

Position de l'association Sauvons nos coteaux vis-à-vis de l'OAP « Sainte-Blaine » Enquête publique avril – mai 2025

Préambule

Le projet de PLUi-HD de la métropole du Grand Nancy arrêté le 6 février dernier prévoit notamment, sur Ludres, l'OAP « Sainte-Blaine ». Cette OAP planifie la possibilité de construire 238 logements sur une surface de 6ha ; les travaux sont prévus en trois phases de travaux, s'échelonnant entre 2025 et 2042.

Soulignons que l'OAP « Sainte-Blaine » doit se dérouler sur un espace de nature, constituant une mosaïque d'anciens vergers, de boisements, de jardins et de prairies. **Cet espace répond bien à la définition d'un coteau, au vu de sa topographie. Il s'intègre par ailleurs à l'ensemble des coteaux de Ludres**, en bordure du plateau de Haye -cf. annexe 1-.

Témoins de l'histoire locale, **les coteaux de Ludres dans leur ensemble constituent un territoire tampon entre l'espace urbain et le massif de Haye**. Propices à la sauvegarde et à l'observation de la biodiversité animale et végétale, les coteaux de Ludres constituent également un lieu d'échanges, de promenade et de détente, et participent grandement au cadre de vie et à l'attractivité de la commune.

Depuis 2007, l'association Sauvons nos coteaux a pour but de préserver les coteaux, au travers de l'ensemble des potentiels que représente cet espace typique (patrimoine historique, intérêts floristique et faunistique, traditions, savoir-faire dans les jardins, vergers, paysage,...).

L'association Sauvons nos coteaux mène des actions de sensibilisation à l'environnement et de transmission au profit des habitants et des écoles (conférences, jardin pédagogique,...), engage des actions de valorisation et de maintien des espaces (entretien des chemin, pastoralisme,...), encadre des chantiers jeunes, stages et services civiques. Surtout, **elle recueille des éléments de connaissance fine des coteaux, afin de mieux les comprendre et les protéger**. L'association a été reconnue d'intérêt général à but environnemental en 2021.

Toutes ces actions sont menées grâce aux bénévoles de l'association et au soutien de nos partenaires, dont au premier rang la Métropole du Grand Nancy, le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, et la ville de Ludres. L'association Sauvons nos coteaux valorise notamment des parcelles communales et bénéficie d'un soutien logistique et financier de la commune à l'occasion des projets d'ampleur (fête des coteaux, transhumance,...). **L'association participe ainsi au rayonnement de la ville de Ludres et de son patrimoine**.

Dans ce contexte, l'association Sauvons nos coteaux a participé aux réflexions sur le PLUi-HD, tout au long de son élaboration. L'association a participé aux réunions d'information et de concertation. A la demande de l'association, des échanges directs ont aussi eu lieu avec la ville de Ludres et la métropole du Grand Nancy, pour apporter de manière constructive des éléments de connaissance et des éclairages utiles à la construction du document.

Néanmoins, force est de constater que l'OPA « Sainte-Blaine » telle que prévue dans le projet soumis à enquête publique pose question et ne correspond pas à la vision qu'a l'association de la valorisation de 6 ha de coteaux.

Le présent document, versé à l'enquête publique, apporte les arguments démontrant l'inadaptation du projet et les désaccords qui se sont exprimés envers lui, et dont l'association se fait le relais (**au moins 216 manifestations de soutien – cf . formulaire-type en annexe 2 -**).

1/ En ce qui concerne la biodiversité

Comme déjà évoqué, la zone concernée par l'OAP « Sainte-Blaine » est une mosaïque de milieux, ce qui en fait une zone propice à la biodiversité.

On trouve en effet :

- des **prairies**, dont les services sont unanimement reconnus : puits de carbone, sources de biodiversité, lutte contre les incendies et l'érosion des sols, filtrage de l'eau. En parallèle, les surfaces de prairies ne cessent de diminuer. D'après le WWF, la France a perdu le quart de ses prairies au cours des quarante dernières années.
- des **vergers** entretenus ; outre les services écosystémiques fournis par la prairie sur laquelle les arbres sont implantés, ils accueillent une biodiversité typique des milieux semi-ouverts (elle-même en déclin, avec la disparition des vergers traditionnels sur le département). Ils fournissent de plus une production vivrière.
- des **haies et boisements** ; les boisements sont pour la plupart issus de l'évolution naturelle de vergers non entretenus. On retrouve ainsi différents stades d'évolution, eux-même source d'une biodiversité importante.

Cette hétérogénéité de milieux permet ainsi l'accueil d'une biodiversité importante, regroupant des espèces des milieux ouverts, des milieux semi-ouverts, et des milieux fermés.

Les travaux réalisés par la **Ligue de Protection des Oiseaux (LPO)** en 2020 et 2021 ont démontré *« la présence de **88 espèces d'oiseaux à Ludres**. 71 nichent sur le territoire communal. Si la plupart des espèces contactées sont des espèces communes, **13 d'entre elles possèdent un statut vulnérable à quasi menacée et 1 en danger**. La majorité des oiseaux vus sur la commune appartiennent à des espèces protégées, soit 74 sur 88. Il convient en conséquence de protéger leur biotope par des mesures de gestion appropriées. La commune de Ludres comme les autres localités situées en limite du plateau forestier de Haye a une responsabilité dans la préservation et la valorisation des espaces naturels constituant un élément de la trame verte et bleue en connexion avec la forêt de Haye. »*¹

Par ailleurs, **des inventaires de l'avifaune, de la flore et des papillons de jour ont été faits spécifiquement sur le secteur concerné par l'OAP en 2024**, dans le cadre d'un projet tutoré d'étudiants en BTS GPN (Brevet de Technicien Supérieur « Gestion et Protection de la Nature »). Ces inventaires ont démontré que la zone accueille :

- **au moins 37 espèces d'oiseaux, dont 27 espèces protégées** (arrêté du 29/10/2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection). Certaines espèces sont de surcroît listées dans la convention de Berne ou sont indicatrice ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). -cf. **annexes 3 et 3 bis**-.
- **au moins 17 espèces de papillons, dont 3 sont en déclin** (le Paon-du-Jour, la Grande Tortue et le Demi-deuil) ;
- **au moins 137 espèces floristiques**, dont :
2 espèces protégées qui sont déterminantes ZNIEFF (Peigne de vénus *Scandix pecten-veneris* et Ronce des rochers *Rubus saxatilis*. Elle pourrait donc éventuellement justifier la création d'une ZNIEFF.
2 espèces quasi menacées (catégorie NT) : Torilis des champs *Torilis arvensis*, Peigne-de-Vénus *Scandix pecten-veneris*. (...); cette catégorie regroupe les espèces proches de remplir les seuils quantitatifs propres aux espèces menacées et qui pourraient devenir menacées si des mesures spécifiques de conservation n'étaient pas prises.

¹ Contribution au projet de l'Atlas de Biodiversité Communal à Ludres - Inventaire de l'avifaune – sept. 2021

- à noter : ces résultats ne sont pas exhaustifs au vu des protocoles utilisés dans le cadre du projet.

Tous ces résultats doivent encore être complétés par des travaux sur les autres espèces potentiellement présentes au vu des caractéristiques du site ou dont la présence est connue mais à quantifier. Ainsi, restent à étudier :

- les reptiles² (liés aux murets exposés au soleil effectivement présents) ;
- les insectes xylophages (liés à la présence de vieux vergers) ;
- les chiroptères et l'avifaune nocturne, dont la présence avérée doit être plus précisément étudiée ;
- la faune et de la flore en lien avec la circulation et la stagnation d'eau dans certaines parties de la zone.

A ce stade, **la situation particulière des oiseaux doit être mise en avant** : la zone présente une grande diversité d'espèces protégées et d'espèces caractéristiques des milieux. **7 espèces sont menacées ou quasi-menacées**, leur protection est une évidence. Beaucoup d'espèces présentes ne posent *a priori* pas problème, mais on constate qu'elles peuvent être en difficulté ailleurs : il convient donc de les préserver et de préserver leur milieu, car le risque d'une évolution défavorable est bien réel. **Faut-il attendre que le rouge-queue à front blanc soit classé « en danger », comme en Bretagne, pour agir ?** Il sera trop tard... -cf. annexes 3 bis-

Depuis la signature de la Convention sur la diversité biologique (sommet de la Terre de Rio de Janeiro, 1992), l'importance de la conservation de la biodiversité pour l'ensemble de l'humanité est reconnue. La biodiversité répond directement, *in fine*, aux besoins primaires de l'Homme en apportant oxygène, nourriture et eau potable.

Néanmoins, « *Certaines causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces ou de milieux naturels, mais le rythme d'érosion actuel est largement attribuable aux activités humaines: la destruction et la fragmentation des milieux naturels liées, notamment, à l'urbanisation et au développement des infrastructures de transport ; (...)* »³.

Dans ce contexte, **la réglementation protège la biodiversité**. On peut notamment citer les réglementations suivantes, qui s'appliquent à des espèces rencontrées sur la zone :

- **la convention de Berne**, convention internationale, qui a pour but d'assurer la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe.
- **le code de l'environnement**, qui prévoit la protection de la faune et de la flore (articles L411-1 à L415-5)⁴, et notamment l'article 415-3 relatif aux sanctions (**peine de prison et amende en cas de destruction, altération ou dégradation du milieu d'espèces protégées**).
- **la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages**, au travers de la séquence Éviter – Réduire – Compenser.

Ainsi, dans le cas d'un projet d'aménagement, une dérogation peut être demandée, avec la mise en œuvre de la **séquence ERC : Éviter, Réduire, Compenser**.

Les projets éludent souvent l'étape « Éviter » pour passer aux étapes suivantes. Il sera toujours possible de « Réduire » un peu les impacts, en intervenant hors période de nidification, et en conservant des arbres remarquables et quelques zones arborées, quelques espaces de prairies. Notons cependant que la fragmentation d'un milieu ne permet pas de conserver durablement une espèce ; en dessous d'un certain seuil de surface, le milieu n'est plus adapté, ne correspond plus aux besoins des espèces, qui disparaissent alors. Si on souhaite réduire l'impact, il ne s'agit donc

2 Lézard des murailles, lézard des souches en déclin, vipère aspic, orvet fragile...

3 Site internet de l'OFB Biodiversité : présentation et enjeux

4 [Titre Ier : Protection de la faune et de la flore \(Articles L411-1 à L415-5\) - Légifrance](#)

pas seulement de conserver quelques arbres remarquables isolés pour des espèces qui ne pourraient pas les relier, à cause d'un milieu urbanisé qui leur est hostile.

Quant à la compensation, compte-tenu de l'insertion de la zone à urbaniser dans la globalité des coteaux de Ludres, et de la singularité de la zone, comment compenser ? De surcroît, l'impact sur la biodiversité ne peut se mesurer dans les faits qu'après aménagement, si les indicateurs de suivi existent. Or, aucun indicateur de suivi de la biodiversité est prévu dans le rapport de présentation Tome 7 – Indicateurs de suivi. **On voit bien ici toutes les limites de la démarche.**

La loi prévoit enfin :

- la gestion, la mise en valeur des espaces, ressources et milieux naturels vise un gain ou du moins une absence de perte nette de biodiversité ;
- l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit ;
- **si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.**

La biodiversité est donc bien présente sur les coteaux de Ludres et notamment sur la zone concernée par l'OAP « Sainte-Blaine ». Au vu de l'OAP, on peut se demander si cette réalité a bien été prise en compte. **Si la préservation de la biodiversité n'est pas respectée, alors l'OAP « Sainte-Blaine » pourrait ne pas respecter la réglementation en vigueur.**

2/ En ce qui concerne le cadre de vie

En plus de la nature et de la biodiversité, l'OAP « Sainte-Blaine » va significativement impacter le cadre de vie des habitants de Ludres, à plusieurs niveaux.

Tous d'abord au niveau de la **circulation automobile**. Au-delà du nombre important de logements et du nombre de véhicules correspondant (**entre 238 et 476 véhicules probables**), on peut remarquer que **la configuration des routes devant desservir la zone et la situation même de la zone sont des freins importants.**

En effet, l'espace est très limité pour desservir la zone par le Sud à l'extrémité de la ferme fortifiée (l'OAP prévoit pourtant un accès), et impossible par l'Ouest par le chemin du cimetière (l'OAP ne prévoit pas d'accès à juste titre). La circulation ne se fera que par l'actuel chemin de Sainte-Blaine et par les actuelles impasses à l'Est de la zone. Rappelons par ailleurs que Ludres est traversée par une voie ferrée, traversée par la route en 3 endroits. Ces passages constituent autant de **goulots d'étranglement** pour la circulation automobile.

Enfin, **la proximité de la gare ne garantit pas une utilisation du train par les nouveaux habitants**, d'autant plus si on cherche à attirer des familles, dont les horaires et les trajets seront imposés par la localisation et les horaires des établissements scolaires, des crèches et des « nounous », pas forcément alignés sur l'offre de la SNCF.

On peut donc s'attendre à une augmentation nette de la circulation automobile, qui va s'ajouter à celle déjà importante à certaines heures de la journée sur la rue Marie Marvingt et la route de Fléville, en provenance de Messein, ou encore en centre-ville de Ludres notamment le matin. Les manifestations sportives et hippiques génèrent aussi de la circulation en centre-ville.

La circulation en sera donc plus importante et plus difficile, compte tenu des contraintes évoquées plus haut ; la rue de secours est déjà bien chargée le matin à l'heure de la rentrée des classes, quand les enfants se rendent à l'école Prévert (maternelle et primaire). Que dira-t-on demain avec 238 nouveaux logements, quant à la sécurité des enfants et à la qualité de l'air à proximité de l'école ?

Un autre aspect du cadre de vie est l'exposition au **bruit**. La suppression de la végétation va favoriser la circulation du bruit (voir le répercuter), sans compter l'augmentation due au trafic routier en lien avec les nouveaux logements. La faible absorption des ondes sonores par les surfaces artificialisées est connue et ne doit pas être négligée.

Le bruit impacte aussi les écosystèmes, ce qui renvoie à la partie relative à la biodiversité et sa protection.

La ville de Ludres est implantée à proximité d'axes routiers importants et subit déjà le bruit de manière nette. **Alors que l'exposition au bruit est un vrai sujet de santé publique, quelles mesures ont été prises en amont du projet pour évaluer son impact sur le bruit ? Quelles mesures de précaution sont envisagées ?**

La ville de Ludres est aussi caractérisé par son **paysage, qui constitue un vrai patrimoine naturel et historique (murets de pierre,...)**. La zone concernée par l'OAP « Sainte-Blaine » participe à ce paysage.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à proximité directe de la **ferme fortifiée, bâtiment qui marque l'identité de Ludres**. Compte tenu de la topographie du site, les constructions seront visibles de loin, et notamment en entrée de ville.

Des chemins fréquentés aujourd'hui par les promeneurs et les sportifs vont disparaître ; ils sont situés dans un cadre très agréable, décrit de cette manière dans l'OAP « sectorielles » du PLUi-HD : *« **Le site Sainte-Blaine se compose d'anciennes parcelles agricoles et de vergers enfrichés, constituant un vaste espace végétal dense présentant de très belles qualités paysagères.** »*. **Alors, faut-il vraiment détruire cet espace si beau et utile aux habitants ?...**

3/ Un autre éclairage sur le bien fondé du projet

Au vu du contexte et des enjeux cités plus haut, des questions se posent sur le bénéfice de prévoir des logements sur la zone prévue dans l'OAP « Sainte-Blaine ».

Quelle exposition des nouveaux logements aux risques naturels ?

L'OAP « Sainte-Blaine » est exposé à 2 risques d'après GEORISQUES -cf. annexe 4- : les mouvements de terrain et les retraits-gonflements d'argiles.

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le **phénomène de retrait et de gonflement des argiles** est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

Le risque est avéré et documenté ; des désordres ont déjà été signalés dans le quartier Sainte-Blaine : faut-il renouveler l'essai ?

Et ce risque va augmenter avec le changement climatique (amplitudes de températures plus fortes et plus brutales, précipitations plus intenses et période de sécheresse plus fréquentes et plus marquées...).

Dans ce contexte et dans une situation de coteaux, avec une circulation et une stagnation d'eau déjà existante, est-il prudent de prévoir de nouveaux logements ?

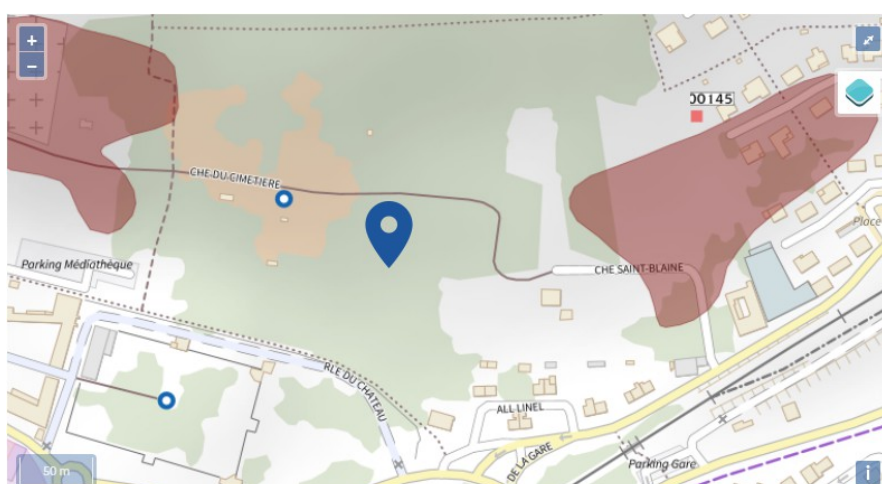
Les cartes ci-dessous sont issues de GEORISQUES ; le point de référence (la « flèche » bleue sur les cartes) est positionné sur la parcelle 0A-0939.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain

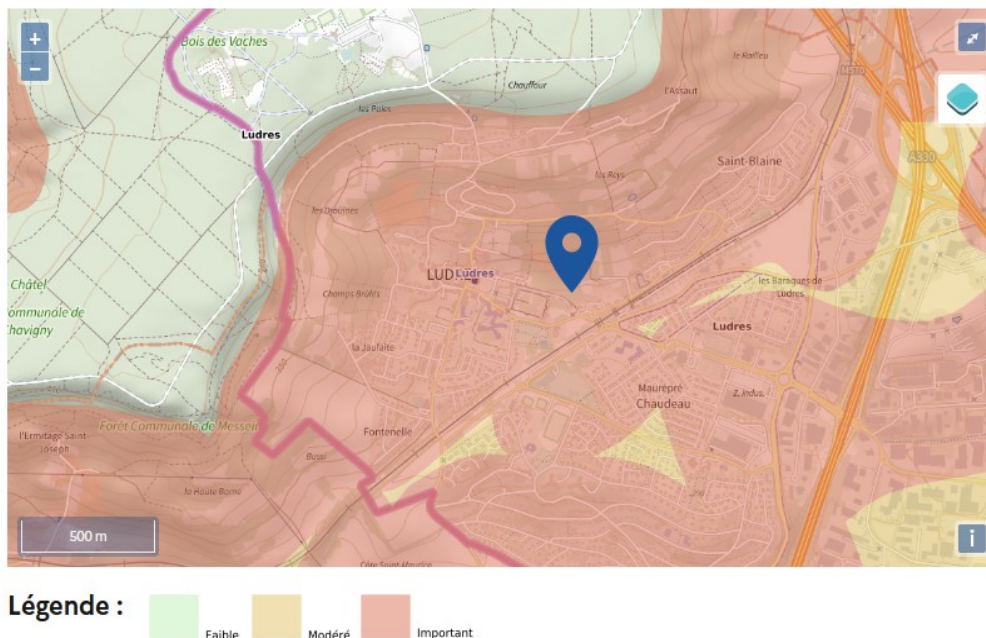


Légende :

- Cave
- ◆ Carrière
- ▼ Naturelle
- Indéterminée
- ▲ Galerie
- ★ Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- ★ Puits
- Souterrain
- Glissement
- ▲ Erosion des berges
- ★ Effondrement
- ▼ Coulee
- ◆ Eboulement



Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Quel « coût carbone » pour ce projet d'urbanisation de 6 ha sur des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ?

- => Quelle cohérence avec les efforts d'efficacité énergétique de la commune ?
- => Quelle cohérence avec les objectifs du Plan Climat – Air - Énergie Territorial (PCAET) de la Métropole du Grand Nancy (MGN) ?
- => Ce projet contribue-t-il à l'atteinte des objectifs « bas carbone » de la MGN et de neutralité carbone de la France ou les compromet-il ?

La Métropole du Grand Nancy s'est fixé des objectifs ambitieux dans le cadre de son PCAET, visant à devenir un territoire bas carbone d'ici 2050. Comme souligné dans les documents officiels, l'enjeu est de « résolument engager le territoire dans une trajectoire de transition écologique et de justice sociale », avec pour objectifs prioritaires de réduire les consommations d'énergie, limiter les émissions de gaz à effet de serre, accroître la production d'énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air.

De son côté, l'équipe municipale de Ludres, dans son programme municipal, a pris un engagement clair en faveur d'une stratégie de développement durable (Agenda 21). Cependant, à ce jour, le projet n'a pas débuté et aucune information n'a été fournie sur l'intégration de ce projet d'urbanisation dans ce cadre stratégique. La question de la place de ces 6 ha de coteaux dans le projet global de la commune reste en suspens.

Nous doutons de la compatibilité de ce projet avec le **PCAET et les objectifs de résilience territoriale**. L'axe 4 du PCAET, qui vise à « adapter les territoires aux effets du changement climatique », insiste sur la nécessité d'une démarche globale et transversale pour accroître la résilience du territoire, en particulier face aux risques d'inondation, de dégradation de la biodiversité, et d'effet d'îlots de chaleur. Parmi les orientations de cet axe, on retrouve la préservation des milieux naturels, la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la réduction des

émissions de polluants atmosphériques et la relocalisation de la production agricole durable.

Le projet d'urbanisation des 6 ha des coteaux de Ludres entre en contradiction avec ces objectifs. En effet, ce projet :

- **dégrade la qualité de l'air** : l'arrivée de 238 à 476 véhicules (en fonction du nombre de logements) augmentera la pollution de l'air, sans compter l'impact des travaux de construction sur la qualité de vie des riverains.
- **impacte la biodiversité** : la destruction de 6 ha de prairies, vergers, boisements et sentiers fragilise la biodiversité locale, réduisant l'habitat pour de nombreuses espèces.
- **aggrave les îlots de chaleur urbains** : en remplaçant un espace naturel par un quartier, l'effet d'îlot de chaleur sera amplifié.
- **accroît les risques d'inondation** : la réduction des surfaces perméables (qui permettent l'infiltration des eaux) dans un bassin versant sensible à des pluies torrentielles est une erreur stratégique.
- **réduit le potentiel de production agricole locale** : ces terres, aujourd'hui adaptées à l'agriculture, seraient perdues au profit de l'urbanisation.

De plus, s'ajoute **le coût carbone de l'artificialisation des sols**. L'artificialisation des sols entraîne une perte nette de stockage de carbone. En effet, ces 6 ha actuels participent à la séquestration du CO₂ dans la végétation et dans le sol. Lorsqu'un sol est artificialisé, non seulement sa capacité à stocker le carbone est perdue, mais le carbone déjà stocké est libéré dans l'atmosphère, notamment lors de l'excavation et du retournement des sols riches en matière organique.

Un **impact climatique direct et indirect est donc à prévoir et à évaluer**. L'ADEME estime qu'un hectare de prairie permanente transformé en espace imperméabilisé émet environ 290 tCO₂, soit l'équivalent des émissions annuelles de 30 Français moyens. Le projet d'urbanisation des coteaux de Ludres contribuera donc directement à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, tout en réduisant la capacité de séquestration de carbone.

De plus, l'impact indirect de ce projet sur le climat ne se limite pas à l'artificialisation des sols. La construction et l'occupation des bâtiments généreront des émissions de CO₂ supplémentaires. Selon des études du CSTB, la construction d'un m² de bâtiment représente environ une tonne de CO₂ émise sur 50 ans. De plus, la consommation énergétique de ces bâtiments à haute performance énergétique entraînera des émissions supplémentaires de CO₂ sur leur cycle de vie.

Dans ce contexte, nous interrogeons la capacité de la Métropole à atteindre ses objectifs « bas carbone » pour 2050 si ce type de projet d'urbanisation est poursuivi. L'artificialisation des sols, loin de contribuer à la transition énergétique et écologique, pourrait réduire significativement la capacité de notre territoire à absorber les émissions de CO₂ et, par conséquent, freiner la réalisation des objectifs de neutralité carbone.

Nous souhaiterions accéder au bilan carbone et à l'évaluation *ex-ante* du coût global de l'opération d'urbanisation des 6 ha de coteaux.

Enfin, il est crucial de **rappeler que, dans le cadre du PCAET, la MGN s'est engagée à maîtriser l'artificialisation des sols**, à préserver les terres agricoles, et à soutenir une agriculture durable. En urbanisant ces 6 ha de coteaux, nous mettons en péril ces objectifs, au détriment de la qualité de l'air, de la biodiversité et du climat.

Le projet d'urbanisation des coteaux de Ludres, tel qu'il est actuellement proposé, constitue une rupture avec les objectifs environnementaux et climatiques fixés par la Métropole du Grand Nancy et l'État. Cette urbanisation, en plus de son coût carbone direct, menace de réduire les capacités de séquestration du carbone, d'aggraver la pollution de l'air et d'augmenter les risques climatiques. Une telle décision serait une régression pour les enjeux de résilience territoriale, de

préservation des espaces naturels et de lutte contre le changement climatique.

Nous appelons donc à une révision de ce projet dans le respect des objectifs de transition écologique, de justice sociale et de développement durable.

Pourquoi choisir l'urbanisation plutôt qu'une valorisation agricole et écologique ? Est-ce que d'autres alternatives à l'urbanisation ont été imaginées ?

Bien qu'une étude métropolitaine sur la valorisation économique et écologique des coteaux ait été proposée, cette zone a été exclue de la réflexion après la première réunion de concertation, la commune ayant déjà pris la décision d'urbaniser ces espaces. Cette approche a été fixée sans concertation locale et sans démarche systémique. Un tel projet aurait mérité une analyse approfondie, y compris des études de sols, comme l'exige le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), afin de ne pas négliger le potentiel de ces terres pour la production agricole locale. **Nous regrettons donc que la réflexion sur l'avenir de cette zone ait été partielle et fermée.**

A noter que la municipalité a employé un discours peu clair concernant ce projet d'urbanisation. De longue date, Monsieur le Maire affirme dans ses discours et dans les magazines communaux « protéger les coteaux » et dit s'y être toujours engagé. Néanmoins, ce que la Municipalité nomme « coteaux » est en fait l'espace de coteaux situé à l'ouest de la commune.

Concrètement, la zone de coteaux s'étend d'Est en Ouest et constitue un continuum. L'association Sauvons nos coteaux y entretient des sentiers ruraux et y porte un projet de jardin pédagogique (propriété foncière de l'association). D'ailleurs, dans ce contexte, on peut noter que certains habitants rencontrés (et n'ayant pas suivi la démarche du PLUi HD) se sont montrés très surpris par ce projet d'urbanisation.

On peut donc regretter que d'autres formes de valorisation n'aient pas été réfléchies (notamment avec les habitants et en dehors des phases d'information/concertation mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD) et que les usages actuels de la zone n'aient pas été suffisamment pris en compte.

Ce projet est-il juste au regard du contexte Ludréen ? Est-ce qu'il est cohérent avec les objectifs de sobriété foncière et d'économie des terres ?

Le territoire de la Métropole représente 142 km² et le territoire de Ludres 8.23 km². **Ludres représente donc 6% de la surface du territoire de la Métropole.** Sur la Métropole, 1 498 logements seraient construits sur consommation d'ENAF (8% du total prévu).

Le site internet du suivi de l'artificialisation ([Synthèse | Mon Diagnostic Artificialisation](#)) indique que 57% des surfaces étaient artificialisées à Ludres (465 ha) en 2022, et note une consommation sur ENAF pour 2011-2020 de 12,5 ha pour Ludres. Cela « ouvre » donc en théorie (**trajectoire vers le ZAN**) la moitié de cette surface de référence, **soit 6,2 ha. Or, la consommation d'ENAF totale prévue à Ludres dans le PLUi-HD est de 13,6 ha** en intégrant les projets du DYNAPOLE et de la rue du grand chemin.

Avec 238 logements construits sur les 6 ha d'espaces semi-naturels de coteaux, **Ludres contribuera à la construction de logements sur consommation d'ENAF à hauteur de 16%, et à la consommation d'ENAF à hauteur de 12% de la surface artificialisée totale sur la MGN.**

Le diagnostic de révision du SCOT Sud Lorraine parle de « surconsommation foncière » entre 1999 et 2009, justifiée par un calcul réalisé sur la base d'une croissance démographique et économique (webinaire Révision du SCOT du 8 décembre 2020). Mais entre 1999 et 2012, le territoire a gagné 880 hab./an et 1 220 emplois/an pour ensuite en perdre entre 2012 et 2017 : -330 hab. / an et -1 260 emplois/an.

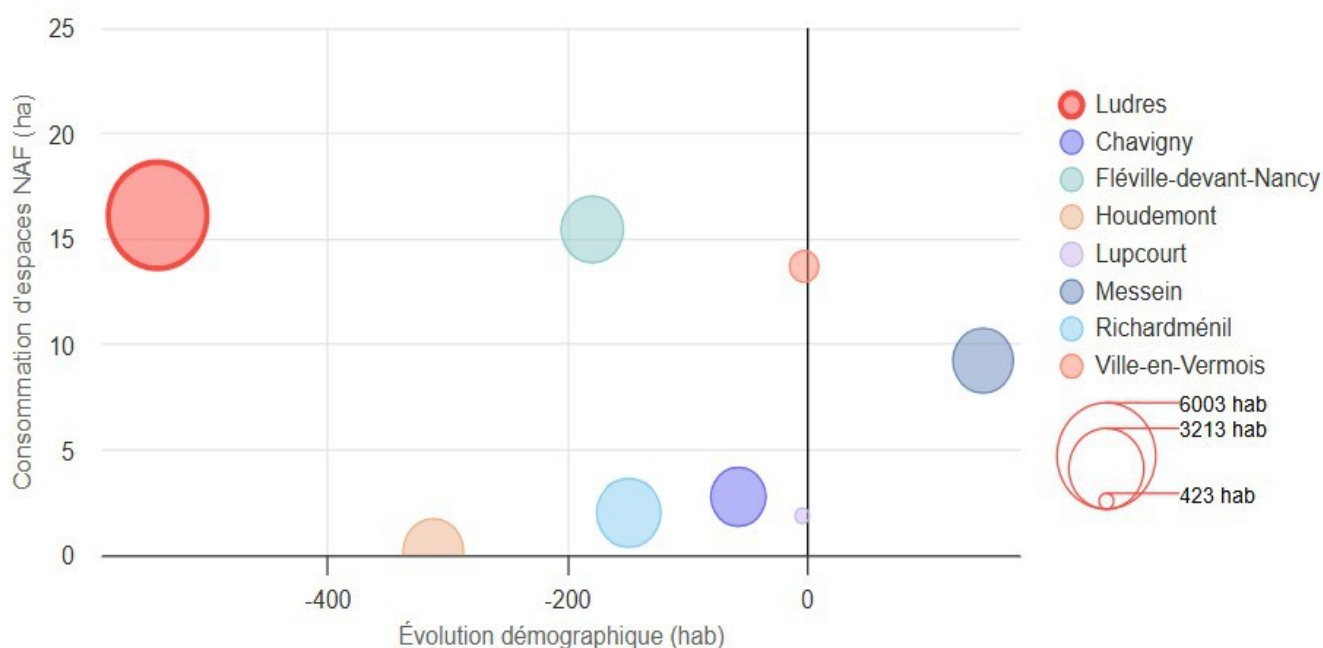
Sur Ludres, malgré cette artificialisation de 12,5 ha entre 2011 et 2020, le nombre d'emplois a diminué de 7007 en 2010 à 6264 en 2021, soit entre 7 et 8 emplois perdus par an (source INSEE). **Pour Ludres, l'artificialisation n'est donc pas la solution aux difficultés économiques et démographiques.**

Les zones de coteaux classées AU2 dans le PLU actuel sont bien restées naturelles et n'ont pas été artificialisées. Sur cette surface actuellement en ENAF, une partie sera « protégée » par le PLUi-HD (« rendue à la nature », mais la nature est déjà là!), et 6 ha seront destinés à l'urbanisation. **Quelle justification, quel besoin, puisqu'il n'y a pas eu d'urbanisation par le passé alors que le PLU l'autorisait ?**

On ne peut que constater que malgré les efforts faits à l'échelle métropolitaine, **l'artificialisation sur Ludres est et restera importante. L'OAP « Sainte-Blaine » viendra renforcer cette situation.**

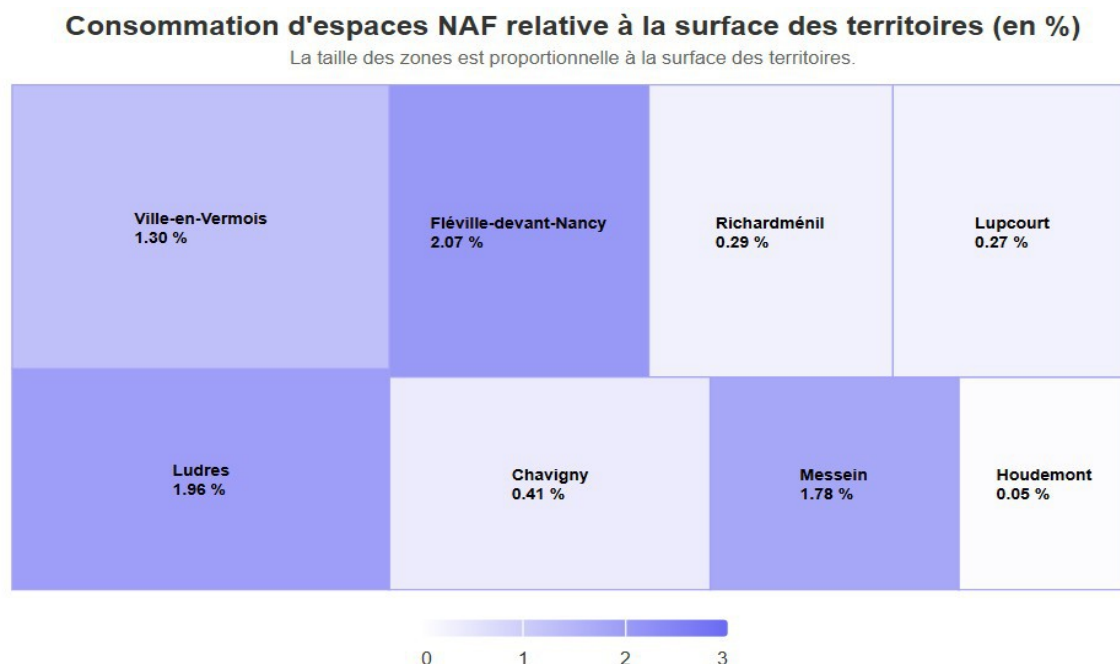
Le site [Consommation d'espaces NAF \(Naturels, Agricoles et Forestiers\) | Mon Diagnostic Artificialisation](#) du gouvernement illustre le diagnostic de l'artificialisation de Ludres sur la période 2011 à 2022 (figures ci-après).

Consommation d'espaces NAF au regard de l'évolution de la population du territoire et des territoires similaires



Commentaire de la figure ci-avant : la bulle rouge « Ludres » située en haut à gauche montre un territoire assez peuplé ayant consommé beaucoup d'espace sur la période 2011 à 2022 malgré une diminution du nombre d'habitants. **6 003 habitants en 2022, - 543 habitants pour 16,12 ha consommés.**

La consommation d'ENAF relativement importante est illustrée par le graphique suivant issu du même site :



Commentaire de la figure ci-avant : le rectangle de Ludres et de couleur intense montre un territoire assez étendu mais ayant consommé une part significative de ses espaces NAF.

Ludres est occupé à 72,1% par des maisons individuelles (chiffres de l'INSEE pour 2021). Ce type de logement pose actuellement le problème de la diminution de la taille des ménages au fur et à mesure du vieillissement de la population concernée, générant ou participant à une diminution de la population totale communale (une maison étant occupée par 1 voire 2 habitants contre 4 ou 5 il y a 20 ans par exemple). **En se projetant à moyen / long terme, en quoi est-il nécessaire d'en programmer à nouveau ?**

De plus, nous observons que le marché des maisons individuelles existe sur Ludres (cf. le listing des biens à vendre sur Leboncoin en **annexe 5**), et ce sur des fourchettes de prix relativement diversifiées. Avec le vieillissement de la population, ce marché ne risque pas de s'éteindre.

Quelles projections de l'évolution de la démographie justifient l'urbanisation de 6 ha de coteaux sur Ludres ?

Concernant la démographie de la MGN, les projections de l'INSEE sont dites « optimistes » (L'atlas 2021, SCALEN). La croissance démographique se poursuivrait jusqu'en 2040 pour baisser en 2050.

Dans un document de l'INSEE de mai 2010, établissant une prospective pour 2006-2031, l'enjeu du PLUi-HD pour la Métropole du Grand Nancy était la baisse du nombre d'habitants et le développement son attractivité par l'offre de logements pour des ménages qui quitteraient le territoire pour les intercommunalités voisines : « *Entre 2006 et 2021, le nombre de ménages du Grand Nancy devrait augmenter de 5% à 6%, malgré une diminution du nombre d'habitants de près de 2%.* » « *Pour s'adapter à la forte progression des prix, les ménages s'éloignent du Grand Nancy et s'implantent dans les secteurs où le foncier est moins cher tout en y conservant leurs emplois* ».

Il s'avère finalement que, sur la période 2011-2022, le territoire de la Métropole a gagné des

habitants (1 240 hab soit une évolution de 0,48%) alors que le reste du SCOT en a perdu (source INSEE). Il apparaît pourtant, sur les communes du reste du SCOT, qu'il existe un enjeu à dynamiser le territoire, notamment par l'accueil de nouveaux habitants sur des bâtis existants de qualité, participant au patrimoine collectif, à rénover ou reconquérir ; D'ailleurs, le site [Mon Diagnostic Artificialisation](#) permet d'identifier de nombreux logements vacants sur le SCOT Nancy Sud Lorrain (hors MGN : 6 900 en 2019 et 6994 en 2022, soit environ le double des logements vacants comptabilisés sur la Métropole par le site, pour une population plus de 2 fois moins nombreuse).

De plus, le nombre de logements programmés dans l'OAP Habitat accuse 13% d'excédent par rapport au chiffre fixé par le SCOT Nancy Sud Lorraine : *« les objectifs de production de logements définis par le PMH adopté en 2022, et ajustés pour la période 2025 – 2043 s'élèvent à 19 425 unités, soit une production annuelle de 1 079 logements. Ce volume s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs de production définis par le Scot Sud 54 pour la Métropole du Grand Nancy, à raison d'un excédent de 13 %, soit 16 890 unités sur la période de référence. »* (source : OAP thématique Habitat p 6)

Pourquoi ne pas faire preuve de plus de sobriété dans l'offre de logements (sans dépasser le chiffre SCOT) afin ;

- de rester prudent par rapport aux prévisions (qui ne se réalisent pas forcément comme nous en avons fait le constat) ;
- de ne pas mettre en danger les capacités des autres intercommunalités à enrayer leur déclin ;
- de gagner encore en sobriété foncière, au profit de la biodiversité, du climat, et des projets vivriers et agricoles futurs en cohérence avec le PCAET (tout en limitant les coûts générés par la création de nouvelles surfaces urbanisées en entretien, espaces verts, réseaux, etc.) ?

Quels choix par rapport à la trajectoire du ZAN ?

« L'évolution de la taille des ménages (phénomène de desserrement des ménages : divorces, séparation, jeunes qui quittent le foyer familial pour occuper un logement autonome...), est le principal moteur des besoins en logements. » (source : OAP thématique Habitat p 6)

Il apparaît problématique que l'évolution de nos modes de vie soit « à charge » de la biodiversité et de nos espaces naturels. Au-delà de la légitimité des besoins en logements, nous soulevons le problème : à quel niveau d'effondrement du vivant faut-il arriver pour intégrer, « internaliser » la protection de la biodiversité en tant que besoin humain prioritaire, et ainsi réduire plus drastiquement la consommation d'ENAF ?

Le ZAN contribue à répondre à cette question, et la MGN semble globalement vertueuse vis à vis de cet objectif, mais **compte tenu des enjeux, de la situation critique globale et des caractéristiques de l'OAP « Sainte-Blaine », un choix plus ambitieux pourrait être mené, en particulier vis-à-vis du projet Ludréen qui nous préoccupe...**

Vacance des logements sur Ludres : une priorité à résoudre avant l'artificialisation ?

Chiffres officiels du site [Mon Diagnostic Artificialisation](#) : au 1er janvier 2023, sur le territoire de Ludres, **23 logements du parc privé** (soit 1,04% du parc de logements privé) étaient vacants depuis plus de 2 ans, et **1 logement du parc des bailleurs sociaux** (soit 0,22% du parc de logements des bailleurs sociaux) était vacant depuis plus de 3 mois.

Les chiffres de l'INSEE diffèrent : ils font état sur Ludres de 39 logements vacants en 1990 (sur un total de 1996 soit 1,95%) contre **92 logements vacants en 2021** (sur un total de 2755 logements, soit 3,34%).

Quid des autres solutions à développer en priorité avant artificialisation d'ENAF ?

Les prescriptions du SCOT Nancy Sud Lorraine sont les suivantes : objectifs de production fixés pour la MGN: 16 887 logements (+ 0,05 % d'ici à 2030 puis + 0,1 % de 2031 à 2040 si nécessaire), avec :

- prioriser le développement de cette offre en s'appuyant sur le parc existant et par la mobilisation des potentialités locales au sein de l'enveloppe urbaine (vacance, friches, densification, mutation...).
- prioriser l'offre de logements destinée à l'accueil des besoins liés à la croissance démographique au sein des polarités. Au sein des agglomérations-relais, la priorité est donnée à la ville-centre.
- développer 70 % minimum de l'offre de logement au sein des enveloppes urbaines constituées en s'appuyant sur les potentialités présentes dans le parc existant par la mobilisation de la vacance, du renouvellement urbain et de la densification.
- préserver les ressources naturelles, la santé et le bien-être des habitants (prise en compte des risques et des nuisances, de la capacité d'alimentation en eau potable et en assainissement).
- prioriser la résorption de la vacance avant d'envisager la construction neuve en extension.
- produire 70 % de la réponse logement au sein de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur les leviers mobilisables localement, en particulier :
 - la remise sur le marché de logements vacants.
 - la reconversion / reconquête de friches urbaines et le changement de vocation des bâtiments existants en articulant les dimensions stratégique et opérationnelle.
 - la démolition / reconstruction partielle ou totale d'un site ou d'un bâtiment.
 - la densification de secteurs urbains existants et le comblement des dents creuses : utilisation des dents creuses, augmentation des possibilités de construire sur les terrains déjà bâtis, élévation maîtrisée du bâti, etc.
- envisager les possibilités de mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine en cohérence avec les enjeux de préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie.
- dans le cas où la collectivité ne pourrait pas atteindre l'objectif de réaliser 70 % de ses nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, en raison de contraintes locales (topographiques, paysagères, risques, rétention foncière ou faible vacance, continuités écologiques et îlots de fraîcheur) le document d'urbanisme doit le justifier.

=> Peut-on accéder à cette justification concernant Ludres ?

Dans tous les cas les documents d'urbanisme locaux doivent :

- fixer l'objectif de production de logements et le justifier au regard des objectifs, périodes et principes du SCoT, en intégrant les logements produits depuis 2020.
- préciser les modalités de production de cette offre, notamment en précisant la part de logements prévus en renouvellement urbain.

Cet élément ne nous apparaît pas lisible concernant Ludres. Or, il nous semble nécessaire que ces modes de production soient priorisés sur chacune des communes (dont Ludres), même si les 70% sont atteints grâce aux programmations sur Nancy et d'autres communes de la MGN.

L'urbanisme moderne actuel, au regard des enjeux environnementaux, et du coût global de l'artificialisation, vise à **utiliser en priorité des solutions de création de surface de logement sans extension sur les ENAF.**

Des pistes pourraient être étudiées à Ludres :

- valorisation du micro-foncier (petites propriétés disposant de surfaces vacantes) dont le gisement est diffus mais important et souvent bien situé ;
- la densification verticale (en hauteur), par exemple au niveau des parkings qui pourraient accueillir du logement en R+1 (sur « pilotis » en hauteur), avec les parkings maintenus en RDC ;
- la densification horizontale, l'utilisation de friches urbaines ;
- mixité des surfaces : requalification de bureaux inoccupés en logements.

Par ailleurs, quelle est l'efficacité des projets prévus *intra-muros*, qui sont sur le point de se concrétiser ? Il s'agit des parcelles de l'ancien centre Brassens, du projet rue Marie Marvingt, du projet à côté de l'école Prévert, etc...) : combien de logements prévus pour combien d'habitants et quelle contribution à la démographie?

Un projet agricole et écologique au profit des écoles et des habitants pourrait-il avoir sa place ?

A l'exemple d'autres communes ou collectivités françaises qui innovent sur des projets agricoles de proximité, des outils sont mobilisables pour retrouver et valoriser sur l'ensemble de la zone de coteaux Est une zone de production fruitière :

- le morcellement actuel des terres ne constitue pas un obstacle insurmontable. Le Département pourrait initier un **projet d'aménagement foncier** pour faciliter la mise en œuvre d'un projet agricole cohérent. De plus, la création d'une **Association Foncière** serait un levier efficace pour fédérer les différents propriétaires autour d'une vision commune : la reconquête et la gestion durable des vergers, en rétablissant un tissu agricole de proximité.
- la gestion pérenne des vergers pourrait être assurée par une **organisation associative** ou un dispositif en **régie municipale**. Un salarié dédié pourrait être chargé de la gestion des espaces, de la récolte, mais aussi de l'animation pédagogique autour de l'agriculture durable et de la biodiversité. Ce salarié pourrait organiser des visites scolaires, des ateliers éducatifs pour sensibiliser les enfants aux enjeux de l'alimentation, du respect des cycles naturels et des services rendus par les agro-écosystèmes.
- les **écoles de Ludres** (maternelles, primaires, ainsi que le collège) pourraient bénéficier directement de cette production locale de fruits. En intégrant ces récoltes dans leurs **menus de cantine** (et goûter pour les maternelles), elles offriraient aux élèves des produits frais, sains et locaux (rappelons que les fruits issus de l'agriculture conventionnelle subissent de nombreux traitements). Cette initiative serait un excellent moyen de promouvoir l'alimentation durable et de sensibiliser les jeunes générations aux enjeux environnementaux.
- les **surplus de fruits**, y compris ceux provenant des vergers privés des coteaux qui ne sont pas récoltés par leurs propriétaires, pourraient être transformés en **jus de fruits** (via un partenariat avec la halle de transformation du lycée de Pixérécourt) et redistribués lors d'événements locaux ou vendus à la communauté. Cette approche ne se limite pas seulement à un bénéfice économique mais contribue également à la réduction du gaspillage alimentaire tout en renforçant les liens sociaux au sein de la commune.

Ce projet pourrait permettre non seulement de **revaloriser des terres agricoles** et de préserver la biodiversité, mais aussi de **renforcer la résilience alimentaire locale**, en créant des **emplois** et en **favorisant l'implication citoyenne**. En intégrant les écoles, les cantines et les habitants dans un circuit court de production, cette initiative serait en parfaite adéquation avec les objectifs de la transition écologique, tout en répondant aux besoins alimentaires de la population locale.

En conclusion, un projet agricole et écologique sur les coteaux de Ludres, en harmonie avec les attentes locales et les enjeux environnementaux, serait une belle opportunité pour **réinventer notre rapport à la nature, à l'agriculture et à l'alimentation**, tout en faisant de cette zone un véritable modèle de développement durable.

Autres questions relatives au document de l'OAP « Sainte-Blaine »

Les mesures dites « compensatoires » issues de l'évaluation environnementales du PLUi-HD nous posent question. Pour les « mesures paysagères, il est recommandé de végétaliser les bordures du secteur (plantation de haies), afin de limiter la visibilité du projet ». **Que dire de mesures qui visent à remplacer ce qui vient apparemment d'être détruit ?** En effet, la zone est largement boisée et il s'agirait plutôt de maintenir des lignes de végétation existante, voire de compléter les éventuelles trouées. **À noter qu'il s'agit de mesures de réduction de l'impact et non de compensation.**

Par ailleurs, **comment est prévue la gestion des eaux pluviales**, vu l'impact de l'artificialisation sur l'hydrologie urbaine (aggravation des phénomènes de ruissellement à l'échelle locale et au niveau de bassins versants) ?

L'OAP (articles 6,7) évoque les hauteurs de façades et la qualité paysagère du bâti sans plus de précisions.

Les nuisances sonores sont les premières nuisances en milieu urbain ; fatigue auditive, effets cardio-vasculaires, stress, perturbation du sommeil, nervosité. La directive UE du 25 juin 2002 engage à réduire le niveau d'exposition au bruit et à préserver les zones de calme. L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme fixe que le PLUi HD détermine les conditions permettant d'assurer la prévention et la réduction des nuisances sonores.

Quelles sont les mesures prises afin de réduire les nuisances liées à l'augmentation du bruit (forte réverbération des sons) ?

Rappel du contexte déjà évoqué plus haut :

- Sainte Blaine subissant déjà énormément de bruit, lié aux infrastructures routières (notamment les A31, A33, A330), ainsi que le village, notamment en contexte de vent d'Est.
- la couverture végétale de la zone étant quasiment supprimée sur 6 ha (zone qui jouait jusqu'à présent un rôle tampon par rapport au bruit), la pollution sonore va augmenter du fait de la faible capacité d'absorption des ondes sonores par les sols artificialisés.

Quelles prescriptions précises en matière de gestion des déplacements ?

- Qu'est-il prévu en termes de développement des déplacements doux ?
- Quel plan de mobilité douce *intra-muros* afin de prévenir l'augmentation du trafic lié aux 238 foyers nouveaux ?
- Quelle accessibilité des trottoirs ?
- Quelles créations de pistes cyclables dans Ludres ?
- Le centre ancien de Ludres est inadapté à une circulation dense (problème des goulots d'étranglement). Qu'est-il envisagé pour améliorer la circulation dans le village ?

Conclusion

A l'issue de ce document, il convient de reconnaître toute la richesse patrimoniale et l'intérêt des habitants de Ludres pour les coteaux devant supporter l'OAP « Saint-Blaine ». Par ailleurs, l'analyse du projet au regard des différents enjeux (biodiversité, artificialisation, démographie, réglementation, maîtrise des risques naturels...) montre des incohérences et des choix discutables.

Ainsi, nous ne pouvons pas, sans en mesurer les conséquences, sacrifier un territoire qui participe à la vie de notre commune. Ces 6 hectares sont un espace vivant, un biotope où plusieurs espèces protégées trouvent refuge. Comment justifier, au nom de l'urbanisation, la destruction d'un écosystème qui participe à notre équilibre collectif ? Quelle est la vision sur le long terme ? Faut-il sacrifier la qualité de vie de nos enfants et des générations à venir ? Car un environnement dégradé n'a pas de retour en arrière possible.

A ce stade, il est urgent de voir ce projet sous un autre angle : celui de la durabilité, de l'avenir. Dans un contexte de modification du climat, avec toutes les incertitudes et les risques que ce changement engendre, ne créons pas aujourd'hui les problèmes de demain en artificialisant des espaces naturels de manière irréversible.

**Pour l'association Sauvons nos coteaux,
et pour les 216 soutiens reçus au 18/04/2025 et remis au commissaire enquêteur,**

Ludres, le 19/04/2025,

Le président
de l'association Sauvons nos coteaux,

Les membres du Conseil d'administration,

Marcel GAUZELIN

Document complémentaire à la contribution remise le 19 avril 2025 au commissaire enquêteur à la Mairie de Ludres

OAP « Sainte-Blaine » **Enquête publique avril – mai 2025**

Remarques sur l'élaboration du PLUi-HD

Tout d'abord, nous regrettons un lancement d'enquête publique situé juste avant la période des vacances scolaires, et nous soulignons la difficulté pour un citoyen de ne pas se perdre dans la somme de documents.

En effet, le résumé « **Le PLUi-HD en clair Les points essentiels du projet** » permet de **présenter des grands axes vertueux**, notamment :

- « Préserver l'environnement : le PLUi assure la qualité paysagère et environnementale sur l'ensemble du territoire et préserve le cadre de vie des habitants. Il maintient un équilibre entre zones bâties et naturelles, pour un aménagement raisonné de l'espace et évitant la sur-densification. »
Puis pour les OAP thématiques :
- « Adaptation au changement climatique, bruit, air : il s'agit de promouvoir les principes de l'urbanisme bioclimatique et de favoriser des solutions d'adaptation «vertes et bleues » fondées sur la nature et l'eau dans la ville, mais également des solutions « grises » en lien avec l'aménagement et les procédés constructifs. Elle vise également à minimiser l'exposition des habitants aux risques environnementaux liés à la qualité de l'air et au bruit. »
- « Patrimoines - biodiversité et la Trame Verte et Bleue (TVB), paysage et cadre de vie, patrimoine architectural et culturel : il s'agit de préserver la biodiversité et de conforter les trames écologiques, mais aussi de préserver et valoriser le patrimoine paysager, architectural et culturel qui participent aux différentes identités métropolitaines. », etc...

Mais quasi rien des OAP sectorielles n'est présenté ; il faut donc pour le citoyen aller consulter le document pour savoir ce qu'il en est, et si sa commune est concernée.

Ensuite, nous souhaitons apporter quelques remarques concernant la démarche de construction du PLUi-HD, telle que l'association l'a vécue et observée :

- une réunion dite de « co-production » pendant laquelle les participants Ludréens étaient invités à coller des gommettes sur les espaces à préserver n'a donné lieu à **aucun retour** visible auprès de la population. Nous ne savons donc pas comment les préoccupations exprimées ont été intégrées à la démarche. **Ce manque de retour est source de démobilisation pour des habitants.**
- le bilan de la concertation indique qu'il y aurait eu des réponses envoyées aux contributions à la concertation en ligne : **des adhérents remarquent qu'ils n'ont reçu aucune réponse, malgré leur contribution.**
- **les réunions suivantes étaient des réunions d'information**, où il était certes possible de poser des questions, mais sans obtenir de réponses très précises.
- enfin, nous tenons à soulever le **manque de clarté du discours de la municipalité sur la question de l'urbanisation des coteaux**. La municipalité a souvent affirmé son engagement à "protéger les coteaux", mais une ambiguïté existe concernant la définition même de ce terme. En effet, le Monsieur le Maire utilise le terme générique « coteaux », alors qu'il distingue en fait les « coteaux Ouest », qu'il considère comme étant à protéger,

et les « coteaux Est », sur lesquels l'urbanisation est envisagée. Cette dernière zone est pourtant tout aussi riche d'un point de vue paysager et écologique ; l'Association y entretient les sentiers ruraux, et y développe un projet de jardin pédagogique. Ce constat a d'ailleurs étonné de nombreux habitants qui, après avoir pris connaissance de ce projet, ont exprimé leur surprise et incompréhension, ne s'étant pas sentis informés de manière adéquate. **Cette confusion entre les zones de coteaux, et la manière « tronquée » dont elles sont présentées par la municipalité, n'a probablement pas contribué à la bonne compréhension du sujet par les habitants, et a pu conduire à un désintérêt. Il est regrettable qu'une démarche participative plus sincère n'ait pas été engagée.**

Rappelons par ailleurs que **la zone de l'OAP « Sainte Blaine » a été visiblement retirée par la municipalité de l'étude métropolitaine sur la valorisation écologique et économique des coteaux après la 1ère réunion de travail en 2020** (zone présente sur la carte fournie par la Métropole lors de la 1ère réunion puis retirée par la suite). Il est anormal que la réflexion ait été ainsi fermée unilatéralement.

Ces éléments montrent que l'alignement de l'OAP « Sainte Blaine » avec les préoccupations réelles de la population n'est pas acquis.

Compléments sur l'enjeu de préserver le site

Pour rappel, nous avons produit et transmis le 19 avril 2025 un document (rapport de 16 pages + annexes) développant, sur le fond, les contradictions que nous observons entre les objectifs nationaux, locaux, et le projet d'OAP « Sainte Blaine ». qui concerne le territoire objet de l'association

Nous souhaitons revenir et insister sur les incohérences que nous observons entre le projet OAP Sainte-Blaine et les démarches « supra » et même métropolitaines :

A l'échelle Européenne, la biodiversité continue de s'effondrer. Environ 1 million d'espèces sont menacées d'extinction dans les prochaines décennies - y compris en Europe - *“provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier”* (IPBES). L'expansion urbaine est identifiée comme une cause importante et irréversible de **l'effondrement de la biodiversité**.

La stratégie de l'Union européenne en matière de biodiversité à l'horizon 2030 porte l'objectif ambitieux de protéger 30 % de la superficie terrestre de l'UE. Elle vise à mettre la biodiversité de l'Europe sur la voie du **rétablissement** d'ici à 2030 **dans l'intérêt des populations**, de la nature et du climat. Selon un rapport de l'IUCN et des Nations unies, *“la superficie des zones protégées et conservées doit presque doubler sur terre”* pour atteindre cet objectif.

Dans ce contexte, **la protection de la biodiversité « ordinaire » prend tout son sens**. A son niveau, la MGN ne peut donc pas se contenter des espaces naturels protégés présents sur son territoire (Natura 2000 et ENS), et leur conférer une fonction d'alibi ; une politique plus ambitieuse devrait être engagée et la protection des derniers espaces de nature présents sur ses coteaux doivent en faire partie.

Notons par ailleurs que l'expansion urbaine n'a pas le même impact sur la biodiversité, lorsqu'il s'agit de milieux agricoles de production intensive (d'où la biodiversité est déjà quasi absente) que lorsqu'on détruit des espaces semi-naturels et agricoles extensifs, riche en biodiversité (avec un potentiel vivrier de proximité)...

Cette approche peut être illustrée par le schéma suivant :

Le concept de changement d'usage des sols rend compte du fait que la biodiversité d'une parcelle évolue au cours de son histoire, les espèces devant s'adapter aux pressions nouvelles induites par ces changements. Sur la base de l'exemple d'une parcelle de forêt primaire utilisée successivement pour une agriculture traditionnelle, une agriculture industrielle, la construction de maisons individuelles avec jardins, puis une urbanisation dense, le diagramme illustre l'influence de ces changements sur les services écosystémiques (chaque famille de services est illustrée par 3 exemples emblématiques, représentés par les 3 barres sur le schéma).

SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES

- **Biodiversité** (nombre d'espèces, biomasse, diversité génétique)
- **Régulation** (stockage de carbone, filtration de l'eau, pollinisation)
- **Production** (aliments, fibres, énergie)
- **Services culturels** (identité culturelle, art, ressourcement)

SANTÉ DES ÉCOSYSTÈMES

- Écosystème en bon ou très bon état
- Écosystème dégradé et pollué



Source : Gilles Landrieu, adapté d'un schéma de Van der Esch et al. (2017) publié dans le rapport IPBES « Évaluation de la dégradation et de la restauration des terres » (2018)

De plus, eu égard aux politiques nationales et régionale :

- la **Stratégie nationale de biodiversité 2030**,
- la stratégie écologique de la France jusqu'à l'horizon 2030 (intégrant notamment le défi de « **Restaurer la biodiversité** »)
- le **LIFE Biodiv'Est visant à accélérer la mobilisation de tous**, notamment en faveur de la restauration des trames vertes et bleues, zones humides, prairies,

le projet d'OAP Sainte Blaine apparaît à nouveau en incohérence avec les défis à relever.
C'est bien au niveau local, par les territoires, que l'effort est à produire !

L'Atlas de la Biodiversité métropolitaine du Grand Nancy a été lauréat de l'appel à projets de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) ; quelle justification à l'urbanisation d'une zone (les coteaux) qui a participé dans son ensemble à cette réussite ?

L'OAP Saint Blaine indique : « **La Trame Verte et Bleue (TVB)** de la Métropole identifie sur la totalité du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un corridor des milieux forestiers et un continuum des milieux thermophiles. »

Dans le Rapport de Présentation (Tome 1), on lit : « La sous-trame des milieux thermophiles de la Métropole du Grand Nancy présente un fonctionnement perturbé par l'urbanisation. (...)

Les coteaux de Ludres sont les derniers réservoirs thermophiles au Sud de la métropole avant le grand réservoir thermophile des coteaux de Messein et Neuves-Maisons (hors métropole) ».

De plus, il est indiqué dans le document « PLUi en clair - Les points essentiels du projet » : L'axe de l'OAP thématique « Patrimoines - biodiversité et la Trame Verte et Bleue (TVB), paysage et cadre de vie, patrimoine architectural et culturel » : « il s'agit de préserver la biodiversité et de conforter les trames écologiques, mais aussi de préserver et valoriser le patrimoine paysager, architectural et culturel qui participent aux différentes identités métropolitaines. »

Vu l'enjeu TVB (« préserver et conforter »), il apparaît incohérent d'urbaniser 6 hectares de la zone.

..... nouvelles contributions d'opposition à cet AOP sont à ajouter à celles transmises le 19 avril dernier, pour un total de contributions.

Ludres, le 02/05/2025,

Le président
de l'association Sauvons nos coteaux,

Les membres du Conseil d'administration,

Marcel GAUZELIN

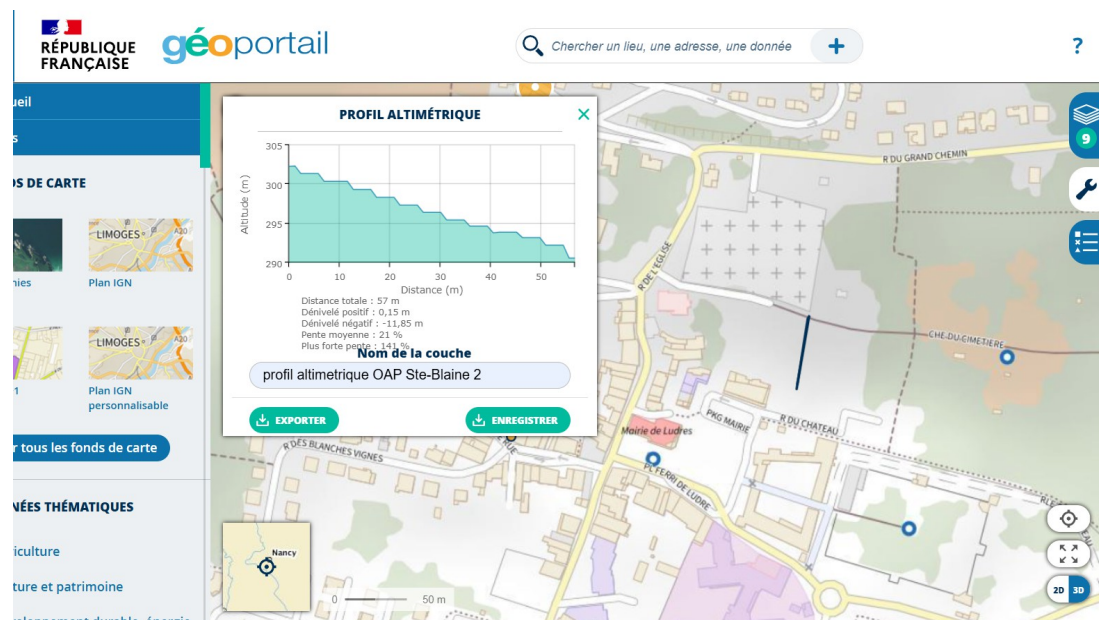
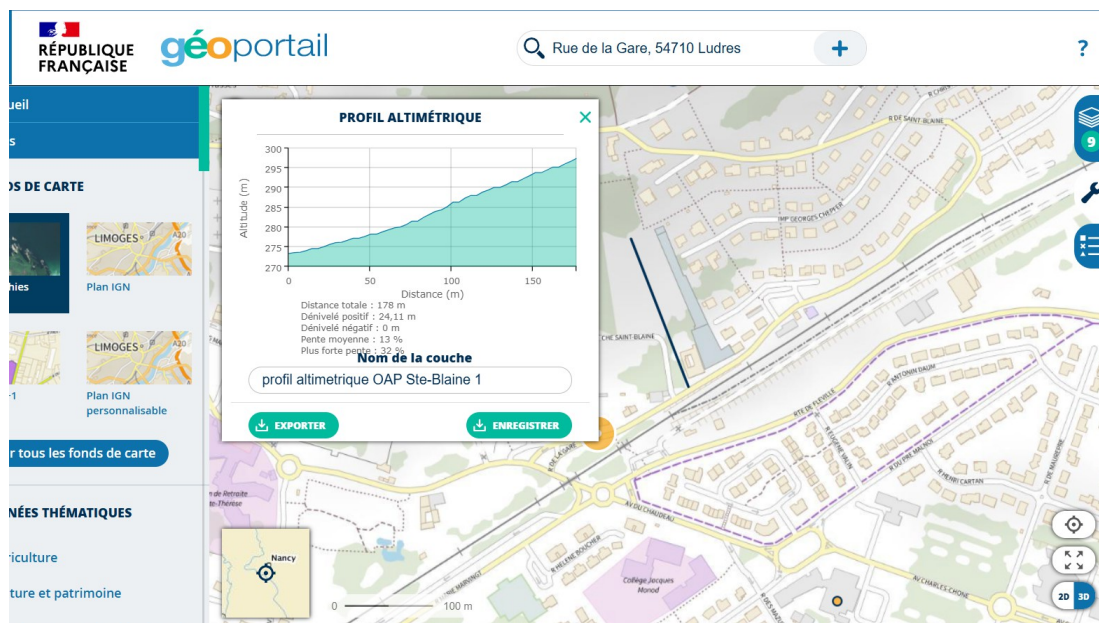
Annexe 1 : situation de la zone à urbaniser dans le cadre de l'OAP Ste-Blaine

Photos de la zone concernée – avril 2025





The screenshot shows the Géoportail website interface. At the top left is the French Republic logo and the text 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE'. Next to it is the 'géoportail' logo. A search bar contains the text 'Ludres, 54710'. To the right of the search bar are icons for a plus sign, a question mark, and a star. Below the search bar, there are two panels on the left. The top panel is titled 'FONDS DE CARTE' and shows two thumbnails: 'L'IMAGES = Plan IGN' and 'L'IMAGES = Plan IGN personnalisable'. The bottom panel is titled 'THÉMATIQUES' and shows a thumbnail for 'Nancy'. The main part of the screenshot is a topographic map of Ludres, 54710. The map shows the town of Ludres, the GR 5F access route, and surrounding areas like les Pales, les Drouines, and les Reys. The map is color-coded with green for vegetation and brown for buildings. A small inset map in the bottom left corner shows the location of Ludres relative to Nancy.



Situation de la zone concernée



carte site internet association Sauvons nos coteaux

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat Déplacement (PLUi - HD) du Grand Nancy a été arrêté en conseil métropolitain le 6 février dernier. Il déterminera les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols pour les 20 ans à venir.

Pour Ludres, le PLUi prévoit en particulier :

- un potentiel d'**urbanisation de 6ha (= 60 000 m²)**, entre Sainte-Blaine et la Médiathèque, sur une zone de coteaux actuellement occupée par la nature ;
- soit **238 logements** (tout types d'habitat confondus : logements sociaux, intermédiaires et individuels) et les voies de circulation correspondantes ;
- avec un démarrage de la 1^{ère} phase de travaux **dès 2025**.

(source : PLUi - Orientations d'Aménagement et de Programmation, disponible sur internet)

Ce qui donne sous forme de projection :



(carte : association Sauvons nos coteaux – AG du 15/03/2025)

Pour Ludres, cela signifie concrètement :

- **une atteinte à la biodiversité des coteaux.** On trouve sur la zone concernée au moins 37 espèces d'oiseaux, dont 27 espèces protégées ! Au moins 17 espèces de papillons, dont 3 en régression ! Au moins 137 espèces de plantes !
- **une modification majeure du cadre de vie.** Le paysage sera modifié, la circulation automobile sera augmentée, la circulation du bruit sera facilitée, et plus d'îlot de fraîcheur pendant les canicules !
- **une artificialisation irréversible de terres autrefois dévolues aux vergers**, et qui pourraient de nouveau être valorisées ainsi... et pourquoi pas au profit des écoles de Ludres ?

L'association Sauvons nos coteaux s'oppose donc à ce projet.

ATTENTION ! Pour soutenir cette position à l'occasion de l'enquête publique en cours, merci de nous **retourner ce document signé** et éventuellement assorti de vos observations, **avant le jeudi 17 avril 2025**.

L'ensemble des documents collectés sera remis au commissaire enquêteur lors de sa permanence en mairie.

Signé : le Président de Sauvons nos coteaux et les membres du conseil d'administration.

Je soutiens l'association et m'oppose au projet d'urbanisation prévu à Ludres dans le PLUi – HD.

nom prénom signature

Mentionner vos observations
éventuelles au verso =>

Pour plus d'infos : <https://sauvonsnoscoteaux.fr/>

Nos coordonnées : 100 Grande Rue - 54710 LUDRES - sauvonsnoscoteauxludres@gmail.com

Non à l'urbanisation de 6 ha de nature à Ludres !

Vos observations éventuelles sur le PLUi – HD :

Merci pour votre soutien apporté à la préservation des coteaux de Ludres !



Chemin du cimetière à Ludres – avril 2025

Pour plus d'infos : <https://sauvonsnoscoteaux.fr/>

Nos coordonnées : 100 Grande Rue - 54710 LUDRES - sauvonsnoscoteauxludres@gmail.com

Annexe 3 : extrait du rapport du projet tutoré BTS GPN 2024-2025

Rapport intégralement disponible à l'association Sauvons nos coteaux

Observations sur les oiseaux – tableau de synthèse

Tableau avifaune synthèse

Nom des familles	Noms latin	Nom vernaculaire	Nombre total d'individus sur l'ensemble des relevés	Espèce naturellement présente	Espèce rare région	Espèce protégée convention de Berne	Déterminant ZNIEFF
PHYLLOSCOPIDAE	<i>Phylloscopus collybita</i>	Pouillot Vélocé	Vingtaine				
TURDIDAE	<i>Turdus merla</i>	Merle Noir	Vingtaine				
SYLVIIDAE	<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à Tête Noire	vingtaine				
FRINGILLIDAE	<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret Élegant	14			Annexe II	
CORVIDAE	<i>Corvus monedula</i>	Choucas des Tours	vingtaine			Annexe III	
CORVIDAE	<i>Corvus corone</i>	Corneille Noire	vingtaine			Annexe III	
APODIDAE	<i>Apus apus</i>	Martinet Noire	1				
SYLVIIDAE	<i>Sylvia borin</i>	Fauvette des Jardins	6				
PICIDAE	<i>Picus viridis</i>	Pic Vert	1 ou 2				
MUSCICAPIDAE	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rossignol Philomèle	6			Annexe II	
PARIDAE	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange Bleue	dizaine				
CORVIDAE	<i>Corvus frugilegus</i>	Corbeau Freux	dizaine			Annexe III	
FRINGILLIDAE	<i>Chloris chloris</i>	Verdier d'Europe	4				
MUSCICAPIDAE	<i>Erithacus rustica</i>	Rouge-gorge Familier	4				
MUSCICAPIDAE	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rougequeue à Front Blanc	6			Annexe II	ZNIEFF
AEGITHALIDAE	<i>Aegithalos caudatus</i>	Mésange à Longue Queue	5				
REGULIDAE	<i>Regulus ignicapilla</i>	Roitelet à triple bandeaux	3				
PARIDAE	<i>Parus major</i>	Mésange Charbonnière	5				
PSITTACIDAE	<i>Psittacula krameri</i>	Perruche à Collier	7	introduite			
PASSERIDAE	<i>Passer domesticus</i>	Moineau Domestique	3			Annexe II	
FRINGILLIDAE	<i>Phylloscopus collybita</i>	Pinson des Arbres	6				
CORVIDAE	<i>Pika pika</i>	Pie Bavarde	3				
COLUMBIDAE	<i>Columba palumbus</i>	Pigeon Ramier	5				
COLUMBIDAE	<i>Streptopelia decaocto</i>	Tourterelle Turque	2				
PICIDAE	<i>Dendrocopos major</i>	Pic Épeiche	2				
TROGLODYTIDAE	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte Mignon	4			Annexe II	
CORVIDAE	<i>Garrulus glandarius</i>	Geai des Chênes	1			Annexe III	
TURDIDAE	<i>Turdus philomelos</i>	Grive Musicienne	2				
FRINGILLIDAE	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Gros-bec casse-noyaux	2			Annexe III	
ACROCEPHALIDAE	<i>Hippolais polyglotta</i>	Hypolaïs polyglotte	2				
EMBERIZIDAE	<i>Emberiza circlus</i>	Bruant Zizi	1				ZNIEFF
HIRUNDINIDAE	<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle Rustique	3				
STURNIDAE	<i>Sturnus vulgaris</i>	Etourneau Sansonnet	1			Annexe III	
SITTIDAE	<i>Sitta europaea</i>	Sitelle Torchepot	2				
FALCONIDAE	<i>Falco tinnunculus Linnaeus</i>	Faucon crécerelle	5				
FRINGILLIDAE	<i>Linaria cannabina</i>	Linotte mélodieuse(?)	1				ZNIEFF
PICIDAE	<i>Dendrocoptes medius</i>	Pic Mar (?)	1				ZNIEFF

Liste des oiseaux identifiés sur la zone concernée par l'OAP « Sainte Blaine » et figurant sur l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

	Espèce protégée convention de Berne	Déterminant ZNIEFF	Espèces Trame Verte et Bleue	Statut liste rouge des oiseaux nicheurs du Grand Est	Comparaison avec d'autres listes rouges d'oiseaux nicheurs		Commentaires
Bruant zizi (<i>Emberiza cirius</i>).		ZNIEFF		LC	EN	Liste rouge des oiseaux nicheurs des Hauts-de-France	Rare en Lorraine
Chardonneret élégant (<i>Carduelis carduelis</i>).	Annexe II			NT	VU	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)	
Choucas des tours (<i>Corvus monedula</i>).	Annexe III			LC	NT	Liste rouge des Oiseaux nicheurs du Poitou-Charentes	
Faucon crécerelle (<i>Falco tinnunculus</i>).				NT			
Fauvette à tête noire (<i>Sylvia atricapilla</i>).				LC			
Fauvette des jardins (<i>Sylvia borin</i>).				VU	NT	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)	
Grosbec casse-noyaux (<i>Coccothraustes coccothraustes</i>).	Annexe III		X	LC	NT	Listes rouges de plusieurs régions	
Hirondelle rustique/Hirondelle de cheminée (<i>Hirundo rustica</i>).				VU	NT	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)	
Hypolaïs polyglotte/Petit contrefaisant (<i>Hippolais polyglotta</i>).				LC	NT	Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'Île-de-France	Peu commun en Lorraine
Linotte mélodieuse (<i>Carduelis cannabina</i> / <i>Acanthis cannabina</i>).		ZNIEFF	X	LC	NT	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)	Peu commun en Lorraine
Martinet noir (<i>Apus apus</i>).				VU	NT	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)	
Mésange à longue queue (<i>Aegithalos caudatus</i>).				LC	NT	Listes rouges de plusieurs régions	
Mésange bleue (<i>Parus caeruleus</i>).				LC			
Mésange charbonnière (<i>Parus major</i>).				LC			
Moineau domestique (<i>Passer domesticus</i>).	Annexe II			LC	VU	Listes rouges de plusieurs régions	

	Espèce protégée convention de Berne	Déterminant ZNIEFF	Espèces Trame Verte et Ble	Statut liste rouge des oiseaux nicheurs du Grand Est	Comparaison avec d'autres listes rouges d'oiseaux nicheurs		Commentaires
Pic épeiche (Dendrocopos major).			X	LC			
Pic mar (Dendrocopos medius).		ZNIEFF	X	LC	NT	Liste rouge des Oiseaux nicheurs du Poitou-Charentes	
Pic vert/Pivert (Picus viridis).			X	LC	NT	Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'Occitanie	
Pinson des arbres (Fringilla coelebs).				LC			
Pouillot véloce (Phylloscopus collybita).				NT			
Roitelet à triple bandeau (Regulus ignicapilla).				LC			
Rossignol philomèle (Luscinia megarhynchos).	Annexe II			LC	VU	Liste rouge 2021 des oiseaux nicheurs menacés en Bretagne	
Rouge-gorge familier (Erithacus rubecula).				LC			
Rougequeue à front blanc (Phoenicurus phoenicurus).	Annexe II	ZNIEFF		LC	EN	Liste rouge 2021 des oiseaux nicheurs menacés en Bretagne	Peu commun en Lorraine
Sittelle torchepot (Sitta europaea).				LC	NT	Liste rouge des vertébrés terrestres d'Auvergne-Rhône-Alpes	
Troglodyte mignon (Trogodytes troglodytes).	Annexe II		X	LC			
Verdier d'Europe (Carduelis chloris/Chloris chloris).				NT	VU	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)	

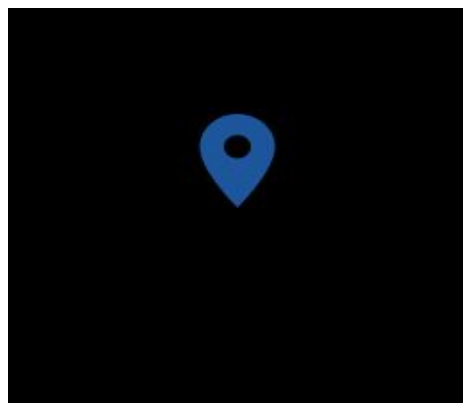
EN	en danger
VU	vulnérable
NT	quasi menacé : espèces proches de remplir les seuils quantitatifs propres aux espèces menacées et qui pourraient devenir menacées si des mesures spécifiques de conservation n'étaient pas prises
LC	préoccupation mineure

GÉORISQUES

Rapport de risques

Adresse recherchée :







Chemin Saint Blaine,
54710 Ludres (parcelle :
000-0A-0939)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

6 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 REMONTEE DE NAPPE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : IMPORTANT	sur ma commune : IMPORTANT
 RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

3 Risques technologiques identifiés :

 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ

Risque d'inondation près de chez moi

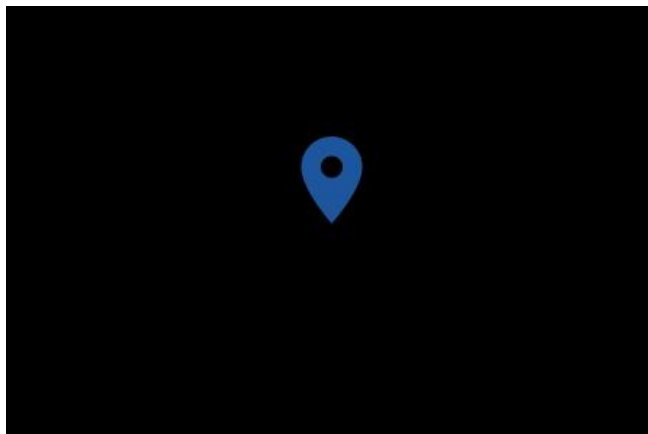
 Risque à mon adresse **INCONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

Les types de risques d'inondation à mon adresse

- Par une crue à débordement lent de cours d'eau
On parle de « crue lente de plaine » lorsqu'un fleuve ou une rivière sort lentement de son lit et envahit les terrains alentours. Il s'agit d'inondations relativement longues, qui peuvent persister plusieurs jours, voire semaines.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Informations détaillées :



DDRM : **DDRM54**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

2 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
INTE8900559A	Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1989	13/12/1989

Risque de remontées de nappe près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **INCONNU**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Informations détaillées :



REMONTÉE DE NAPPES :

- Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

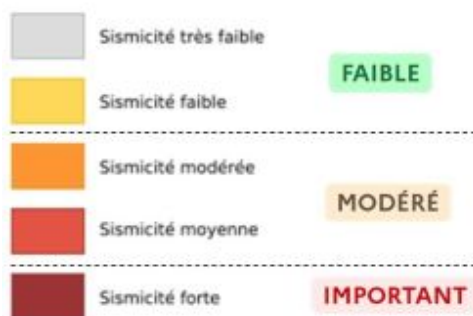
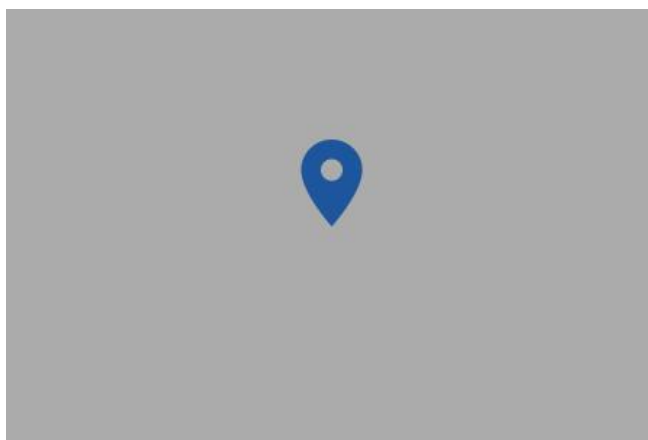
Risque de séisme près de chez moi

 Risque à mon adresse **FAIBLE**

 Risque sur la commune **FAIBLE**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Informations détaillées :



SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **1/5**.

Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Risque de mouvements de terrain près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



Informations détaillées :



DDRM : **DDRM54**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Mouvement de terrain](#)

1 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

La liste ci-dessous vous montre les cavités et les indices de mouvements de terrain répertoriés à proximité de votre adresse. Cliquer sur le lien de la colonne Identifiant pour accéder à la fiche détaillée.

Liste des mouvements de terrain recensés dans un rayon de 250m

Identifiant	Type	Lieu
65400145	Glissement	Au sud du lieu-dit "les Reys"

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi


Risque à mon adresse **IMPORTANT**


Risque sur la commune **IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Informations détaillées :



RGA : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles et de 3/3.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

10 sécheresses classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2308745A	Sécheresse	01/07/2022	03/05/2023
INTE2014522A	Sécheresse	01/07/2019	10/07/2020
INTE1920338A	Sécheresse	01/07/2018	09/08/2019
INTE1835009A	Sécheresse	01/04/2017	30/01/2019
INTE1517922A	Sécheresse	01/04/2014	26/07/2015
INTE0400656A	Sécheresse	01/07/2003	26/08/2004
INTE9900124A	Sécheresse	01/01/1997	03/04/1999
INTE9800135A	Sécheresse	01/10/1993	23/04/1998

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

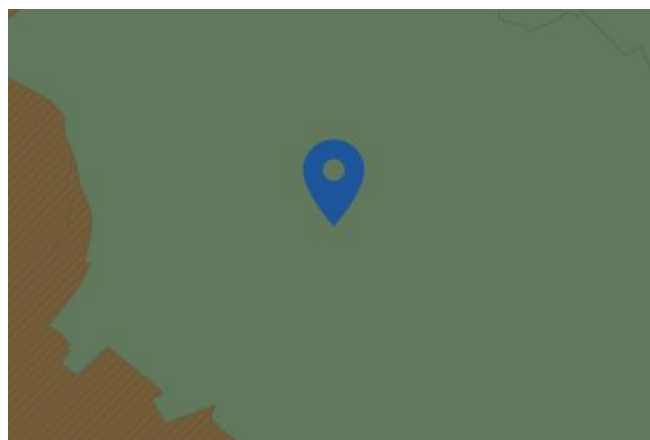
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9400424A	Sécheresse	01/08/1992	25/09/1994
INTE9200533A	Sécheresse	01/08/1989	16/01/1993

Risque radon près de chez moi

 Risque à mon adresse **FAIBLE**

 Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :



RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

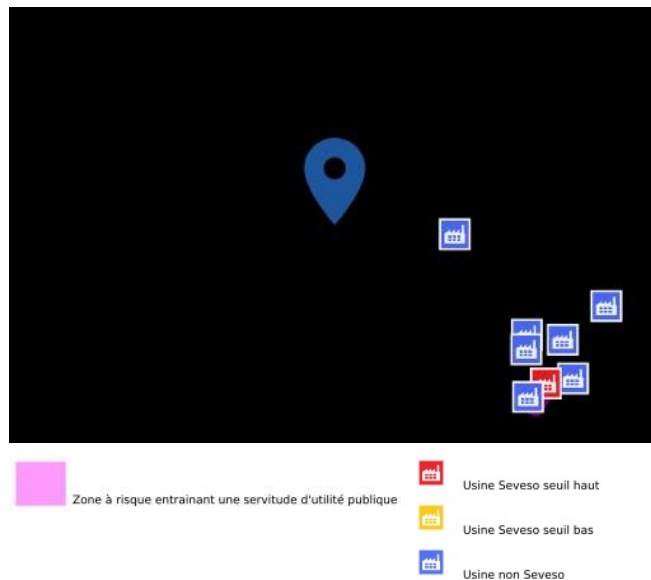
 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.



Informations détaillées :



DDRM : **DDRM54**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

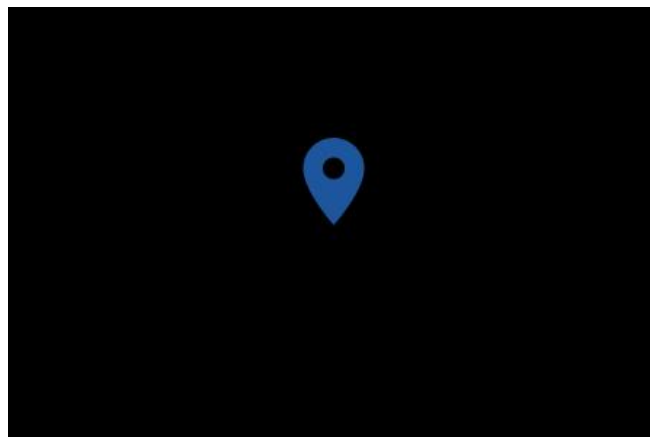
[Risque industriel](#)

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



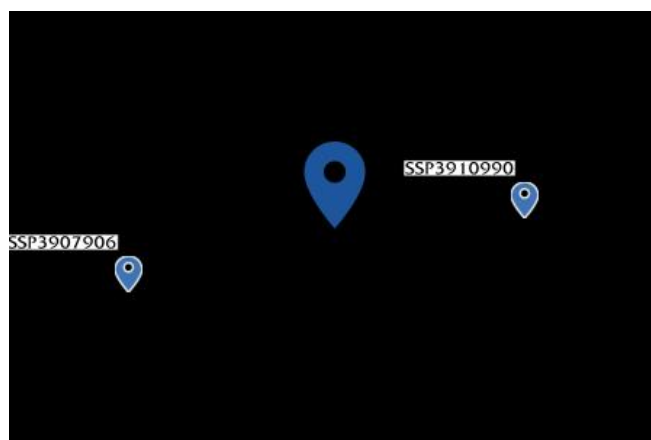
 Produits chimiques  Hydrocarbures  Gaz naturel

Risque de pollution des sols près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **CONCERNÉ**

 **Risque sur la commune** **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

2 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3910990	Dépôt de gaz	Indéterminé	
SSP3907906	Atelier de fonderie	Indéterminé	



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les
inondations concernent une très grande
majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un **diagnostic** de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de **protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une **zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTÉZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :**
loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds**
pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H**
avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la **préfecture** : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch

Alerte



Fin d'alerte



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels
- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation
- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE FUMEZ PAS,
évittez toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Annexe 5 : Listing des biens à vendre sur Ludres sur le site Leboncoin au 18/04/2025

→ 21 biens (maisons avec terrains, appartements, 2 terrains)

Maison de village 6 pièces 110 m²

6 Pièces · 110 m² · [Ludres 54710](#) par l'Agence Majorelle

Exclusivité, **222 000 €**, 2 018 €/m²

Maison 8 pièces 200 m²

8 Pièces · 200 m² · [Ludres 54710](#) par Place Privée

Exclusivité, **530 000 €**, 2 650 €/m²

Maison 7 pièces 145 m²

7 Pièces · 145 m² · [Ludres 54710](#) par l'agence IAD

339 000 €, 2 338 €/m²

Maison 6 pièces 140 m²

6 Pièces · 140 m² · [Ludres 54710](#) par ImmoConseil Debever

395 000 €, 2 821 €/m²

Maison 5 pièces 93 m²

5 Pièces · 93 m² · [Ludres 54710](#) par Pierre et Création

395 000 €, 4 247 €/m²

Maison 8 pièces 158 m²

8 Pièces · 158 m² · [Ludres 54710](#) par City Life Nancy

Exclusivité, **379 000 €**, 2 399 €/m²

Propriété 8 pièces 167 m²

8 Pièces · 167 m² · [Ludres 54710](#) par Est Immo

429 000 €, 2 569 €/m²

Maison 5 pièces 115 m²

5 Pièces · 115 m² · [Ludres 54710](#) par Cabinet Blique

299 000 €, 2 600 €/m²

Maison 4 pièces 130 m²

4 Pièces · 130 m² · [Ludres 54710](#) par Place Privée

Exclusivité, **385 000 €**, 2 962 €/m²

Terrain 607 m² LUDRES (lot 2)

607 m² · [Ludres 54710](#) par Safti

Exclusivité, **140 000 €**, 231 €/m²

Terrain 607 m² LUDRES (lot 1)

607 m² · [Ludres 54710](#)

Exclusivité, **160 000 €**, 264 €/m²

Appartement 4 pièces 80 m²

4 Pièces · 80 m² · [Ludres 54710](#) par La Vaux immobilier

Exclusivité, **128 000 €**, **Maison 6 pièces 119 m²**

6 Pièces · 119 m² · [Ludres 54710](#) par Nestenn Nancy

310 000 €, 2 605 €/m²

Duplex 4 pièces 105 m²

4 Pièces · 105 m² · [Ludres 54710](#) par Colin immobilier

Exclusivité, **179 500 €**, 1 710 €/m²

Maison de village 5 pièces 132 m²

5 Pièces · 132 m² · [Ludres 54710](#) par Oria immobilier

Exclusivité, **151 200 €**, 1 145 €/m²

Appartement 6 pièces 180 m²

6 Pièces · 180 m² · [Ludres 54710](#) par Mavi immobilier

234 700 €, 1 304 €/m²

Maison 5 pièces 109 m²

5 Pièces · 109 m² · [Ludres 54710](#) par IAD

370 000 €, 3 394 €/m²

Pavillon 5 pièces 109 m²

5 Pièces · 109 m² · [Ludres 54710](#) par City LifeNancy

370 000 €, 3 394 €/m²

Maison 4 pièces 70 m²

4 Pièces · 70 m² · [Ludres 54710](#) par IAD

199 000 €, 2 843 €/m²

Maison 75m2 Ludres

3 Pièces · 75 m² · [Ludres 54710](#) par un particulier

230 000 €, 3 067 €/m²

En exclusivité Belle maison de ville

7 Pièces · 170 m² · [Ludres 54710](#) par Nesty

405 000 €, 2 382 €/m²