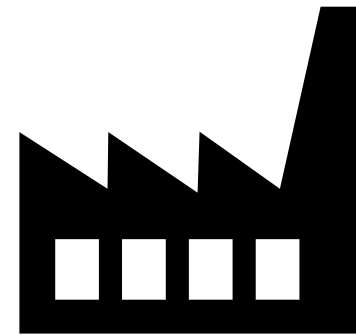


juin 2016

EPFL.  
Saulxures les Nancy

# Site Malora



1 / Analyse

Programmation urbaine  
et diagnostics techniques





# Sommaire

1. Saulxures et l'aire métropolitaine
2. Une commune entre le rural et la métropole
3. Identité
4. Du village-rue à la commune péri-urbaine
5. Saulxures est / Saulxures ouest
6. Le PLu, vers une conurbation
7. Ce qui caractérise Saulxures
8. Des maisons individuelles sureprésentées
9. Les opérations récentes, un parc social renforcé
10. Les équipements confortent une centralité
11. Le parc-un parc introverti
  
12. Les écoles
13. Ecole Fléchon, quartier du Grand Paquis
14. Ecole Chepfer, le village
15. Ecole Barrès
16. Synthèse écoles
17. Programme
  
18. Contexte hydraulique
19. Réseaux
20. Bâtiments
  
21. Synthèse

# 1. Saulxures et l'aire métropolitaine.

Saulxures-les-Nancy se situe dans la seconde couronne, à l'Est de l'aire métropolitaine nancéenne.

La deuxième couronne, plus lointaine, est marquée par l'étalement de l'habitat individuel dans de vastes zones pavillonnaires que le développement de l'automobile a permis dans les années 1980 et 1990. Ce phénomène concerne principalement les communes de Bouxières, Heillecourt, Houdemont, Ludres, Dombasle, Saint-Nicolas, Varangéville, Liverdun, Pulnoy et Seichamps.

La rocade périphérique permet de contourner l'aire Nancéenne et sa proche banlieue. La ville est contournée à l'ouest par l'autoroute A33 et à l'est par la voie de l'Amézule. Saulxures est à l'extérieur de ce système.

Les paysages rencontrés sont rythmés par de vastes surfaces agricoles.

Saulxures est encore positionnée dans un territoire marqué par son caractère rural. Bosserville, la commune voisine, présente encore des motifs ruraux préservés.

De cette manière, la commune reste dépendante d'un paysage et d'un territoire qui ont longtemps été (et sont encore) une force d'attractivité : la ville à la campagne.

Cette imbrication précieuse reste fragile.



## 2. Une commune entre le rural et la métropole.

Saulxures s'inscrit dans un secteur entre ville et campagne, un paysage attractif offrant à la fois qualité de vie et confort. Cette image de ville à la campagne est exprimé à Saulxures mais aussi par les communes limitrophes de Seichamps et Pulnoy notamment.

Cette forme de ville à la campagne prend toutefois des formes différentes. Le paysage de Saulxures offrent des éléments encore structurés et identifiables. Ils sont perçus à la fois de l'intérieur de la métropole et de l'extérieur lorsque l'on arrive de territoires ruraux.

Avantage: une image attractive mêlant paysage naturel et proximité des services d'une urbanité proche.

Inconvénient: une proximité du rural et donc de villages qui ont une ruralité davantage préservée. Cette mise en concurrence des qualités de vie a des conséquences en termes d'attractivité et d'immobilier.

L'urbanisation de Saulxures les Nancy s'est opérée depuis le début des années 50 par des opérations de lotissements autour du Village.

Celui-ci est encore identifiable et structurant, par l'église, la centralité autour de la mairie, le tissu bâti. On retrouve le patrimoine d'origine de la commune de manière plus évidente qu'à Pulnoy par exemple.

Ces opérations de zones pavillonnaires sont essentiellement des maisons individuelles, parfois jumelées, mais la plupart du temps isolées sur une parcelle moyenne de 300 à 500 m<sup>2</sup>. Ces surfaces semblables à ce qui peut être proposé aujourd'hui devraient être un atout à l'attractivité résidentielle du site.





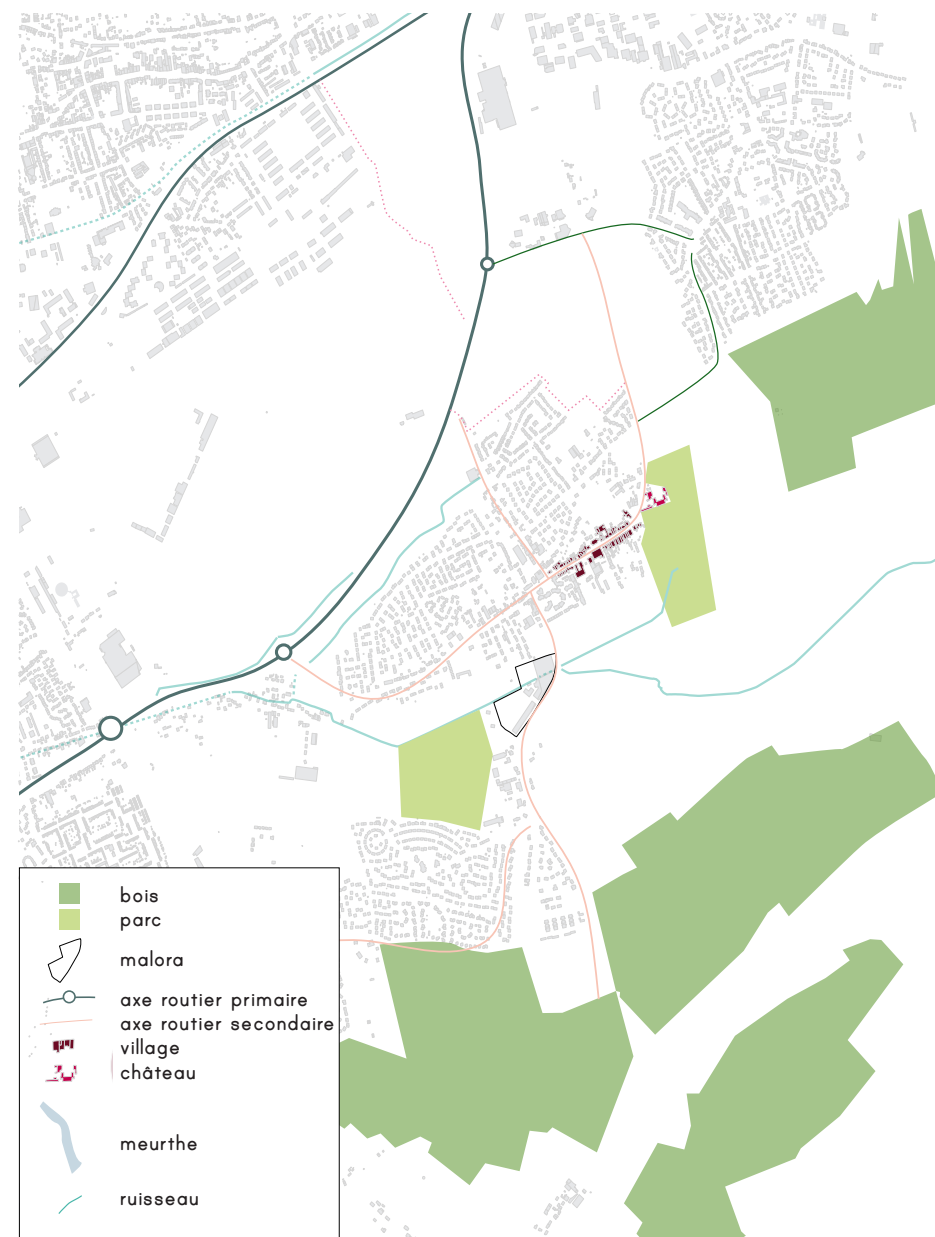
### 3. Identité



Le village de Saulxures, entité de la deuxième couronne nancéienne, possède la particularité d'être une rotule entre l'urbain et le rural. Bien que le mitage ait largement transformé la commune, en particulier du côté ouest, un esprit de village y règne encore sur la partie est; le bâti ancien est bien conservé et la nature y est encore très présente. Les bois (bois de l'Épine, bois de Saulxures, bois du Grand Saint Phlin, bois du Grand Saint Pierre) forment une des ceintures de la trame verte nancéienne, le grand paysage donné à voir à l'est (Pain de sucre et colline Sainte Geneviève) confère un caractère bucolique au village.

Cette fertilité verte est retrouvée au sein même du tissu grâce à un parc privé (parc du Château) et un parc public (parc des Etangs) (1).

A noter que le parc des Etangs est le seul parc public avec le petit plan d'eau de Pulnoy de la deuxième couronne est nancéienne, d'où son importance. Ce parc est animé par le ruisseau du Prarupt, qui, avec le ruisseau du Longeau, sont deux composantes majeures de la trame bleue du versant est nancéen.



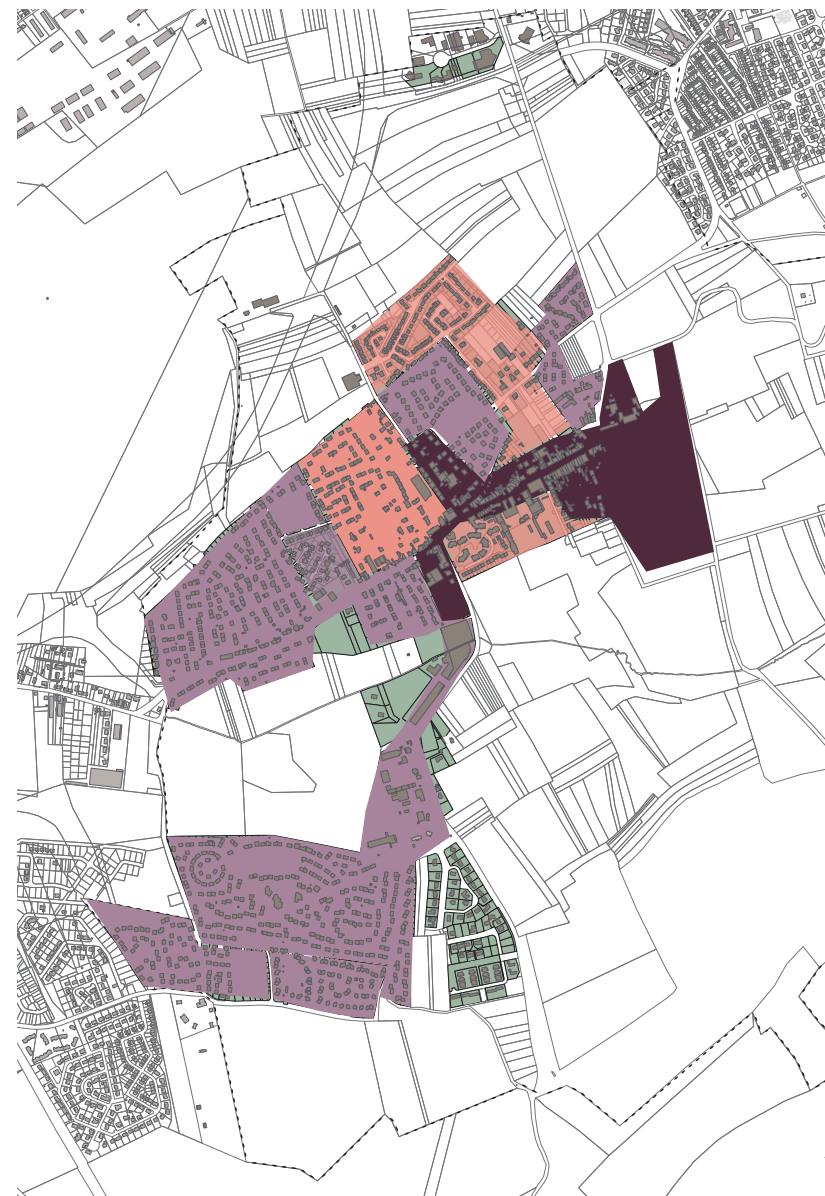
## 4. Du village rue à la commune péri-urbaine,

Trois grandes périodes de constructions peuvent être identifiées :  
Avant 1946: le village rue se construit autour de l'église, avec une identité forte très préservée,

De 1946 à 1990: les extensions pavillonnaires du Pré vert et des Grands Paquis sont lancées. elles correspondent à une augmentation forte de la population.

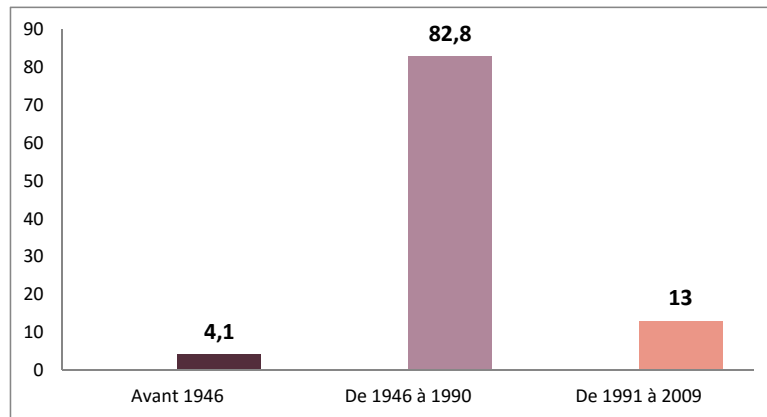
De 1991 à 2009: le tissu pavillonnaire s'étend vers le village-rue et lie les extensions au village.

80 % de la forme urbaine de la commune s'est effectué sous une forme pavillonnaire sur une période de construction qui induit aujourd'hui un enjeu thermique fort en terme de rénovation.



## 4. Du village rue à la commune péri-urbaine,

Période d'achèvement des résidences principales construites avant 2010



On remarque que périodes de construction et croissance démographique sont tout à fait liées. Ainsi la période de 1946 à 1990 a construit 82.8 % des habitations et cela sous forme majoritairement pavillonnaire.

Croissance démographique comparée (indice base 100 en 1968)

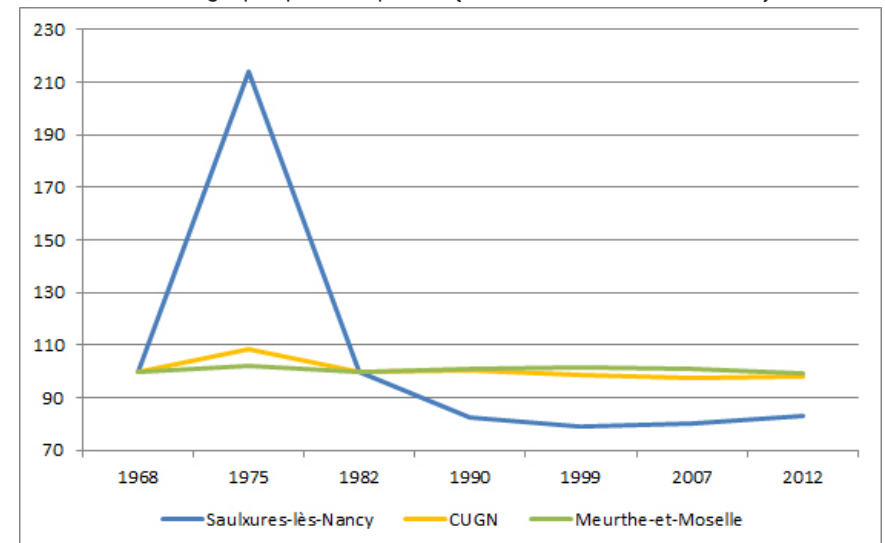


Figure 2 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

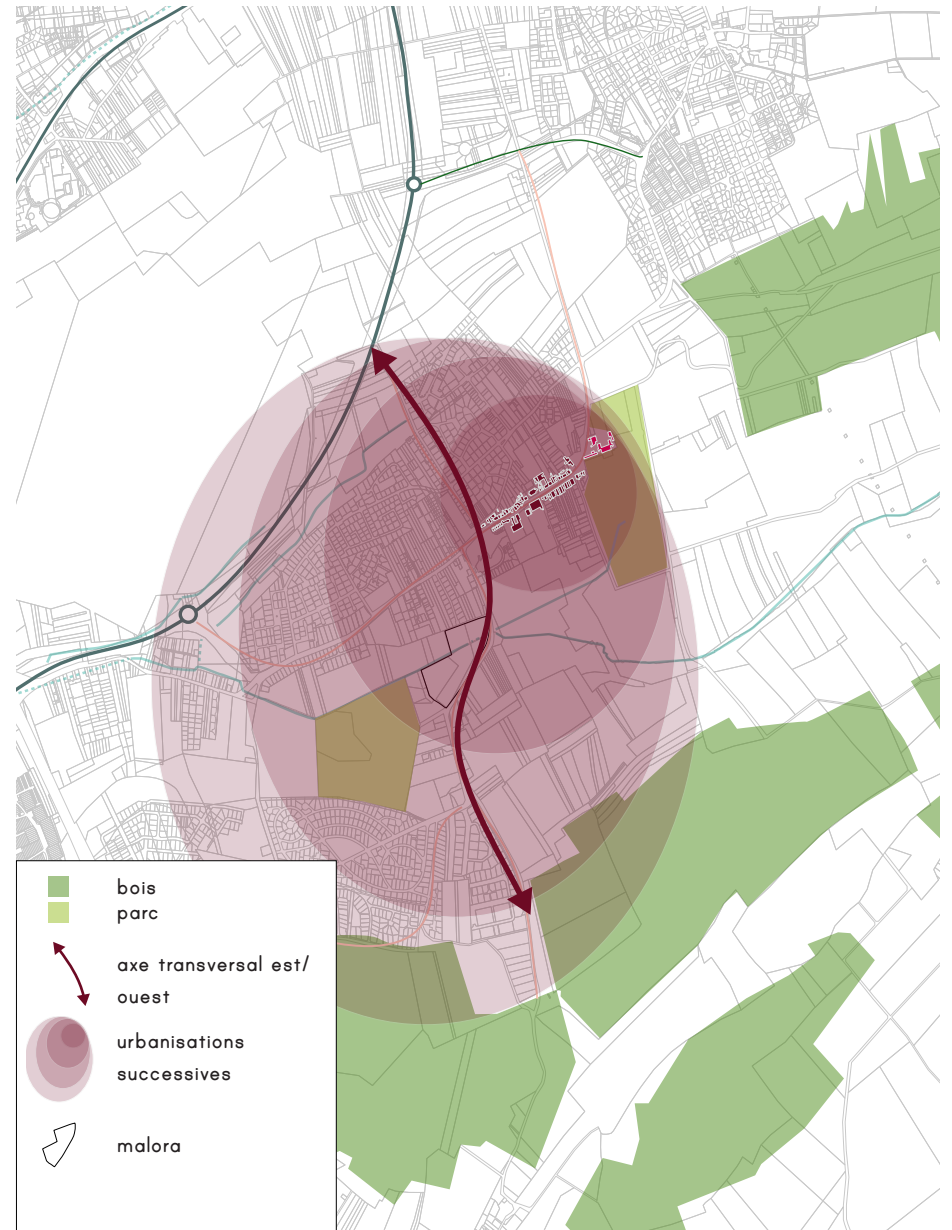
On observe un pic démographique particulièrement important entre 1968 et 1975. Ce pic se reflète aujourd'hui par des ménages vieillissants et occupants leur habitation depuis plus de 10 ans, ne participant pas au parcours résidentiel.

## 5. Saulxures est / Saulxures ouest



Le village de Saulxures possède un cœur historique bien sauvegardé à l'est (1), couronné par le château (2) et son parc. Les opérations successives d'urbanisation se sont étendues depuis ce centre vers l'ouest.

Lorsqu'on parcourt le village, une rupture du paysage a lieu au niveau de l'axe transversal route de Bosserville/rue d'Essey; avant, le paysage est péri-urbain, au-delà, il est rural.





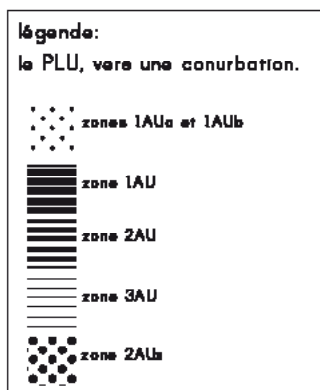
## 6. Le PLU, vers une conurbation.

On assiste à une première conurbation entre les lotissements de Saulxures et de Tomblaine au sud.

L'armature du tissu de Saulxures par la route de Tomblaine tend à prolonger le développement urbain de la commune en direction du Nord.

On pourrait alors imaginer une seconde conurbation comme le laissent présager les documents de planification urbaine.

Ces continuités urbaines effacent les transitions entre les communes et peuvent mettre en danger une image de la commune moins attractive en terme de vie entre ville et campagne.





## 6. Le PLU, vers une conurbation.

### Etirer:

Le Sud et le Nord de la commune, dans une logique de conurbation, tendent à rejoindre respectivement Tomblaine et Pulnoy à la fois par de nouvelles zones d'habitat et par l'extension d'une zone d'activités économiques.

### Centralité:

La commune se structure autour de la centralité dessinée par le village-rue et la polarité qu'exerce la mairie en terme de services et d'équipement. Cette centralité visible et ressentie est aussi preuve de dynamisme et d'attractivité.

### Articuler:

Comment imaginer le rôle et a fortiori l'opération Malora? Le site se situe à un point d'articulation entre le Village, le parc et les Grands Paquis. Il y a sur le site des enjeux à la fois sur la couture urbaine de la commune et sur son attractivité.

**légende:**  
**le PLU, vers une conurbation.**



centralité



articuler



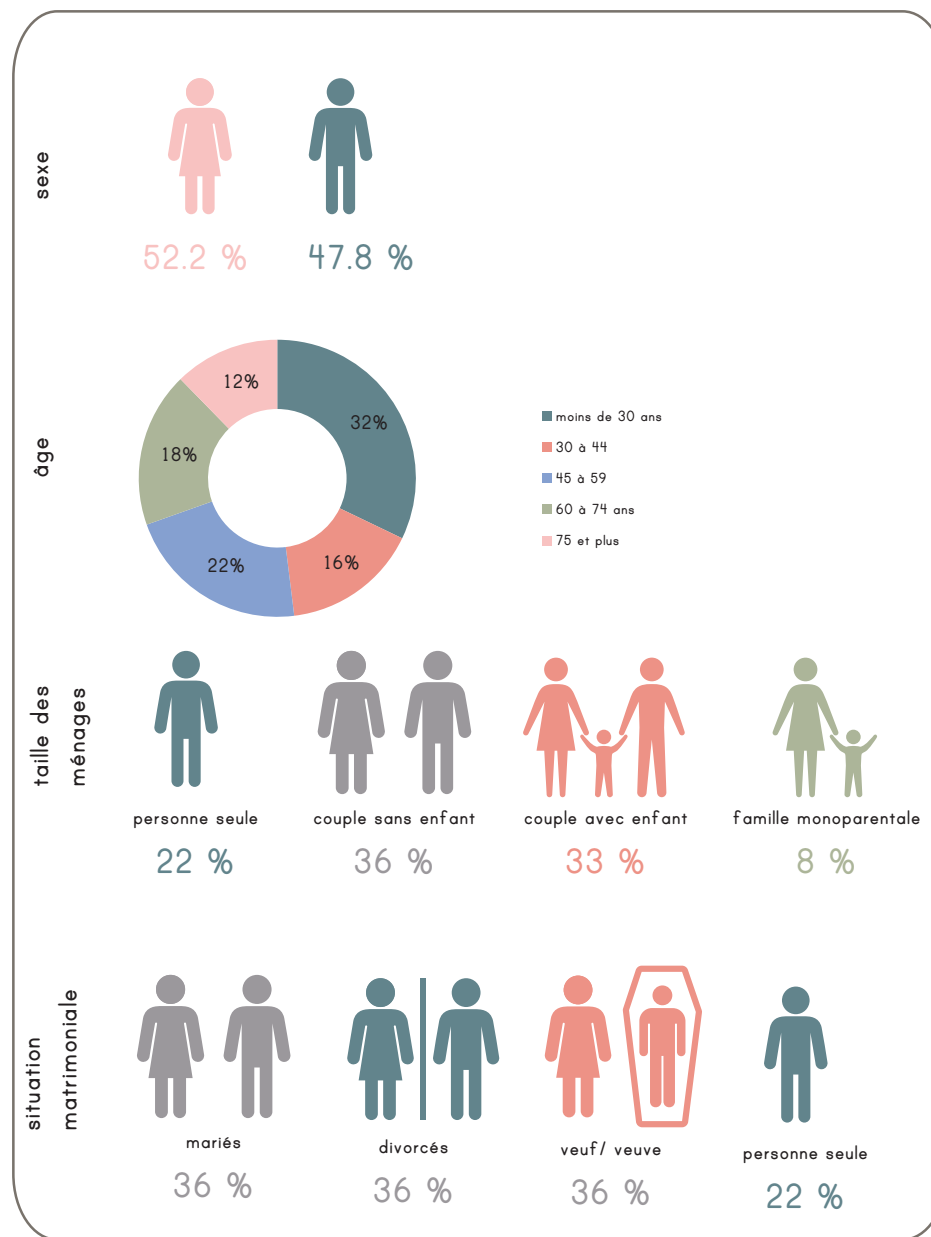
étirer



# 7. Ce qui caractérise Saulxures.

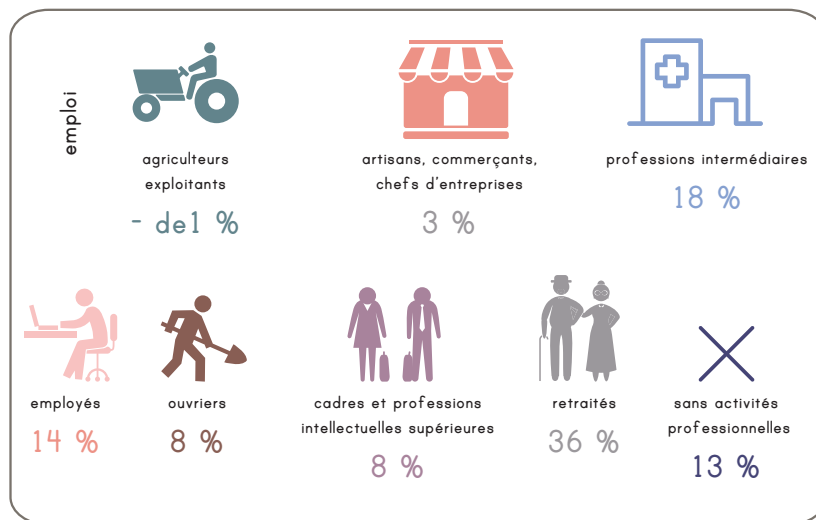
> une taille des ménages qui se réduit

> une augmentation importante des 75 ans et plus.

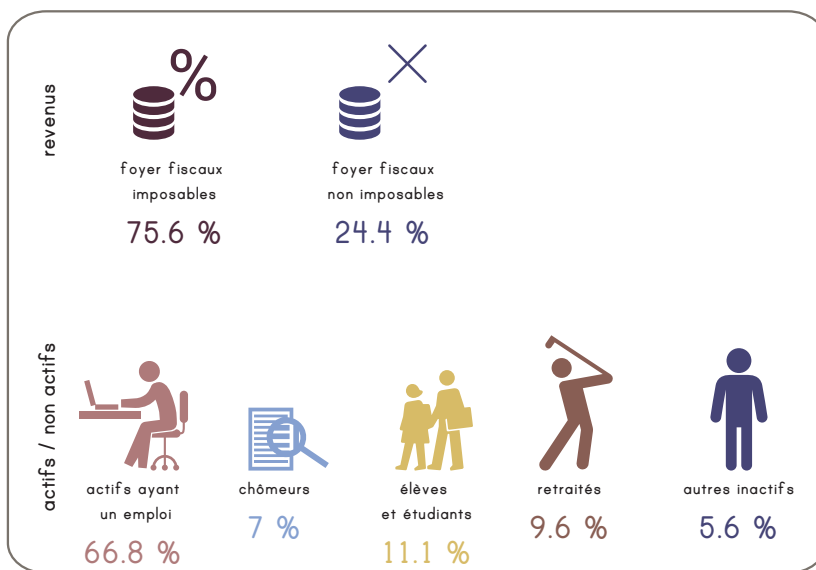


# 7. Ce qui caractérise Saulxures.

> une forte représentation des classes moyennes



> une part importante des revenus imposables



> une forte représentation des logements de grande taille et des propriétaires occupants.

## 8. des maisons individuelles sureprésentées

parcelle: 300m<sup>2</sup>  
emprise : 106 m<sup>2</sup>  
période : 1976



1

parcelle: 700m<sup>2</sup>  
emprise : 125 m<sup>2</sup>  
période : 1976



2

parcelle: 530 m<sup>2</sup>  
emprise : 107 m<sup>2</sup>  
période: 1968



3

parcelle: 426 m<sup>2</sup>  
emprise : 117 m<sup>2</sup>  
période :1972



4

parcelle: 473 m<sup>2</sup>  
emprise : 108 m<sup>2</sup>  
période: 1983



5

Le tissu urbain offre peu de diversité en terme de typologies bâties. Il est constitué à 80% de maisons individuelles. Cette sur-représentation des maisons individuelles est synonyme d'étalement urbain, de mitage et interroge la durabilité d'un territoire.





## 9. les opérations récentes: un parc social renforcé.

mise en service		Logement social							
		Nombre de logements et catégories					Maisons en		
		2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	Locatif social	4 Pièces	5 Pièces	Accession sociale
2008	LA SARRASINE	6	14	5		25			
2010	GENOVES 1	8	32	20	2	62			
2012	LA TRICOTERIE	8	31	7		46			
2016	LA VAHOTTE	9	18	8	4	39			
fin 2017/2018	GENOVES 2 (en cours)	4	16	8		28	15	0	15
<b>total logements</b>		<b>35</b>	<b>111</b>	<b>48</b>	<b>6</b>	<b>200</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

La commune de Saulxures a réalisé des logements sociaux et locatifs afin de diversifier son offre de logements et de répondre à ses engagements.

En 2016, la commune recense 358 logements sociaux, soit un taux de 20.10%. L'objectif fixé par le PLH est donc atteint.

1. Genoves 1
2. Genoves 2
3. La tricoterie
4. La Sarazine
5. La Vahotte



# 10. les équipements confortent une centralité.

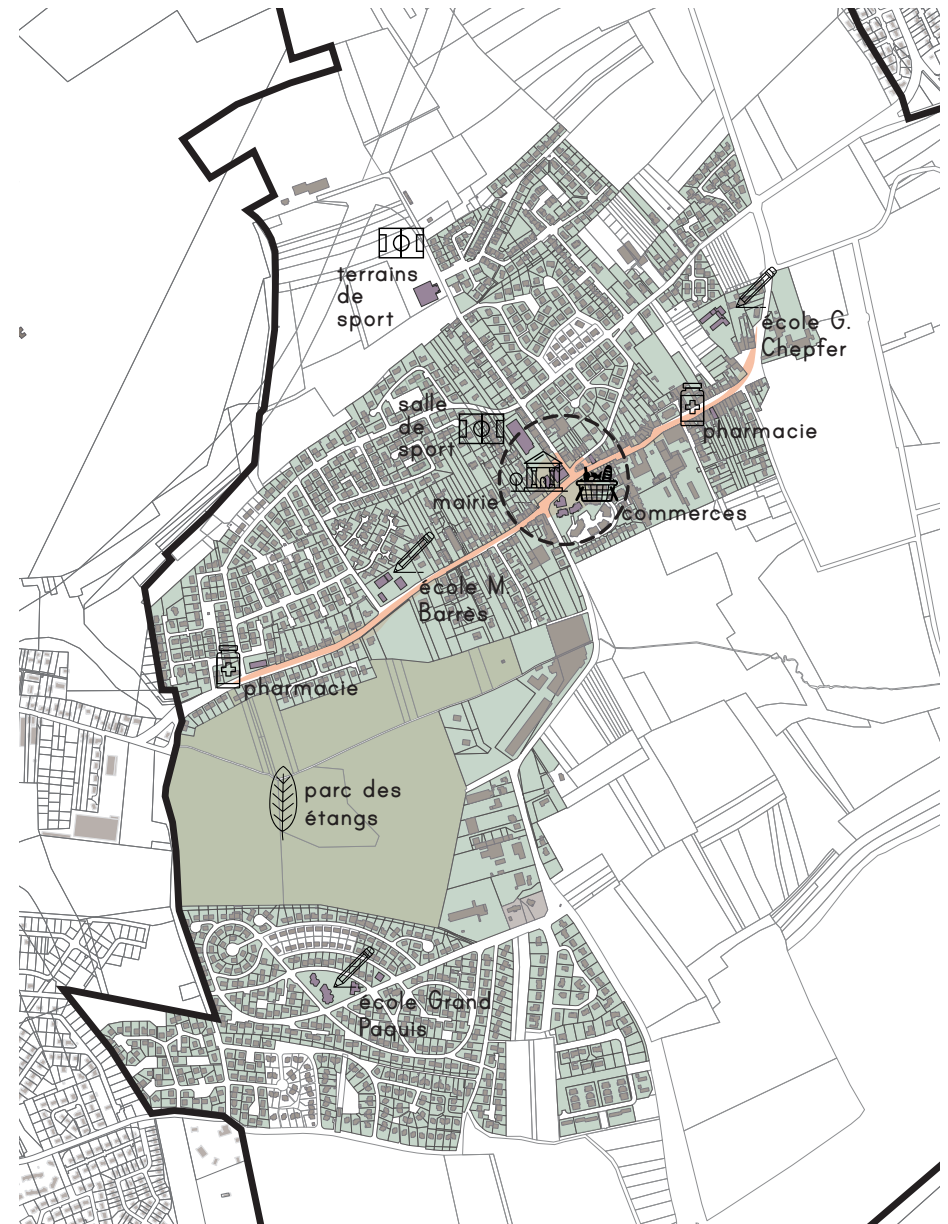
Les équipements, commerces et services se positionnent le long de la rue de Tomblaine, sur l'axe historique du village-rue. On y trouve à la fois les commerces, équipements du quotidien ainsi que les pharmacies et médecins.

Les supermarchés de Tomblaine et Essey les Nancy sont très proches mais nécessitent un déplacement automobile. Ils sont également desservis par la ligne 5 (pour les deux) ou la ligne 18 (pour Essey seulement).

Cette densité d'équipements le long du village-rue conforte une centralité que l'on peut intensifier autour de la mairie et de sa place.

En seconde frange construite (les opérations de lotissements), le désordre du tissu pavillonnaire est ponctué de deux éléments structurants: les écoles Barrès et Chepfer.

Au Sud, le quartier du Grand Paquis est peu équipé. Construit comme un satellite du village, on y trouve de manière plutôt centrale l'école primaire et la maison des associations. Ces deux équipements instaurent une polarité et créent un signal urbain à l'intérieur du dédale pavillonnaire.



# 11. le parc - un parc introverti, une vitrine cachée



Le parc des Étangs est un des équipements phares de la commune de Saulxures. La rareté des parcs publics sur les versants est de Nancy en fait un pôle incontournable de loisirs.

Bien qu'atout majeur au sein de la commune, il ne se donne pas à voir (1); depuis la rue de Tomblaine, l'écran que constitue l'alignement de pavillons (2) bloque les vues vers le parc en contrebas.

Les vues ne filent que très rarement vers ce poumon.

Le phénomène se répète route de Bosserville, autre axe important qui borde cet espace. L'écran est aujourd'hui majoritairement constitué du bâti industriel du site Malora. Mais d'autres obstacles feront plus tard obstacle comme la parcelle des anciens propriétaires, véritable enclave, qui bordera le parc en retrait de la route de Bosserville.

Il est vrai que la végétation du parc, de petite taille, ne fait qu'amplifier le phénomène, privant le parc de signal.

Enfin, les entrées au parc, trop atrophiées et timides ne concourent, là encore, pas à la visibilité de ce bel espace.





# 11. le parc - un parc introverti, un dedans, un dehors

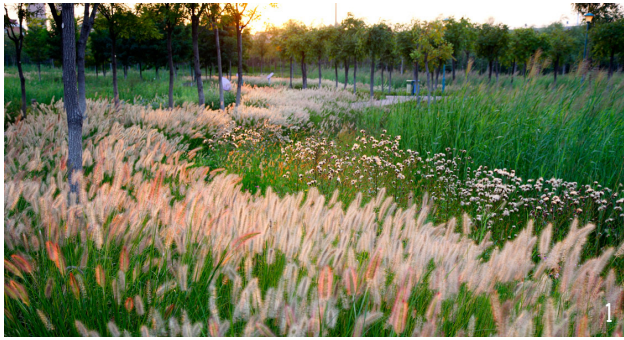


Le parc des Etangs, élément de rotule urbaine entre un Saulxures nord et un Saulxures sud, ne joue, aujourd'hui, que peu ce rôle d'échange et de fédération des populations de ces deux parties de ville. Ce parc enclavé possède un fonctionnement de type centripète/centrifuge, plus que transversal, c'est à dire qu'un alignement d'arbre concentrique clôt aujourd'hui le parc sur lui-même, dessinant une immense parcelle monotone en son centre (qui accueille les pluies lors d'évènements orageux) (2), et rejetant en dehors de ce système les franges habitées qui le bordent (1), s'affirmant ainsi plus comme une coupure au sein du tissu qu'un lien.





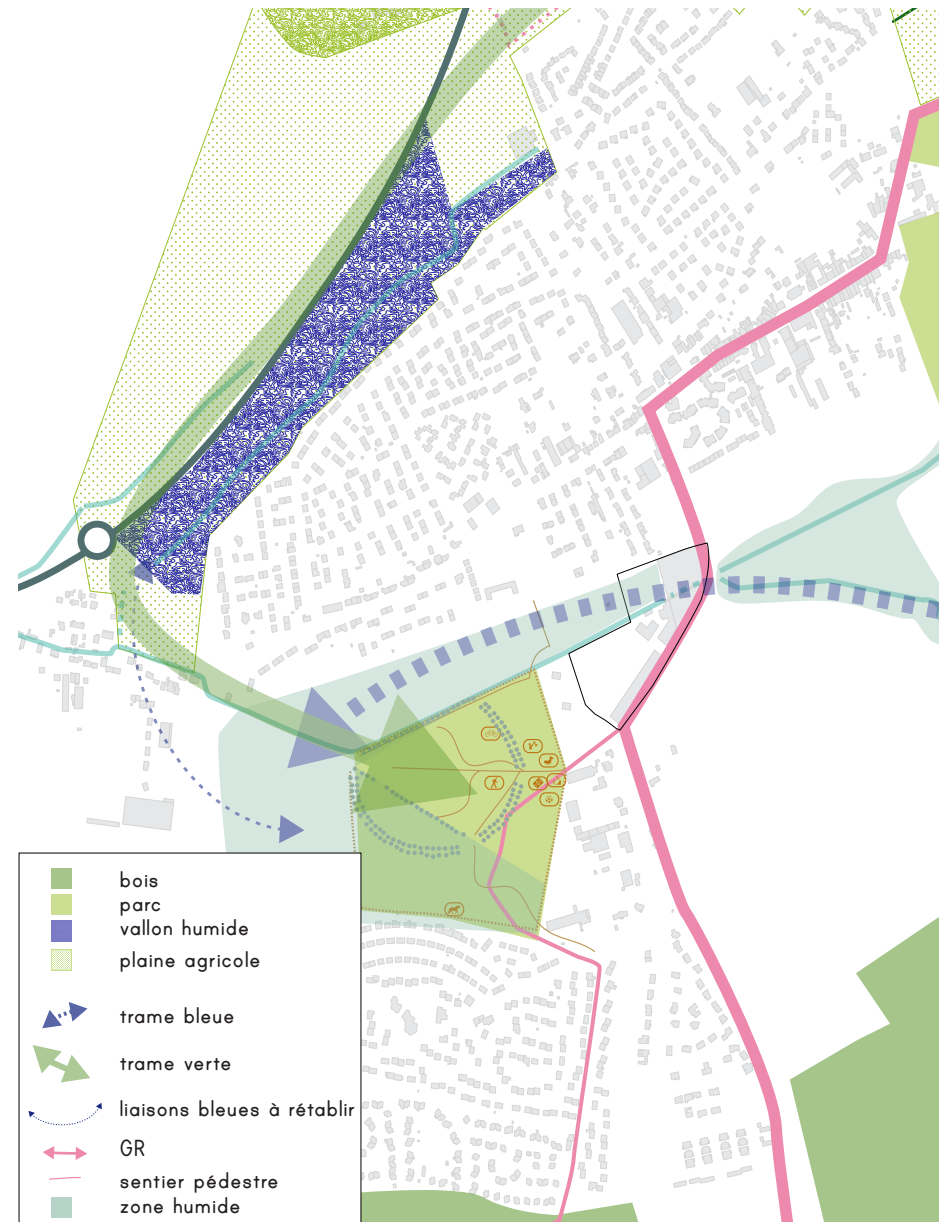
# 11. le parc - des usages à redéfinir en accord avec son identité



Ce parc est porteur de bien des potentialités. En effet, il s'insère dans un système de trame verte et bleue qui sera dynamisé par le projet Coeur de Plaine Rive Droite. Ce projet, qui est celui d'un parc rural péri-urbain, vise à transformer les abords de la RD 674 en une véritable zone de loisirs à identité rurale. La commune de Saulxures est concernée par ce nouvel équipement puisque le nord de la ville va accueillir le 'Vallon humide' ainsi que la 'Plaine agricole'.

Un possible maillage intéressant apparait dès lors puisque le parc des Etangs pourrait s'inscrire comme une continuité paysagère de ce projet via un décroisement et une reconnexion à ces espaces.

Pour cela, il faudra veiller toutefois à en faire un espace attractif, qui tirera pleinement parti de son identité humide, via un travail à la fois paysager (travail d'ambiances en accord avec sa vocation d'espace de gestion de eaux)(1) et programmatique (installation d'autres activités, en lien avec cette identité bleue) (2), sans toutefois concurrencer, mais bien plus compléter, le programme du futur bassin éco-ludique du projet Cœur de Plaine Rive Droite.



## 12. les écoles.

***La programmation scolaire présente des enjeux forts en termes de développement et de projet de territoire. En effet, l'école a un rôle essentiel dans la vie de la commune, est un facteur clé de l'attractivité résidentielle, de la satisfaction des habitants et de l'accompagnement des projets urbains.***

Il s'agit donc de prendre connaissance du contexte de la commune et porter un regard critique sur les enjeux.

La méthodologie proposée consiste en :

- un état des lieux des locaux et fonctionnement des écoles
- une analyse du contexte territorial
- une analyse des dynamiques d'habitat
- une analyse socio-démographique
- une analyse des effectifs scolaires



# 13. école Fléchon, quartier du Grand Paquis



## Avantages :

- la proximité de la cantine
- un lieu qui structure le quartier
- une maison des associations

## Inconvénients :

- une école qui tourne le dos au quartier
- des entrées mal identifiées, pas d'accueil
- salle d'éducation physique sous dimensionnée
- des espaces extérieurs segmentés (problème de topographie, clôtures)
- accessibilité de l'école élémentaire
- beaucoup d'espaces résiduels

## Enjeux :

- le lieu structure le quartier
- besoin de soigner son image

Le quartier des Grands Paquis ne possède pas d'axe structurant de la même manière que le village, aussi la présence de l'école présente un intérêt particulier palliant à cette absence d'épine dorsale. En outre, cet intérêt est renforcé par la présence de la maison des associations, équipement global susceptible de rassembler l'ensemble des habitants sans distinction.

L'organisation du site est très favorable au confort des enfants (présence de la cantine sur site). Elle structure le quartier et possède une image qui peut évoluer et faire vivre des interfaces avec la commune par la maison des associations. Cependant la spacialisation de l'école la rend introvertie et n'offre pas de véritable façade en interaction avec les habitations.

Cette école offre toutefois des possibilités d'évolution, de liens avec le quartier en travaillant une ré-organisation des espaces extérieurs et des entrées, un traitement des espaces résiduels.

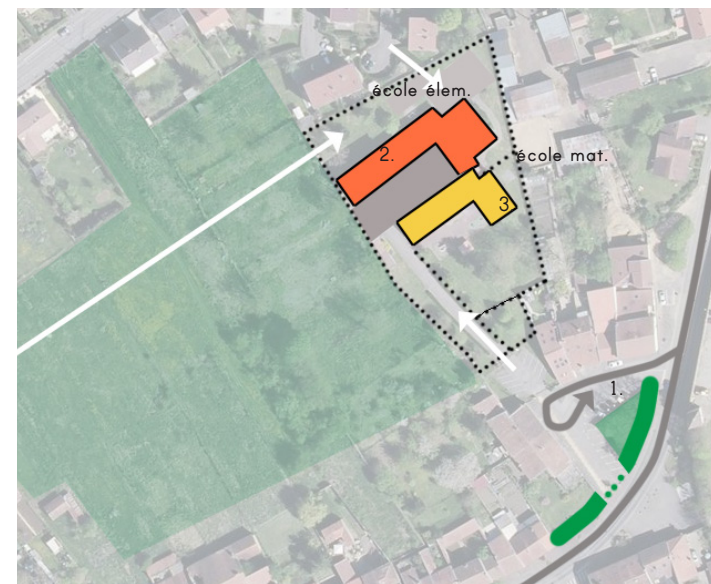
# 13.école Fléchon, quartier du Grand Paquis

## Ecole FLECHON, Grand Paquis

		état actuel 4 classes	normalement pour une école de 4 classes	normalement pour une école de 6 classes	remarques
parcelle	assiette foncière globale	4940 m <sup>2</sup>	2900 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>	6628 m <sup>2</sup> avec maison des associations
	emprise au sol des bâtiments	690 m <sup>2</sup>			
	surfaces des cours extérieures	1984 m <sup>2</sup>			
	espaces résiduels	2956 m <sup>2</sup>			
	foncier disponible	0			
effectifs	nombre d'enfants scolarisés en 2015/2016	102	1	2	
	maternel	38			
	élémentaire	64			
	nombre de classes utilisées				
	maternel	1			
	élémentaire	3			
	répartition par activité périscolaire				
	Restaurant scolaire (pointe)	59			
	NAP (jeudi)	54			
Garderie périscolaire (pointe : jeudi)	21				
Bâtiments	Surface de Plancher globale Maternelle	350 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	il manque de la surface pour la salle d'éducation physique de l'école primaire
	Surface de Plancher globale élémentaire	470 m <sup>2</sup>			
	TOTAL Surface de Plancher école	820 m <sup>2</sup>			
agents communaux	cantine	5			
	cheminement cantine	4			
	Atsem	1			
	nettoyage	5 + exté			



## 14. école Chepfer, le village



### Avantages :

- îlot vert, agréable
- une grande parcelle
- une école proche d'un futur développement
- protégée des nuisances sonores
- à proximité du château, de la forêt et des aménagements paysagers futurs

### Inconvénients :

- une cantine et un périscolaire éloignés
- une école peu visible
- une circulation en cul de sac,
- écrans visuels depuis la rue de Tomblaine
- des circulations et agencements

intérieurs complexes

- beaucoup de surfaces intérieures

### Enjeux :

- patrimoine communal
- proche d'un futur développement

Située dans la partie historique du Village, l'école s'inscrit dans un îlot de quiétude, de fraîcheur.

Sa parcelle plus grande que les deux autres sites lui permet de muter, et pourrait accueillir d'autres équipements. Proche du futur développement de la commune, elle pourrait se raccorder avec d'autres équipements tels que le château en lien avec la forêt et des cheminements.

L'école Chepfer est éloignée de la cantine et du périscolaire, ce qui a un impact sur la fatigue des enfants et donc sur l'attractivité de l'école, et donc sur le territoire. En effet, les choix des parents ou futurs habitants sont aussi très liés au confort et à la qualité de vie des familles.

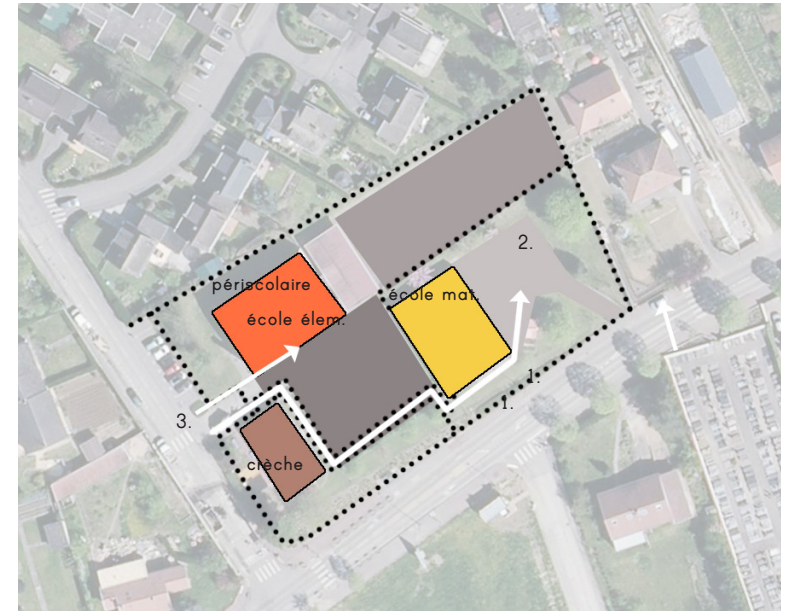
L'ensemble bâti a du mal à du mal à rentrer en interaction avec la Grand rue. On remarque que ces bâtiments construits à des périodes de construction différentes induit des cheminements compliqués, des espaces résiduels, des difficultés d'orientations à l'intérieur.

# 14.écoles Chepfer, le village

## Ecole Chepfer

		état actuel 5 classes	normalement pour une école de 5 classes	normalement pour une école de 6 classes
parcelle	assiette foncière globale	6142 m <sup>2</sup>	3500 m <sup>2</sup>	3900 m <sup>2</sup>
	emprise au sol des bâtiments	1111 m <sup>2</sup>		
	surfaces des cours extérieures	1150 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
	espaces résiduels	3881 m <sup>2</sup>		
	foncier disponible	0		
effectifs	nombre d'enfants scolarisés en 2015/2016	125		
	maternel	48		
	élémentaire	77		
	nombre de classes utilisées			
	maternel	2		
	élémentaire	3		
	répartition par activité périscolaire			
	Restaurant scolaire (pointe)	55		
NAP (mardi)	53			
Garderie périscolaire (pointe)	13			
Bâtiments	Surface de Plancher globale Maternelle	475 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
	Surface de Plancher globale élémentaire	570 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
	TOTAL Surface de Plancher école	1045 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup>	995 m <sup>2</sup>
agents communaux	cantine	5		
	cheminement cantine	5		
	Atsem	2		
	nettoyage	2 + exté		

## 15. écoles Barrès,



Située sur la partie la plus à l'ouest au droit de la rue de Tomblaine, une rue passante, l'école Barrès se donne à voir malgré son isolement. Elle est proche du périscolaire, de la crèche et du parc. En effet, l'école est orienté vers le Sud et il ne s'agirait que de traverser la Vahotte pour être proche du parc.

De la même manière que pour Chepfer la cantine est éloigné avec les mêmes effets négatifs.

L'ambiance du site est très minérale avec peu d'espaces enherbés, et crée un îlot de chaleur très inconfortable pour les enfants.

### Avantages :

- proximité du périscolaire, de la crèche et du parc

### Inconvénients :

- une cantine éloignée
- une ambiance très minérale (problème chaleur)
- un bâtiment exposé (problème thermique)
- des espaces extérieurs segmentés (problème fonctionnement périscolaire, clôtures)

- une entrée peu attractive
- des nuisances sonores

### Enjeux :

- un équipement sur axe important

# 15. écoles Barrès,

## Ecole BARRES

état actuel
-------------

normalement pour une école de 5 classes	remarques
3500 m <sup>2</sup>	5958 m <sup>2</sup> avec crèche
1000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> pour la première classe, 100 m <sup>2</sup> par classe sup

parcelle	assiette foncière globale	5343 m <sup>2</sup>
	emprise au sol des bâtiments	753 m <sup>2</sup>
	surfaces des cours extérieures	2980 m <sup>2</sup>
	espaces résiduels	1447 m <sup>2</sup>
	foncier disponible	0

effectifs	nombre d'enfants scolarisés en 2015/2016	115
	maternel	35
	élémentaire	80
	nombre de classes utilisées	
	maternel	2
	élémentaire	3
	nombre de classes inutilisées	
	maternel	
	élémentaire	
	répartition par activité périscolaire	
Restaurant scolaire (pointe)	61	
NAP (vendredi)	57	
Garderie périscolaire (pointe : jeudi)	23	

115	
35	
80	
2	
3	

Bâtiments	Surface de Plancher globale Maternelle	345 m <sup>2</sup>
	Surface de Plancher globale élémentaire	435 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL Surface de Plancher école</b>	<b>780 m<sup>2</sup></b>
	périscolaire (global pour Saulxures)	325 m <sup>2</sup>

365 m <sup>2</sup>	
420 m <sup>2</sup>	
795 m <sup>2</sup>	

agents communaux	cantine	5
	cheminement cantine	5
	Atsem	2
	nettoyage	2 + exté



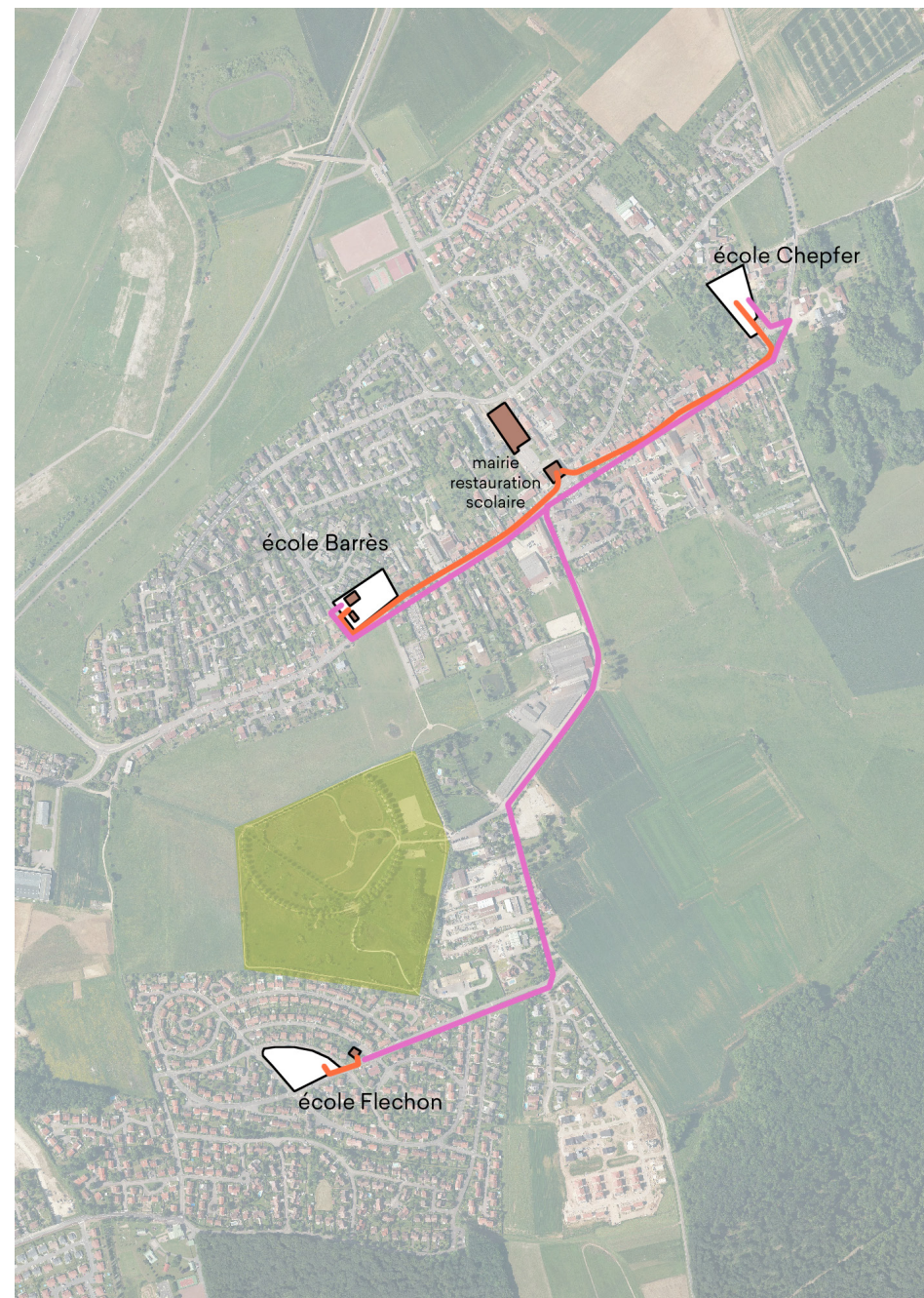

# 16. synthèse écoles

## Enjeux:

- Une image peu attractive des écoles, difficile à changer
- Une logistique liée au périscolaire (garderie et restauration scolaire) qui a également un impact sur l'attractivité des écoles. Cette logistique a un coût pour la commune, peut être fatigante pour les enfants.
- Un éclatement des écoles qui engendre un excédent de surfaces à entretenir, qui n'apporte peu de souplesse par rapport à la carte scolaire et aux projets pédagogiques.

## Conclusion :

- un regroupement d'au moins deux écoles permettrait d'améliorer le fonctionnement et l'attractivité des écoles.



# 16. synthèse écoles

			regroupement 3 écoles	regroupement 2 écoles
			normalement pour une école de 342 élèves (14 à 15 classes)	normalement pour une école de 240 élèves (10 classes)
			état actuel (14 classes)	
<b>parcelle</b>	assiette foncière globale	16 425 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	6 900 m <sup>2</sup>
	emprise au sol des bâtiments	2554 m <sup>2</sup>		
	surfaces des cours extérieures	6114 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>
	espaces résiduels foncier disponible			
<b>effectifs</b>	nombre d'enfants scolarisés en 2015/2016	342	342	240
	maternel	121	121	83
	élémentaire	221	221	157
	nombre de classes utilisées			
	maternel	5	5	3
	élémentaire	9	9	6
	répartition par activité périscolaire			
	Restaurant scolaire (pointe)	175	175	175
NAP (jeudi)	164	164	164	
Garderie périscolaire (pointe : jeudi)	57	60	60	
<b>Bâtiments</b>	Surface de Plancher globale Maternelle	1170 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>
	Surface de Plancher globale élémentaire	1475 m <sup>2</sup>	1070 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
	TOTAL Surface de Plancher école	2645 m <sup>2</sup>	1700 m <sup>2</sup>	1280 m <sup>2</sup>
<b>équipements périscolaires et multi accueil</b>	cantine		280 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
	salles d'évolution/périscolaire		500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
	crèche	170 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
	TOTAL Surface de Plancher équipements		1030 m <sup>2</sup>	1030 m <sup>2</sup>
<b>agents communaux</b>	cantine	15	13	13
	cheminement cantine	14	0	0
	Atsem	5		
	nettoyage	5 + exté		
	navette/bus			
<b>Estimation sommaire (HT)</b>			5 600 000,00	4 600 000,00

# 17. Programme

Point mort :

Le point mort consiste à calculer les besoins prospectifs en termes d'habitat. Il s'agit du niveau de construction nécessaire au minimum pour maintenir le niveau démographique communal. Il est composé de :

- Le renouvellement des logements détruits ou désaffectés,
- La variation des logements vacants et secondaires,
- Le desserrement des ménages.

La projection du point mort permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logements futur.



**Les récentes opérations ont permis à la commune de maintenir sa population. Cependant 75 % des logements ont été réalisés sous forme collective.**

Point mort = R+V+D	54
Point mort annuel	8 logements
Effet démographique = constructions neuves - point mort	122



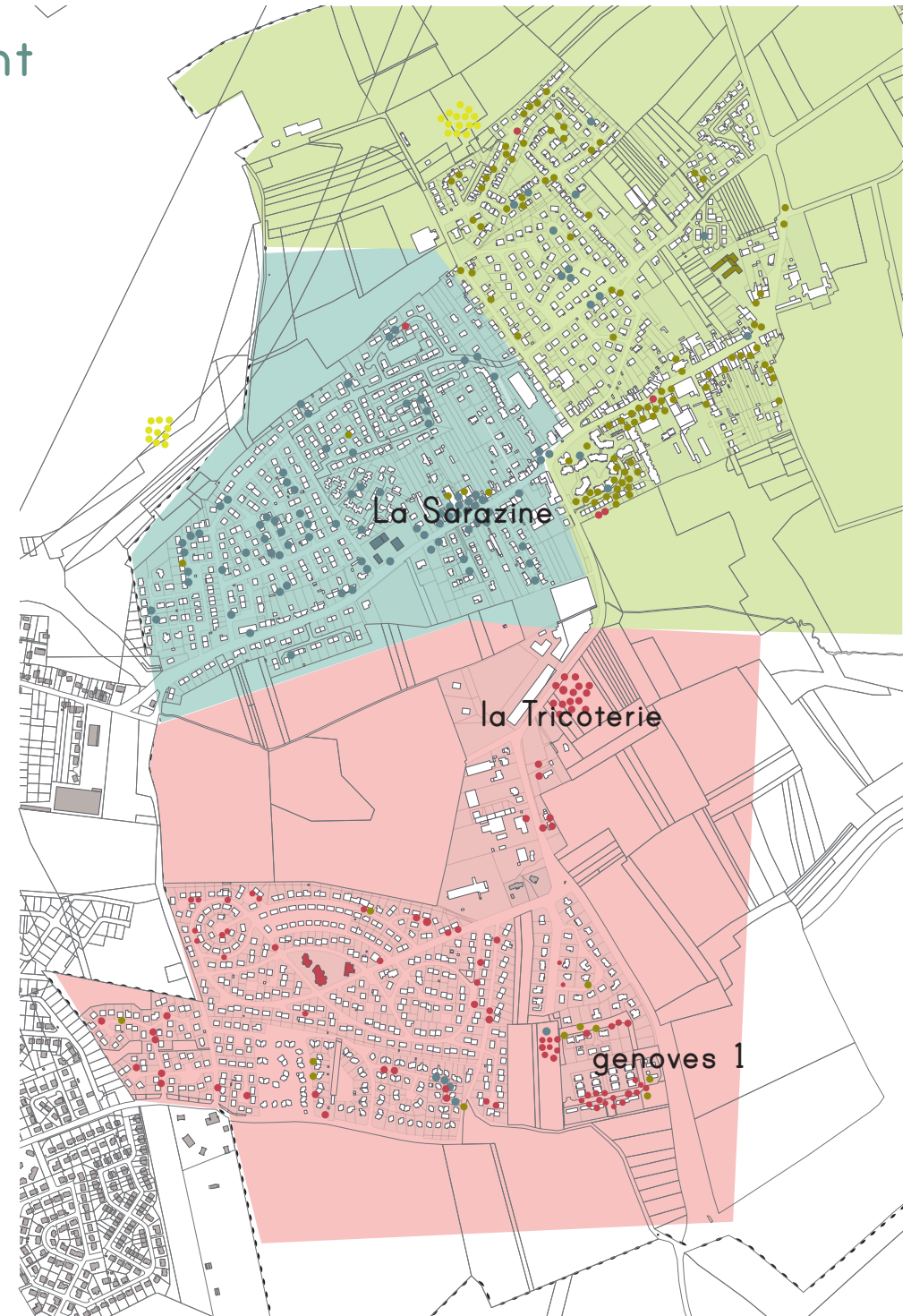
# 17. Programme / enjeu de peuplement

Carte scolaire :

On observe sur cette carte les adresses des enfants en fonction de leurs lieux de scolarisation. Il apparaît très nettement que ce sont les opérations récentes et les logements sociaux qui alimentent les effectifs scolaires.

L'enjeu pour ces prochaines années est de maintenir une logique de construction qui permettra de répondre aux enjeux de peuplement en répondant au déserserement, à la mixité sociale et urbaine et à l'attractivité de la commune à l'égard des jeunes couples.

**> Ces opérations récentes alimentent en conséquence les écoles. Elles participent au parcours résidentiel.**



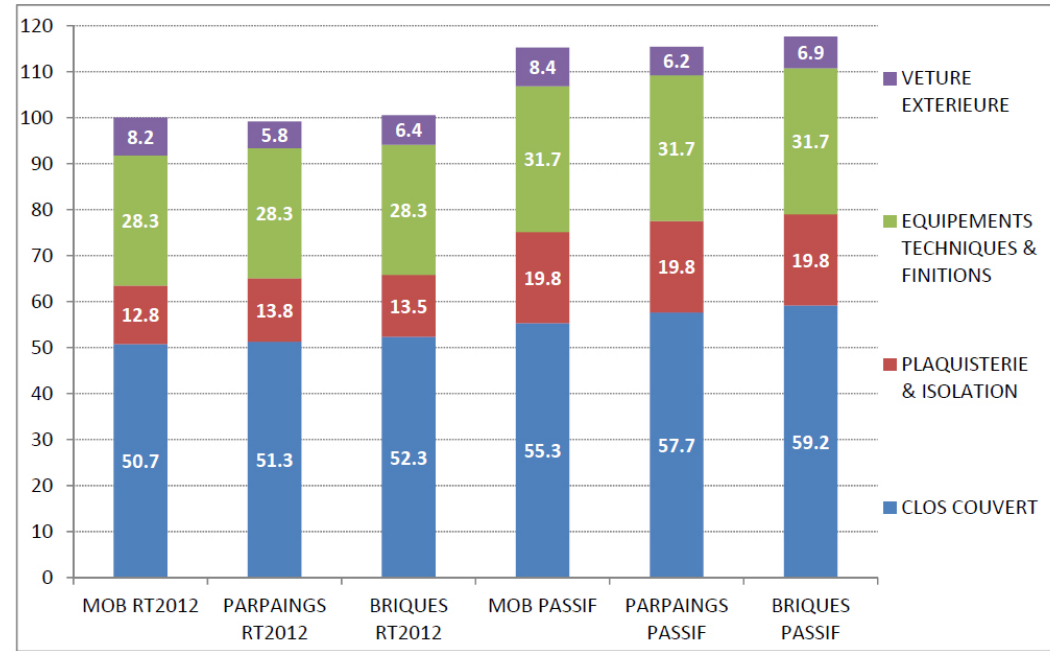
# 17. Programme

En plus de l'accès habituelle, de nouvelles typologies sont à inventer. Elles doivent répondre aux besoins des jeunes couples et au plafonnement de leurs revenus.



SP : 87 m<sup>2</sup>

Prix : de 195 000,00 € à 240 000,00€



Comparatif des prix de la construction  
DREAL

Parcelle : 300 m<sup>2</sup> max

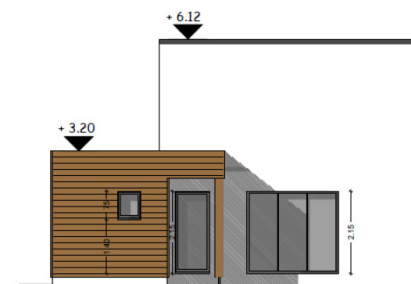
SP : 80 / 100 m<sup>2</sup>

Prix : 170 000,00 €



**1er objectif de peuplement : attirer des jeunes couples avec enfant pour poursuivre l'effort engagé sur le parcours résidentiel**

# 17. Programme



Comparatif des prix de la construction  
DREAL



**des formes architecturales, des modes constructifs et des parcelles à dimensionner en fonction du projet urbain**

# 17. Programme

En plus de l'accès habituel, de nouvelles typologies sont à inventer. Elles doivent répondre aux besoins des seniors et au plafonnement de leurs ressources.



Appartement en duplex T4, 200 000,00€  
Appartement T2 RDC, 120 000,00 €  
sans garage



Maisons seniors  
Parcelle : 150 m<sup>2</sup> max  
SP : 62 m<sup>2</sup> (T3)  
Prix : 120 000,00 €  
avec garage et annexes



**2ième objectif de peuplement :  
proposer une nouvelle offre pour les seniors**



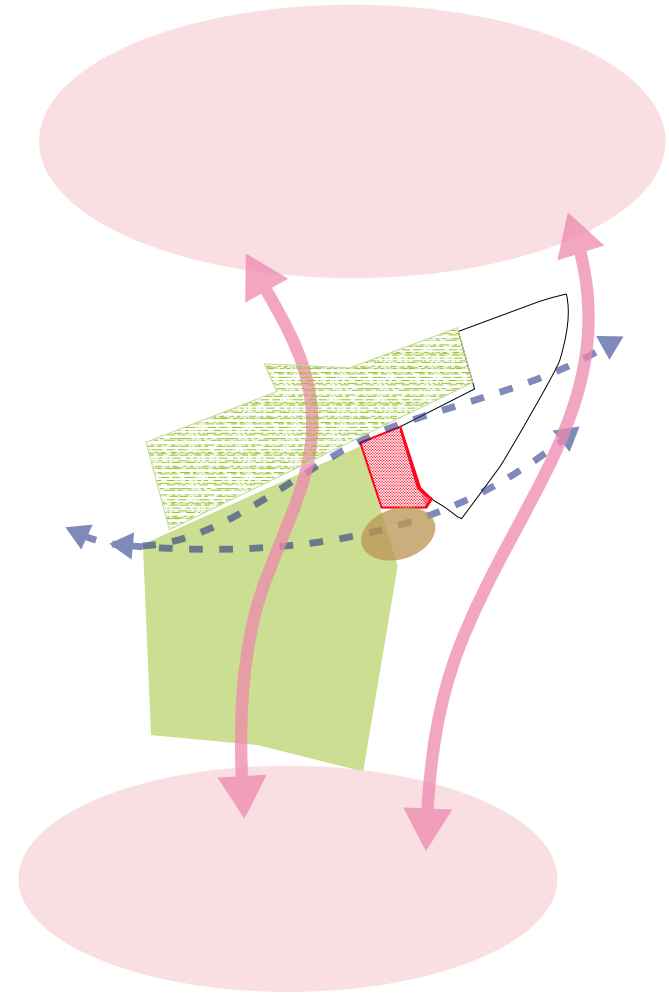
# SYNTHESE

enjeux:

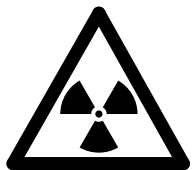
- ° un secteur en articulation entre le village rue et les Grands Paquis.
- ° une façade depuis la route de Bosserville, un ordonnancement du bâti et des vues à dessiner.
- ° un parc en retrait, à liaisonner avec d'autres équipements
- ° des vues et des cheminements à ouvrir et à prolonger vers le paysage humide du parc.
- ° des parcelles privées, une fermeture entre le site et le parc.
- ° les trames vertes et bleues à prolonger à l'intérieur du site.

programmation:

- ° la pollution, un aménagement à calibrer en fonction des types de pollution.
- ° le logement sénior, à développer et favoriser le parcours résidentiel.
- ° des typologies et des coûts maîtriser pour attirer les jeunes couples
- ° le logement intermédiaire, une typologie inadaptée au territoire métropolitain.
- ° un groupe scolaire, une nécessaire rationalisation pour une attractivité et une meilleure qualité de vie des enfants.



pollution ?



séniors ?



Résidences séniors, Py-architectes.

jeunes couples ?



intermediaire ?



Réhabilitation d'une ancienne savonnerie, Bruxelles

équipement ?



Raufoss school, Cebra architecture



# Annexe 1





# Contexte hydraulique

## 1.1. TRAVERSÉE DU PRARUPT

Le site d'étude est marqué par la traversée du ruisseau du Prarupt à débit limité sous l'ancienne usine.

Afin de réduire les débordements du cours d'eau, des travaux de dérivation et d'aménagement de bassins de rétention ont en effet été menés en 1990, aboutissant à la création d'un limiteur de débit et d'un déversoir d'orage à l'Est du site, prolongé par un fossé route de Bosserville et les bassins du Parc des Etangs.

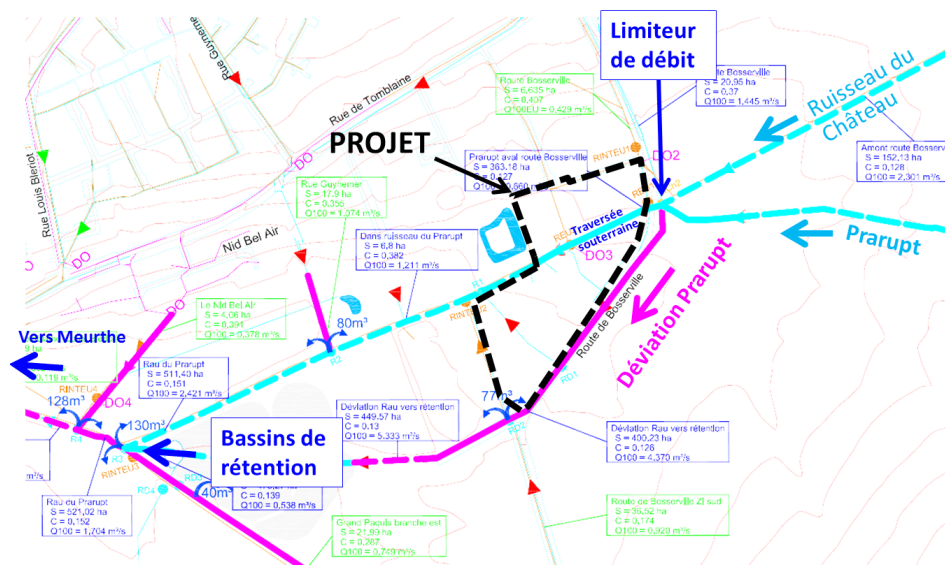


Fig. 1. Contexte hydraulique du site

Une buse en béton de diamètre 1200 mm, pente à 0,3%, passe donc sous le bâtiment principal. L'amont de cette buse est constitué par un ouvrage ayant les fonctions suivantes:

- Confluence du Ruisseau du Château et du Prarupt
- Limitation du débit de  $0,4 \text{ m}^3/\text{s}$  dans la traversée souterraine par un orifice de diamètre 400 mm,
- Tout écoulement supérieur surverse au-dessus du déversoir d'orage et s'écoule vers la dérivation du Prarupt (cadre 2000 x 1000) puis les bassins de rétention du Parc des Etangs

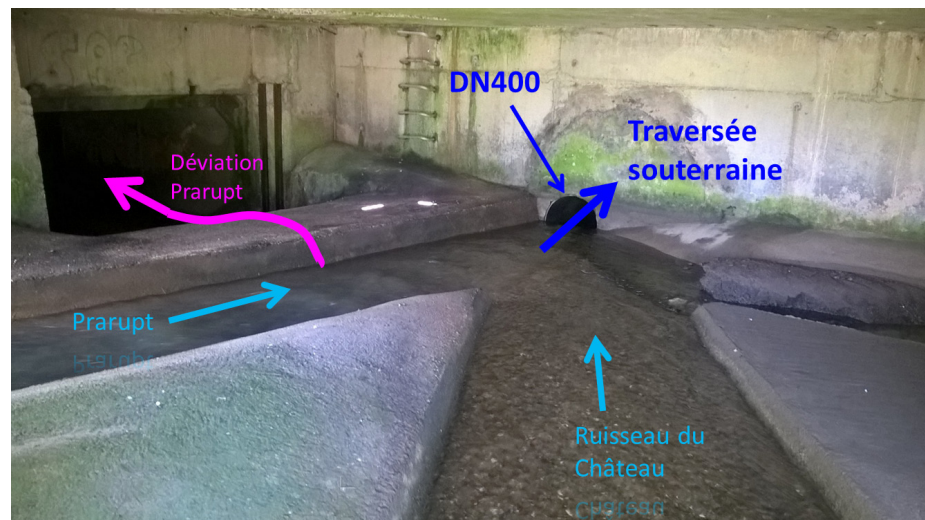


Fig. 2. Ouvrage en amont de la traversée

A noter que des débordements ont été déjà observés en amont de cet ouvrage.

Le ruisseau ressort à l'air libre 90 m plus loin de l'autre côté du bâtiment.

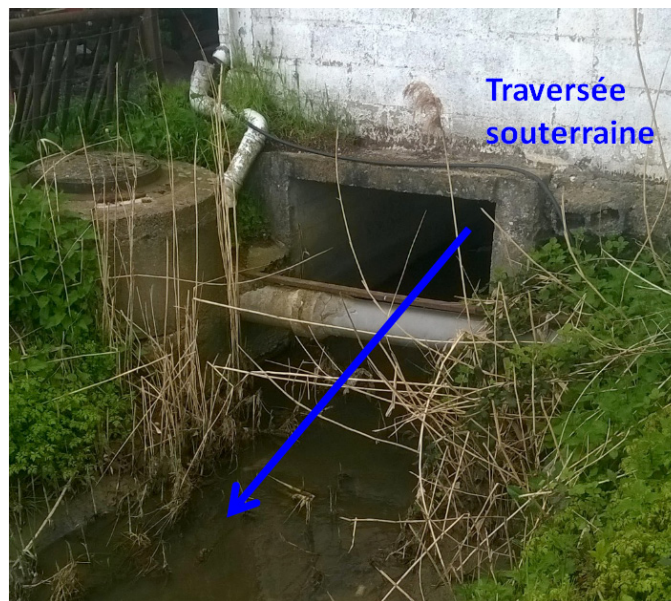


Fig. 3. Aval de la traversée



## 1.2. INONDABILITE

Le contexte hydraulique décrit précédemment et l'analyse des documents disponibles impliquent que le secteur d'étude n'est pas soumis à un fort risque d'inondation du Prarupt. En effet:

Le limiteur de débit en amont évite tout risque de débordement du Prarupt au droit du site, débordements qui seraient dans ce cas déviés au Sud de la Route de Bosserville

Depuis la pose du limiteur de débit à 0,4 m/s, la canalisation souterraine en DN1200 mm passant sous le bâtiment est largement surdimensionnée et ne présente pas de risque de mise en charge.

Afin de ne pas modifier le comportement hydraulique du bassin versant, une éventuelle remise à ciel ouvert du cours d'eau devra donc conserver le limiteur de débit existant.

A noter cependant la nécessité de conserver une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre du Prarupt dans le cadre d'un aménagement du site (cf. plan de zonage PLU ci-contre)

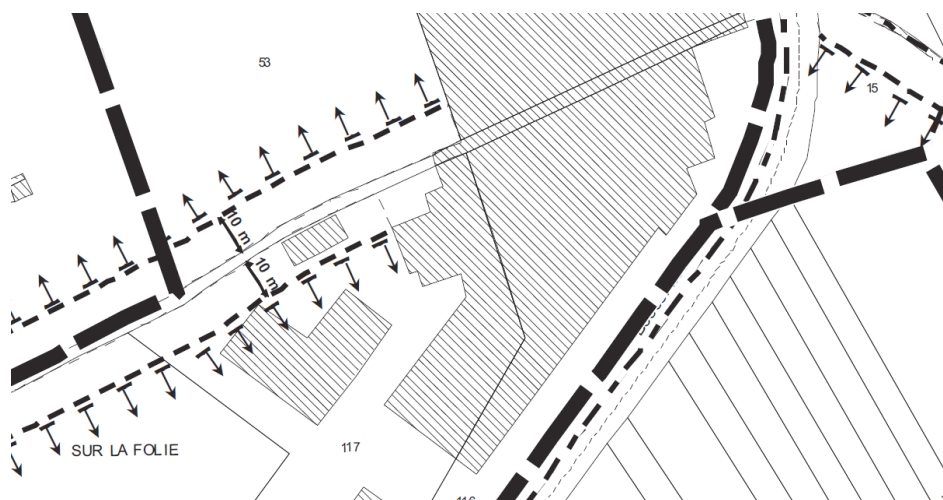


Fig. 4 Extrait du plan de zonage PLU inconstructible

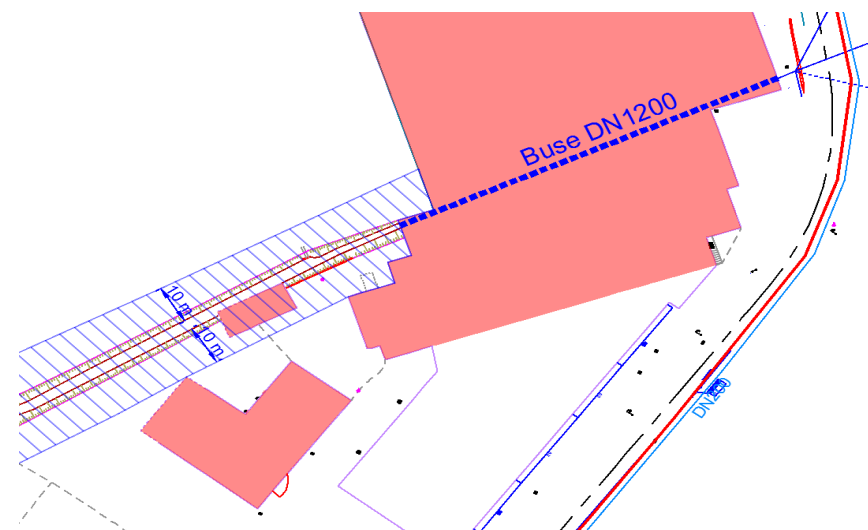


Fig. 5 Localisation de la traversée souterraine et de la bande

# Contexte Géotechnique

L'étude de sol réalisée par GEOTEC en 2011 à l'Ouest du site a révélé la présence de sols argileux, mélangés à des remblais en partie supérieure, nécessitant un renforcement mécanique en cas de construction (couche de forme, fondations type puits busés...)

Des doutes subsistent sur les arrivées d'eaux potentielles et l'épaisseur des argiles à purger au droit du projet.

Le caractère imperméable du sol rendra par ailleurs difficile une infiltration des eaux pluviales sur site.

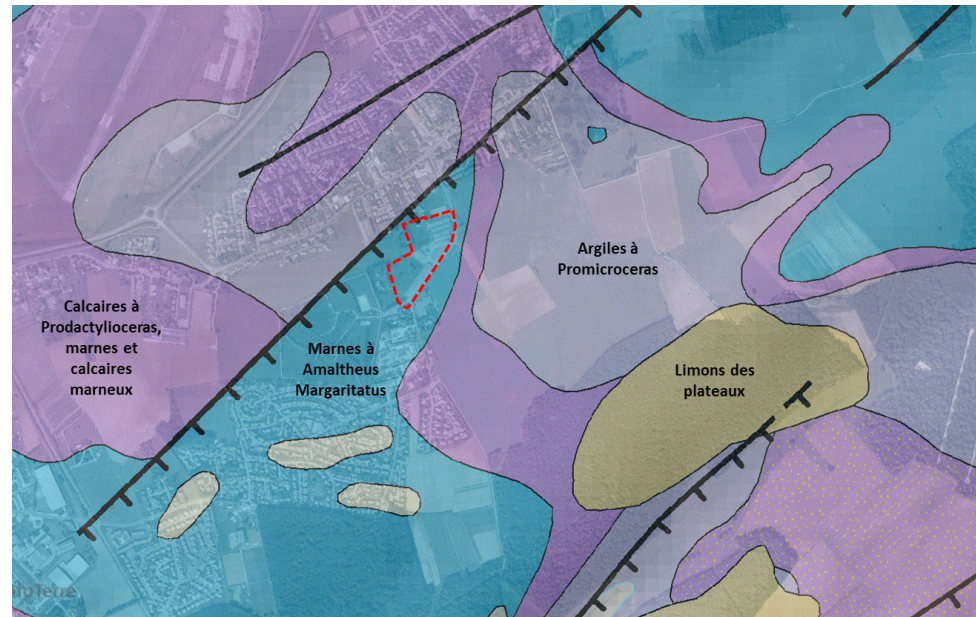


Fig. 4. Contexte géologique du site (source BRGM)

# Réseaux existants

## 1.3. ASSAINISSEMENT

Les réseaux en périphérie du site fonctionnent de manière séparative :

- ① Une conduite d'eaux usées en DN500 contourne le site par le nord puis longe le Prarupt.
- ② Le Prarupt circule sous une partie de l'usine puis se retrouve à ciel ouvert le long de la façade nord.
- ③ Des avaloirs sont situées sur les zones circulées et internes au site et se rejettent dans le Prarupt via des conduites de diamètre 200 à 500 mm.

Le projet constitue une opportunité pour mettre en conformité le réseau existant, en réduisant notamment les rejets d'eaux usées vers le Prarupt, via un traitement préalable des eaux de voirie et une meilleure collecte des eaux de ruissellement provenant du site.

Légende:

Ruisseaux à ciel ouvert

Conduites d'eaux pluviales

Conduite d'eaux pluviale passant sous le site

Conduite d'eau usées

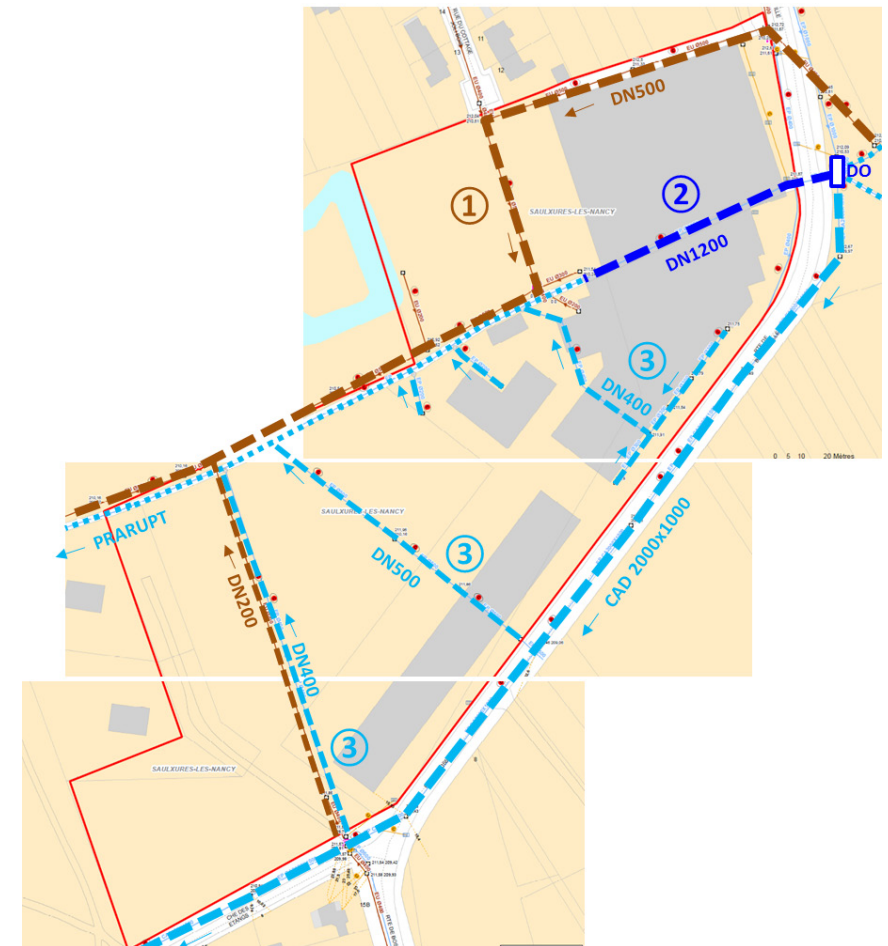


Fig. 5. Réseau d'assainissement existant (source CUGN)

## 1.4. EAU POTABLE

Une conduite de diamètre 200 mm circule le long de la route de Bosserville. Le site est alimenté en 2 points via des branchements en DN 110 mm et fosses de comptage.

2 poteaux incendies sont par ailleurs situés à proximité des bâtiments

Légende:

Conduite d'eau potable

Vanne d'alimentation

Poteau incendie



Fig. 6. Réseau d'eau potable



## 1.5. RÉSEAU ELECTRIQUE

Un réseau haute tension circule sous la route de Bosserville.

Le site était alimenté par 2 raccordements. Celui au Sud a été démantelé, celui au Nord est encore en service et permet l'alimentation de tout le site.



Fig. 7. Réseau électrique existant

# Diagnostic STRUCTUREL des Bâti- ments

Seuls les bâtiments ayant fait l'objet d'une visite sur site sont mentionnés dans ce diagnostic.

## 1.6. BÂTIMENT INDUSTRIEL – GRAND HALL

L'ensemble est composé de plusieurs sous-ensembles:

- Sous-ensemble de 4 trames «Ateliers»,
- Sous-ensemble «Hangar avion»,
- Sous-ensemble de 1 trame «Pont-roulant» avec locaux de bureaux attenants,
- Sous-ensemble «Chaufferie» avec Silo à sciures attenant,
- Sous-ensemble «Extension» construit en 1979.

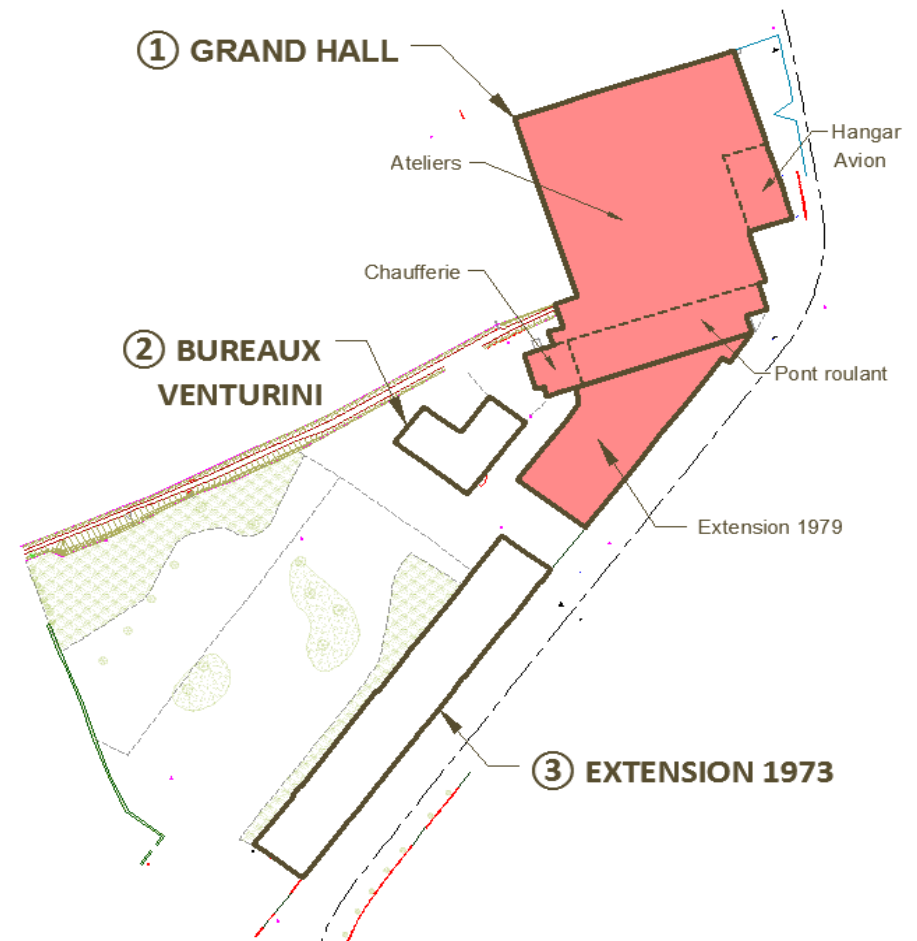


Fig. 8. Nomenclature des bâtiments

## 1.7. SOUS-ENSEMBLE «ATELIERS»

### 1.7.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1964
- Les hangars sont actuellement inoccupés. L'espace est encombré par de nombreux restes des anciennes activités du site (planches de bois en vrac, équipements, aérothermes suspendus à la charpente...).
- L'ensemble comporte un local «transformateur EDF» en service.
- Fondations: inconnues.
- Nature du plancher bas: inconnue, mais probablement dallage industriel.
- Le cours d'eau Prarupt circule sous les ateliers.
- Nature des éléments porteurs:
  - Charpente métallique: poteaux et poutres treillis
  - Façade apparente: remplissages en maçonnerie et menuiseries métalliques.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.

### 1.7.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement corrodée en surface.
- Les couvertures sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Les façades sont constituées de maçonneries de remplissage globalement en bon état mais non-isolées, et de menuiseries métalliques et simple vitrage, pour la plupart en mauvaise état (vandalisme).
- Le dallage montre un état usé compte tenu de son âge et de son utilisation.
- Les poteaux ne sont pas protégés des chocs de transporteurs potentiels



## 1.8. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, les bâtiments semblent vétustes.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.
- Hormis une activité de stockage, il ne semble économiquement pas viable de réhabiliter ce bâtiment.





## 1.9. SOUS-ENSEMBLE «HANGARS AVION»

### 1.9.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1964
- Les hangars sont actuellement inoccupés. L'espace est encombré par de nombreux restes des anciennes activités du site (planches de bois en vrac, équipements).
- Le cours d'eau Prarupt circule sous les hangars.
- Nature du plancher bas: inconnue, mais probablement dallage industriel.
- Natures des éléments porteurs:
- Charpente métallique: poteaux et poutres cintrées tubulaires de très faible section
- Façade apparente et couverture: tôle ondulée, potentiellement en amiante ciment.

### 1.9.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement corrodée en surface.
- Les couvertures et les façades sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Le dallage montre un état usé compte tenu de son âge et de son utilisation.

### 1.9.0.1. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, le bâtiment semble vétuste.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.
- Il ne semble économiquement pas viable de réhabiliter ce bâtiment, quelle que soit l'activité envisagée.



## 1.10. SOUS-ENSEMBLE «PONT ROULANT»

### 1.10.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1964
- Le hangar est actuellement inoccupé.
- Fondations: inconnues.
- Nature du plancher bas: inconnue, mais probablement dallage industriel.
- Natures des éléments porteurs:
  - Charpente métallique: poteaux et poutres treillis supportant un pont roulant toujours en place.
  - Façade apparente: remplissages en maçonnerie et menuiseries métalliques.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.
- Locaux rapportés côté Est du bâtiment abritant des locaux de stockage au RDC et des bureaux à l'étage:
  - Structure porteuse du PH RDC: poteaux et poutres métalliques constituant les étagères de stockage, support d'un platelage bois.
  - PH Etage: faux plafond suspendu à la charpente métallique.
- Extension Bureaux attenante (non-visitée):
  - Structure porteuse en façade: maçonnerie
  - Toiture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment
  - Plancher intermédiaire: inconnu.

### 1.10.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement corrodée en surface.
- Les couvertures sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Les façades sont constituées de maçonneries de remplissage globalement en bon état mais non-isolées, et de menuiseries métalliques et simple vitrage, pour la plupart en mauvaise état (vandalisme).
- Le dallage montre un état usé compte tenu de son âge et de son utilisation.

- Les poteaux ne sont pas protégés des chocs de transporteurs potentiels
- La structure rapportée des bureaux/stockage ne semble pas adaptée à une quelconque évolution (la structure de stockage supporte le plancher).



#### 1.10.0.1. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, les bâtiments semblent vétustes.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.
- Hormis une activité de stockage, il ne semble économiquement pas viable de réhabiliter ce bâtiment.
- Il ne semble économiquement pas viable de de conserver les locaux Stockage/Bureaux, quelle que soit l'activité envisagée.

## 1.11. SOUS-ENSEMBLE «CHAUFFERIE»

### 1.11.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1964
- Le local chaufferie comporte l'ensemble des installations de chaufferie de l'ancienne usine: chaudière bois, chaudière gaz, cheminées (dont une fondée à l'extérieure). Il vient en prolongation de l'ensemble «Pont roulant»
- Fondations: inconnues.
- Nature du plancher bas: inconnue, mais probablement dallage industriel. De nombreux massifs en béton supportent les différents équipements.
- Natures des éléments porteurs:
  - Charpente métallique: poteaux et poutres treillis.
  - Façade apparente: remplissages en maçonnerie et menuiseries métalliques.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.
- Locaux attenants côté Ouest du bâtiment:
  - Structure porteuse: maçonneries.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.
- Silo à sciures:
  - Structure porteuse métallique avec remplissage maçonnerie
  - L'ensemble est encore rempli de sciure de bois, le process d'acheminement à la chaudière est encore en place

### 1.11.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement corrodée en surface.
- Les couvertures sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Les façades sont constituées de maçonneries de remplissage globalement en bon état mais non-isolées, et de menuiseries métalliques et simple vitrage, pour la plupart en mauvaise état (vandalisme).
- Le dallage montre un état usé compte tenu de son âge et de son utilisation.
- Les poteaux ne sont pas protégés des chocs de transporteurs potentiels



### 1.11.0.1. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, les bâtiments semblent vétustes.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.
- Il ne semble économiquement pas viable de de conserver les locaux, quelle que soit l'activité envisagée.



### 1.11.0.1. SOUS-ENSEMBLE «EXTENSION» 1979

#### 1.11.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1979
- Fondations: inconnues.
- Nature du plancher bas: inconnue, mais probablement dallage industriel.
- Natures des éléments porteurs:
  - Charpente métallique: poteaux et poutres formant portiques
  - Façade apparente: bardage métallique.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.
  - Contreventement: par croix de St-André sous toiture et entre portiques à l'extrémité Ouest du bâtiment.
  - Mur béton de hauteur 1.20m en façade.
  - Côté Est, plancher intermédiaire en béton sur bacs collaborants supportés par une ossature métallique secondaire (non-visitée à l'étage).

#### 1.11.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement en bon état.
- Les couvertures sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Les façades sont constituées de maçonneries de remplissage globalement en bon état.
- Le dallage montre un état usé compte tenu de son âge et de son utilisation.



### 1.11.0.1. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, le bâtiment semble usé mais en relativement bon état.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.
- D'un point de vue structurel, ce bâtiment pourrait être conservé (sous réserve de mise en conformité réglementaire éventuelle suivant l'activité retenue).



### 1.11.0.1. BUREAUX VENTURINI

Il s'agit d'un bâtiment industriel réhabilité en bureaux et salle d'exposition. Il n'est composé que d'un seul sous-ensemble.

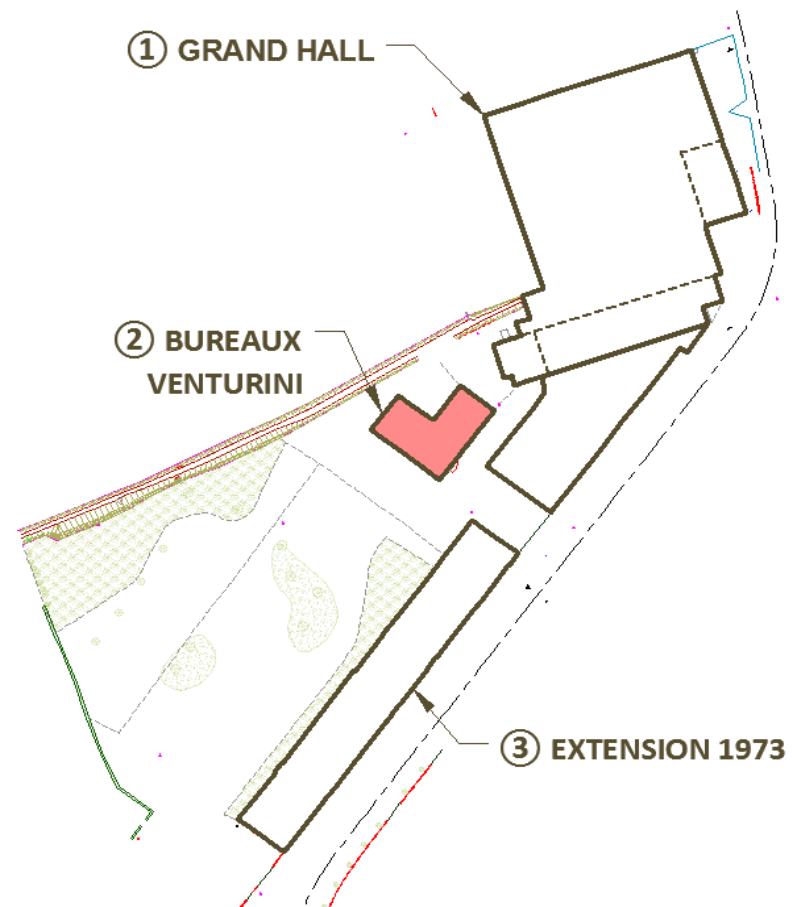
### 1.11.0.1. SOUS-ENSEMBLE «BUREAUX»

### 1.11.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1964
- Le bâtiment semble avoir été réhabilité récemment et reconvertis en bureaux et salle d'exposition. Lors de notre visite, des actes de vandalisme ont été relevés.
- Nature du plancher bas: inconnue, mais probablement dallage industriel.
- Natures des éléments porteurs:
  - Charpente métallique: poteaux et poutres treillis
  - Façade apparente: remplissages en maçonnerie et menuiseries métalliques.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.
  - Faux-plafond suspendu à la charpente métallique.

### 1.11.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement corrodée en surface.
- Les couvertures sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Les façades sont constituées de maçonneries de remplissage globalement en bon état.
- Le dallage n'a pas été inspecté (moquette).



### 1.11.0.2.



### 1.11.0.3. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, les bâtiments semblent vétustes.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.
- D'un point de vue structurel, l'activité développée dans ce bâtiment pourrait être conservée (sous réserve de mise en conformité règlementaire éventuelle).



### 1.11.0.1. BÂTIMENT DE STOCKAGE – LOCAUX COMMERCIAUX

Il s'agit d'un bâtiment industriel réhabilité et «découpé» en plusieurs locaux commerciaux.  
Il n'est composé que d'un seul sous-ensemble.

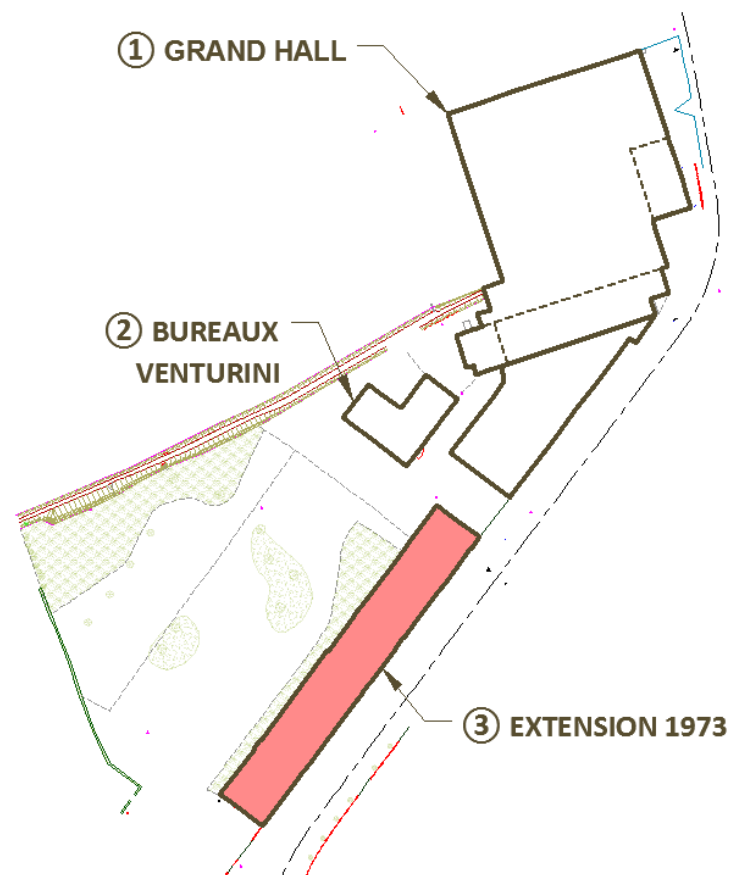
### 1.11.0.1. SOUS-ENSEMBLE «LOCAUX COMMERCIAUX»

### 1.11.0.1. NATURE DES ÉLÉMENTS PORTEURS

- Année de construction: 1973
- Fondations: inconnues.
- Nature du plancher bas: dallage industriel.
- Natures des éléments porteurs:
  - Charpente métallique: poteaux et poutres formant portiques
  - Façade apparente: remplissages en maçonnerie et menuiseries métalliques.
  - Couverture: tôle ondulée, probablement en amiante ciment.
  - Contreventement: par croix de St-André sous toiture et remplissage maçonné entre portiques.

### 1.11.0.1. ANALYSE DE L'OUVRAGE

- La charpente métallique est globalement en bon état.
- Les couvertures sont faites de tôles simples et légères, globalement en mauvais état.
- Les façades sont constituées de maçonneries de remplissage globalement en bon état.
- Le dallage montre un état usé compte tenu de son âge et de son utilisation.



### 1.11.0.1. POSSIBILITÉS DE RÉHABILITATION

- D'un point de vue structurel, le bâtiment semble usé mais en relativement bon état.
- Dans le cas d'un remplacement de l'enveloppe des bâtiments (couverture notamment), il est fort probable que l'ossature ne soit pas suffisante pour reprendre la charge.
- En cas de réhabilitation, le dallage devra être repris en tout ou partie.
- Des diagnostics Amiante et Plomb devront être réalisés.
- Aucun désordre grave n'a été visuellement constaté.

D'un point de vue structurel, l'activité développée dans ce bâtiment pourrait être conservée (sous réserve de mise en conformité réglementaire éventuelle)







# Annexe 2



- 1/ Analyse démographique
- 2/ Analyse socio-économique
- 3/ Analyse habitat

# Analyse démographique

---

## 1. L'évolution démographique

L'analyse démographique de la commune de Saulxures-lès-Nancy peut être décomposée en quatre périodes (Figure 1) :

- 1968 - 1975 : Durant cette période, la commune a connu un essor démographique soutenu et rapide. En effet, la population communale a doublé en à peine sept ans. Cette croissance exponentielle représente un gain de 1731 habitants.

- 1975 - 1990 : La croissance démographique s'est poursuivie mais à un rythme moins soutenu. En quinze ans la commune a accueilli 873 nouveaux habitants.

- 1990 - 2007 : A partir du début des années 1990 et ce, jusqu'en 2007, la population communale a baissé : 207 habitants en moins.

- 2007 - 2012 : On note un léger regain démographique avec 34 nouveaux habitants.

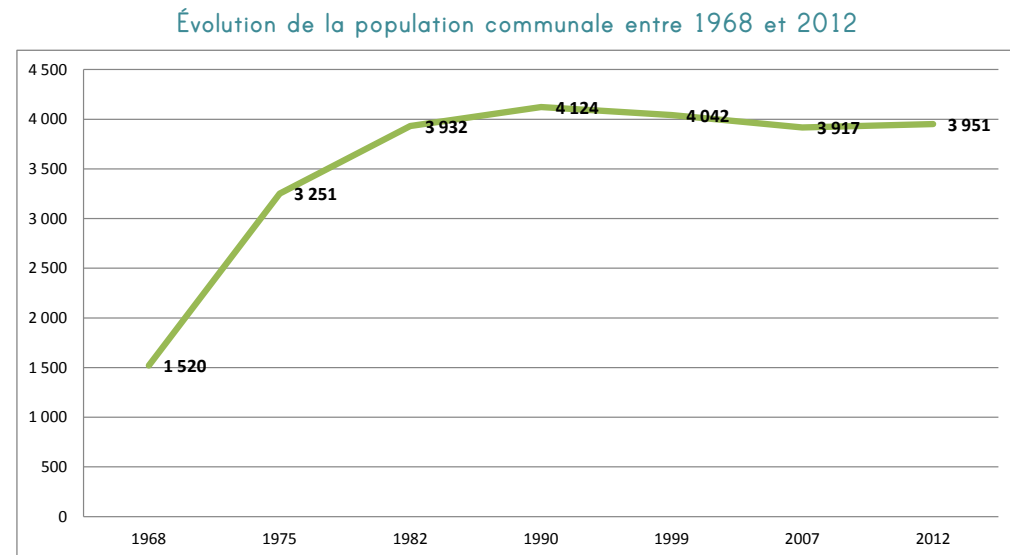


Figure 1 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremets, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

## Analyse comparée de la croissance démographique

L'analyse comparée avec la CUGN et le département de Meurthe-et-Moselle nous indique deux grandes tendances (Figure 2) :

- Par rapport à l'analyse de la croissance démographique de la CUGN, la commune a connu un pic démographique important entre 1968 et 1975. Puis, à partir des années 1990, l'évolution démographique est similaire à celle de la CUGN.

- Par rapport à l'analyse de la croissance démographique du département Meurthe-et-Moselle, le pic démographique de la commune entre 1968 et 1975 est très marqué. Puis l'évolution démographique est similaire à celle du département jusqu'en 2012.

## Croissance démographique comparée (en nombre d'habitants)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Population communale</b>	1 520	3 251	3 932	4 124	4 042	3 917	3 951
<b>Évolution en %</b>	-	114	21	5	-2	-3	1
<b>Population CUGN</b>	231 933	252 292	250 951	256 371	258 268	257 297	256 043
<b>Évolution en %</b>	-	9	-1	2	1	0	0
<b>Population Meurthe-et-Moselle</b>	705 554	722 693	716 964	711 943	713 779	726 592	733 266
<b>Évolution en %</b>	-	2	-1	-1	0	2	1

Tableau 1 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

## Croissance démographique comparée (indice base 100 en 1968)

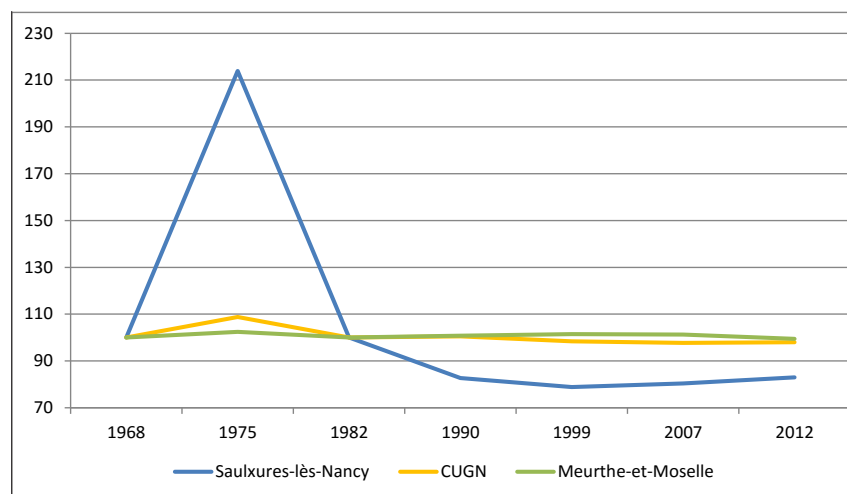


Figure 2 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

Le taux de variation est issu de la combinaison du solde migratoire (différence entre entrants et sortants) et du solde naturel (différence entre naissances et décès). L'évolution de la population s'explique par les différences entre ces deux.

Taux de variation annuel moyen de la population de Saulxures-lès-Nancy entre 1968 et 2012

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	11,5	2,7	0,6	-0,2	-0,4	0,2
<b>due au solde naturel en %</b>	1,1	0,6	0,5	0,5	0,3	0,0
<b>due au solde apparent des</b>	10,4	2,2	0,1	-0,7	-0,7	0,2
<b>Taux de natalité (%)</b>	14,6	8,9	8,5	9,3	9,2	7,0
<b>Taux de mortalité (%)</b>	3,3	3,3	3,5	4,4	5,8	6,8

Tableau 2 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

Sur toute la période observée, 1968 - 2012, on constate que Saulxures-lès-Nancy a un solde naturel positif (Tableau 2). Cependant en prenant en compte les données de la croissance démographique, on remarque qu'entre 1990 et 2007, le solde naturel positif n'a pas suffi à compenser un solde migratoire négatif (- 0,7%).

Récemment, entre 2007 et 2012, le solde naturel est nul. Toutefois, le solde migratoire positif (+ 0,2%) permet à la commune un regain démographique durant cette période.

Le solde migratoire instable ainsi que le solde naturel qui diminue depuis les années 1960, nous indique un vieillissement de la population ainsi qu'une diminution de la taille des ménages



## Analyse comparée de la variation annuelle moyenne de la population

---

Entre 2007 et 2012, la variation annuelle moyenne de la population de la commune est la même que celle du département : 0,2 %.

Ce taux est dû pour Saulxures-lès-Nancy à un solde migratoire positif tandis que pour le département, cela est dû à un solde naturel positif. (Tableau 3)

La CUGN à une variation de la population négative sur cette période malgré un solde naturel positif.

## Analyse comparée de la variation annuelle moyenne entre 2007 et 2012

	Solde naturel	Solde migratoire	Variation de la population
<b>Saulxures-lès-Nancy</b>	0,0	0,2	0,2
<b>CUGN</b>	0,4	-0,5	-0,1
<b>Département Meurthe-et-Moselle</b>	0,3	-0,1	0,2

Tableau 3 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

## 2. Un vieillissement de la population limité

Population de Saulxures-lès-Nancy par grandes tranches d'âges

	2012	2007	%
	<b>3 951</b>	<b>3 917</b>	<b>0,9</b>
<i>0 à 14 ans</i>	668	651	2,6
<i>15 à 29 ans</i>	601	577	4,2
<i>30 à 44 ans</i>	627	657	-4,6
<i>45 à 59 ans</i>	851	876	-2,9
<i>60 à 74 ans</i>	715	778	-8,1
<i>75 ans ou plus</i>	487	379	28,5

Tableau 4 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

La commune de Saulxures-lès-Nancy est confrontée à un vieillissement de sa population comme en atteste la progression importante des 75 ans ou plus entre 2007 et 2012 (+28,5%) au détriment des 30 à 44 ans (-4,6%), des 45 à 59 ans (-2,9%) et des 60 à 74 ans (-8,1). Par ailleurs, on constate une augmentation des tranches d'âges les plus jeunes :

- + 2,6% pour les 0 à 14 ans,
- + 4,2 pour les 15 à 29 ans.

Le renouvellement des tranches d'âges les plus jeunes est à mettre en corrélation avec les écoles présentes sur le territoire qui est une source d'attractivité pour une commune.

### 3. Composition des ménages

Composition des ménages à Saulxures-lès-Nancy

	Nombre de ménages			
	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 681</b>	<b>100</b>	<b>1 607</b>	<b>100</b>
<b>Ménages d'une personne :</b>	<b>403</b>	<b>24</b>	<b>357</b>	<b>22</b>
hommes seuls	163	10	92	6
femmes seules	240	14	265	17
<b>Autres ménages sans famille :</b>	<b>41</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>2</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>1 236</b>	<b>74</b>	<b>1 217</b>	<b>76</b>
un couple sans enfant	606	36	570	36
un couple avec enfant(s)	473	28	526	33
une famille monoparentale	157	9	120	8

Tableau 5 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

Entre 2007 et 2012, le nombre de personnes par ménage a globalement diminué. En effet, on constate de nouvelles tendances dans la composition des ménages sur cette même période (Tableau 5):

- Les ménages composés d'une personne ont augmenté (+ 46 ménages),
- Le nombre de couples sans enfant a augmenté (+ 36 couples),

- Le nombre de couples avec enfants(s) a reculé (- 53 couples),
- Le nombre de famille monoparentale a également augmenté (+ 37 familles).

## Analyse comparée de la composition des ménages

En comparaison avec la CUGN (figure 3), Saulxures-lès-Nancy connaît une surreprésentation de la part des couples avec enfant(s) (28,6% pour la commune contre 18,8% pour la CUGN sur la même période). Il en est de même pour la part des couples sans enfant qui est plus importante au sein de la commune qu'au sein de la CUGN (36,7% contre 22,8%).

Le nombre de familles monoparentales de la commune est similaire à celui de la CUGN ainsi que celui du département.

En revanche, la part des personnes seules est inférieure pour la commune que pour les deux échelles comparatives, la CUGN et le département.

Analyse comparée de la composition des ménages en 2012 (en %)

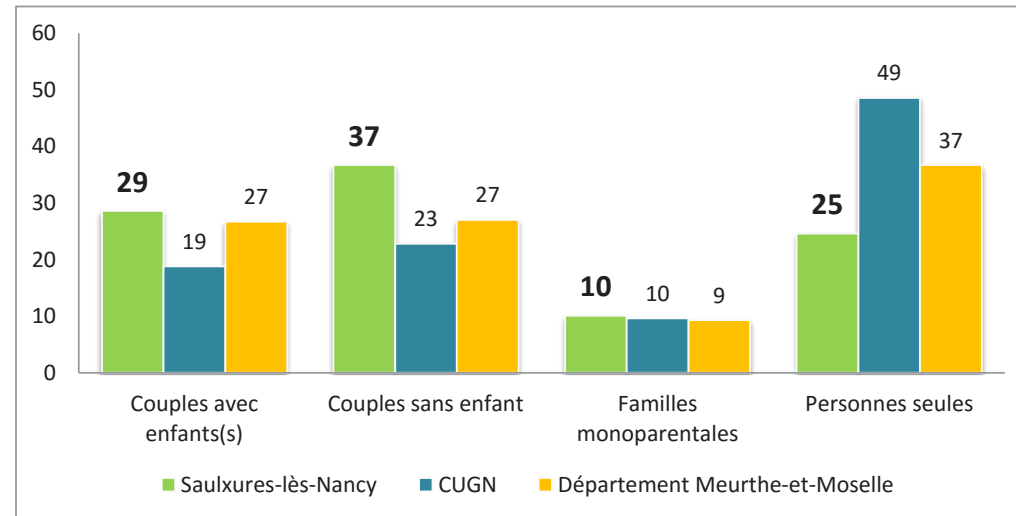


Figure 3 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

## Analyse de la taille moyenne des ménages

---

Ces changements, concernant la composition des ménages, se confirment lorsque l'on observe l'évolution de la taille moyenne des ménages. En effet, la taille moyenne des ménages de la commune a diminué depuis 1968. Toutefois, entre 2007 et 2012, on remarque qu'il y a une stabilisation (Figure 4).

La taille moyenne des ménages de la commune en 2012 reste supérieure à la moyenne de la CUGN et du département qui sont respectivement de 1,9 et 2,2 contre 2,4.

A l'échelle du territoire national, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,2 en 2012. Malgré une baisse de la taille moyenne des ménages depuis 1968, cela reste supérieur par rapport aux moyennes supra-communales.

Evolution de la taille moyenne des ménages en 2012 (en %)

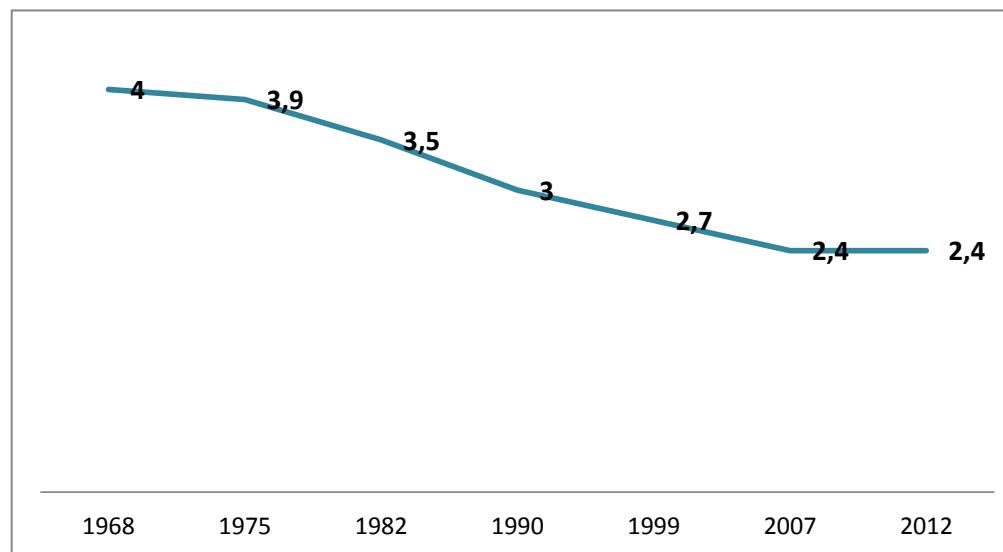


Figure 4 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremets, RP2007 et RP2012 exploitations principales



Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>1246,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1217,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Aucun enfant</b>	692,0	55,6	675,0	55,4
<b>1 enfant</b>	219,0	17,6	185,0	15,2
<b>2 enfants</b>	248,0	19,9	241,0	19,8
<b>3 enfants</b>	86,0	6,9	100,0	8,3
<b>4 enfants ou plus</b>	0,0	0,0	16,0	1,3

Tableau 6 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires, NEGE, 2016.

**A**u regard des données ci-dessous, concernant les familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans, on constate plusieurs tendances entre 2007 et 2012 (Tableau 6) :

- Le nombre de famille sans enfant a augmenté entre ces deux dates (+ 17),
- Les familles ayant 1 et 2 enfants ont augmenté (+ 50),
- A contrario, sur la même période, le nombre de familles nom-

breuses a diminué. Les familles ayant 3 enfants ont diminué (- 14) et les familles qui ont 4 enfants ne sont plus représentées sur le territoire.

De manière général, à l'échelle française, le nombre de ménages augmente alors que le nombre de personnes par ménage diminue. Cela est dû aux phénomènes sociétaux tels que l'augmentation des divorces et donc des familles monoparentales, le phénomène de décohabitation, l'allongement de la durée de vie etc.

# Analyse

## socio-économique

---

### 1. Un taux de chômage en progression

Le taux de chômage (Tableau 7) a progressé à Saulxures-lès-Nancy entre 2007 (7,3%) et 2012 (9,5%). Cette progression s'inscrit directement dans un contexte supra-communal puisque cette hausse s'observe également aux différentes échelles de comparaison (intercommunale, départementale et nationale). Toutefois bien que le taux de chômage soit en progression, on constate qu'en 2012 ce dernier demeure inférieur au taux de chômage de la CUGN (15,3%), du département de la Meurthe-et-Moselle (13,3%) et de la France (12,7%).

Évolution du taux de chômage des 15 - 64 ans entre 2007 et 2012 (en %)

	2007	2012
<b>Saulxures-lès-Nancy</b>	7,3	9,5
<b>CUGN</b>	n.c.	15,3
<b>Département Meurthe-et-Moselle</b>	11,0	13,3
<b>France</b>	11,0	12,7

Tableau 7 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

## 2. Un population diplômée très représentée

Lorsque l'on observe l'évolution du nombre de titulaires d'un diplôme on constate qu'entre 2007 et 2012 :

- La part des titulaires d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel, d'un diplôme de l'enseignement supérieur court et d'un diplôme de l'enseignement supérieur long a augmenté.
- Dans le même temps, les titulaires d'un CAP ou d'un BEP, d'un BEPC, d'un brevet des collèges ou d'un certificat d'études primaires restent les plus représentés.
- Enfin, on peut noter que la part des individus n'ayant aucun diplôme a diminué.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

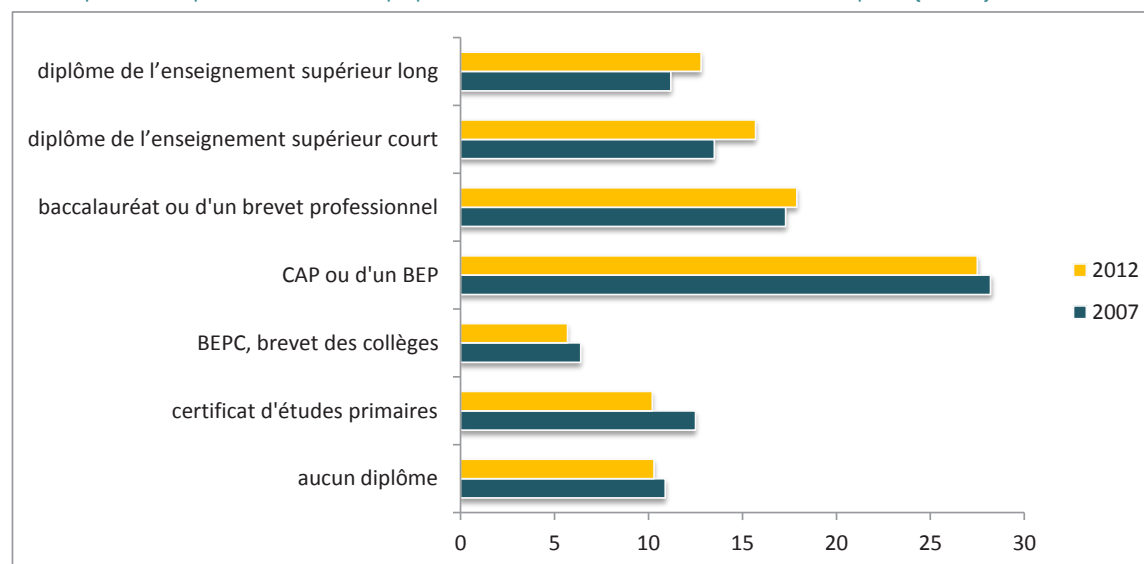


Figure 5 : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales

### 3. Une population aux revenus supérieurs à celle de la Communauté d'Agglomération et du département

En 2012, la part des foyers fiscaux imposables de la commune de Saulxures-lès-Nancy (75,6%) est nettement supérieure par rapport au nombre de foyers fiscaux imposables de la CUGN (64,3%) et du département (60,4%). (Tableau 8)

Cette tendance est confirmée par la médiane des revenus déclarés la même année (22 772 € à Saulxures-lès-Nancy contre 19 619 € pour la CUGN). (Tableau 9)

Part des ménages fiscaux imposables en 2012, en %

	2012
<b>Saulxures-lès-Nancy</b>	75,6
<b>CUGN</b>	64,3
<b>Département Meurthe-et-Moselle</b>	60,4

Tableau 8 : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, NEGE, 2016.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros

	2012
<b>Saulxures-lès-Nancy</b>	22772
<b>CUGN</b>	19966
<b>Département Meurthe-et-Moselle</b>	19619

Tableau 9 : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, NEGE, 2016.

## 4. L'emploi sur le territoire communal

La commune de Saulxures-lès-Nancy dispose d'une offre d'emplois limitée en 2012 (39 emplois pour 100 actifs). Celle-ci est nettement inférieure à la moyenne observée au sein de la CUGN (136 emplois pour 100 actifs) ainsi qu'à l'échelle de la Meurthe-et-Moselle (90 emplois pour 100 actifs). (Tableau 10)

Ces chiffres sont donc à mettre en corrélation avec le lieu de travail des actifs.

En effet, lorsque l'on observe le graphique ci-dessous, on constate que la grande majorité des actifs de Saulxures-lès-Nancy (90,8% en 2012) exerce une activité professionnelle dans une autre commune que la commune où ils résident. Seulement 9,2% des actifs de la commune ont un emploi au sein de Saulxures-lès-Nancy. Cette tendance est nettement moins marquée lorsque l'on regarde les statistiques pour la CUGN et pour le département.

### Emploi et activité en 2012

	Nombre d'emplois dans la zone en 2012	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2012	Nombre d'emplois pour 100 actifs en 2012
<b>Saulxures-lès-Nancy</b>	620	1569	39,5
<b>CUGN</b>	137772	101457	135,8
<b>Département Meurthe-et-Moselle</b>	266749	297227	89,7

Tableau 10 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales  
lieu de résidence et lieu de travail, NEGE, 2016



L'offre d'emplois est donc limitée au sein de la commune. Les emplois de la commune sont majoritairement tournés vers la construction (32,4% des emplois en 2012) et le commerce/transport/service divers (35,1% en 2012). Les écarts de données sont importants pour le secteur de la construction. En effet tandis que cela représente 64,2% à l'échelle du département, la commune regroupe 32,4% d'emplois dans le secteur de la construction et seulement 5,2% pour la CUGN. (Figure 6)

Le secteur agricole est très peu représenté sur le territoire communal, ce qui est comparable à l'échelle de la CUGN.

L'administration publique, l'enseignement supérieur et l'action sociale représente 19,3% des emplois au sein de la commune contre 41,3% à l'échelle de la CUGN et 12,5% à l'échelle départementale.

L'offre d'emplois limitée au sein de la commune et la proximité de l'agglomération nancéenne montre la vocation surtout résidentielle de la commune. (Figure 6)

Emplois selon le secteur d'activité en 2012 (en %)

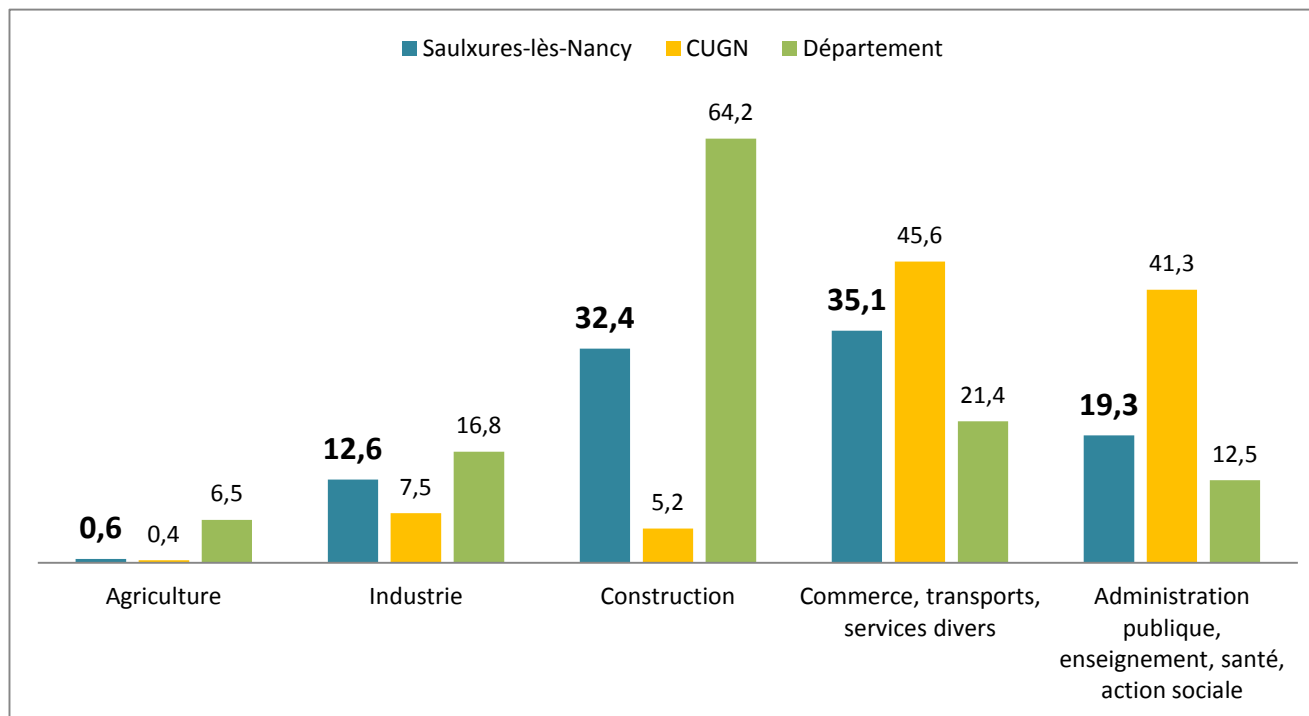


Figure 6 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail, NEGE, 2016.

## Lieu de travail des actifs de la commune

Au regard des données ci-dessus (Figure 7), on peut constater que le lieu de travail des actifs de 15 ou plus ayant un emploi qui résident à Saulxures-lès-Nancy en 2012, se situe dans une autre commune que la commune de résidence. Le nombre limité d'emploi au sein de la commune explique les flux pendulaires quotidiens des actifs .

### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2012

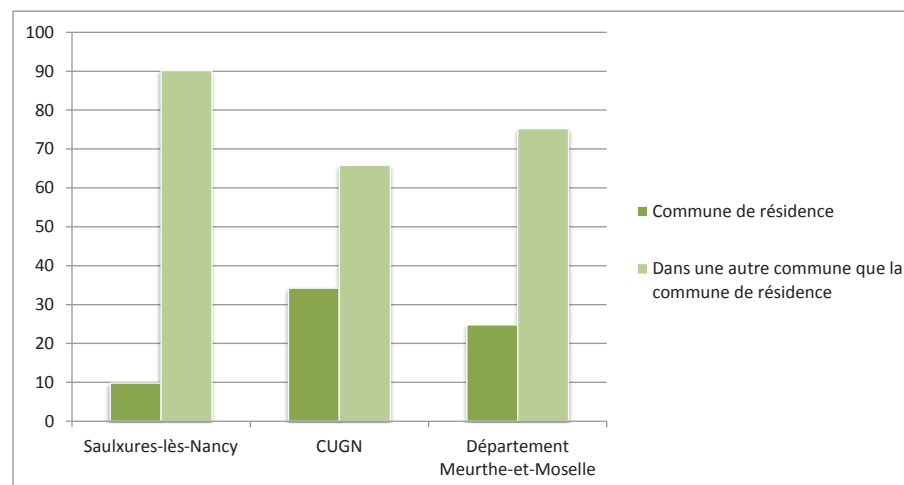


Figure 7 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

## Catégorie socioprofessionnelle de la population

La commune regroupe un grand nombre de retraités (36%).

Les professions intermédiaires et les employés sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées chez les actifs de la commune avec respectivement 18% et 14% en 2012. Cette tendance explique notamment les fortes migrations pendulaires vers une autre commune que la commune de résidence et notamment en direction de l'agglomération nancéienne.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les ouvriers (Figure 8) représentent respectivement 8%.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2012 (en %)

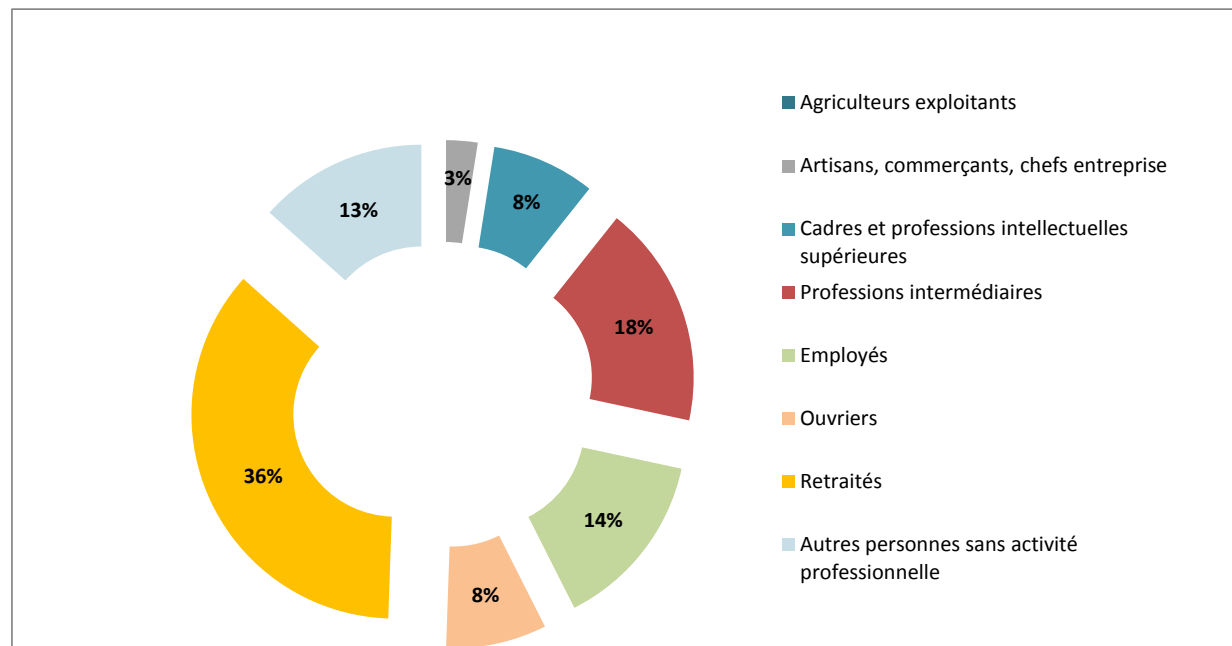


Figure 8 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires, NEGE, 2016.

# Analyse

## Les logements

### 1. Production de logements

Evolution du nombre de logements a Saulxures-lès-Nancy

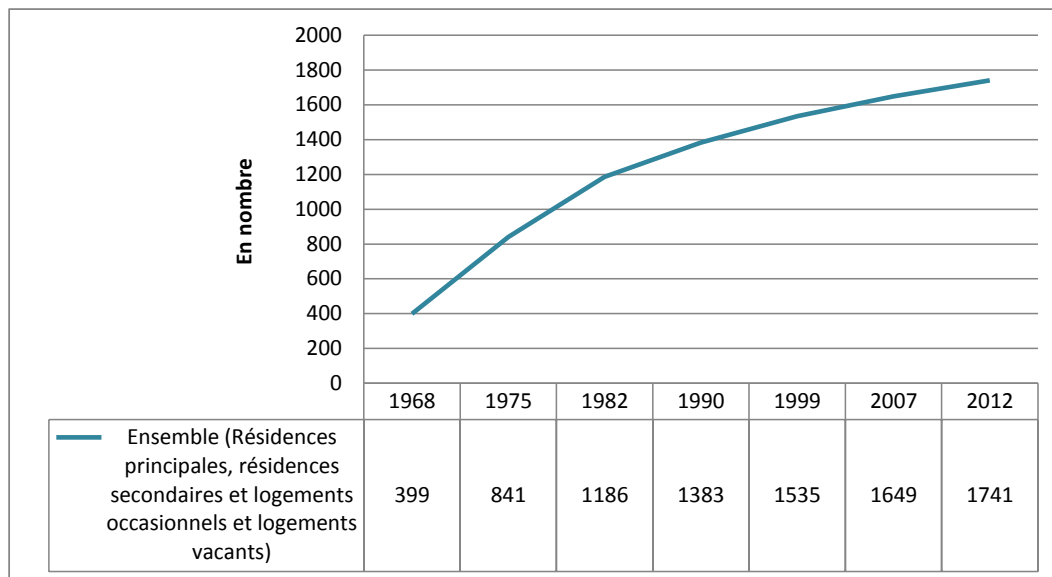


Figure 9 : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

En 2012, Saulxures-lès-Nancy comptait 1 741 logements, soit 1 342 de plus par rapport à 1968 (soit une moyenne d'un peu plus de 30 nouveaux logements par an). Ceci représente une progression globale de 336 % (Figure 9). Cette progression est plus importante que celle observée sur la même période à l'échelle de la CUGN (80%) et du département (55%). (Figure 10)

L'importante augmentation du nombre de logements sur le territoire communal s'explique notamment par la réalisation du lotissement des Grand Pâquis au sud de la commune dans les années 1970. La construction des logements du Grand Pâquis (Image 1) a largement contribué à l'attractivité résidentielle de la commune.

Lorsque l'on observe le rythme de la construction depuis 1968 jusqu'en 2012, deux périodes peuvent être distinguées :

- 1968 - 1982 : Progression très rapide, + 787 loge-

ments (soit une moyenne de 56 logements par an)

- 1982 - 2012 : ralentissement du rythme de la construction, + 555 logements (soit une moyenne d'environ 18 logements par an).

Ces données sont à mettre en corrélation avec les statistiques concernant la croissance démographique de la commune. En effet, sur la période 1968 - 1982, on constate qu'il y a eu un pic démographique (+ 2 412 habitants) qui correspond à l'extension pavillonnaire de la commune.

Les chiffres ci-dessous nous indique la période d'achèvement de l'ensemble des résidences principales en 2012. Il est intéressant d'observer que 82,2% (soit 1271 logements) ont été construits sur la période 1946 - 1990.

## Analyse comparée de l'évolution du nombre de logements

---

Analyse comparée de l'évolution du nombre de logements (indice base 100)

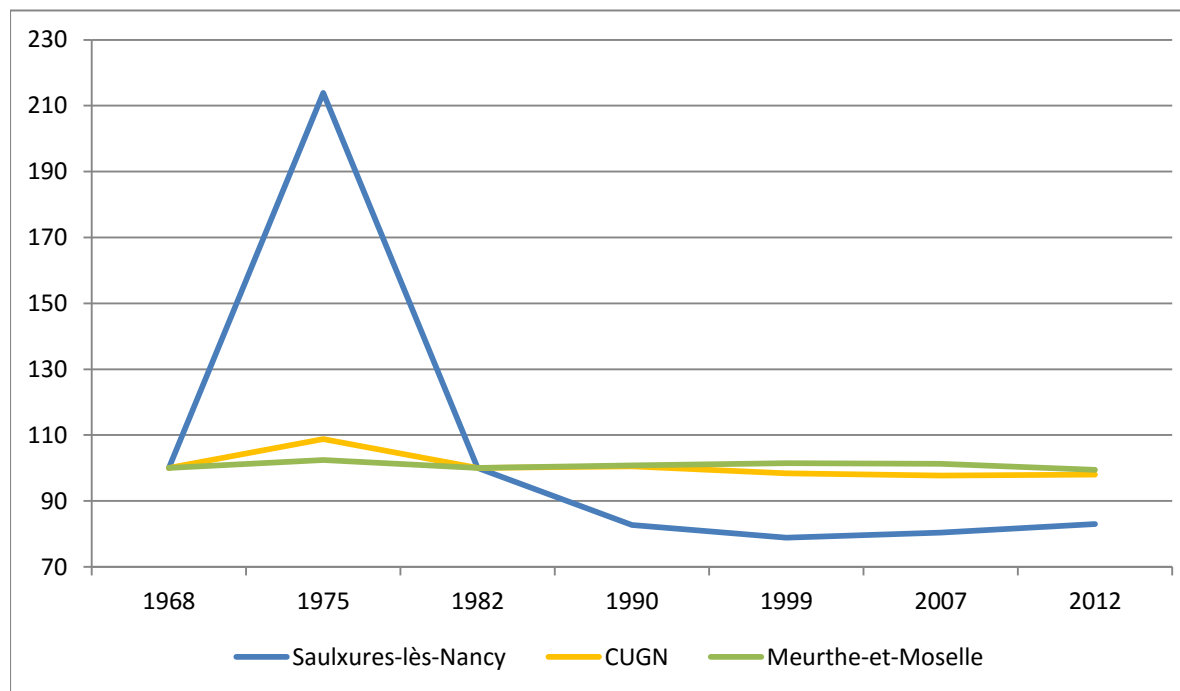


Figure 10 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.



## 2. Mode d'occupation des logements et vacance : un marché tendu

Entre 2007 et 2012, Saulxures-lès-Nancy connaît une progression de la vacance de ses logements (2,3% en 2007, soit 33 logements vacants contre 4% en 2012, soit 61 logements vacants). (Figure 11)

Toutefois cette vacance n'est pas récupérable, celle-ci correspondant à la vacance dite conjoncturelle, induite par le fonctionnement normal du marché (travaux, délais de relocation, de revente, etc.). Pour un marché fluide du logement, il est communément admis qu'un taux de 5 à 7 % est nécessaire. Un taux inférieur indique que le marché est tendu (offre est insuffisante en qualité pour répondre à la demande). Un taux supérieur à 10 % révèle un dysfonctionnement du marché (l'offre en logements ne répond pas à la demande).

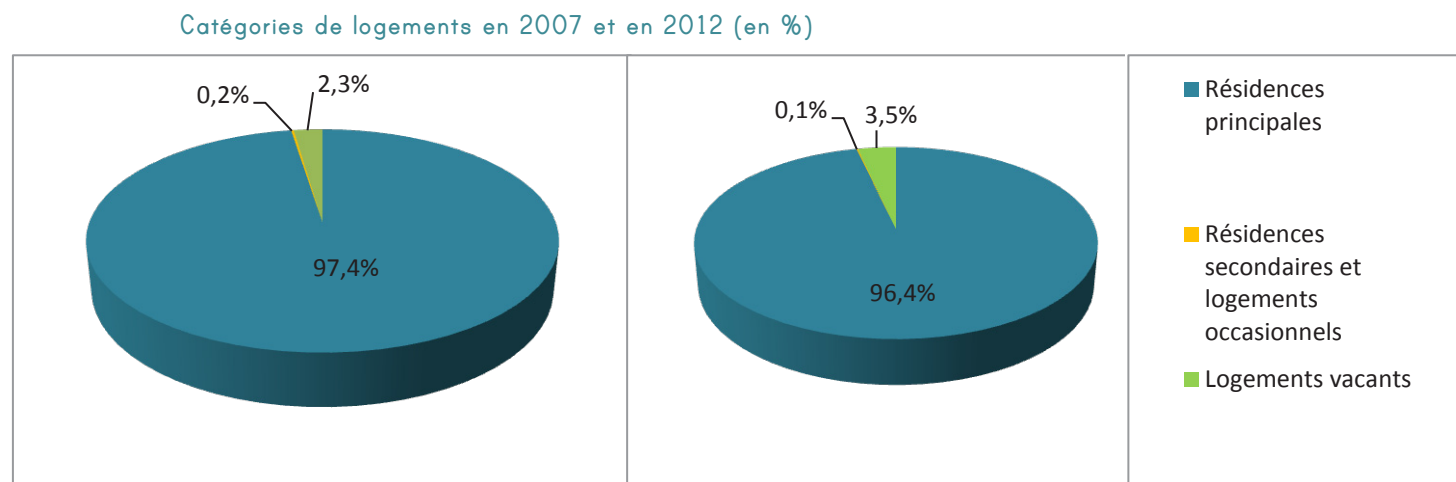


Figure 11 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

## Analyse comparée Des catégories de logements

---

L'analyse comparée du mode d'occupation des logements en 2012 nous indique que la commune de Saulxures-lès-Nancy rejoint les tendance intercommunales et départementales. Toutefois, le taux de vacance est plus élevé pour la CUGN et le département que pour Saulxures-lès-Nancy. (Figure 12)

Analyse comparée des catégories de logements en 2007 et en 2012 (en %)

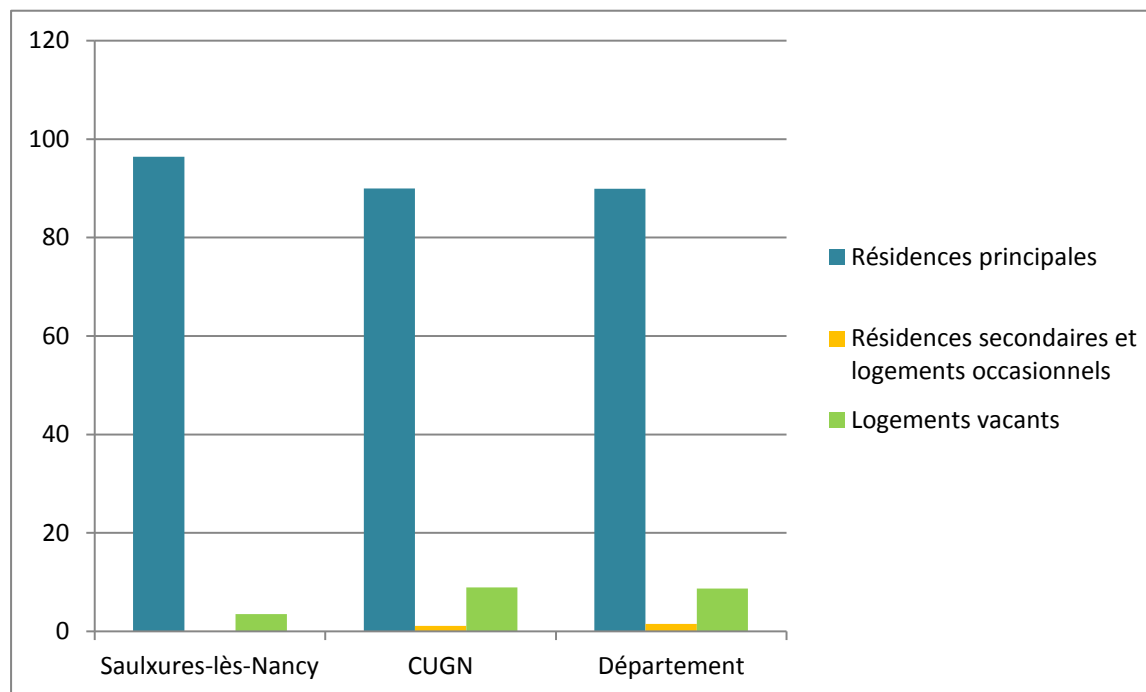


Figure 12 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

### 3. Taille et typologie des logements : Les maisons individuelles sureprésentées

Le parc de logement est constitué à 82,4% de maisons individuelles en 2012. Ce développement en grande partie pavillonnaire est dominé par des logements composés de 5 pièces ou plus (59,6% résidences principales en 2012). Les logements constitués de 4 pièces représentent 26,6% du parc de logements de la commune.

Les logements de plus petite taille (3, 2 et 1 pièces) sont peu représentés au sein de la commune en 2012.

Les différents programmes collectifs au cours des années 1980 ont permis de diversifier l'offre d'habitats (10,5% de logements 3 pièces en 2012). (Figure 13)

Une piste de réflexion peut être engagée quant à la diversification de l'offre de logements au sein du territoire communal.

Cette réflexion a pour but de proposer des biens adaptés aux ménages ne pouvant pas accéder à la fois à un logement social car leurs revenus sont trop élevés mais aussi aux logements du parc privé car leurs revenus ne sont pas suffisamment élevés.

Résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

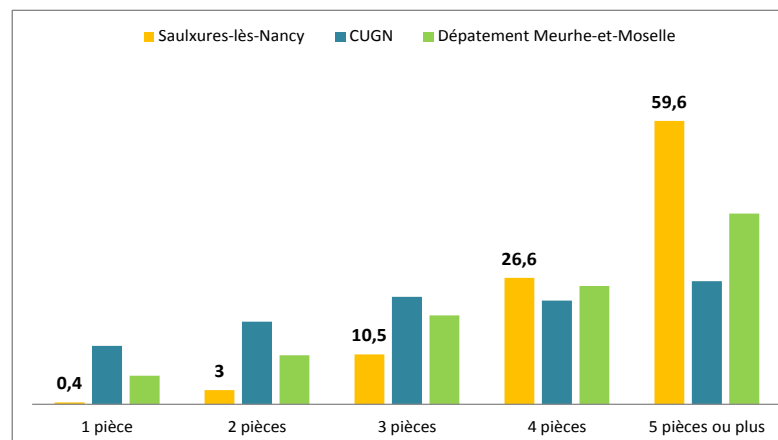


Figure 13 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

## Analyse comparée Des types de logements

---

La répartition des logements collectifs et individuels n'est pas à l'équilibre sur le territoire de Saulxures-lès-Nancy en 2012. En effet, la commune compte 82,4% maisons (soit 1435 maisons) contre 17,6% d'appartements (soit 306 appartements). Toutefois, lorsque l'on observe les données en 2007, on constate que le nombre d'appartements a augmenté (223 en 2007 et 306 en 2012). Pour la CUGN, c'est le phénomène inverse dans la mesure où le parc immobilier est dominé par les appartements (72% en 2012).

Analyse comparée des types de logements (en %)

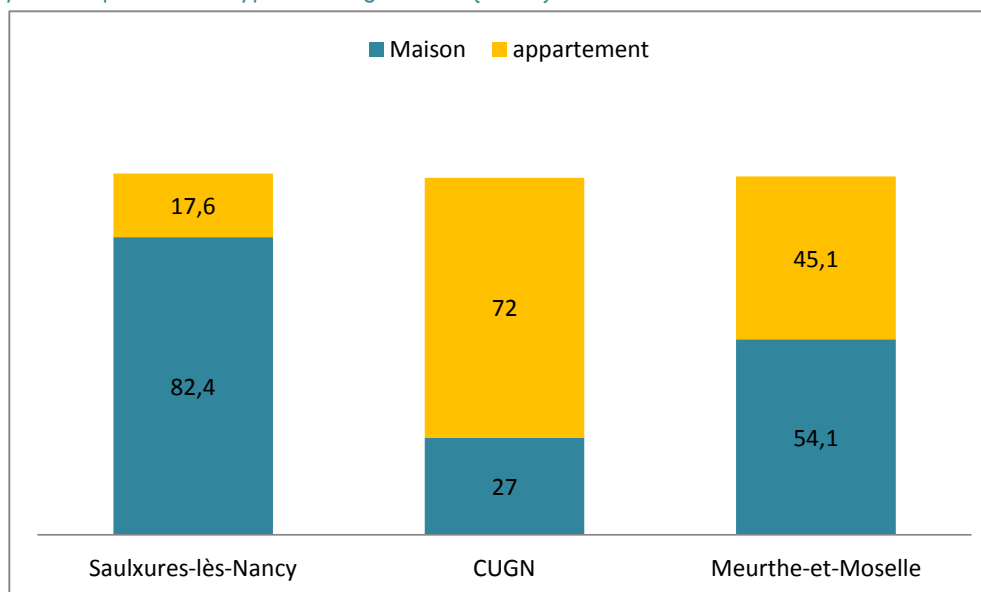


Figure 14 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

## 4. Statut d'occupation : une surreprésentation des propriétaires occupants

L'homogénéité du parc résidentiel de Saulxures-lès-Nancy se retrouve également dans le statut d'occupation des résidences principales. Au regard des données ci-contre indique une dominance des propriétaires occupants (73.1% en 2012).

L'offre en logements locatifs est limitée sur le territoire communal. Les locataires du parc privé sont 10,7% et les locataires 15,5% en 2012. (Figure 15)

Résidences principales selon le statut d'occupation (en %)

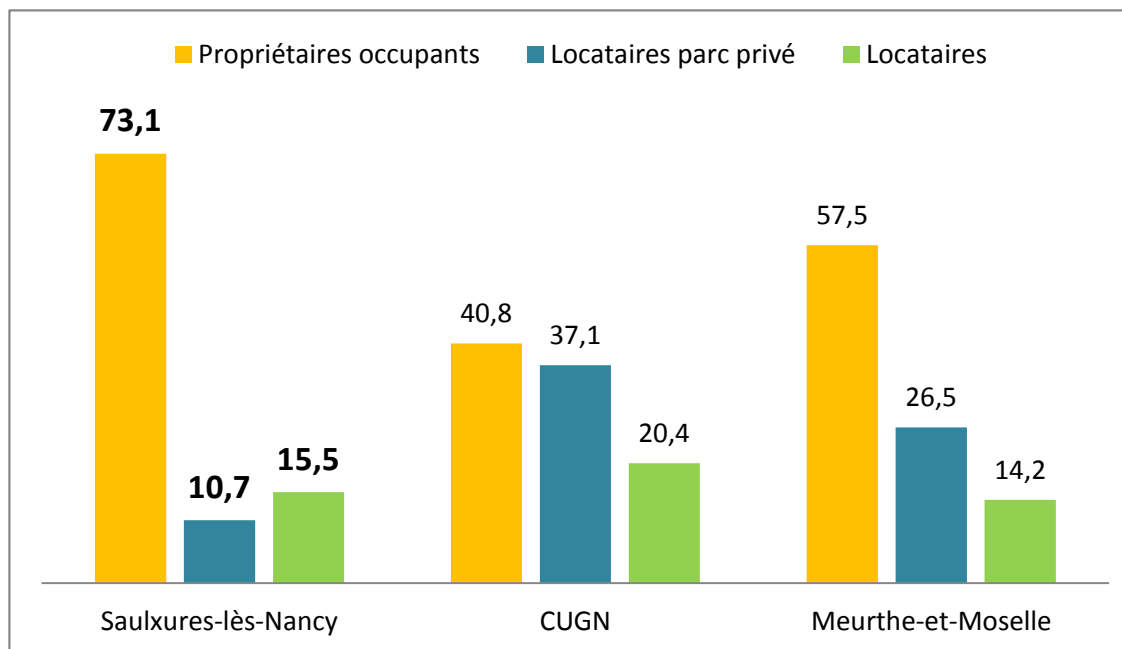


Figure 15 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.



## 7. Bilan du 6ième Programme Local de l'Habitat

Saulxures-lès-Nancy fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Nancy qui regroupe 20 communes. La CUGN a réalisé son 6ième Programme Local de l'Habitat pour la période 2011 – 2016. Touchant à sa fin, il est intéressant de tirer un bilan concernant la commune de Saulxures-lès-Nancy.

### La dynamique de la construction

Durant la période d'application du 6ième PLH de la CUGN (2011-2016), 117 nouveaux logements ont été construits sur la commune de Saulxures-lès-Nancy (Tableau 15).

La typologie de ces logements se décline comme suit :

- 8 maisons individuelles composées en moyenne de 5 pièces. Seule une maison est constituée de trois pièces.
- 2 opérations de constructions de logements :
  - 24 pavillons indépendants privés mis en service entre 2012 et 2013,
  - La tricoterie constituée de 46 logements sociaux locatifs mis en service en 2012
  - La Vehotte constituée de 39 logements sociaux locatifs mis en service en 2016,

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nouvelles constructions (en nombre)	4	46	2	1	1	39

Tableau 15 : Permis recensés en mairie, NEGE, 2016.

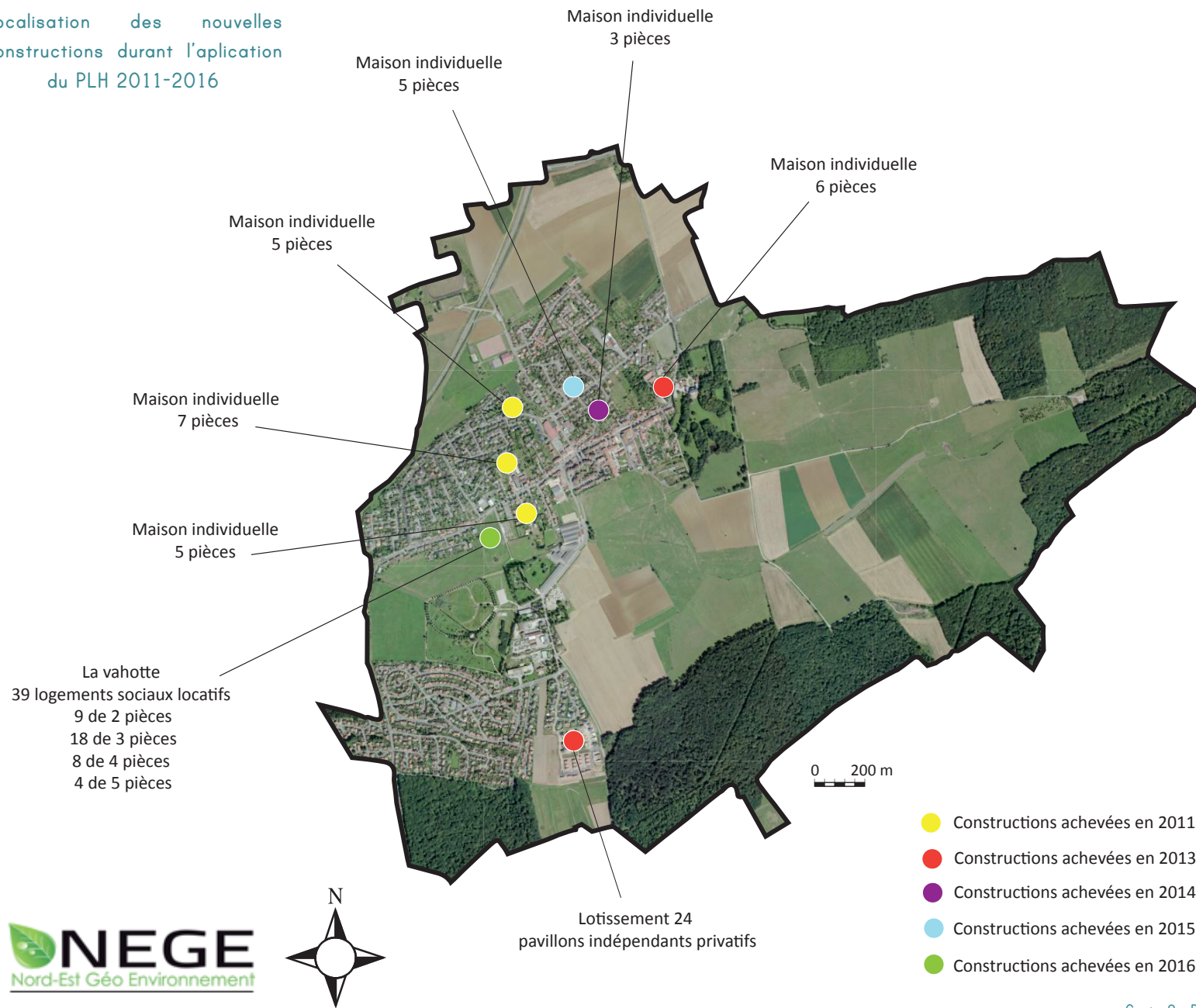
A ces constructions achevées durant la période d'application du PLH, il faut ajouter :

- l'opération récente d'urbanisation Genove 2 (qui sera mise en service fin 2017/début 2018), comprenant 46 logements sociaux locatifs, 15 maisons en accession sociale et 12 pavillons privés indépendants.
- 3 permis de construire pour des maisons individuelles déposés en mairie en 2015.

Cela fait au total, 175 nouveaux logements sur le territoire communal. L'objectif de construction qui avait été fixé pour la commune était 278 nouveaux logements arrivant ainsi à une estimation de 1 911 résidences principales en 2016.

Il y a un écart entre l'objectif fixé par le PLH et les constructions achevées. Cet écart est de 161 logements si on ne tient pas compte des constructions en cours et 103 en les intégrant au calcul.

Localisation des nouvelles constructions durant l'application du PLH 2011-2016





Localisation des opérations  
d'urbanisation

La Vahotte



La Tricoterie



## Le logement social

Lorsque le 6<sup>ième</sup> PLH de la CUGN a été élaboré, cinq communes n'avaient pas atteint leurs objectifs de logements sociaux. Saulxures-lès-Nancy faisait partie de ces cinq communes puisqu'elle avait un taux de logement sociaux inférieur à 20%. Au sens de la loi SRU, le taux de logements sociaux recensés au 01.01.09 était de 13,04%. Il manquait alors 112 logements. En 2016, la commune recense 358 logements sociaux, soit un taux de 20,10%. L'objectif fixé par le PLH est donc atteint pour Saulxures-lès-Nancy.

<b>Objectif triennal de production de la loi SRU</b>	<b>Nombre de logements recensés au 01/01/09 au sens de la loi SRU</b>	<b>Taux de logements recensés au 01/01/09 au sens de la loi SRU</b>	<b>Logements manquants</b>	<b>Objectif triennal 2010-2016*</b>	<b>Logements financés en 2009 et 2010</b>
Laneuveville-devant-Nancy	408	16,99%	72	17	76
Ludres	467	18,13%	48	9	0
<b>Saulxures-lès-Nancy</b>	<b>210</b>	<b>13,04%</b>	<b>112</b>	<b>32</b>	<b>87</b>
Seichamps	344	17,16%	57	12	24
Villers-lès-Nancy	1 162	16,94%	210	61	67
<b>TOTAL</b>	<b>2 591</b>		<b>500</b>	<b>131</b>	<b>254</b>

\*source : DDT- Porter à connaissance

Tableau 16 : 6<sup>ième</sup> PLH de la Communauté Urbaine du Grand-Nancy.

## 8. Les contraintes réglementaires

Les obligations réglementaires de compatibilité :

Le code de l'urbanisme fixe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programme et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-deux. Cette compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application du document de portée supérieure.

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;

7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;

11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

Ainsi en application du code de l'urbanisme, Le PLU doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan des déplacements urbain et du programme local d'habitat et avec les schémas d'aménagement et de gestions relatifs à l'eau. Il doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI). Il doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

## Dans le PLU

### La trame verte et bleue

Le PLU de la commune de Saulxures-lès-Nancy a identifié la trame verte à l'échelle locale. Le parc des Etangs constitue une «articulation verte». Il est stipulé dans le rapport de présentation, en réponse au diagnostic, que ce parc est à intégrer dans une trame verte reliant les espaces agricoles et les espaces paysagers de la ZAC de Bois la dame.

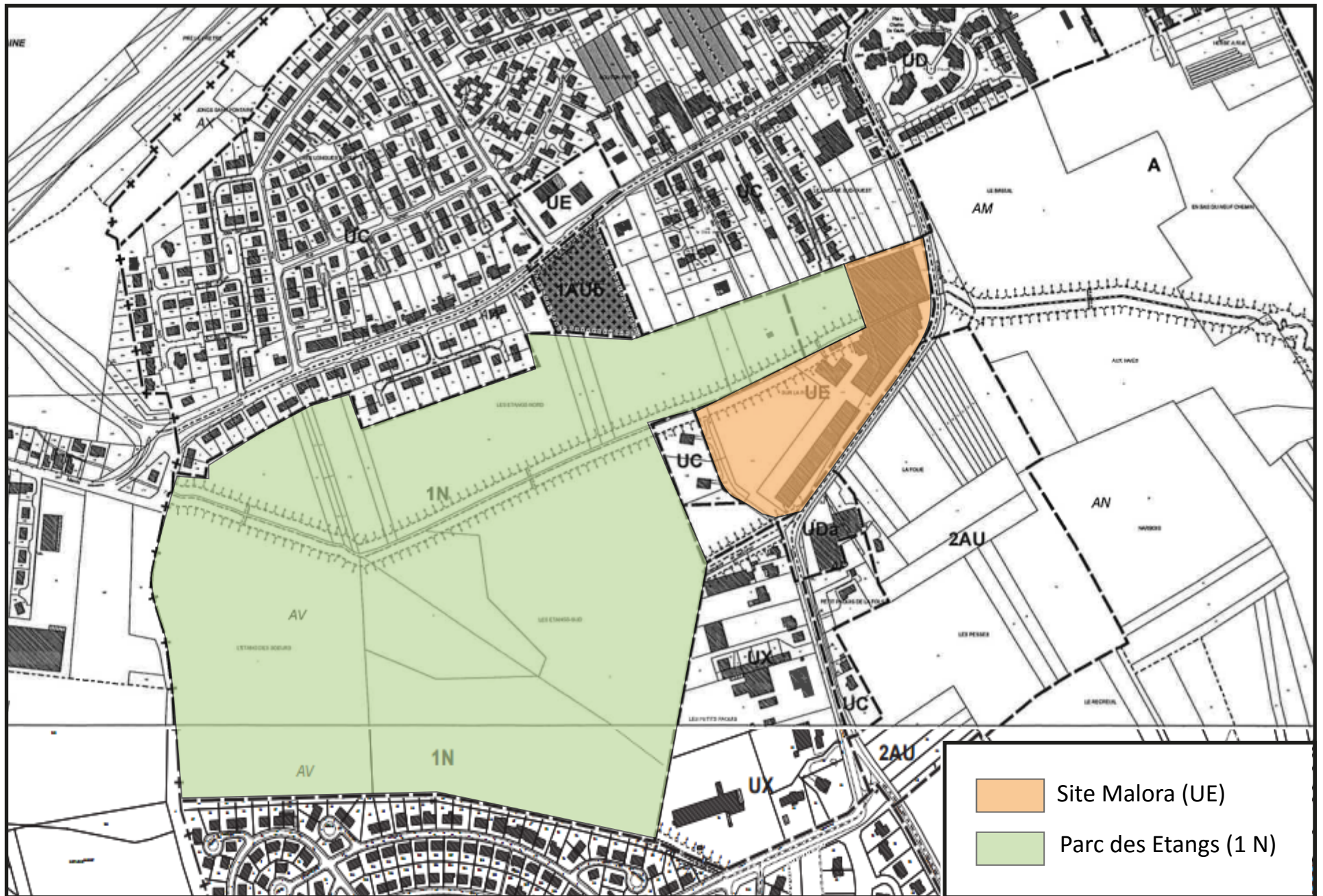
Cette liaison verte doit être prise en compte pour tous les aménagements futurs du site. Le règlement graphique du PLU a permis de classer le site en zone 1 N, permettant ainsi d'assurer la continuité de la trame verte.

### Le zonage du site

Le parc des Etangs est classé en zone 1 N qui assure la pérennité de la protection de cet espace d'intérêt paysager. Ses accès existants sont préservés par la mise en œuvre de marges de recul.

Le ruisseau du Prarupt est par ailleurs protégé de toute construction par la mise en œuvre d'une marge de recul de 10 m de part et d'autre de son lit.





Carte 3 : Extrait du zonage du PLU de Saulxures-lès-Nancy.

