qui illustre son identité de plus en plus marqué de territoire intermédiaire entre la grande ville et les espaces ruraux, avec une déconcentration des fonctions de l'agglomération nancéenne. Cela confirme sa vocation de pôle urbain d'équilibre.
- Environ **22 ha** de « dents creuses » encore disponibles au sein de la tache urbaine à fin 2016.

Les enjeux :

- Augmenter la densité de logements des zones de développement dans le respect de l'identité du territoire et du paysage.
- Renforcer les espaces intenses et denses afin de garantir la structuration du territoire.
- Constituer un réseau de villes et de villages assurant une cohésion spatiale et sociale en son sein pour une meilleure articulation avec les territoires extérieurs.
- Affiner la capacité de densification des cœurs de bourg : identification préalable des dents creuses ou îlots pouvant donner lieu à des projets de renouvellement urbains.