



Réunion publique

Ouverture à l'urbanisation du secteur
des Grands Jardins

le mercredi 3 novembre à 18H30
à la salle polyvalente de Houdemont



métropole
GrandNancy

LOCALISATION



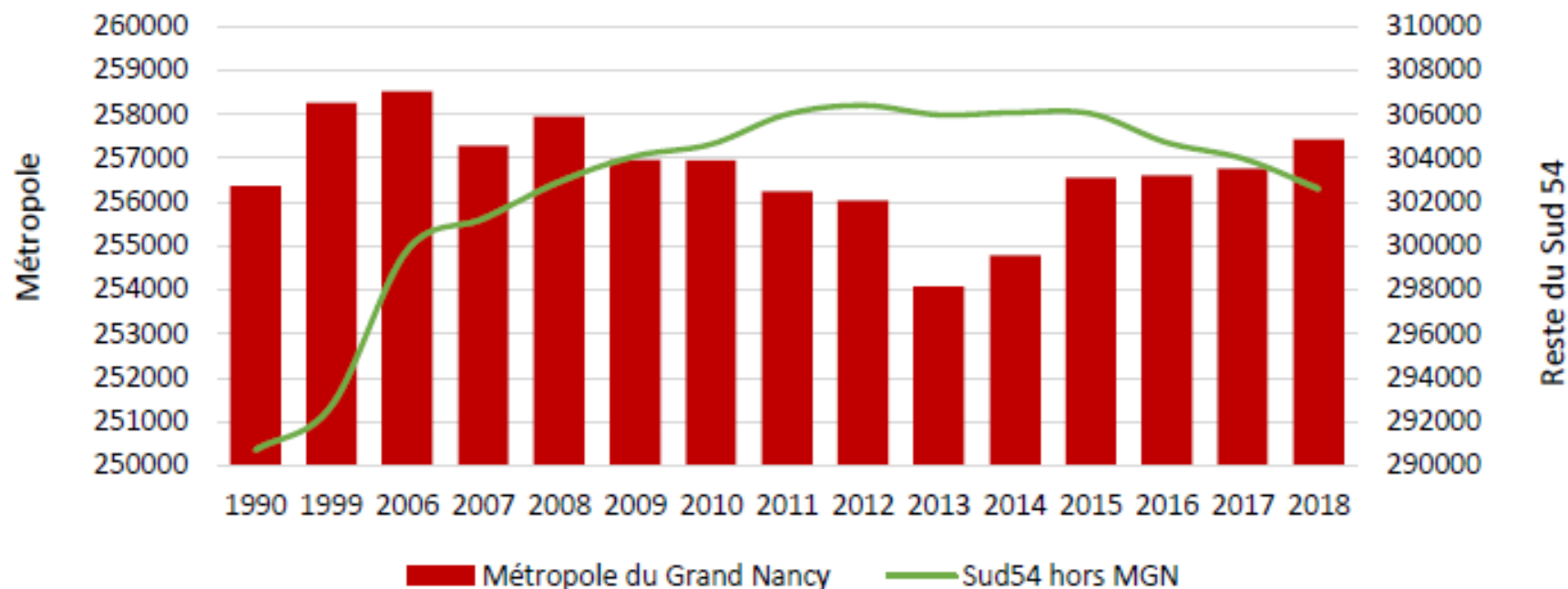
Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?

Une reprise démographique récente sur le territoire métropolitain,

La population du Sud Meurthe-et-Moselle (hors métropole) recule marquant un essoufflement de l'accroissement de population observé sur les territoires périurbains.

> Evolution de la population entre 1990 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?

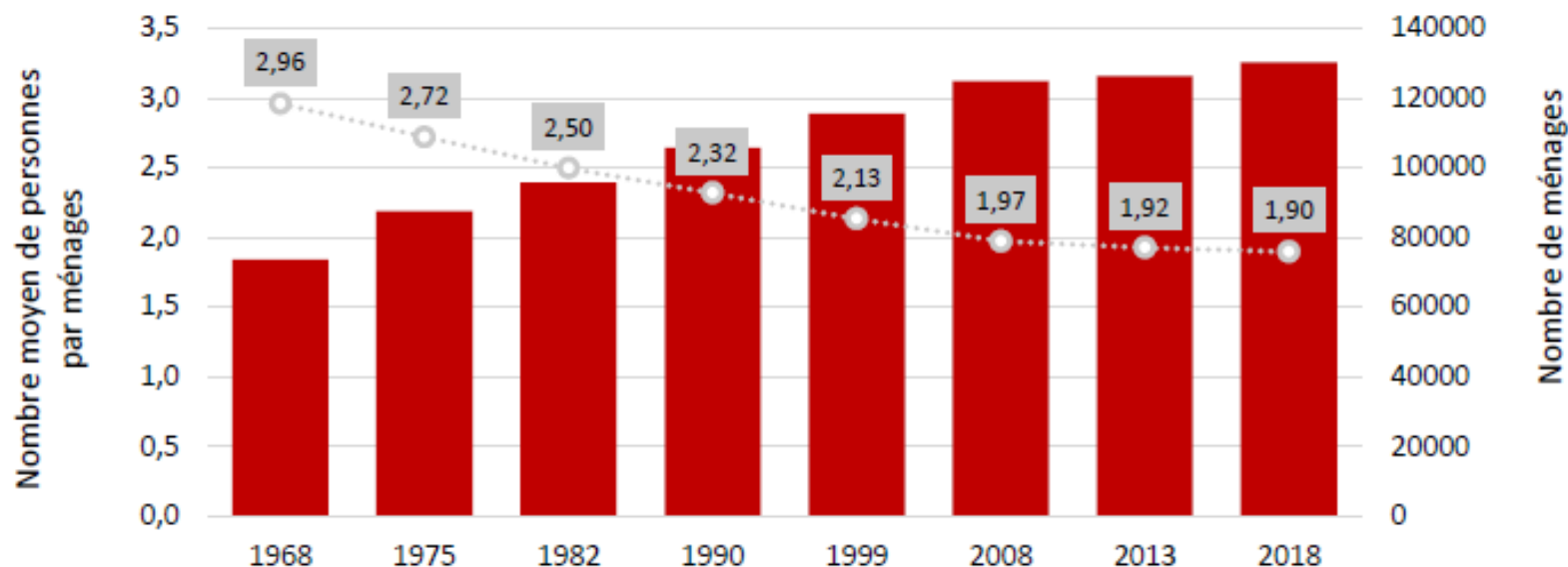
Malgré un équilibre démographique, nous observons une augmentation du nombre de ménages.

>>> Phénomène de desserrement des ménages ou de décohabitation lié au vieillissement de la population et au développement des familles monoparentales.

>>> Besoin de nouveaux logements.

> Evolution des ménages depuis 1968 dans la Métropole du Grand Nancy

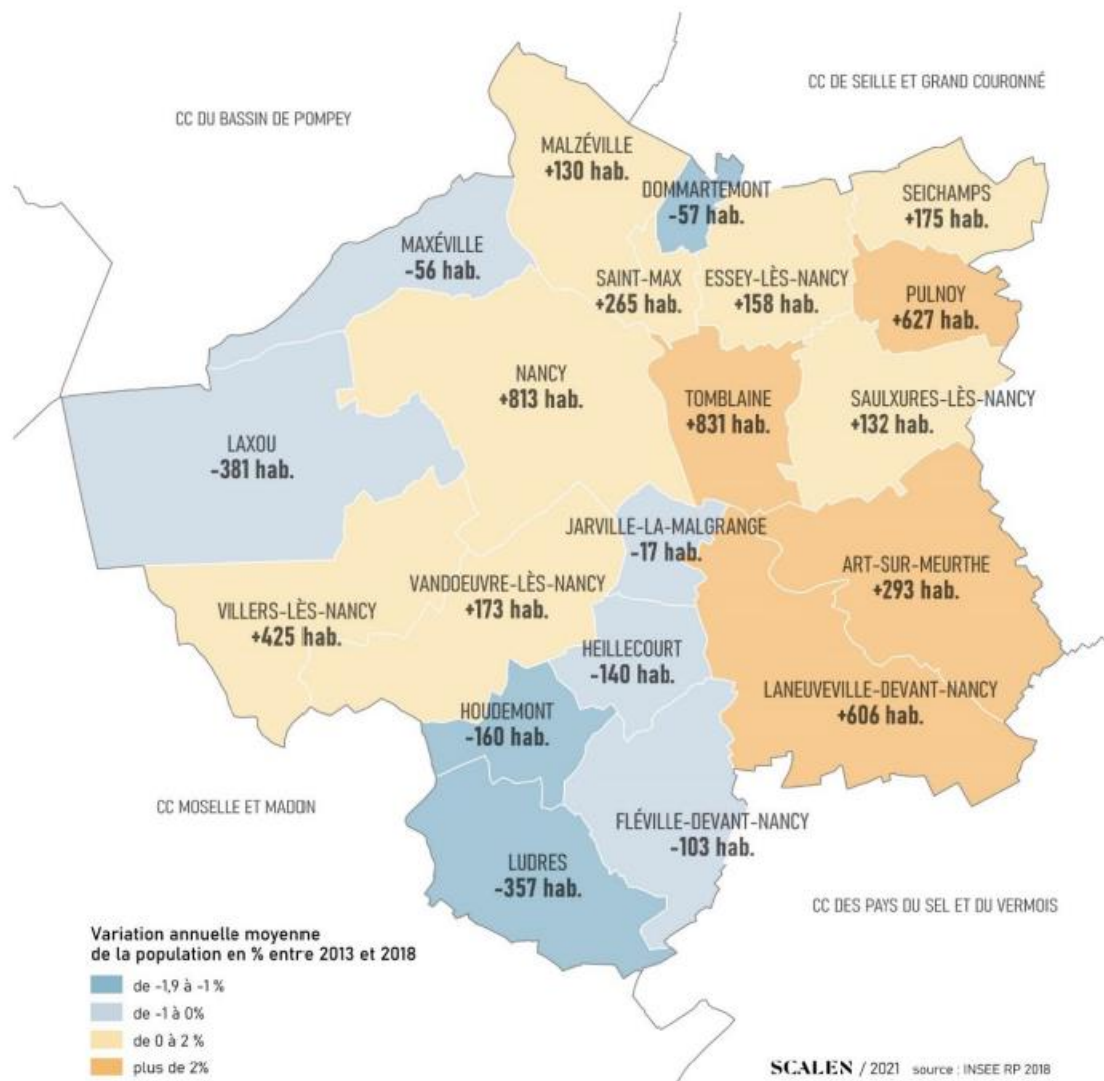
Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?

Une baisse
significative sur
Houdemont de -7%
de la population
entre 2013 et 2018
>>> lié au
vieillissement de la
population

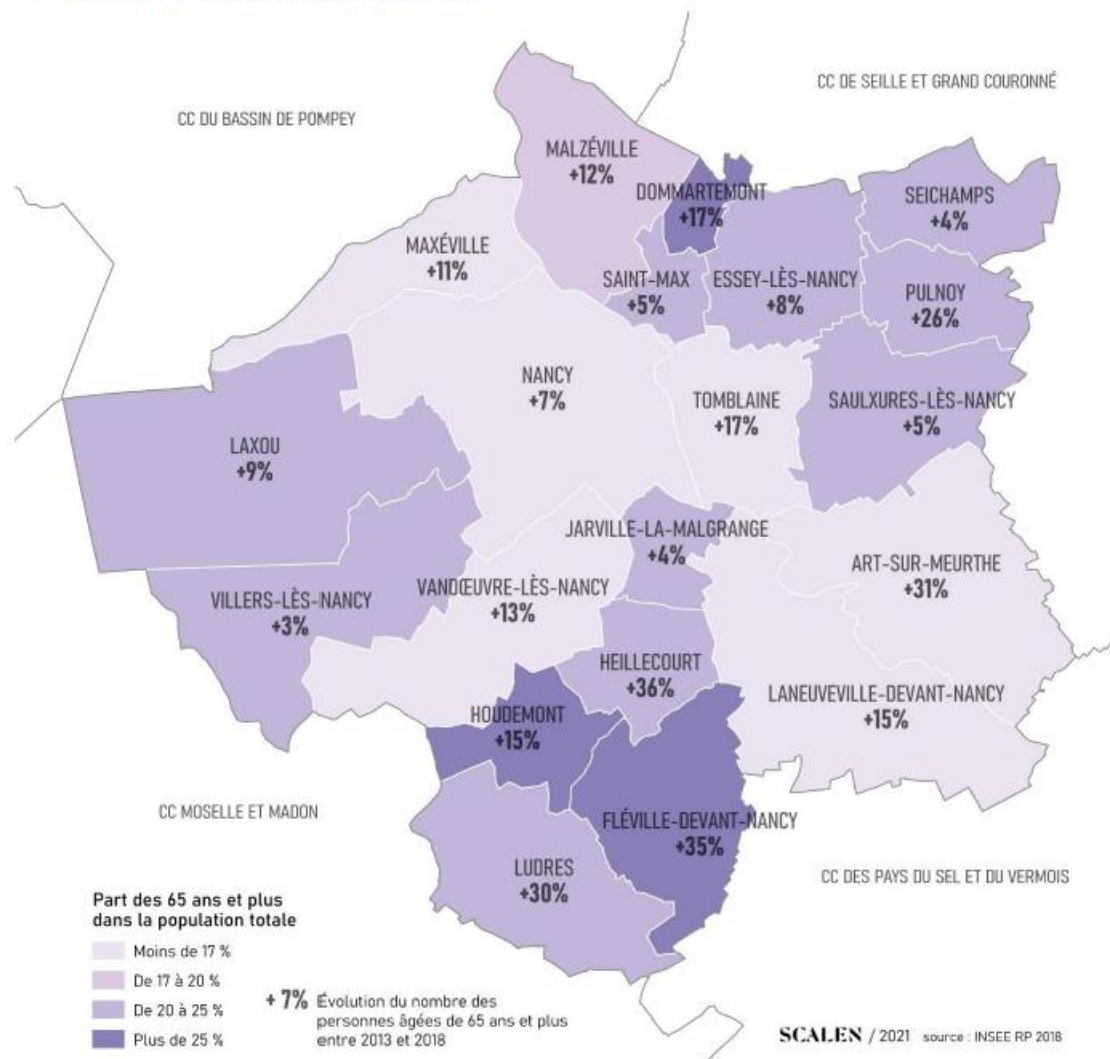
> Evolution de la population des communes de la Métropole entre 2013 et 2018
Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?

Une baisse
significative sur
Houdemont de -7%
de la population
entre 2013 et 2018
>>> lié au
vieillissement de la
population

> Population âgée de 65 ans et plus dans la Métropole du Grand Nancy en 2018
Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



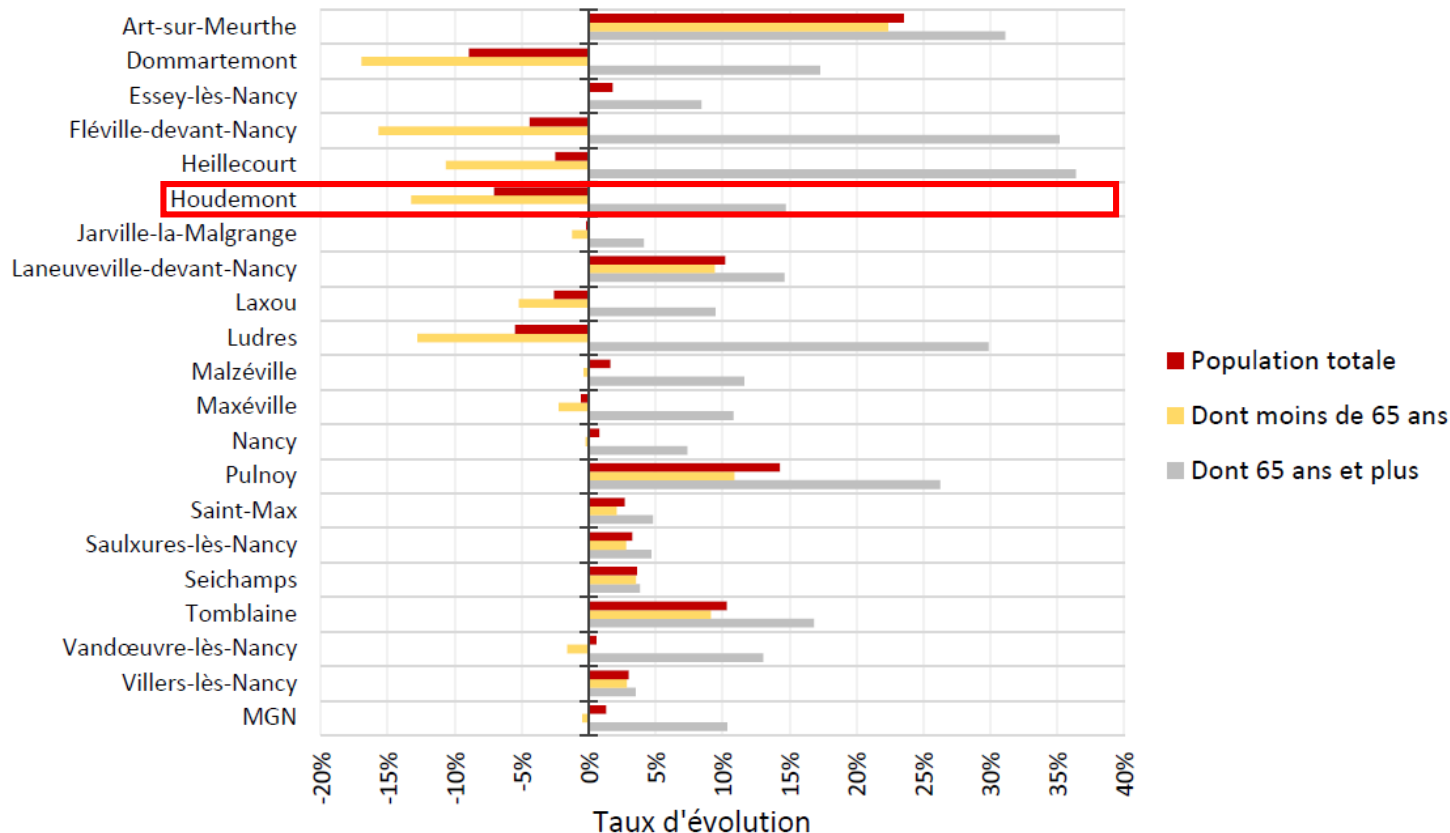
Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?



Une baisse significative sur Houdemont de -7% de la population entre 2013 et 2018 >>> lié au vieillissement de la population

> Evolution de la population dans les communes de la Métropole entre 2013 et 2018

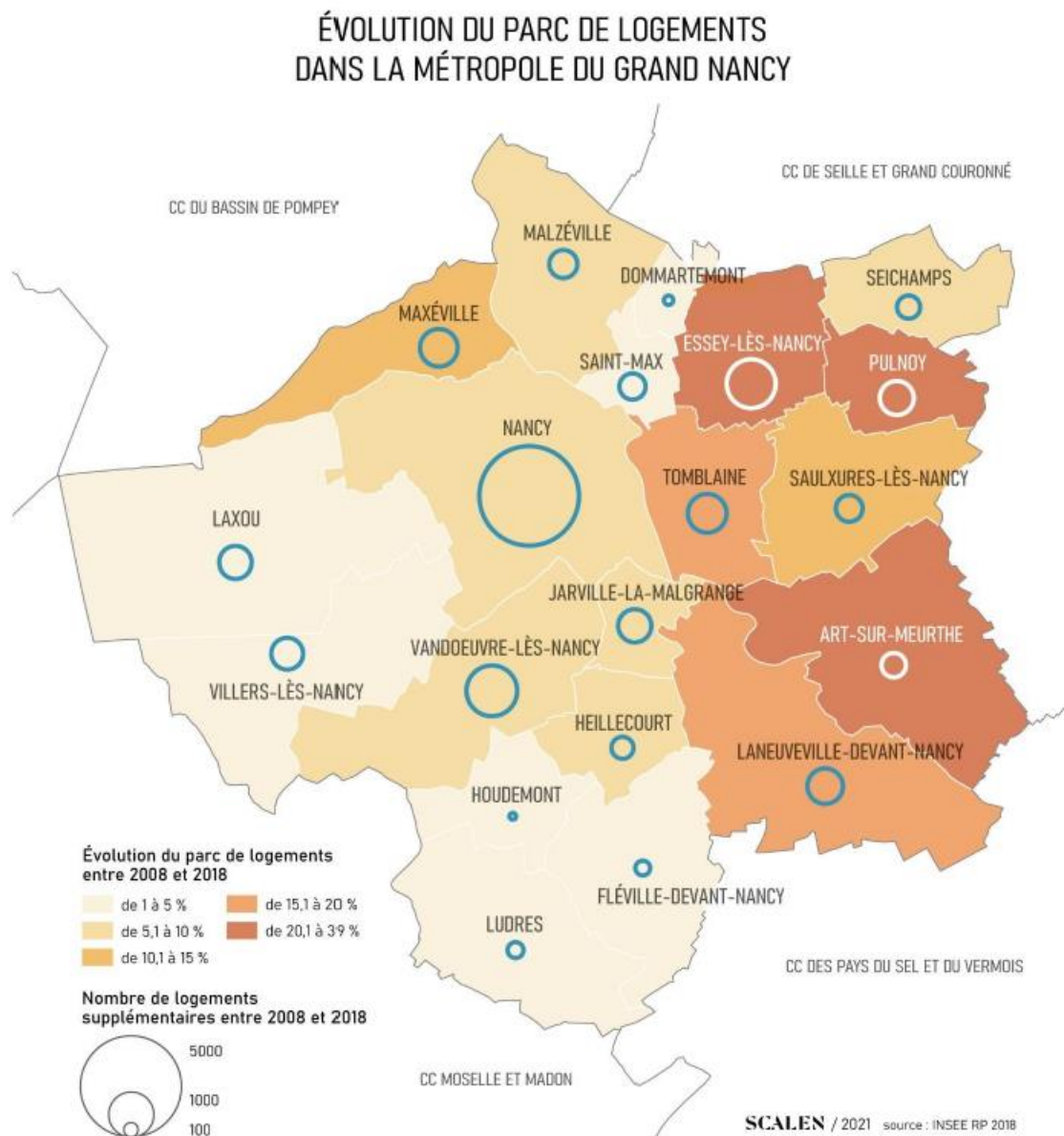
Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



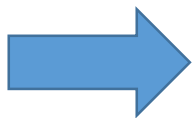
Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?

Une production de logements très faible sur Houdemont depuis 20 ans

Une vacance très limitée (estimation INSEE 4%)



Pourquoi construire sur le territoire d'Houdemont ?



Répondre aux objectifs du Programme Métropolitain de l'Habitat

Le Programme Métropolitain de l'Habitat adopté en 2022 fixe les objectifs suivants de production de logements pour la commune d'Houdemont à horizon 2027 :

- 84 logements dont 38 logements aidés

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Aux Grands Jardins » doit permettre d'atteindre cet objectif en mobilisant ce foncier.

Une programmation résidentielle pour répondre aux besoins spécifiques de Houdemont :

- Favoriser le parcours résidentiel : besoins différents au fil de la vie,
- Diversifier les solutions d'habiter sur le territoire : 85% de maisons individuelles et + 80% de propriétaires occupants,
- Une part de logements aidés à construire (taux actuel à 6,5 %) >>> solutions pour loger les jeunes et accompagner les seniors qui veulent quitter leurs pavillons.

CADRE JURIDIQUE ACTUEL

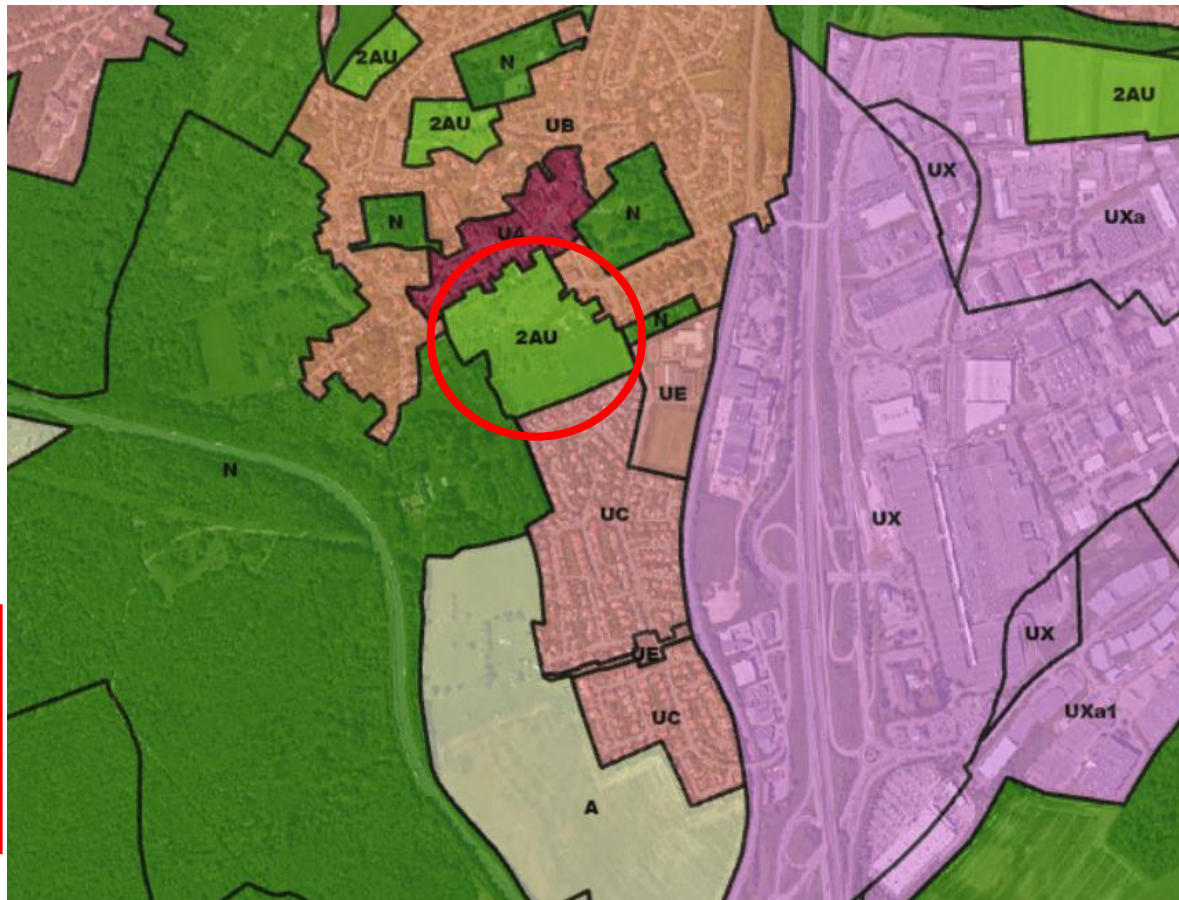
Zones du PLU d'Houdemont :

Zone N → Zone naturelle, inconstructible sauf exceptions.

Zone A → Zone agricole, inconstructible sauf exceptions.

Zones U → Tissu déjà urbanisé et équipé, constructible immédiatement.

Zone 2AU → Réserve foncière pour une urbanisation à moyen long terme >>> zone dite fermée à l'urbanisation



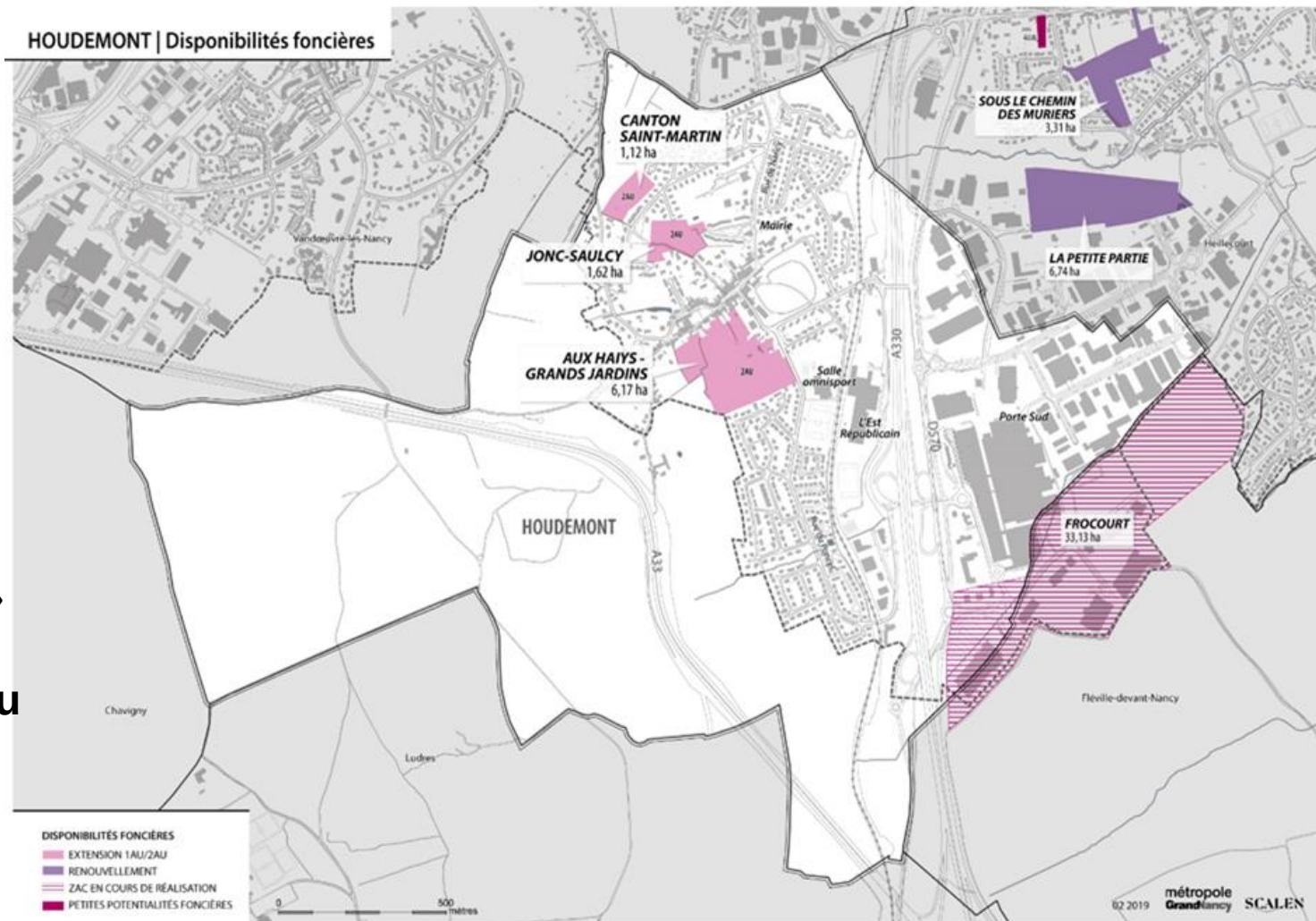
Où construire à Houdemont ?

Mobiliser la réserve foncière bénéficiant d'un emplacement privilégié pour mettre en œuvre le projet

Privilégier le développement urbain dans le tissu urbain, en proximité des services et transports en commun.

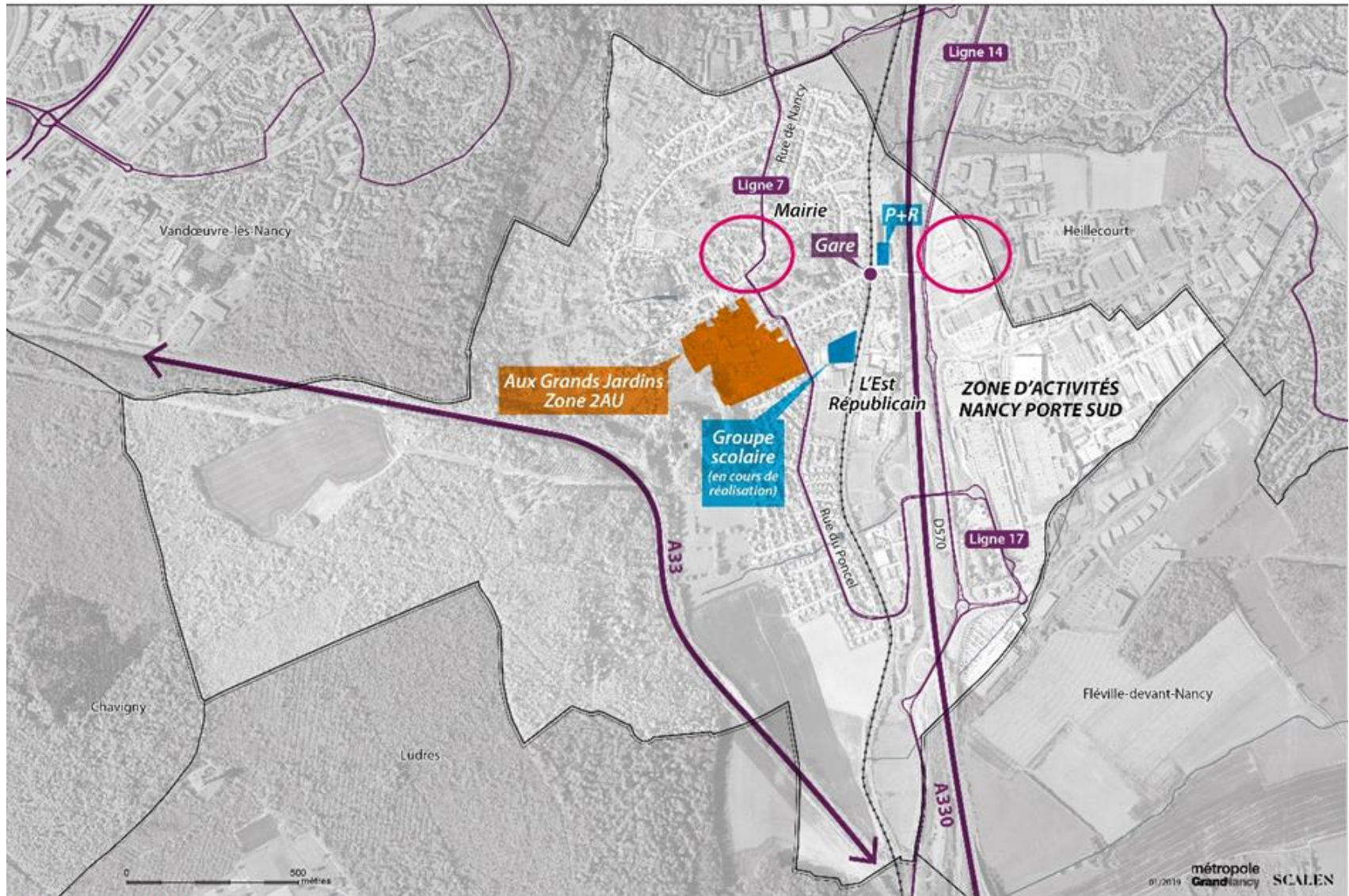
C'est la « Ville des proximités »

2 secteurs rue du Fonteno et rue des Jardins abandonnés



L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Aux Grands Jardins »

HOUEMONT | Aux Grands Jardins – Zone 2AU



■ Équipement ○ Pôle de proximité — Autoroute — Transport en commun — Voie ferrée

LE PROJET

Un premier projet remontant à 2012 suite à la révision du POS en PLU en 2007

Le projet initial prévoyait :

- 115 logements
- Une trame paysagère
- Un coût pour la collectivité de 800 000 €



Urbanisme

Surface du site : 4,1 ha

Programme : habitat
(collectif - intermédiaire - individuel groupé)

115 logements

VERDIER - TAPPIA
architectes urbanistes

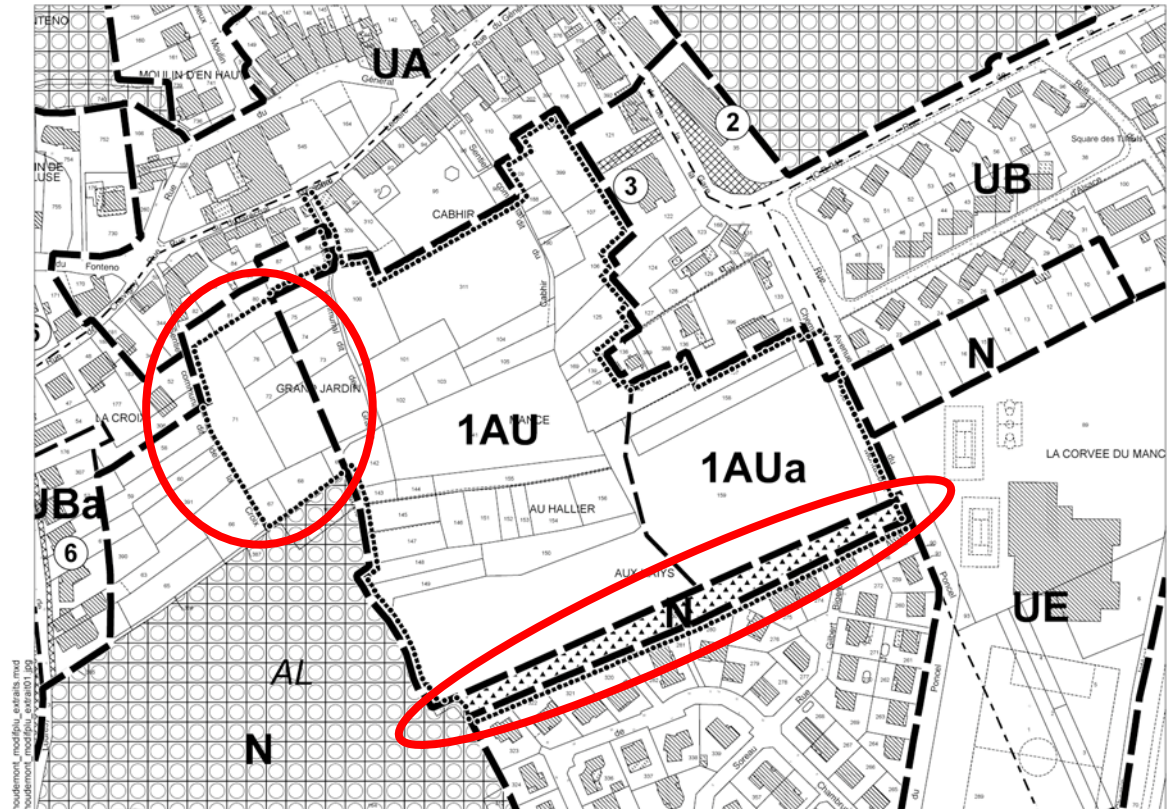
81/83 rue Saint Georges - 54 000 NANCY
Tel 03 83 40 04 04 - verdirurbanisme.fr

LE PROJET

Second projet initié en 2018 avec un aménageur privé qui s'était assuré de la maîtrise foncière du secteur

Le projet prévoyait :

- Une ouverture à l'urbanisation de 5,16 ha sur les 6,17 ha de la zone 2AU (prise en compte des études TVB issues des démarches d'élaboration du PLUi HD)
- 150 logements dont 60% en collectif et 40% en individuel.
- 30% de logements aidés.



LE PROJET

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a soumis la procédure à **évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale a permis de :

- Réaliser une étude « faune / flore » sur 4 saisons sur le secteur de la zone 2AU afin de déterminer les enjeux environnementaux sur le secteur.
- De réduire la dimension du projet pour limiter la consommation foncière et préserver le cadre de vie agréable de Houdemont.

LE PROJET

Synthèse des enjeux écologiques sur la zone 2AU

Les milieux d'intérêt local moyen sont constitués :

- Des principales prairies de fauche.
- De milieux jouant un rôle pour l'alimentation de certaines espèces se reproduisant sur le site ou nichant aux alentours. Les ronciers sont également présents et constituent des milieux favorables pour certaines espèces.

Quant aux milieux d'intérêt local assez élevé, ils sont constitués :

- Des vergers sur prés, arbres fruitiers âgés et prairie limitrophe. Ce sont des habitats accueillant beaucoup d'espèces d'oiseaux, de reptiles et d'insectes.
- Les vergers enfrichés, les bosquets avec leurs lisières prairiale représentent des habitats accueillent des espèces de reptiles, de mammifères et d'oiseaux.
- La bordure du parc du château ainsi que la haie d'arbres à haute-tiges menant à celui-ci.



Figure 21 : carte de synthèse des enjeux écologiques au sein de la zone 2AU.

LE PROJET

Une forte réduction de la surface ouverte à l'urbanisation (de 5,6 Ha à 1.10 Ha)



Qui s'inscrit dans la démarche de sobriété foncière de la métropole

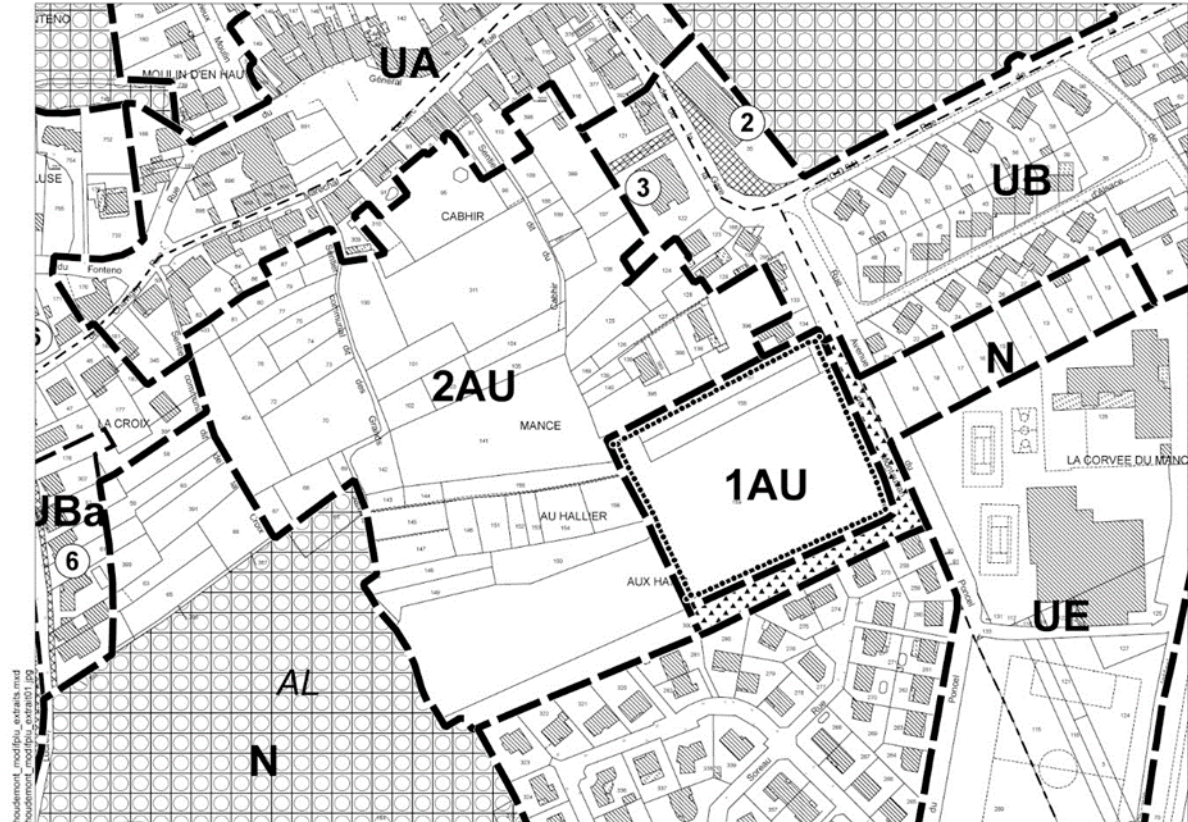
LE PROJET

Des logements collectifs variés :

- 20 logements aidés pour les séniors
- 20 logements aidés pour les jeunes ménages en accession
- 20 logements intergénérationnels
- 20 logements en accession libre

Une mixité fonctionnelle sur le front bâti donnant sur la rue du Poncel pour une maison de santé regroupant les professions médicales.

Une attention particulière sur les lisières avec les habitations voisines et les surfaces naturelles conservées



LA CONCERTATION ET LES SUITES

En lien avec la commune de Houdemont, les modalités de concertation suivantes ont été définies :

- La concertation se déroulera du 3 novembre au 5 décembre 2022.
- Cette réunion publique en commune permet d'informer sur le projet et les besoins.
- Un dossier de concertation sera mis à disposition du public. Celui-ci comprendra des éléments de présentation du projet, la justification des besoins ainsi que le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- La consultation du dossier de concertation ainsi que le recueil des avis et remarques du public sur des registres dédiés pourront se faire :
 - Sous format papier, en mairie de Houdemont et à la Métropole du Grand Nancy
 - Sous format numérique, sur le site internet jeparticipe.metropolegrandnancy.fr

Une délibération en Conseil de métropole tirera le bilan de cette concertation >>> février 2023.

Une enquête publique sera ensuite organisée avec un commissaire enquêteur >>> mars – avril 2023.

Une déclaration de projet sera ensuite prise à horizon mi 2023.

>>> Un prochain temps d'échange avec la Mairie et Nexity pour présenter les projets définitifs.