

PAE DES GLAISINS

PRESENTATION DE L'ETUDE PROSPECTIVE RÉALISÉE PAR SHAHINDA LANE

**PRÉSENTATION AUX ENTREPRISES DES GLAISINS,
12 DÉCEMBRE 2023**



Mission d'**étude prospective** => objectif de **définir collectivement une situation cible volontariste à moyen terme** et d'établir un document cadre.

L'enjeux majeur de l'étude est de **permettre le parcours des entreprises du PAE des Glaisins.**

Mise en œuvre :

- Mise en place d'un périmètre d'étude (sursis à statuer)
- Intégrer dans le futur PLUIHMB (Arrêt 12/24 Opposabilité 2026) :
 - Articles 13 /11 dans le règlement de zone relatifs à l'aménagement des parcelles
 - Orientation d'aménagement et programmation
 - Emplacement réservés / servitudes (parking, accès piétons, aménagement placettes...)
- Rédaction d'un cahier des charges privés pour l'ensemble du parc

1. Densifier : viser la sobriété foncière

- a) Permettre le parcours des entreprises
- b) Capacités de densification des parcelles
- c) Une densification déjà possible
- d) Développer les activités productives
- e) Mieux aménager les parcelles

2. Conditions d'une densification vertueuse

- a) Proposer une alternative au tout voiture
- b) Préserver et renforcer le paysage
- c) Intégrer services aux usagers et aux entreprises
- d) Garantir l'efficacité énergétique

I. DENSIFICATION : VISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

4

a) Permettre le parcours des entreprises et limiter les bureaux

Des transformations en cours



Les chiffres clés du PAE :

plus de
150 entreprises

environ
4 000 collaborateurs

plus de 600 000 m²
de terrains privés

plus de
230 000 m² de SDP
dont les projets en cours
(PC acceptés)

Les projets privés en cours :

des projets plus
denses que l'existant
mais avec beaucoup
de bureaux

près de
60 000 m² SDP total

plus de 75 000 m²
de terrain

6 PC accordés
ou en cours
d'instruction

MODALITÉS DE DENSIFICATION :

- Densification sur l'emprise de la parcelle : extension
 - Mobilisation des espaces libres des parcelles
 - Mobilisation surfaces de stationnement : enjeu de réglementer les surfaces de stationnement
- Densification en hauteur

I. DENSIFICATION : VISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

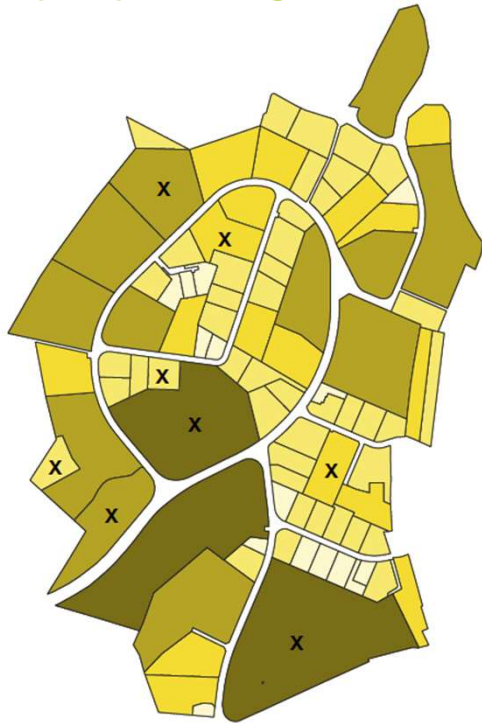
b) Observation des capacités de densification des parcelles du PAE

Beaucoup des petites parcelles et quelques très grandes

Seuls certains projets récents ou en cours ont des COS proches de 1 ou supérieurs

Des emprises bâties faibles comparées à celles permises par le PLU (50 %)

Une majorité de bâtiments à RDC ou à R+1



Surface des parcelles

- 0 m² < surface < 2 000 m²
- 2 000 m² < surface < 5 000 m²
- 5 000 m² < surface < 10 000 m²
- 10 000 m² < surface < 25 000 m²
- surface > 25 000 m²

X projet en cours



COS

- COS = 0
- 0 < COS < 0,2
- 0,2 < COS < 0,4
- 0,4 < COS < 0,6
- 0,6 < COS < 0,8
- 0,8 < COS < 1
- COS > 1

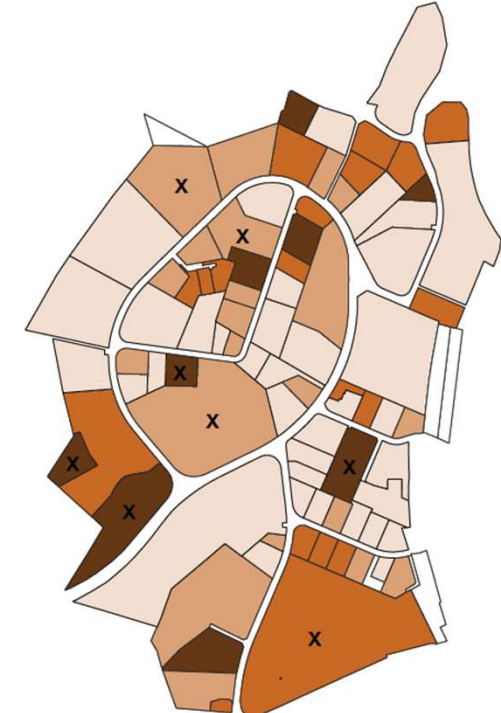
X projet en cours



Emprise bâtie

- emprise = 0 %
- 0% < emprise < 10 %
- 10% < emprise < 20 %
- 20% < emprise < 30 %
- 30% < emprise < 40 %
- 40% < emprise < 50 %

X projet en cours



Nombre de niveaux du bâti

- 0
- RDC
- R+1
- R+2
- R+3

X projet en cours



c) Une densification déjà possible :

- Une réserve de constructibilité importante sur les parcelles grandes et / ou industrielles
- La densité peut être multipliée par au moins 3 presque partout



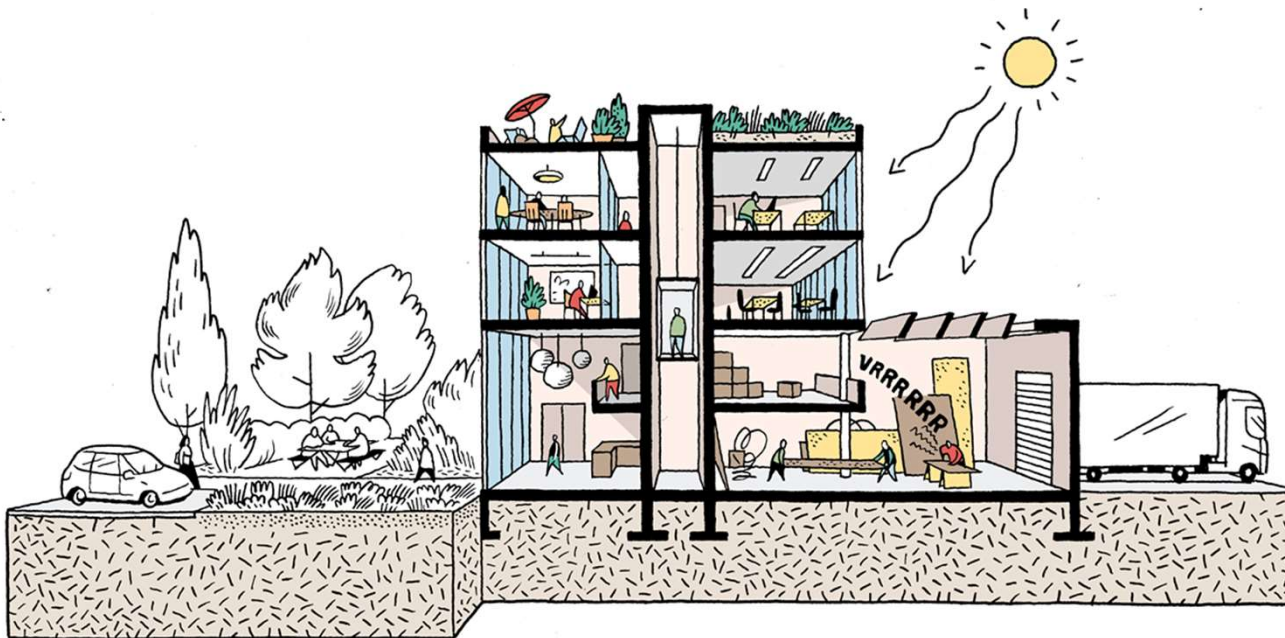
Autoriser l'augmentation des hauteurs bâties à l'ouest du PAE

Une hauteur maximum limitée à 21 m

Sachant que :

- l'ouest du PAE est le point le plus bas
- l'impact visuel est faible sur les vues des riverains

d) Développer les activités productives => Instaurer des règles correspondant à leur besoins



Etude d'un règlement dans le futur PLUIHMB avec des propositions sur :

- rez-de-chaussée accueillant les activités productives
- Étage accueillant les bureaux liés à l'activité

I. DENSIFICATION : VISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

e) Mieux aménager les parcelles

Les règles d'emprise bâtie (< 50 %) et d'espace planté (> 30 %) sont conservées.

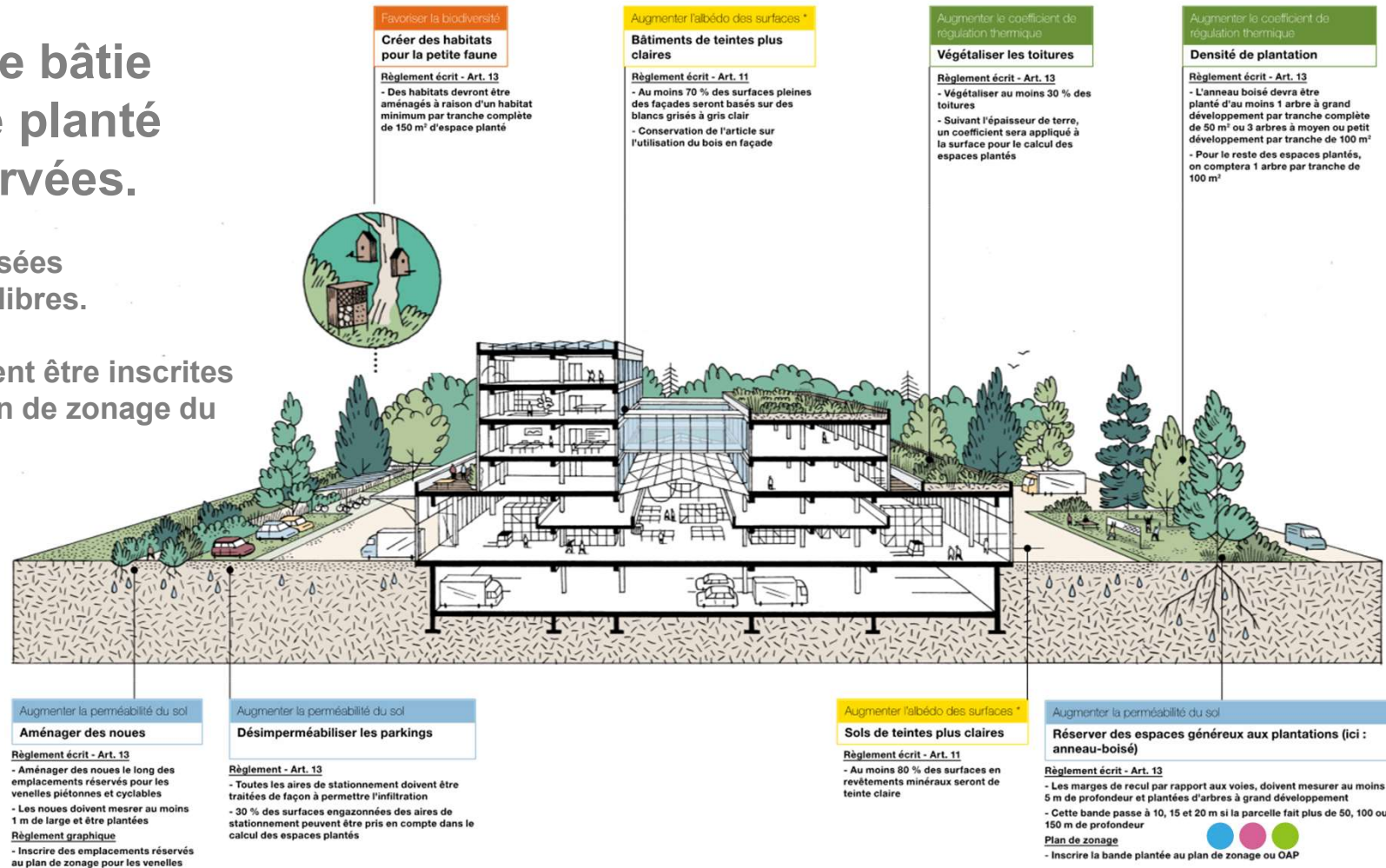
De nouvelles règles sont proposées pour le traitement des espaces libres.

L'ensemble de ces règles peuvent être inscrites au règlement de zone ou au plan de zonage du PLUIHMB

Bâtiment avec 50% d'emprise
Sur-hauteur possible (ouest PAE)
Parking souterrain

Outils :

- PLUi
- Référentiel du bien construire



2. CONDITIONS D'UNE DENSIFICATION VERTUEUSE

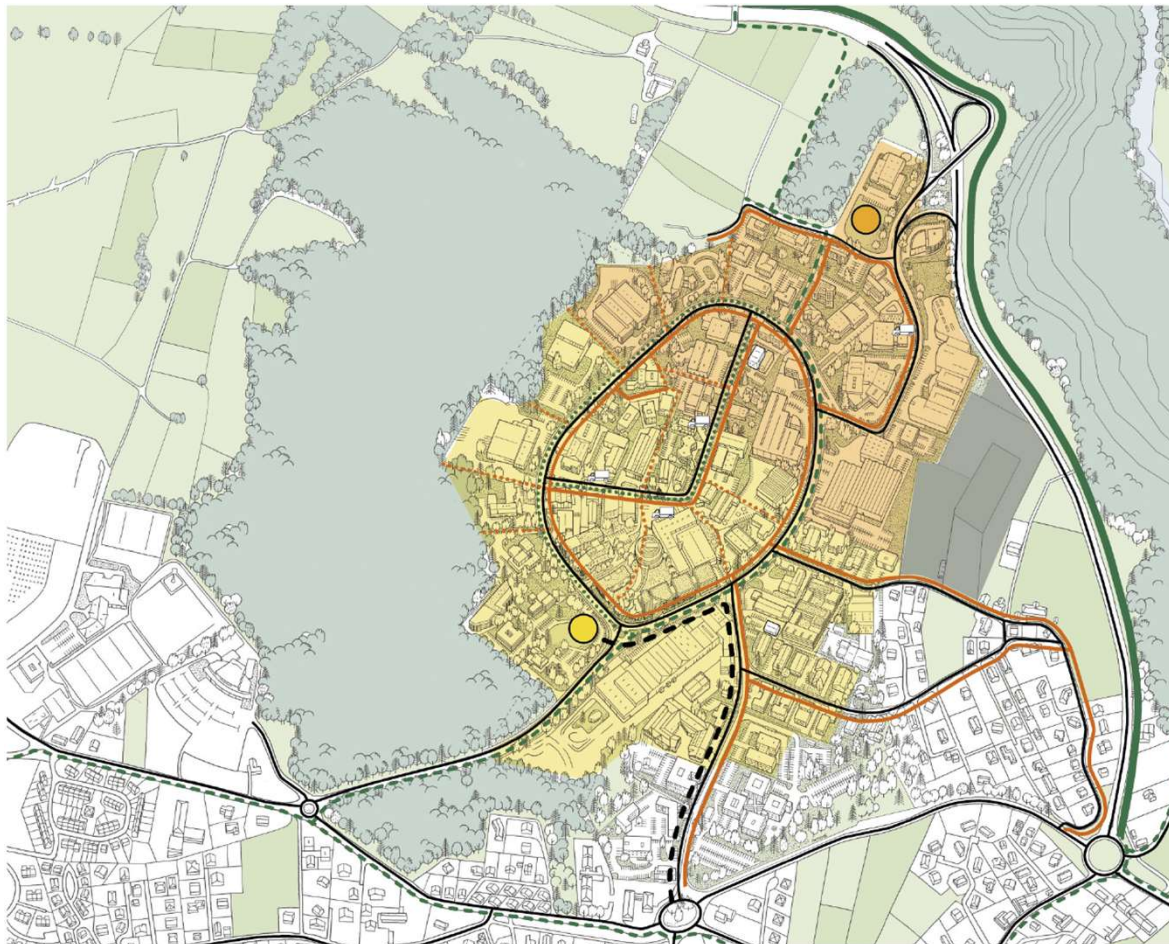
a) Proposer une alternative au tout voiture

Améliorer le confort des piétons et des vélos

Renforcer maillage piétons cycles

Offrir des stationnements mutualisés et évolutifs
(Emplacements réservés)

Réduire la place de la voiture



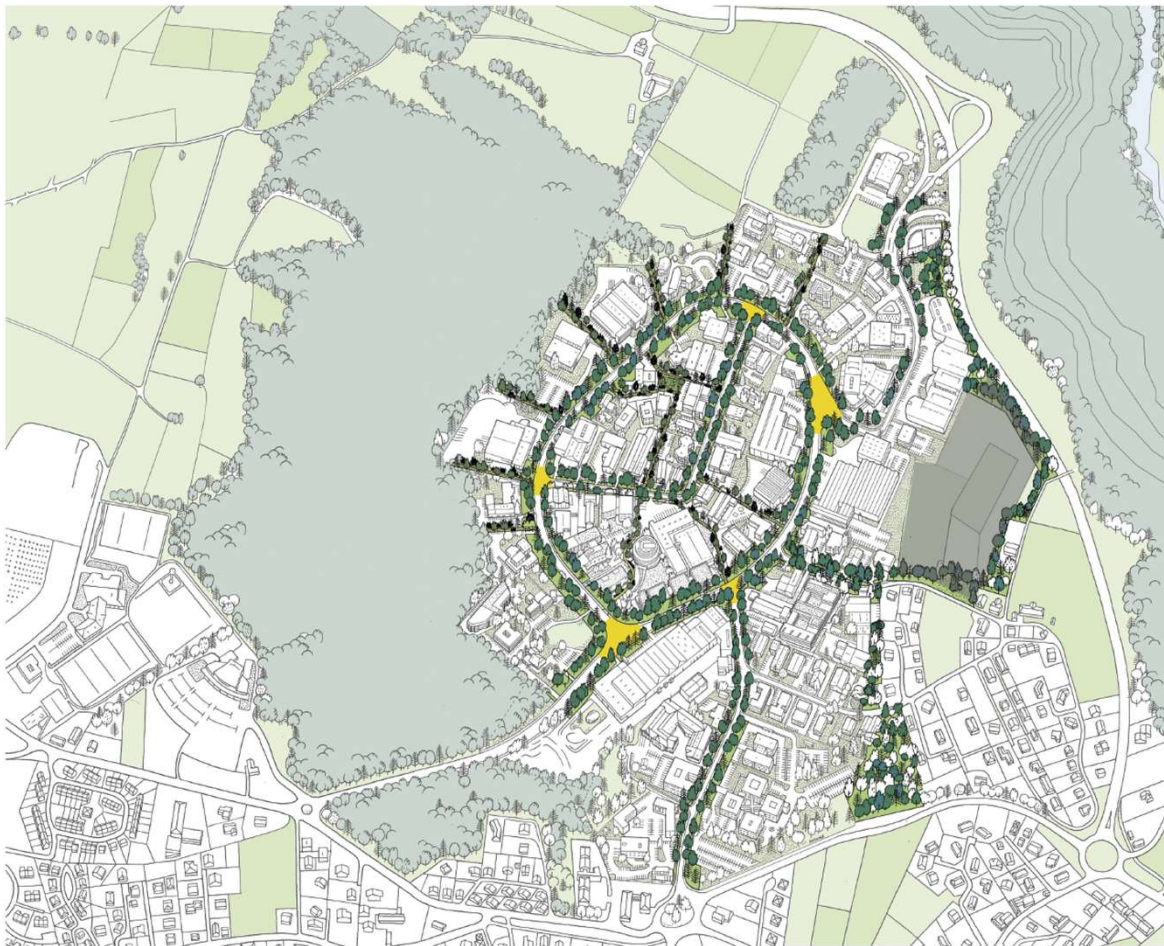
Circulation	Restauration
voie cyclable existante	restaurants et food-trucks
voie cyclable prévue au SDC	PEM et parkings mutualisés
voie cyclable à créer	implantations possibles
circulation piétonne existante	accessible en 5min à pied
circulation piétonne à créer	Autre
trajet du TCSPi	périmètre de l'extension
voies de circulation	



2. CONDITIONS D'UNE DENSIFICATION VERTUEUSE

II

b) Préserver et renforcer le paysage



Constituer un anneau boisé autour de la rue du Pré Faucon

Aménager des placettes aux intersections de voies

Aménager des venelles permettant de rejoindre le bois des Glaisins.

Anneau boisé

- Transformer l'anneau en lisière forestière ;
- Faire acte d'abandon des délaissés de bord de parcelle à la nature ;
- Déléguer leur gestion commune à un organisme compétent ;
- Y expérimenter la plantation d'essences forestières résistantes au changement climatique.



Épaisseurs de 5, 10, 15 et 20 m
L'anneau représenté peut exister dès aujourd'hui et s'étoffer dans le temps au gré des PC

Autre



périmètre de l'extension

Venelles piétonnes

Créer des parcours plantés entre les parcelles favorisant les continuités piétonnes, écologiques et hydrauliques



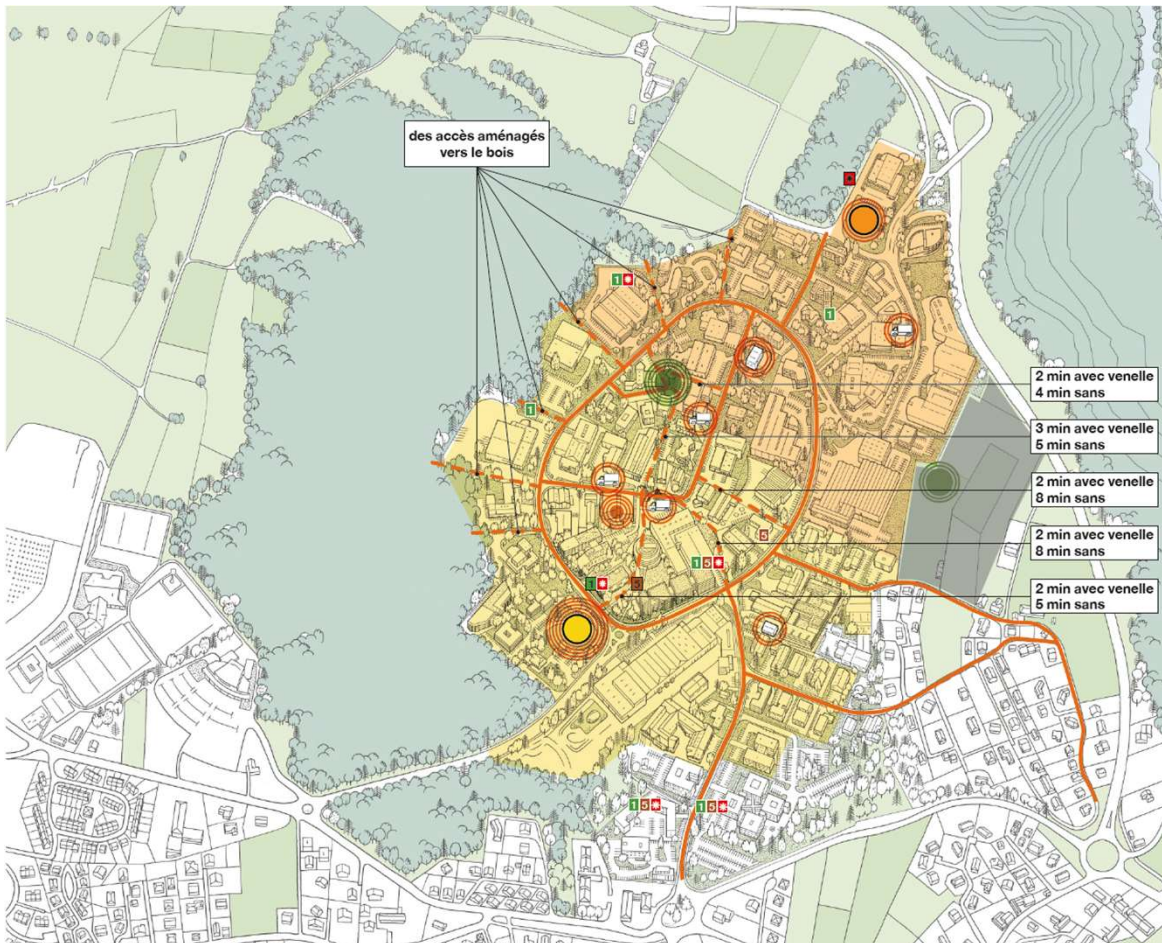
Parcours reliant l'anneau à l'ouest et nord du parc, situés sur les mitoyennetés possibles.
Profil : 1,5 m d'allée et 2m de noue de part et d'autre.

Placettes aux intersections

Réduire l'emprise des voiries pour créer des placettes aux intersections de l'anneau

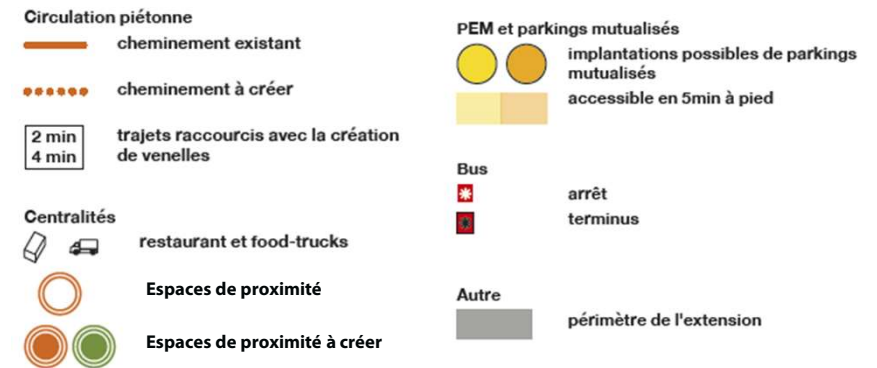


c) Intégrer de services aux usagers et entreprises



Implanter les services autour de la rue du Pré Paillard

Implanter des parkings mutualisés aux entrées nord et sud du PAE



d) Garantir l'efficacité énergétique

- Transformer l'existant et être ambitieux pour le neuf :
 - Performance énergétique des bâtiments (isolation et équipements techniques).
 - Performance environnementale des bâtiments neufs
 - Rénovation éclairage public et privé
 - Développement installations photovoltaïque

=> Tracé du TCSP

Validé en comité de pilotage du 23/05/23 : un tronçon de site propre intégral sera réalisé sur l'avenue du Pré de Challes entre le pôle d'échange multimodal et l'avenue du Pré-Félin.
Le reste de la desserte du PAE sera assuré par autres lignes de TC et/ou navettes.

=> Pôle échanges multimodal :

6 200 m² de foncier – 500 places

Régulation bus sur la parcelle. Lancement travaux avant la fin du mandat.

=> Requalification voiries et espaces publics : Aménagement piste cyclable / plantation rue de Pré-de-Challes

Lancement des études en 2024

Nécessite la suppression de stationnements existants

=> Intégration dans le futur PLUIHMB



Densification : viser la sobriété foncière



Autoriser l'augmentation des hauteurs bâties jusqu'à 21 m

Proposer une alternative au tout-voiture



Implanter de parkings silos / futurs PEM



Réaménager la boucle pour :
- Désimperméabiliser et planter
- Accueillir les piétons et cycles



Aménager des placettes aux carrefours

Renforcer le paysage et les usages



Imposer des retraits d'alignement plantés et de pleine terre



Réserver des emprises pour l'aménagement de chemins piétons et cycles

Améliorer la vie quotidienne des collaborateurs



Conserver l'offre de restauration existante



Autoriser l'implantation de restaurants*



Autoriser les services d'intérêt collectif en lien avec les équipements structurants (PEM et RIE) **



Réserver des emprise pour l'aménagement de squares

Conforter le fonctionnement du PAE des Glaisins



Améliorer la signalétique pour canaliser les flux véhiculaires



Adapter la rue du Pré Closet pour les camions et les poids lourds



Ménager des voies séparées des voies résidentielles pour l'accès à l'extension du PAE

* sous-destination "restauration" de la destination "commerces et activités de services (art. R151-28 du code de l'urbanisme)

** sous destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" de la destination "

voir arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions

MERCI DE VOTRE ATTENTION

RETROUVEZ-NOUS SUR     | www.grandanancy.fr

