



PLU

PAYS DU SAINTOIS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE 1 : DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET DE CONSTRUCTION QUI DECRIVENT UN TERRITOIRE RURAL SOUS INFLUENCE URBAINE6

CHAPITRE 2 : UNE SITUATION A PROXIMITE DE POLES D’EMPLOIS MAJEURS QUI EXPLIQUE DES MOBILITES FORTEMENT MOTORISEES29

CHAPITRE 3 : UNE ECONOMIE RYTHMEE ENTRE ACTIVITES TRADITIONNELLES ET LOGIQUES METROPOLITAINES44

CHAPITRE 4 : UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES DEPENDANTE DES GRANDS POLES VOISINS75

CHAPITRE 5 : DES MORPHOLOGIES ET FORMES URBAINES HERITEES A FAIRE EVOLUER98

DOCUMENT DE TRAVAIL

Introduction

I. La communauté de communes du Pays du Saintois (CCPS)

La Communauté de Communes du Pays du Saintois a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2017.

Le Saintois a la particularité de ne pas être qu'une région administrative créée ex-nihilo, elle correspond à **une unité à la fois naturelle et historique**. Dominé par la colline de Sion, butte-témoin du Jurassique moyen géologiquement rattachable aux Côtes de Moselle et point culminant de la Lorraine calcaire, le Saintois est installé sur les terrains du Lias (ou Jurassique inférieur) dont l'alternance de couches dures et tendres génère un relief vallonné de coteaux successifs amplifié par les buttes-témoins résiduelles du Jurassique moyen déposées sur les couches du Lias.



Carte des cantons de Meurthe-et-Moselle avant le redécoupage de 2014

Au niveau historique, l'actuel Pays du Saintois est l'héritier de l'ancien comté de Vaudémont, territoire indépendant du duché de Lorraine jusqu'au 15^{ème} siècle. Le territoire du Saintois correspond aux deux anciens cantons de Vézelize et Haroué avant le redécoupage de 2014.

Née au 1er janvier 2013, la CCPS est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Saintois, de celle du Mirabée et de la Pipistrelle ainsi que des trois communes de Gerbécourt-et-Haplemont, de Quevilloncourt et d'Houdreville.



Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, la CCPS a pour objet d'associer ses 55 communes membres en vue d'élaborer un projet de développement et d'aménagement de l'espace. Tout en préservant l'indépendance de ses communes membres, la CCPS permet un développement harmonieux dans les différents domaines qui relèvent de ses compétences : le développement économique et social, l'amélioration de l'habitat, l'aménagement de l'espace, la gestion des ordures ménagères.

Il n'y a actuellement pas de documents d'urbanisme dans une part importante des communes qui la constituent. L'état de la planification est en effet le suivant :

- 5 PLU communaux en cours d'élaboration ou de révision ;
- 9 PLU communaux ;
- 16 cartes communales ;
- 22 communes couvertes par le RNU.

La CCPS fait partie du pays coopérative Terres de Lorraine : créé en 2005, ce pays est composé de 154 communes contiguës. Il compte 101 928 habitants répartis dans 4

communautés de communes du sud-ouest de la Meurthe et Moselle : Terres toulouses, Moselle et Madon, pays du Santois et pays de Colombey et du Sud Toulous. Le pays est un espace au sein duquel plusieurs communautés de communes choisissent de coopérer. Il permet de se concerter entre espaces voisins et de conduire des actions à une échelle plus importante lorsque cela est nécessaire.

Dans la même logique, les communautés de communes exercent des coopérations avec la métropole nancéenne, le Lunévillois et le Val de Lorraine dans le cadre d'un pôle métropolitain qui porte le nom de Multipole Sud Lorraine.

II. Le projet de territoire

La CCPS a élaboré son projet de territoire, dont les objectifs s'étalent de 2017 à 2025. La réunion de présentation grand public a eu lieu le lundi 3 juillet 2017 à Vaudigny. Le projet de territoire est un document stratégique qui permet de connaître son territoire, d'appréhender ses problématiques et ses enjeux, de réfléchir à son développement et aménagement. Des objectifs à atteindre pour les années à venir ont été fixés autour de quatre grands enjeux :

- Un aménagement équilibré et respectueux du cadre de vie ;
- Un territoire à l'économie diversifiée ;
- Une offre de services adaptée au milieu rural pour ses habitants et à ses communes ;
- Un territoire au tissu associatif dynamique.

Le PLUi s'appuie sur le travail qui a été réalisé pour le projet de territoire et s'inscrit pleinement dans les objectifs définis.

III. Les principaux documents de rang supérieur

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'inscrit dans la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme s'appliquant à l'échelle du territoire, à l'infra-territoire et supra.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud 54 a été approuvé en décembre 2013 est un SCoT dit «intégrateur», c'est-à-dire qu'il intègre toutes les prescriptions des documents d'urbanisme au niveau supérieur de la hiérarchie des normes. Dans ce cas de figure, le PLUi n'est soumis à un rapport de compatibilité qu'avec le SCoT.

Le SCoT Sud 54 fixe à horizon 2038 les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, d'habitat, d'économie, de transport, d'environnement à travers trois axes majeurs :

- Structurer le territoire autour des polarités existantes, la commune de Vézelize étant considérée comme bourg-centre rural et étant complétée par 3 bourgs de proximité sur l'ensemble du territoire intercommunal (voire partie 1).
- Organiser la multipôle verte, en protégeant la biodiversité et en valorisant l'identité des territoires et des paysages,
- Aménager un territoire durable, économe en consommation foncière et privilégiant un urbanisme de qualité.

Le PLUi tient également compte du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la Région Grand-Est. Ayant été élaboré après l'approbation du SCoT, le SRADDET est le projet des territoires du Grand Est et l'élément fédérateur de la construction régionale. À visée prospective, ce schéma propose une stratégie permettant de répondre collectivement aux grands défis d'aujourd'hui et de demain à l'horizon 2050. Celles-ci sont retranscrites dans le développement de ce diagnostic.



1

**Des tendances démographiques et résidentielles qui décrivent
un territoire rural sous influence urbaine**

Chapitre 1 : Des tendances démographiques et de construction qui décrivent un territoire rural sous influence urbaine

I. Un territoire rural mais dynamique démographiquement grâce à sa proximité avec Nancy

1. Un territoire rural avec une croissance maîtrisée

1.1. Un territoire assez homogène, polarisé par Vézelize, ancien chef-lieu de canton en perte de vitesse

En 2016, le Pays du Saintois comptait 14 481 habitants, ce qui représente 2% de la population totale de la Meurthe-et-Moselle. La commune la plus importante démographiquement est Vézelize avec 1 433 habitants. 89% des communes comptent moins de 500 habitants et 24% en comptent moins de 100.

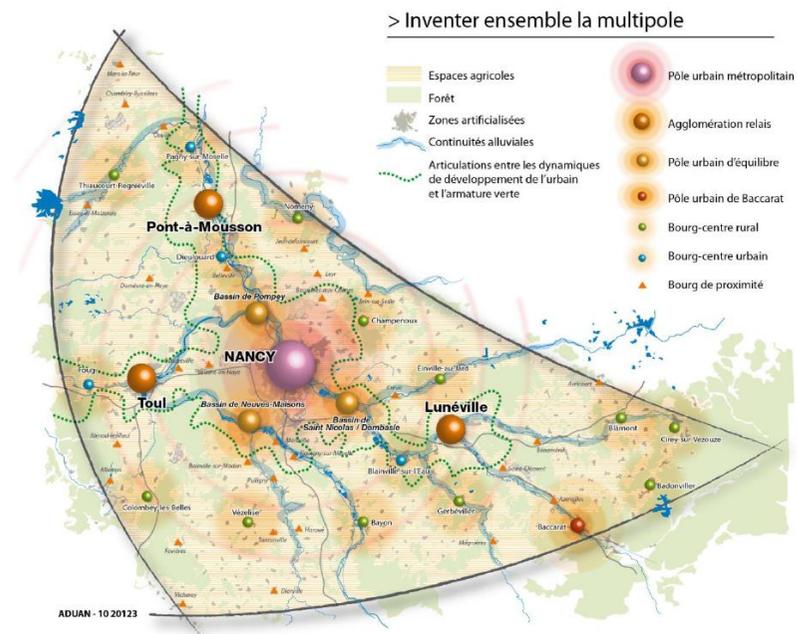
Le Saintois est donc une communauté de communes majoritairement rurale et homogène dans sa répartition démographique (cf. carte de la population municipale ci-dessous). Au sein du SCoT Sud 54, le Saintois fait partie des EPCI les moins peuplés.

EPCI du SCoT Sud 54	Nombre d'habitants en 2015
Métropole du Grand Nancy	262 162
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	43 464
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	41 327
CC du Bassin de Pompey	41 080
CC des Pays du Sel et du Vermois	29 885
CC Moselle et Madon	29 420
CC de Seille et Grand Couronné	18 806
CC Meurthe Mortagne Moselle	17 030
CC du Pays du Saintois	14 481
CC de Vezouze en Piémont	12 105
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulous	11 613
CC du Pays du Sanon	6 086

La CCPS correspond presque exactement aux deux anciens cantons de Vézelize et Haroué, dont les chefs-lieux étaient les deux communes éponymes. Vézelize et Haroué jouent encore aujourd’hui un rôle de polarités surtout au niveau des services et commerces. Vézelize a néanmoins pris un rôle plus important.

Entre 1968 et 2015, cette commune a vu sa population augmenter de 1 237 à 1 433 habitants. Elle est identifiée dans le SCOT Sud 54 comme un bourg centre rural (Cf. carte ci-dessous).

La commune doit ainsi renforcer ses fonctions de centre de vie, proposer des équipements scolaires et des services de proximité et revitaliser son centre. Haroué, au même titre que Tantonville et Diarville, est identifié comme un bourg de proximité. Ces communes doivent maintenir et conforter l’offre pour les besoins locaux.

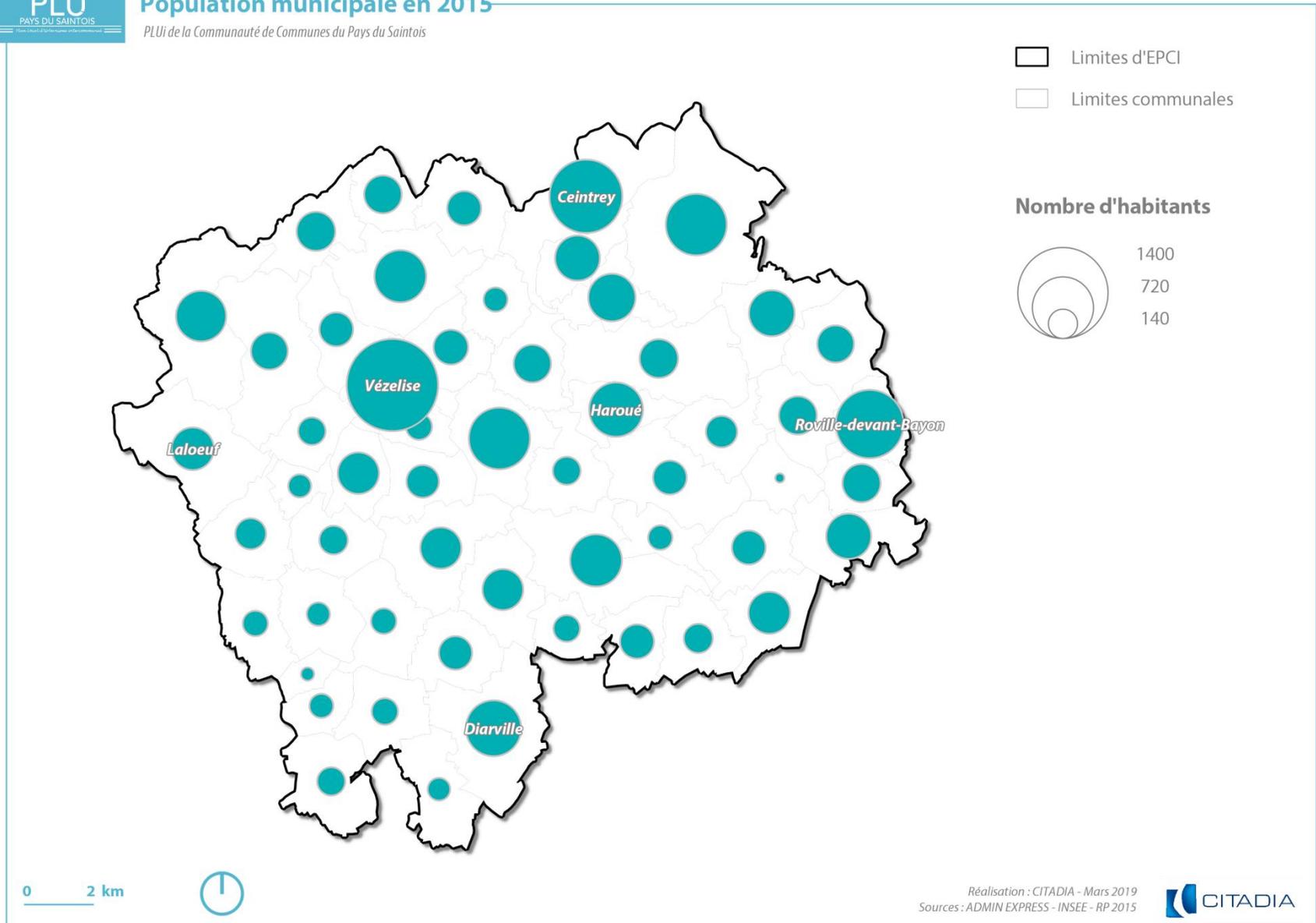


Armature territoriale du PADD du SCOT Sud 54

DOCUMENT

Population municipale en 2015

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



1.2. Une croissance démographique qui s’explique par le desserrement des agglomérations voisines

Focus définition :

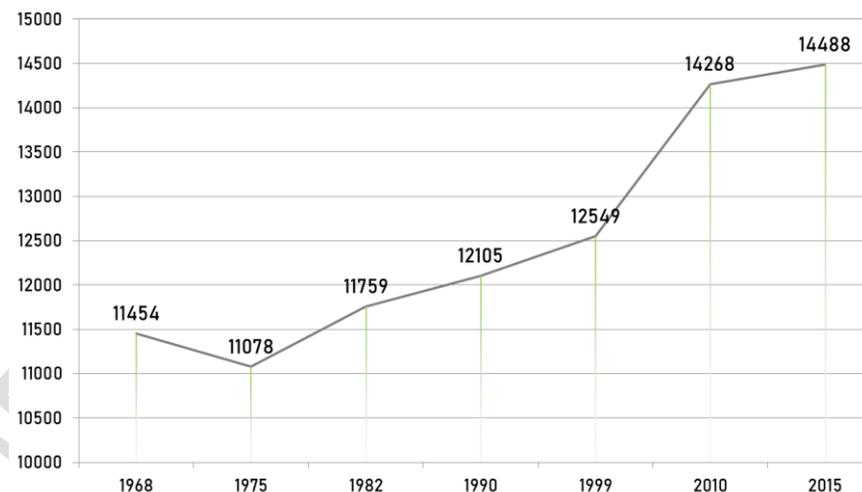
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées dans une zone géographique donnée et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période donnée, c'est-à-dire la différence entre l'immigration et l'émigration.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès sur un territoire au cours d'une période.

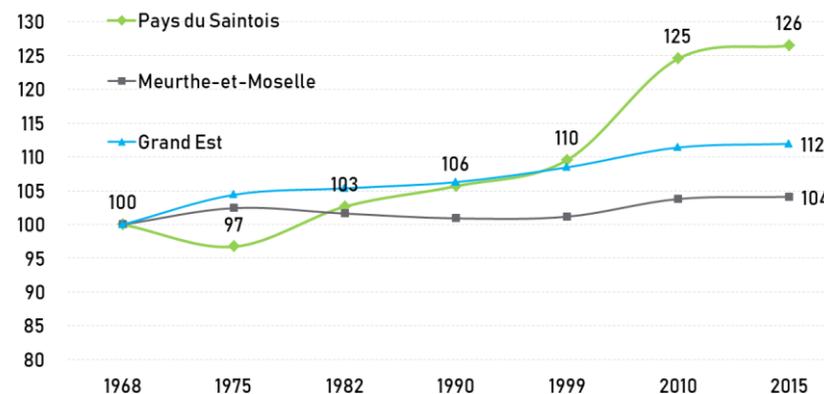
On peut distinguer plusieurs phases dans l'évolution démographique du Saintois :

- 1968-1975 : un léger déclin démographique, principalement lié à un solde migratoire négatif qui correspond au dernier mouvement d'exode rural ;
- 1975-1999 où le Saintois connaît une progression stable portée par un solde migratoire positif. Sur cette période le solde naturel est négatif (de -0,2 à -0,1%) ;
- 1999-2010 : la population augmente fortement grâce à un solde naturel de nouveau positif et surtout un solde migratoire important (+1%) qui s'explique par le desserrement des agglomérations voisines ;
- Depuis 2010 : après cette forte croissance, la population se stabilise en lien avec une baisse de la production de logement. Les possibilités d'extension des centres-bourg sont limitées par l'absence de documents d'urbanisme dans certaines communes et par la volonté des élus de préserver l'aspect rural de leur territoire.

Evolution de la population du Pays du Saintois depuis 1968
Source : INSEE, RP 1968-2015



Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2015
Source : INSEE RP 2015



Par cette dynamique démographique positive, le Pays du Saintois se distingue assez nettement des tendances départementales et régionales, comme le montre le schéma ci-dessous, en particulier depuis 1999-2010, période de forte croissance.

Cette différence s’explique par la tendance au desserrement des grandes agglomérations voisine, et plus particulièrement de la Métropole de Nancy. Cette dernière est passée de 123 428 habitants en 1968 à 104 321 habitants en 2015. On observe la même tendance à Epinal, passé de 36 856 habitants en 1968 à 32 006 en 2015.

Le manque d’espace dans les centres-villes et l’augmentation du prix des loyers conduisent une partie de la population à migrer en périphérie. Les espaces restés ruraux devenus proches par le développement des liaisons routières et l’acceptation de déplacements domiciles travail plus longs, connaissent au contraire une forte attractivité. Grâce à des liaisons routières rapides, le Saintois est situé à proximité directe de ces deux pôles qui perdent des habitants au profit des espaces périphériques. Ce n’est pas le cas d’autres espaces ruraux plus éloignés.

L’analyse de la contribution du solde migratoire et du solde naturel à la croissance démographique confirme cette hypothèse. Entre 2010 et 2015, le solde naturel était de 0,2% dans le Saintois, ce qui correspond aux tendances départementales et régionales (0,3% dans les deux). Ce qui distingue le territoire est son solde migratoire positif (+0,1%) contrairement au département et à la région où il est de -0,2%.

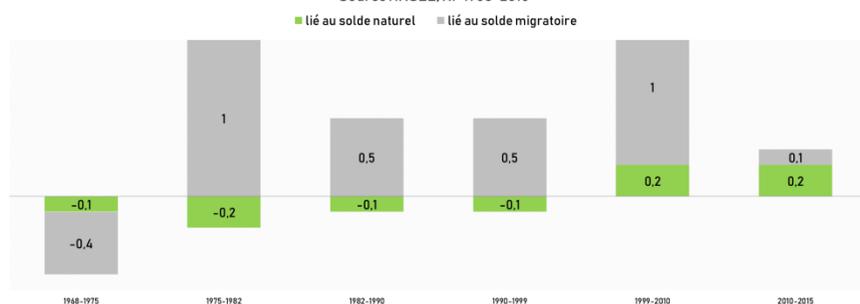
Entre 1999 et 2010, la croissance démographique est répartie de manière assez homogène sur le territoire (Cf. carte ci-dessous).

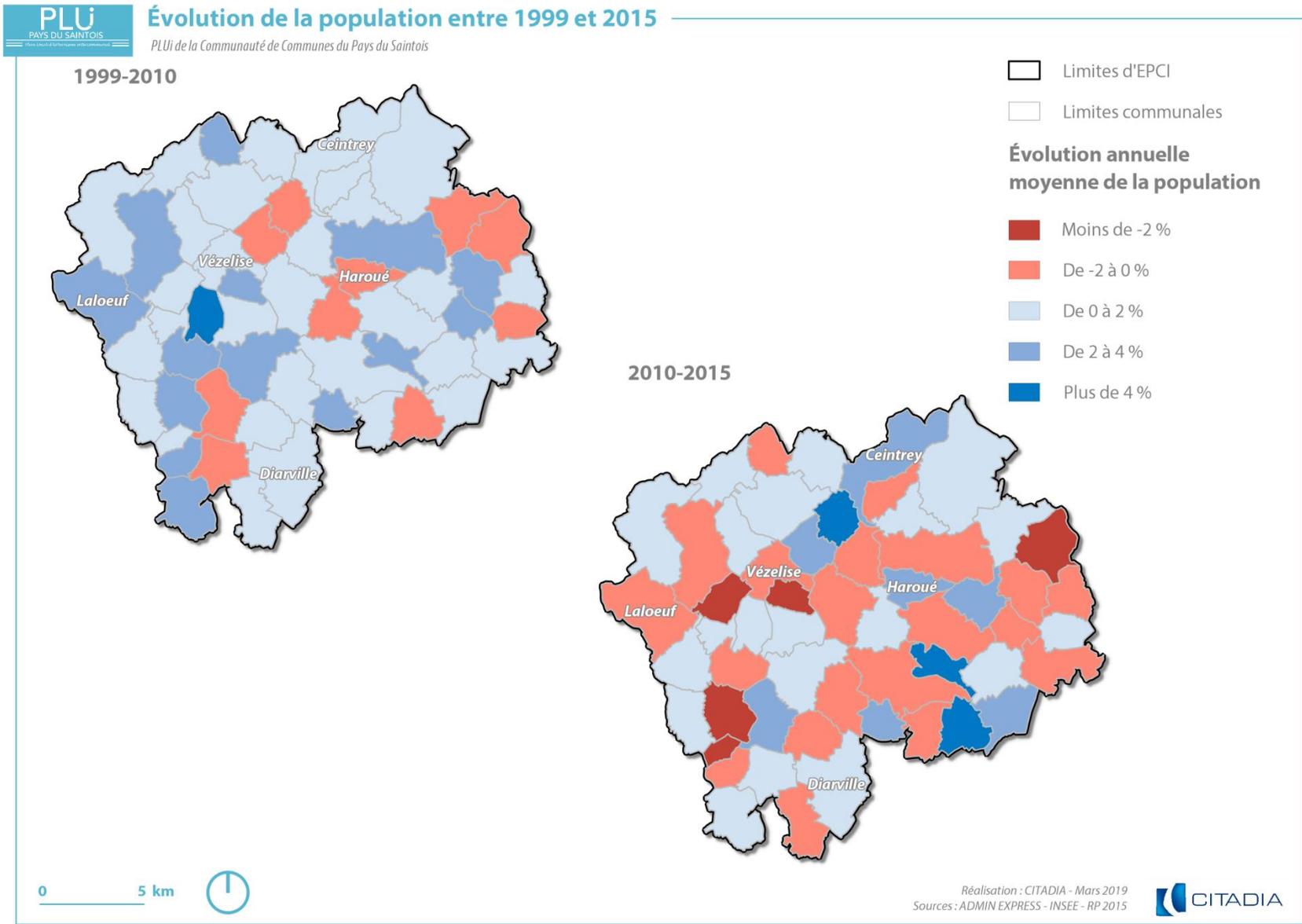
En revanche, cette croissance est plus disparate selon les communes entre 2010 et 2015. 24 communes perdent des habitants, dont le pôle de Vézelize (-0,8%) ou Neuwiller-sur-Moselle (-2,9%). Dans le cas de Vézelize, cette décroissance s’explique par le fait que la commune est actuellement soumise au Règlement National d’Urbanisme (RNU), ce qui bloque ses possibilités d’extension et par la difficulté à rénover le bâti ancien dégradé.

D’autres communes, notamment celles à proximité de Nancy ou d’Epinal, connaissent une évolution positive : Ceintrey (+2,1%), Clérey-sur-Brénon (+4,2 %), Germonville (+4,3%). Cette croissance importante s’explique souvent par la construction de lotissements et de pavillons permettant d’accueillir des populations nouvelles. A Clérey-sur-Brenon par exemple, alors que le solde naturel est nul sur cette période, c’est le solde migratoire (+4,2%) qui contribue intégralement à la croissance démographique.

Ces taux d’évolution annuelle sont néanmoins à nuancer par la très petite taille de certaines communes. Vaudigny avec 41 habitants affiche un taux d’évolution annuel de 2,9% entre 1999-2010 et 6,3% entre 2010-2015 en ne gagnant que respectivement 15 et 20 habitants sur ces deux périodes.

Contribution du solde naturel et du solde migratoire à la croissance démographique du Saintois
Source : INSEE, RP 1968-2015





1.3. Une population fidèle au territoire ?

Comme montré précédemment, la carte ci-dessus illustre que bon nombre de communes ont perdu des habitants des 5 dernières années. Pourtant, l'étude révèle que l'attractivité et la stabilité de la croissance démographique est portée par un solde migratoire positif du Saintois. Ainsi, 24% des ménages occupent leur logement depuis plus de 30 ans, contre 20 et 22% dans le département et la région. Au total 61% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans contre 49 et 52% pour le département et la région.

Ancienneté d'occupation des ménages au sein de leur logement
Source : INSEE RP 2015



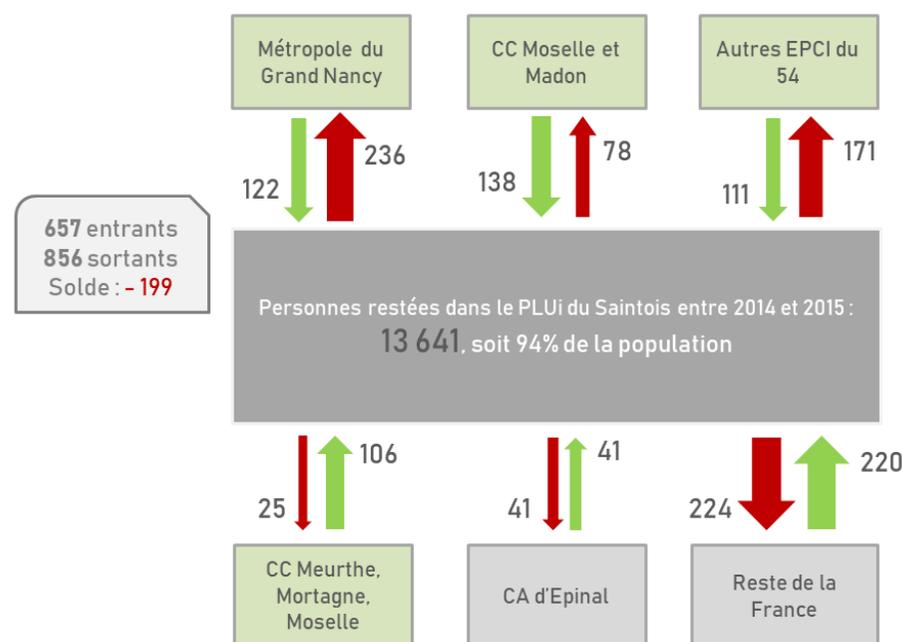
L'analyse de la mobilité résidentielle de la population vient confirmer cette stabilité : entre 2014 et 2015, 94% de la population est resté sur le territoire comme le montre le schéma ci-contre. Le graphique montre également que le territoire est relativement attractif pour les Meurthe-et-Mosellans, et notamment les habitants de la CC Moselle et Madon, de même que la CC Meurthe, Mortagne, Moselle. A contrario, la Métropole du Grand Nancy draine presque deux fois plus d'habitants que le territoire n'en attire.

Le solde des entrants et des sortants selon les tranches d'âge illustre également que les habitants sont amenés à quitter le territoire à plusieurs moments-clés de leur vie :

- Entre 15 et 19 ans : départ des jeunes pour aller étudier. Il a été constaté par les élus que les étudiants s'en vont beaucoup plus loin qu'auparavant, et notamment en région Rhône-Alpes ou dans le Sud-Ouest, certainement pour trouver des spécialisations qu'ils ne trouvent pas dans le Grand Est ;
- Entre 20 et 29 ans : départ des jeunes actifs ou étudiants, le plus souvent sans enfant, pour se rapprocher des pôles d'emploi et trouver des logements plus petits et meilleur marché ;

- Entre 30 et 49 ans (excluant les 35-39 ans) et, entre 0 et 14 ans : départs des familles avec enfants qui quittent le territoire pour se rapprocher des équipements scolaires et d'autres pôles d'emploi ;

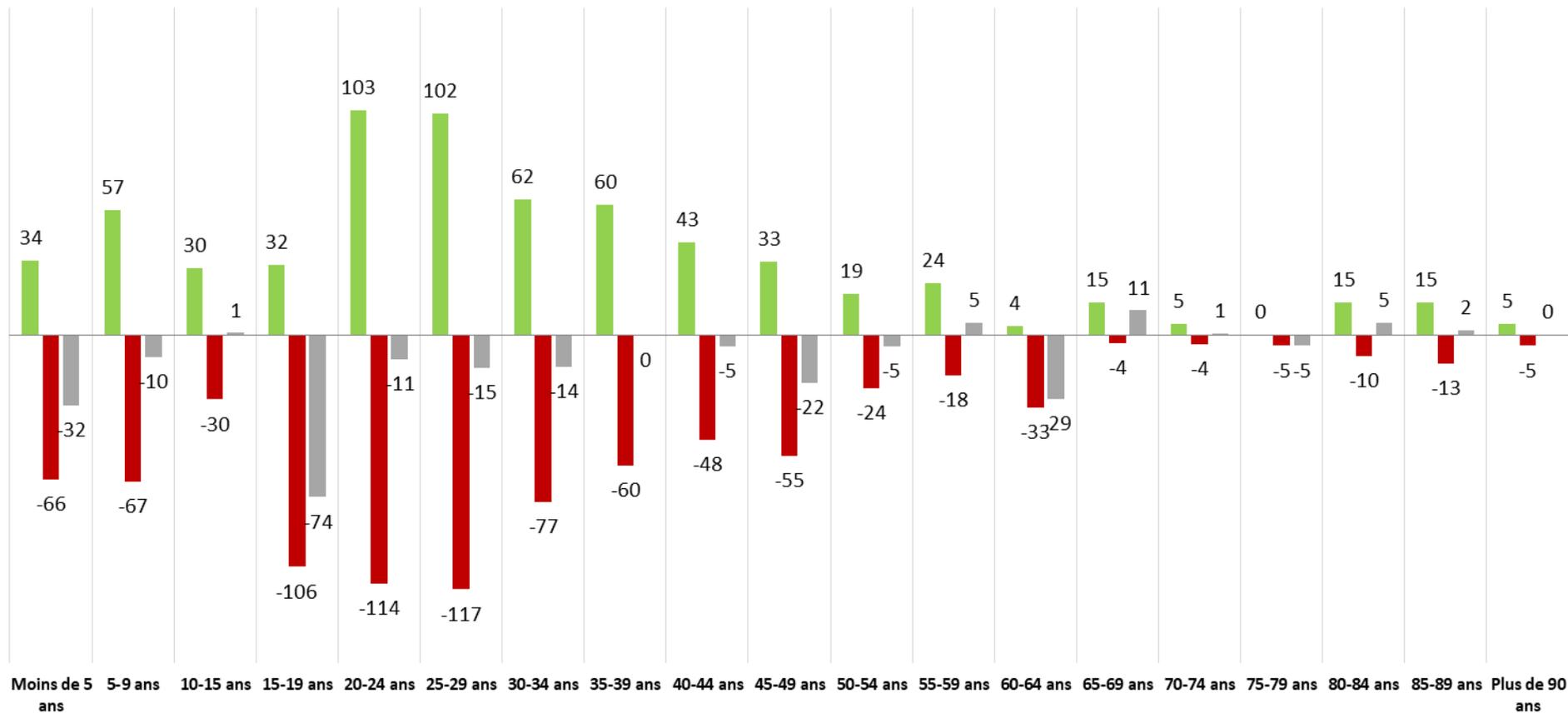
A contrario, le territoire est – sur cette année d'étude – plus attractif auprès des 35-39 ans et des tranches les plus âgées de la population (60 ans et plus) à la recherche d'un cadre de vie plus vert et relativement proche des équipements qu'ils pourraient convoités (pour la santé par exemple).



Migrations résidentielles par tranche d'âge entre 2014 et 2015 dans la CCPS

Source : INSEE RP 2015

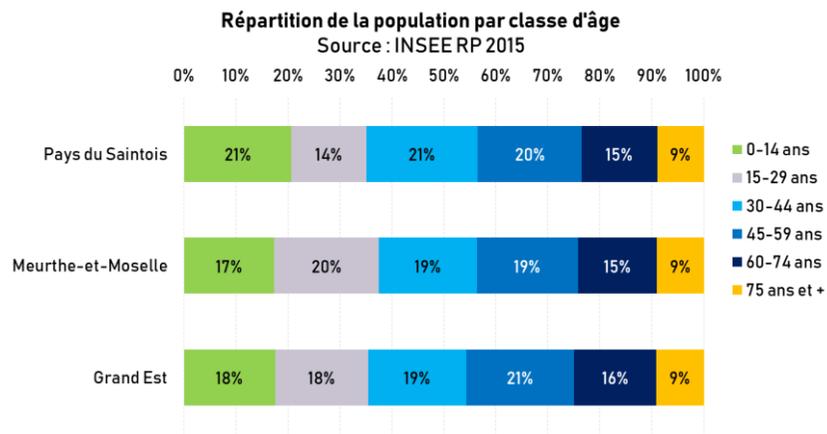
■ Entrants ■ Sortants ■ Solde



2. Un territoire de plus en plus résidentiel

2.1. Une part importante de ménages avec de jeunes enfants et un vieillissement notable de la population

La répartition par classe d'âge du Saintois se situe globalement dans les moyennes départementales, régionales et nationales.



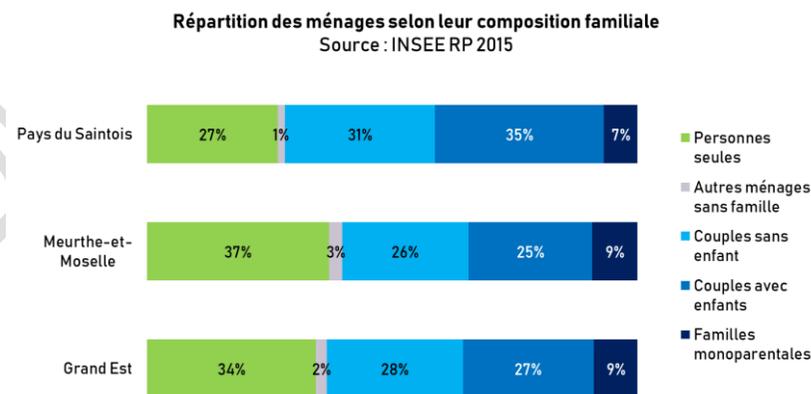
Ce qui distingue le Pays du Saintois est sa part des 0-14 ans et des 15-29 ans. Les premiers sont surreprésentés et les seconds sous-représentés. Cela s'explique pour les premiers, par une part importante de ménages avec enfant et pour les seconds, par l'absence de lieux d'études supérieurs sur le territoire, entraînant une évacuation de ces classes d'âge après le lycée.

Cette dynamique corrobore le desserrement des agglomérations voisines, où les actifs ayant des enfants cherchent à s'installer dans des logements plus grands et moins onéreux, en dehors des grands centres urbains. Le territoire de la CC est un exemple typique, proche de Nancy, depuis laquelle des ménages familiaux s'installent là où les prix immobiliers sont moins élevés (cf. analyse des prix du foncier).

Le territoire du Saintois est donc de plus en plus résidentiel, accueillant des populations qui s'en vont travailler à l'extérieur, dans les pôles d'emplois les plus importants (cf. Flux domicile-travail dans la partie mobilité).

2.2. Des évolutions démographiques à anticiper

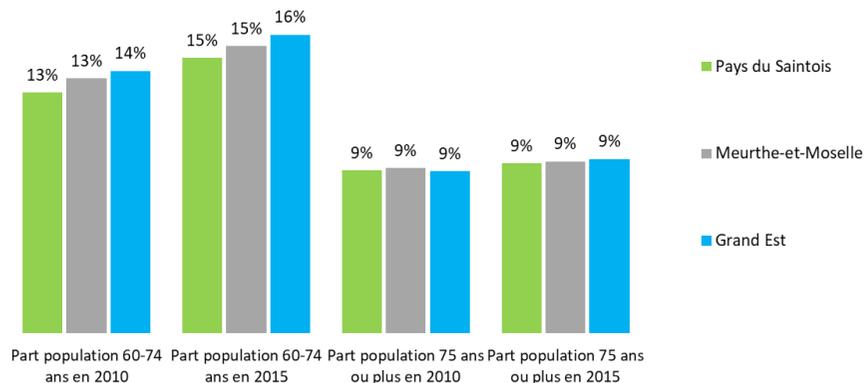
La part importante des 0-14 ans implique des besoins spécifiques sur le territoire de la CCPS : accueil de la petite enfance, équipements scolaires. Cela impacte aussi les déplacements : des bus de ramassage scolaire sont mis en place par le département, mais seront-ils à terme suffisants pour répondre à la demande si la dynamique des naissances reste la même ?



Le schéma ci-dessus confirme l'hypothèse d'une résidentialisation du territoire : les personnes seules (qui pourraient être des étudiants ou des jeunes travailleurs appartenant à la classe d'âge 15-29 ans) sont sous-représentés tandis que les couples avec enfants sont majoritaires sur le territoire (35%).

Cette dynamique d'installation de couples avec enfant sur le territoire explique que les ménages soient globalement plus grands que dans le département et la région. La tendance au desserrement des ménages suit, elle, la tendance nationale.

Evolution des populations de plus de 60 ans
Source : INSEE RP 2015



La population de plus de 60 ans dans le Saintois se situe dans les moyennes départementales et régionales. On constate entre 2010 et 2015 une augmentation de la part des 60-74 ans dans la population totale. Cela pose la question des besoins en matière de logements pour ces populations. Le Schéma Départementale d'Accessibilité des Services au Public (SDAASP) Meurthe-et-Moselle, alertait sur ce sujet en 2016.

Focus définition :

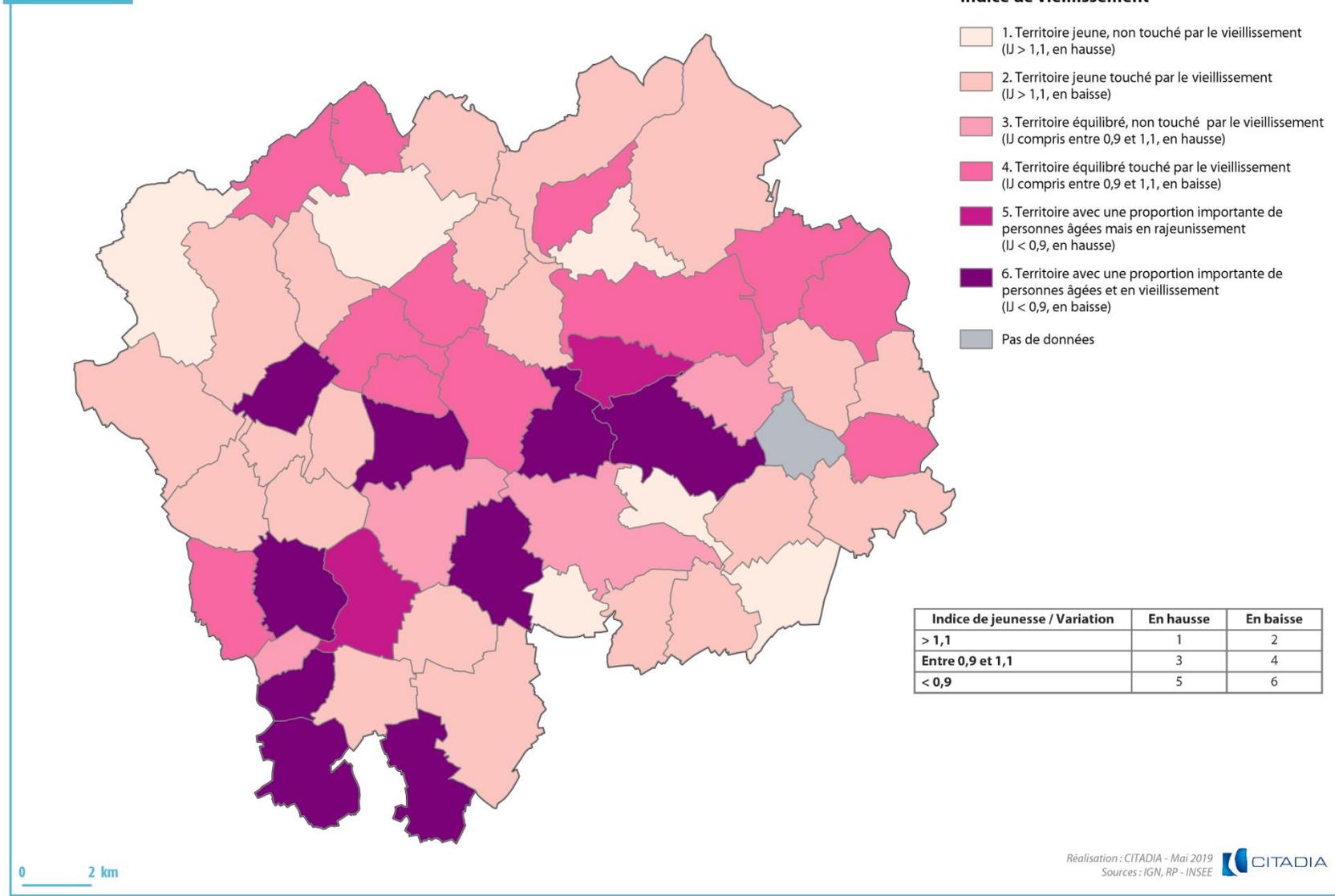
Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus l'indice est inférieur à 1, plus la population est âgée et plus l'indice est supérieur à 1, plus la population est jeune.

L'indice de jeunesse est de 1,11 en 2015 à l'échelle du Saintois, ce qui révèle une part importante des plus de 20 ans et s'explique par la présence de nombreux ménages avec enfants en bas âge. Ce taux étant de 1,27 en 2010, le territoire est en voie de vieillissement. Néanmoins sur un pas de temps de seulement cinq ans, il est difficile de dire s'il est simplement conjoncturel ou structurel.

La carte ci-dessous montre d'assez fortes disparités à l'intérieur du Saintois. On retrouve au sud-ouest du territoire une concentration de communes ayant une part importante de personnes âgées (IJ < 0,9) et en vieillissement (IJ en baisse entre 2010 et 2015).

Les communes où l'indice de jeunesse est le plus élevé sont situées au nord, à proximité du pôle nancéen (Ceintrey, Autrey, Houdelmont, Clérey-sur-Brenon par exemple) ou au sud à proximité d'Epinal (Diarville, Forcelles-sous-Gugney, Jevoncourt). Ces communes semblent être les plus attractives pour les ménages travaillant dans une agglomération voisine (cf. carte ci-dessous). La majorité des communes reste concernée par un vieillissement sur la période 2010-2015

PLU
PAYS DU SAINTOIS
PLUI de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



II. Une activité de construction dynamique qui s'explique par l'attractivité du marché du logement pour les actifs nancéens

1. Une activité de la construction vectrice d'attractivité démographique

1.1. Une dynamique de construction en recul depuis 10 ans...

En 2015, le parc total de logements dans le Santois s'élève à près de 6 800 logements.

On peut distinguer deux phases dans le marché de la construction du Santois depuis 2004 (cf. schéma en page suivante) :

- Jusqu'en 2008, le taux d'évolution annuel a fortement augmenté pour passer de 40 logements produits en 2004 à 167 logements produits en 2008. Cela est cohérent avec la forte croissance de la population entre 1999 et 2010. La construction a été assez homogène sur le territoire (cf. analyse de la consommation d'espaces), mais certaines communes se sont plus étendues que d'autres : Vroncourt, Laloef, Autrey ou Vitrey par exemple.
- Depuis 2008, la production de logements est en baisse quasi constante pour se stabiliser autour d'une vingtaine de logements par an. Cette stabilisation coïncide avec les tendances démographiques et le ralentissement économique enregistrée durant cette période.

L'écroulement de cette dynamique de construction s'explique également par le fait que les possibilités d'extension de certains centres bourgs sont limitées par l'absence de documents d'urbanisme dans certaines communes et par la volonté des élus de préserver l'aspect rural de leur commune en ne s'étendant pas trop sur des terres agricoles. Vézelize par exemple est soumis au RNU, ce qui rend l'extension de son bourg plus difficile.

Focus définition :

Desserrement des ménages : Le desserrement des ménages est une tendance démographique nationale qui correspond à la baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages. Ce desserrement des ménages implique des besoins en production de logements dits « non démographiques ». En effet, la taille des ménages diminuant, le nombre de logements nécessaires au maintien de la population augmente.

Point mort : La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

1.2. ... mais permettant de soutenir une croissance démographique positive

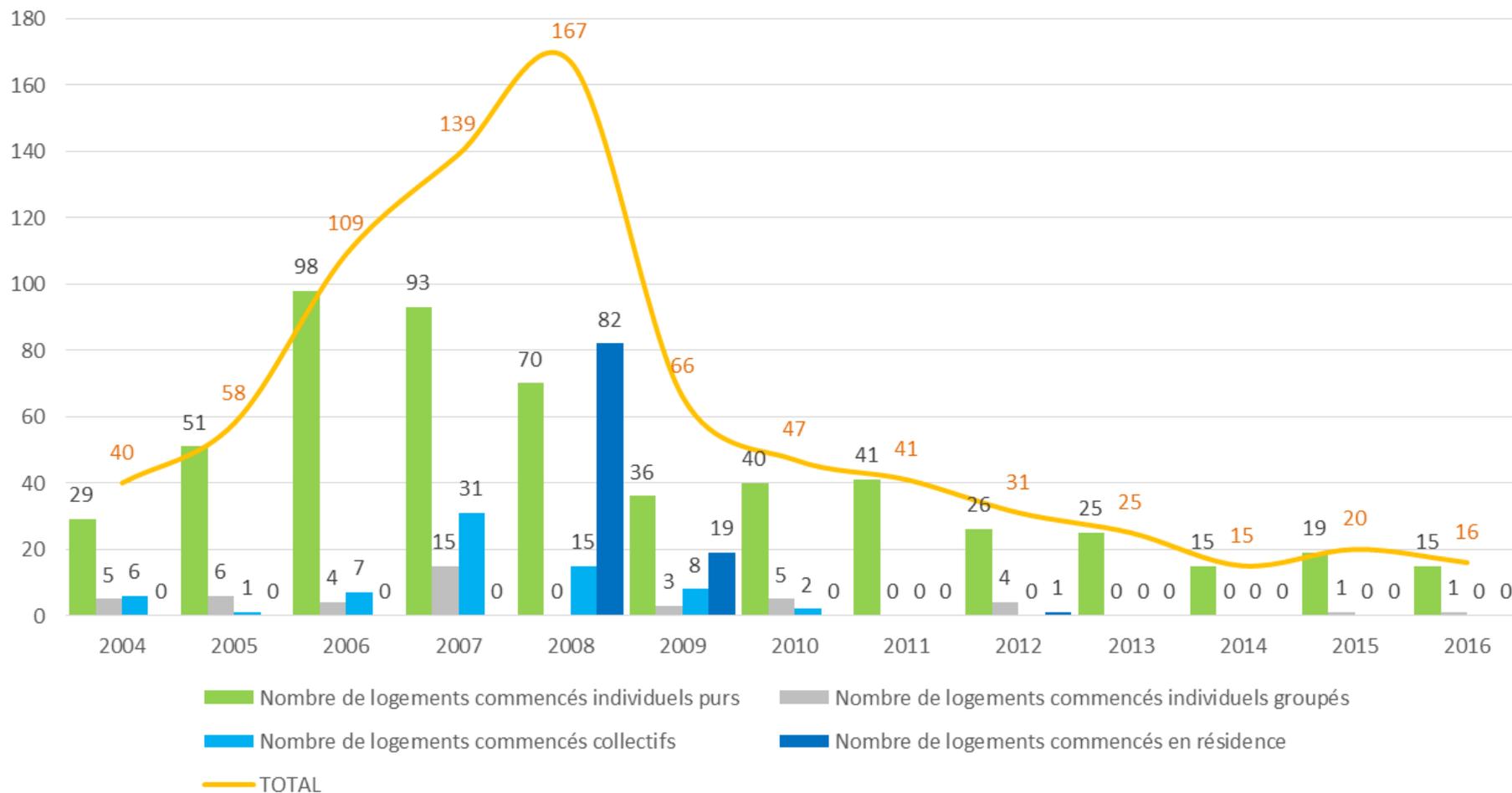
L'analyse du point mort entre 1999 et 2015 montre que le rythme de construction était suffisant pour répondre au desserrement des ménages. Sur cette même période, c'est 71 logements par an qui ont été construits. En prenant en compte l'évolution des logements vacants, des résidences secondaires et du renouvellement du parc, 22 logements par an ont été produits pour le maintien de la population. La dynamique de renouvellement s'explique notamment par les divisions de bâtiments dans les anciennes fermes lorraines. Les 50 logements/an restants ont servi à répondre à l'effet démographique (gain de population lié au solde migratoire ou au solde naturel).

Le graphique ci-dessous montre que ce sont en grande majorité des logements individuels purs qui sont produits et très peu de logements collectifs, sauf en 2008 où 82 logements en résidence ont été commencés, soit plus qu'en individuel pur (72). Cela montre que l'attractivité du Santois repose sur la possibilité pour les ménages de bénéficier d'un

logement individuel dans un cadre de vie agréable, ce qui a été confirmé par les entretiens communaux du 13 au 15/03/2019.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Logements mis en chantier - CC du Pays du Saintois - Source : Sit@del2



2. Veiller à la dégradation du bâti et à son corollaire, la vacance structurelle

2.1. Une baisse de la part des résidences secondaires et une augmentation de la vacance, notamment dans les vieux centres-bourgs

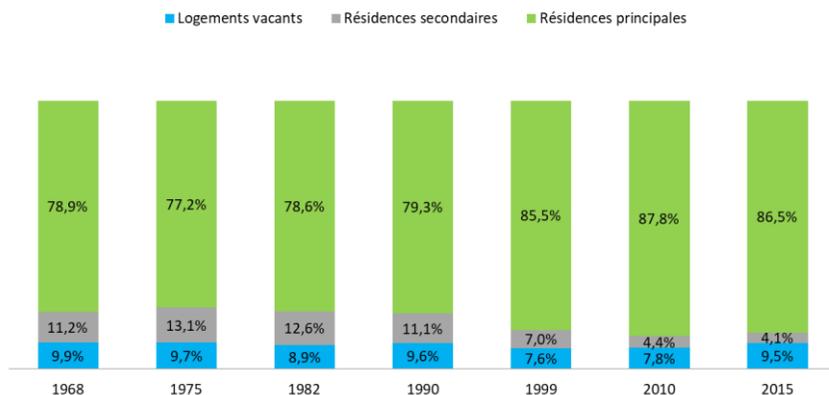
Focus définition :

Vacance résidentielle : La vacance désigne l'absence d'occupation d'un logement.

On distingue :

- la **vacance frictionnelle** (vacance de courte durée nécessaire à la rotation des ménages pour fluidifier les parcours résidentiels). En général, la vacance se situe alors à un taux de 6 ou 7%.
- la **vacance structurelle** qui est de plus longue durée.

Evolution de la répartition des catégories de logement
Source : INSEE, RP1968-2015



L'évolution de cette répartition par catégorie de logements donne à voir deux tendances importantes :

- Le taux de résidences secondaires a chuté depuis 1968 pour passer de 11,2% à 4,1% en 2015. Cela s'explique par le regain d'attractivité du Saintois en lien avec le desserrement des agglomérations voisines, principalement Nancy. La hausse des prix incite les propriétaires de résidences secondaires à mettre leur bien sur le marché, qui va être acheté par quelqu'un qui en fera sa résidence principale.
- La vacance a fortement augmenté entre 1999 et 2015, passant de 7,6% à 9,5%. On est ainsi passé d'une vacance frictionnelle à une vacance structurelle. C'est principalement l'ancienneté des constructions et la difficulté à rénover le bâti ancien qui est à l'origine de ce phénomène.

Les pôles de Vézelize et Haroué sont particulièrement concernées par la vacance (cf. carte ci-dessous) avec des taux de 18,8% et 13,6%. Les vieux centres-bourgs de ces communes perdent de l'attractivité par rapport aux logements neufs construits à leur périphérie ou dans d'autres communes (cf. dynamiques de construction neuve). La carte ci-dessous montre également que la concentration de logements vacants s'amplifie au sud du territoire (plus de 10% à Bouzanville, Fraignes-en-Santois ou Forcelles-sous-Gugney entre autres), notamment en raison de la difficile accessibilité routière (cf. partie mobilités) conjugué à l'ancienneté du parc qui rend ces logements moins attractifs.



Bâti ancien dégradé dans le centre-bourg de Vézelize (source : Citadia, mars 2019)

Les communes ont peu de moyens pour rénover eux-mêmes le bâti et les nouveaux arrivants préfèrent acheter du neuf que rénover du bâti ancien. Dans certaines

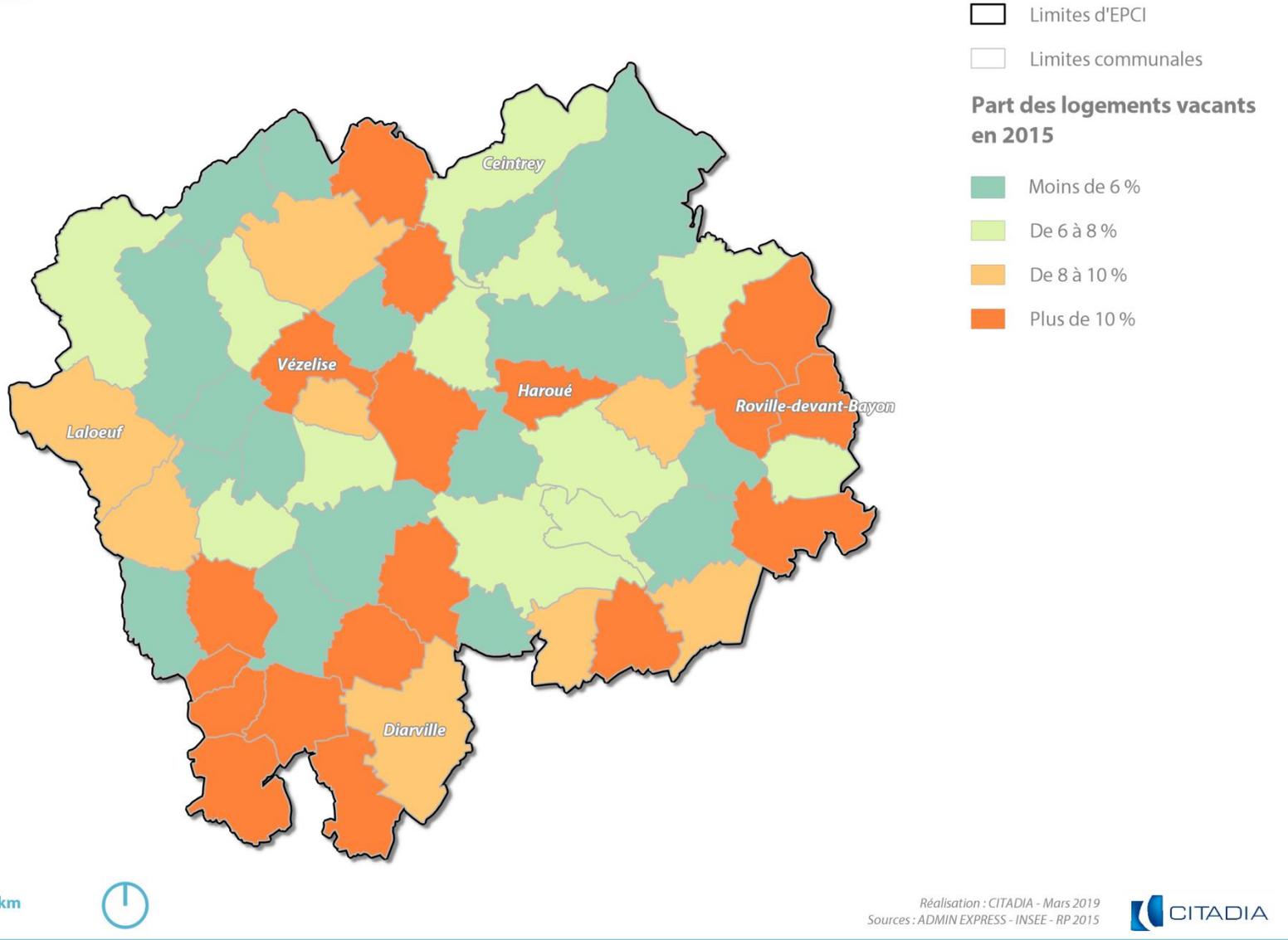
communes, en raison de la présence de patrimoine historique, comme à Haroué avec le château, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Cela peut alourdir les coûts d'une rénovation et ainsi désinciter des porteurs de projet (Cf. entretiens communaux du 13 au 15 mars 2019).

Il existe aussi des cas de vacances dans les logements sociaux (gérés par Meurthe-et-Moselle Habitat). Cela s'explique par les mutations des espaces ruraux et l'avènement du modèle pavillonnaire reléguant l'habitat collectif, qui plus est social, au second plan. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est en cours de mise en œuvre.

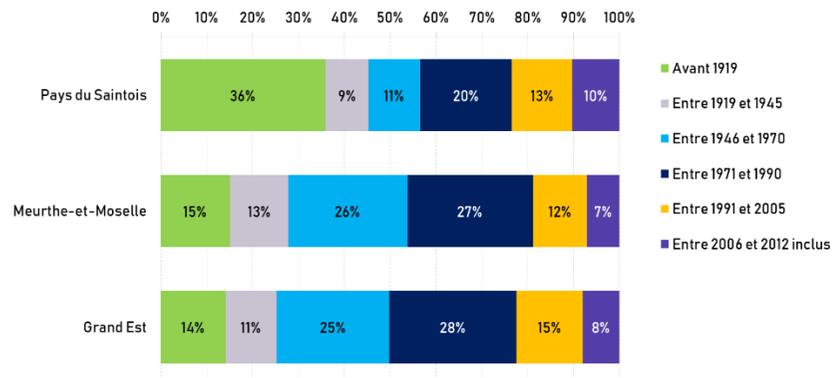
DOCUMENT DE TRAVAIL

Part des logements vacants en 2015

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



Ancienneté de construction des résidences principales parmi les résidences principales construites avant 2013
Source : INSEERP 2015



Le Saintois se distingue en effet nettement du reste du département et de la région par l'ancienneté de son parc de logement : 36% de logements ont été construits avant 1919 contre 15 et 14% dans le département et la région. Le problème du bâti ancien dégradé devra être traité au risque de voir des centres-bourgs se vider au profit de lotissements construits en extension des villages sur des terres agricoles ou naturelles.

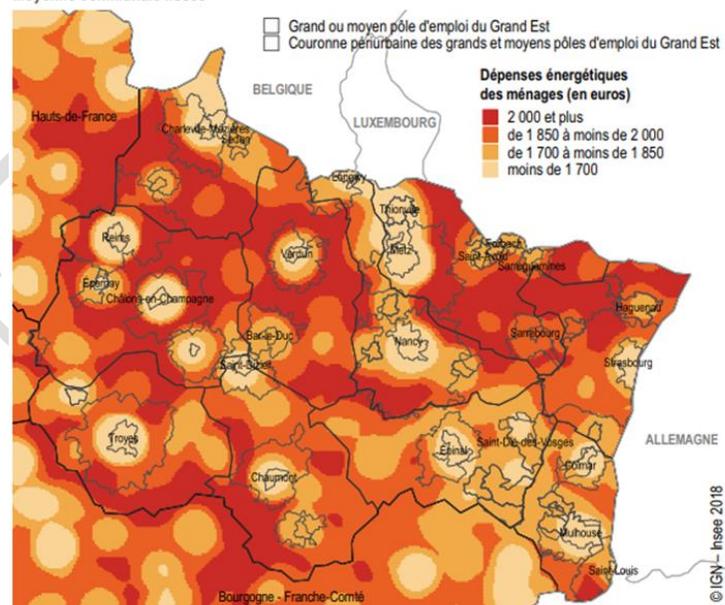
L'autre problème de l'ancienneté du bâti est la situation d'inconfort ou de précarité énergétique que cela peut entraîner. En 2015, 3,2% des résidences principales étaient sans pièce d'eau et 21,5 % disposent d'un chauffage individuel électrique. Ce type de chauffage est généralement considéré comme énergivore car bénéficiant d'une faible inertie thermique (notamment pour les logements anciens n'ayant pas fait l'objet d'isolation thermique particulière) mais aussi coûteux ; l'électricité étant plus chère que les autres énergies. La consommation moyenne d'énergie primaire en Lorraine est de 318kWhEP/m²/an, alors que sur le plan national, elle est de 272 kWhEP/m²/an, soit 17% de plus (étude de la DREAL Lorraine sur le bâti énergivore en Lorraine, 2014)

Des situations de vulnérabilité énergétique peuvent ainsi être présentes au sein du parc de logements avec chauffage individuel électrique. Un ménage est dit en situation de vulnérabilité si son taux d'effort énergétique (dépenses contraintes consacrées à l'énergie

par rapport aux ressources du ménage) est supérieur au double de l'effort médian réalisé par les Français.

2 Dépenses énergétiques conventionnelles pour le chauffage et l'eau courante sanitaire des ménages du Grand Est en 2015 liées aux caractéristiques du bâti

Dépenses énergétiques des ménages en l'absence de comportement de restriction ou de surconsommation et en supposant que le climat en degrés jours unifiés est identique sur l'ensemble du territoire
Moyenne communale lissée



Dépenses énergétiques conventionnelles : dépenses énergétiques des ménages évaluées par le diagnostic de performance énergétique (DPE) de leur logement, en supposant que ces derniers adoptent une consommation standard, c'est-à-dire sans comportement de restriction ou de surconsommation et en supposant que le climat en degré jours unifiés est identique sur l'ensemble du territoire.
Champ : ménages fiscaux.
Sources : insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

Le Grand Est est la région de France la plus touchée par la vulnérabilité énergétique pour se chauffer. Les communes rurales sont les plus touchées par ce phénomène, et le Saintois l'est particulièrement comme on le voit sur la carte ci-dessus.

2.2. Des logements indignes en recul sur l'ensemble du territoire

La méthode de constitution des données relatives au 3PI est basée sur l'exploitation du fichier FOLOCOM, source fiscale élaborée par la Direction Générale des Impôts (DGI). La méthode de repérage du 3PI repose sur un croisement entre les catégories cadastrales et sur les revenus des ménages occupants. La DGI a classé l'ensemble des logements selon 8 catégories cadastrales, du grand luxe (catégorie 1) à la grande vétusté (catégorie 8).

Le classement en 3PI repose sur l'hypothèse que les logements de médiocre qualité (en classement cadastral 6,7 et 8) habités par des ménages à faibles ressources seront potentiellement indignes du fait d'une moindre capacité de ces ménages à réhabiliter leurs logements. Le 3PI est constitué des résidences principales privées de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

La part des logements 3PI dans l'ensemble des RP était de 2,5% en 2013 dans la CCPS, ce qui la place légèrement en dessous de la moyenne départementale (2,8%). Les données mettent en lumière que le parc de logements potentiellement indignes est en recul, puisque on compte 15 logements en moins en 3PI en 2013 par rapport à 2011.

EPCI 2016	Part des log PPPI dans l'ens. des RP	Nb de logts du PPPI	Evolution 2011-->2013 en nb de logts PPPI
CC des Vallées du Cristal	9,7%	330	-10
CC du Piémont Vosgien	6,9%	182	-14
CC du Pays de l'Orne	6,8%	646	-15
CC du Bassin de Landres	6,7%	398	75
CC du Pays Haut Val d'Alzette	6,4%	693	-32
CC Terre Lorraine du Longuyonnais	5,4%	353	-4
CC du Pays Audunois	5,2%	180	-10
CC de la Vezouze	5,2%	122	-32
CC du Lunévillois	5,0%	532	5
CC des Vallées du Cristal	4,2%	174	14
CC de l'Agglomération de Longwy	4,0%	822	36
CC du Pays de Briey	3,7%	161	-7
CC du Pays du Sanon	3,5%	99	-11
CC de la Mortagne	3,5%	62	0
CC du Jarnisy	3,4%	245	-35
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulinois	3,0%	132	0
CC du Bassin de Pont-À-Mousson	2,9%	435	7
CC du Chardon Lorrain	2,6%	104	-43
CC de Seille et Mauchère	2,6%	78	-12
CC du Pays du Saintois	2,5%	141	-15
CC du Bassin de Pompey	2,1%	305	-72
CC du Toulinois	2,0%	250	12
CC des Pays du Sel et du Vermois	2,0%	207	-43
CC Moselle et Madon	1,9%	209	-19
Métropole du Grand Nancy	1,5%	1479	-63
CC du Bayonnais	1,5%	40	-29
CC du Val de Meurthe	1,4%	49	-4
CC du Grand Couronné	1,2%	47	-3
CC de Hazelle en Haye	0,6%	19	8
Département de Meurthe-et-Moselle	2,8%	7 720	-304

(source: CD-Riom PFFI 2015 d'après Anah/DGALN - Traitement: DDT54/HCD/PTH)

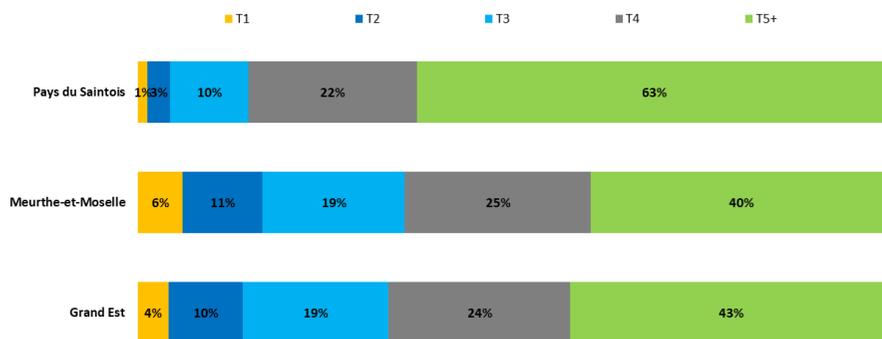
Source : CCPS 2018

3. Une prédominance des logements individuels et des propriétaires occupants qui dessine un profil type des habitants du territoire

3.1. Une majorité de logements individuels et de grande taille

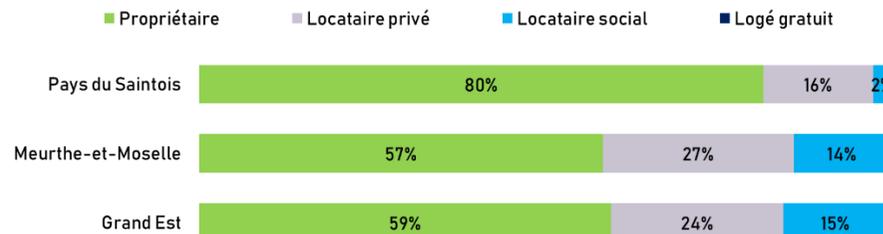
La typologie des logements du Saintois est largement dominée par les maisons (86,0%) par rapport aux appartements (INSEE, RP2015), ce qui est conforme aux dynamiques de construction entre 2004 et 2016 exposées plus haut. Les logements de grande taille sont aussi majoritaires : ceux de 5 pièces et plus représentent 62,9% et ceux d’une pièce seulement 1,3%. La taille des logements différencie le Saintois du département et de la région de manière cohérente avec la répartition des ménages par composition familiale. Le Saintois est ainsi un territoire attractif pour les couples avec enfant qui vont travailler dans des pôles extérieurs et qui sont à la recherche de grandes surfaces.

Répartition des résidences principales par typologie
Source : INSEE RP 2015



D’autre part, sur l’ensemble des résidences principales, le statut de propriétaire représente 80% des occupants dans le Saintois, là où il ne représente que 57 et 59% dans le département et la région. Les habitants qui emménagent sur le territoire privilégient donc largement l’achat par rapport à la location.

Répartition des résidences principales selon le statut d’occupation – Source : INSEE RP 2015



L’offre locative sociale ne représente que 2% du parc total. Compte tenu de leur taille, aucune des communes du Saintois ne relève de l’obligation de production de logement social imposé par la loi SRU à hauteur de 25% des résidences principales. La base de données RPLS comptabilisant le logement social montre que seuls neuf communes disposent d’au moins un logement social, et quatre n’en comptent qu’un seul. C’est Vézelize qui compte le taux le plus élevé avec 18%.

Commune	Part des logements sociaux dans les résidences principales
Haroué	11%
Roville-devant-Bayon	11%
Tantonville	11%
Vézelize	18%
Xirocourt	3%

3.2. Une offre locative sociale peu répartie sur le territoire

La base de données RPLS comptabilisant le logement social géré par des bailleurs sociaux fait état d’une offre de 198 logements sociaux sur le territoire du Pays du Saintois.

L’offre sociale est concentrée à Vézelize, qui regroupe 107 logements sociaux, soit 54% de l’offre sociale du territoire du PLUi. Le reste de l’offre se concentre dans les communes de Roville-devant-Bayon (17%), Tantonville (16%) et Haroué (10%). D’autres communes plus

rurales détiennent par ailleurs quelques logements sociaux, comme Houdreville et Neuwiller.

Bien que cette répartition s’explique par la localisation préférentielle des ménages les plus modestes à proximité immédiate des équipements et services, elle peut potentiellement gêner l’installation de ménages captifs dans des communes plus rurales mais propices à leur besoins (emplois spécifiques, etc.) et ainsi mettre à mal la notion d’équilibre sociale de l’habitat.

3.3. La CCPS : non concerné par les aires d’accueil des gens du voyage

Le schéma 2012-2017 prescrivait 6 aires (aucune sur le territoire du Pays du Saintois) et 1 000 places mais seules 300 places pérennes ont été créées sur 2 aires.

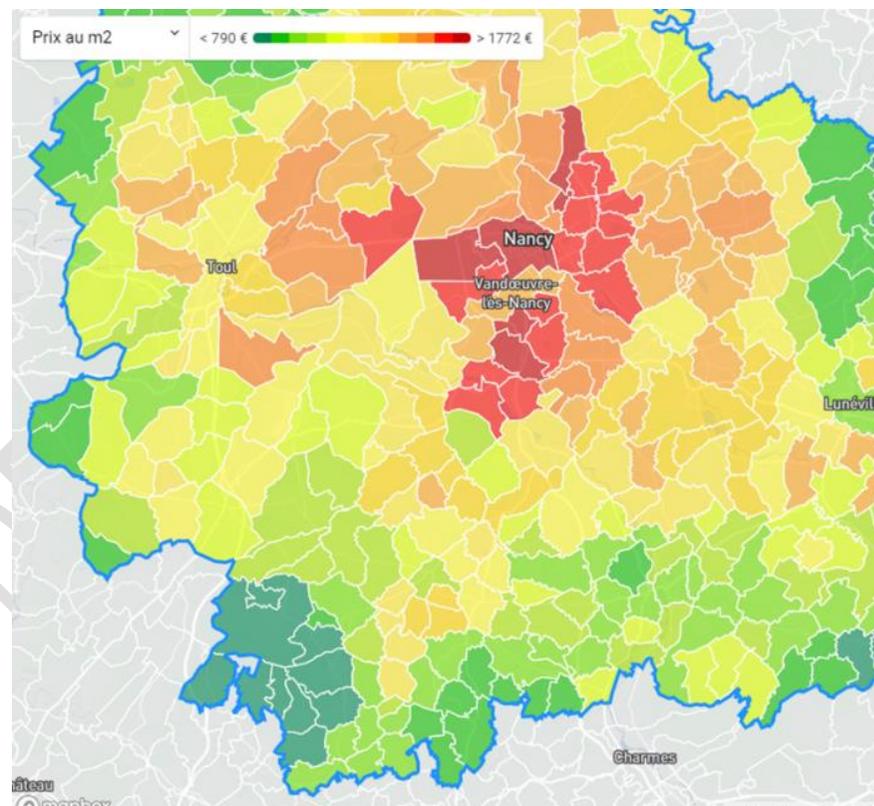
Pour la période 2019-2024, il est prévu 7 aires de grand passage, pour un total de 1 080 places réparties en Meurthe-et-Moselle.

4. Des prix immobiliers attractifs

L’attractivité de l’achat de bien par rapport à la location s’explique par les prix immobiliers. Quelle que soit la partie du territoire, les prix restent bien moins élevées qu’à Nancy (près de 2 000€ / m²), ce qui fait du Saintois une destination attractive pour les actifs de la métropole nancéenne qui veulent acheter. Ce potentiel d’attractivité est un des atouts sur lesquels le territoire peut miser.

Les prix à l’achat sur le territoire sont compris entre 771 € / m² en moyenne à Bouzanville et 1 429€ / m² à Houdelmont soit quasiment le double. Cette hétérogénéité peut s’expliquer par l’influence radiale qu’exerce le pôle nancéen sur les prix immobiliers : comme le montre la carte ci-dessous (source : Données Meilleurs Agents et données publiques notaires, INSEE, 2019), plus on descend au sud du territoire et plus les prix baissent. Epinal exerce aussi une légère influence, puisque les prix sont plus élevés dans le sud-est du Saintois que dans le sud-ouest.

L’influence du pôle nancéen s’explique par la densité et la diversité d’emplois (Cf. chapitre 3) et par la proximité du Saintois avec ce pôle, notamment grâce à la présence de l’A 330 : il faut par exemple 20 minutes en voiture du centre de Nancy à Ceintrey.



Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Evolution démographique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire porté démographiquement par son Bourg centre, qui présente toutefois des signes de faiblesse (perte d’habitants, vacance résidentielle...) ▪ Une croissance positive depuis plusieurs décennies, qui se détache des tendances départementales et régionales 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement démographique en travaillant sur l’accessibilité résidentielle, mais aussi économique du territoire ▪ Assurer l’organisation territoriale et les équilibres prescrits par le SCoT en dynamisant et réaffirmant le rôle du Bourg centre
Attractivité territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une croissance qui se traduit par un solde migratoire positif et un renouvellement constant de la population ▪ Une attractivité émanant de la proximité et de l’accessibilité du territoire depuis les grands pôles d’emplois (Nancy, Epinal) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la dynamique de construction et adapter le parc de logements ainsi que les équipements aux besoins actuels et futurs de la population
Activité de la construction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une activité qui permet de répondre aux besoins de la population présente, mais aussi d’accueillir de nouveaux habitants sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utiliser le parc vacant pour offrir de nouveaux logements et répondre aux besoins de la population locale
Parc de logements et marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un phénomène de vacance résidentielle à corrélér à l’ancienneté du parc et pouvant faire l’objet de situation d’inconfort ▪ Une surreprésentation des grands logements individuels et une offre locative sociale concentrée sur Vézelize ▪ Des prix immobiliers attractifs en comparaison de la métropole nancéenne 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager le renouvellement du parc existant pour le rendre plus attractif, en particulier dans les centres-bourgs et villages ▪ Diversifier l’offre de logements sur le territoire pour faciliter les parcours résidentiels à l’échelle des pôles et du territoire ▪ Travailler autour de la notion d’équilibre social de l’habitat



2

Une situation à proximité de pôles d'emplois majeurs qui explique des mobilités fortement motorisées

Chapitre 2 : Une situation à proximité de pôles d'emplois majeurs qui explique des mobilités fortement motorisées

I. Un réseau routier qui rend le Saintois rapidement accessible à des pôles d'emploi importants en voiture mais pas d'offre alternative

1. Des infrastructures routières performantes, qui donnent accès à des pôles d'emplois importants

Le réseau routier rend le territoire assez rapidement accessible à un pôle d'emploi comme celui de Nancy. Les deux axes majeurs qui structurent le territoire sont :

- La route départementale 913 qui relie le Saintois à Nancy et Mirecourt. La D913 est connectée au nord à la N57 puis à l'A330 qui permet d'accéder très rapidement au centre de Nancy ;
- La route nationale 57 qui longe la vallée mosellane et qui relie le Saintois à Nancy (via l'A330) au nord et à Épinal au sud.

La carte isochrone ci-dessous montre que la quasi-intégralité du Saintois est à moins de quarante de minutes de Nancy en voiture (hors bouchons). Ainsi une commune comme Ceintrey est à 20mn en voiture du pôle nancéen. Au sud-est du territoire, des communes comme Gripport ou Germonville sont à 30mn en voiture du pôle d'Épinal, qui totalise plus de 22 000 emplois. Même les communes du sud-ouest du territoire qui peuvent paraître éloignées des pôles d'emplois, comme Fraignes-en-Santois, sont situées à un maximum de 50mn de voiture. Cette gradation dans les temps de parcours se reflète néanmoins dans les prix du marché immobilier (cf. partie habitat). L'accès au pôle d'Épinal est moins rapide, puisque seules trois communes (Germonville, Gripport, Lebeuville) sont accessibles en moins de 30 minutes. Le quart sud-est du territoire est accessible à Épinal en moins de 40 minutes. Mais la majorité du territoire est à plus de 40 minutes de voiture, hors bouchons.

Cette bonne accessibilité du territoire à des pôles importants pose certaines questions : d'après les entretiens communaux (13 au 15/03/2019), ces routes sont très souvent encombrées le matin et le soir. L'accès à Nancy est souvent engorgé aux heures de pointe, ce qui peut considérablement allonger les temps de parcours. L'autre problème est la traversée des villages. Comme on le voit sur la carte des infrastructures de transport ci-dessous, l'axe structurant de la D913 passe en cœur de centres-bourgs, de même pour certaines routes secondaires très empruntées.

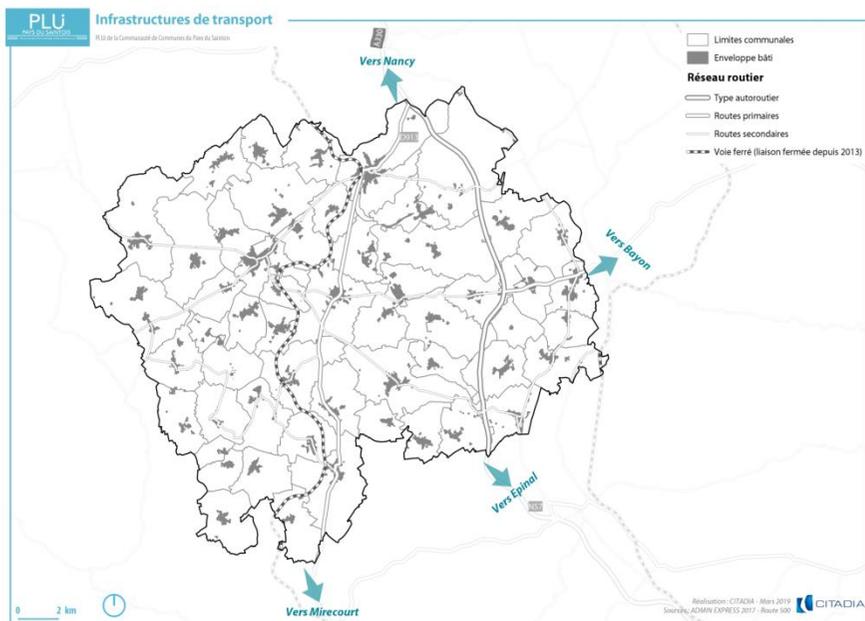


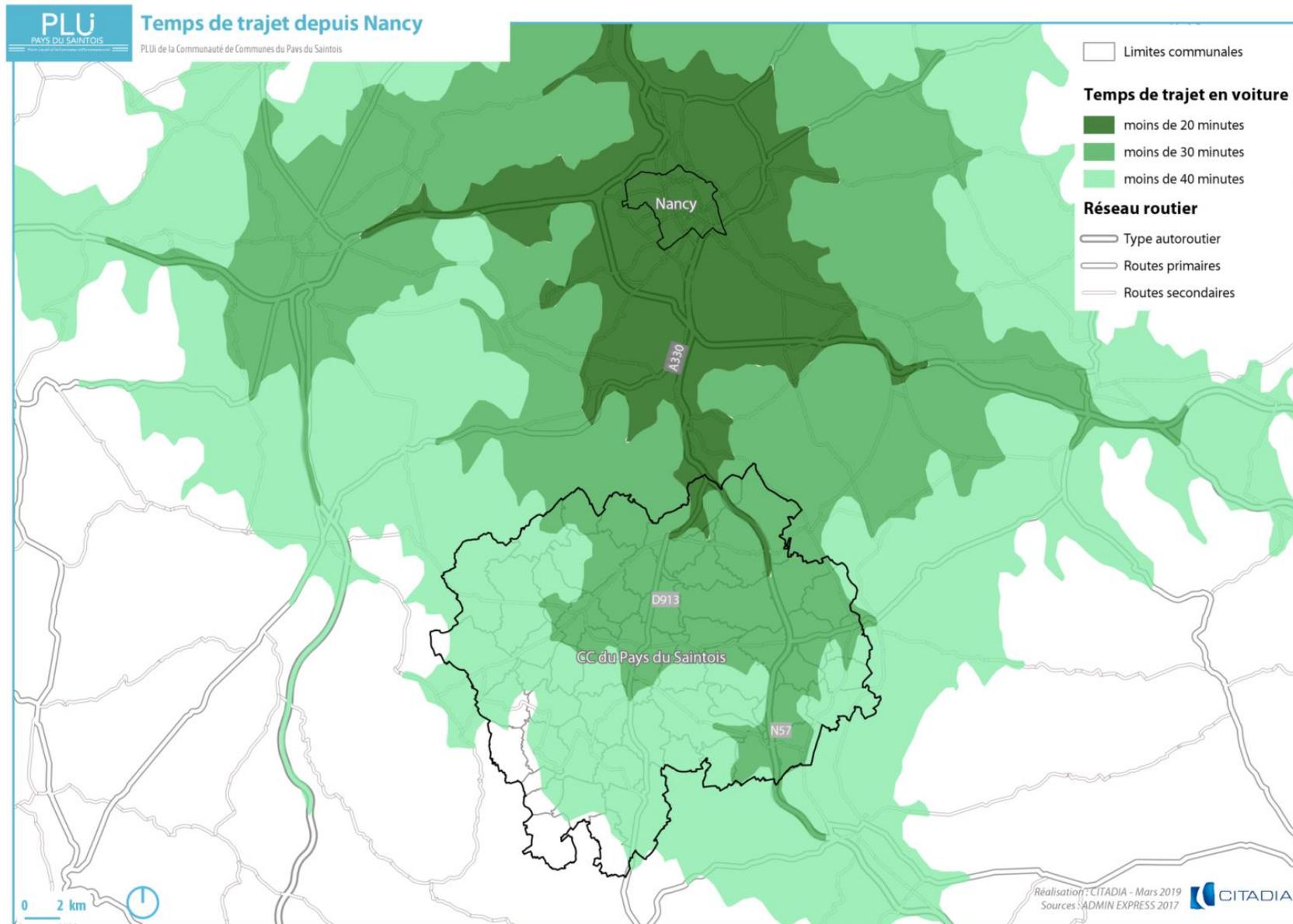
La D913 dans le centre-bourg de Tantonville (source : Citadia Conseil)

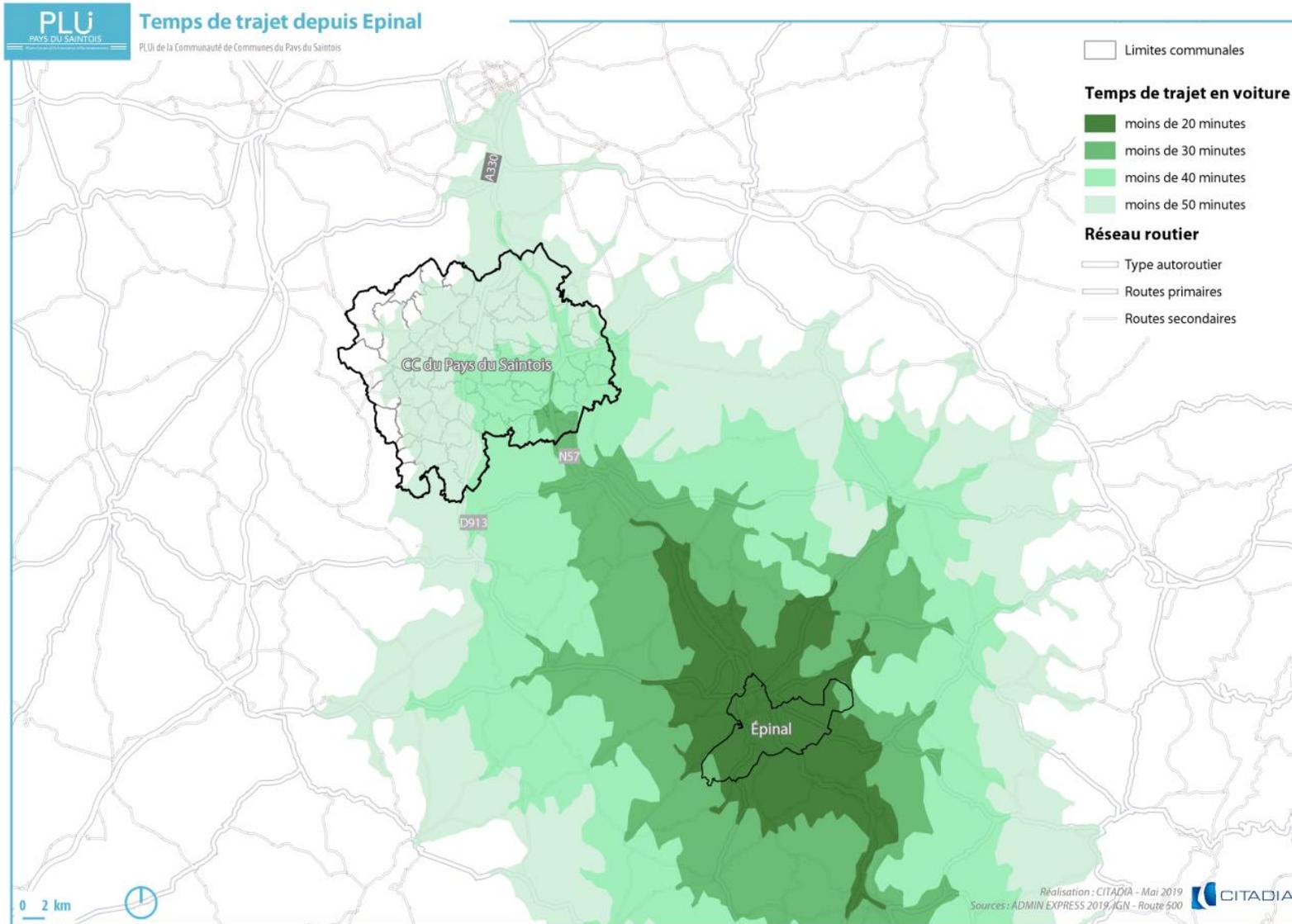
La vitesse des voitures pose des problèmes de sécurité pour les piétons. Ainsi beaucoup de communes ont réalisés des travaux de sécurisation des traversées piétonnes : installation de ralentisseurs,, de feux, aménagement de passages piétons, etc (cf. entretiens communaux du 13 au 15/03/2019). Mais la sécurité des piétons reste un enjeu à traiter dans beaucoup de communes.

2. Une forte motorisation des ménages qui implique des besoins en terme de stationnement

Le fait que le réseau routier soit le garant unique de l’accessibilité du territoire implique des besoins importants en stationnement. Nous avons recensé dans six des communes les plus importantes du territoire le nombre de places dans les parkings ouverts au public.







Commune	Nombre de places de stationnement estimé dans les parkings ouverts au public
Vézelize	265
Roville-devant-Bayon	123
Tantonville	36
Ceintrey	87
Benney	19
Diarville	99

Source : Citadia 2019, recensement par image satellite

Ces parkings sont surtout localisés à proximité de commerces et d'équipements, à l'image du parking du G20 à Vézelize (60 places) ou d'Aldi à Roville-devant-Bayon (72 places).

Le problème dans certains bourgs est l'absence de places de stationnement prévues dans les logements. Etant donné la grande taille des ménages, il y a souvent plusieurs voitures par ménage. Le taux de motorisation des ménages moyen dans le Saintois est de 92 % là où il n'est que de 80 % dans le département. Dans 84% des communes du Saintois, ce taux est supérieur à 90%. Vézelize est la commune où le taux est le plus faible avec 82%, soit proche de la moyenne départementale. Cela s'explique par le rôle de centre bourg et par la présence de services sur place, permettant à certaines ménages (très minoritaires) de se dispenser d'une voiture.

En l'absence de places de parking, ces voitures stationnent sur le trottoir dans les bourgs, ce qui peut gêner la circulation des piétons mais également celle des engins agricoles de grande taille (cf. entretiens communaux du 13 au 15/03/2019).

3. Une offre complémentaire à la voiture individuelle : le réseau de bus

Le territoire est desservi par trois lignes de bus du réseau Ted (réseau du département): R580, 590 et R670 (qui dessert la vallée mosellane). Au total ce sont 53% des communes des territoires qui disposent d'un arrêt de bus qui les relie à Nancy et aux autres communes du Saintois.

Même si la fréquence dépend des communes, il y a en général plusieurs bus qui partent le matin et plusieurs bus qui reviennent le soir depuis Nancy. A Vézelize par exemple, il y a

cinq bus de la ligne R580 qui passent à trente minutes d'intervalle le matin pour relier Nancy. De Vézelize à Nancy, le temps de trajet estimé est d'1h10. Les élus estiment souvent que ces lignes sont efficaces car les bus s'arrêtent en cœur de village et mènent directement dans le centre de Nancy (cf. entretiens communaux du 13 au 15/03/2019). Ces bus sont souvent utilisés par les jeunes qui vont étudier à Nancy



Carte du réseau TED 2018-2019

En plus des lignes régulières, le département met en place des lignes de ramassage scolaire qui s'adaptent aux emplois du temps des élèves. En revanche, les trois lignes de bus ne sont pas disponibles au transport à la demande.

4. Quel avenir pour les lignes de chemin de fer et les gares du territoire ?

Le territoire dispose d'une ligne de chemin de fer et d'anciennes gares ferroviaires. La ligne Nancy – Culmont-Chalindrey qui desservait le Saintois avec plusieurs arrêts sur le territoire a cessé de fonctionner en 2013. Les gares en service les plus proches sont celles de Nancy (TGV), Toul, Epinal et Lunéville.

Des élus se sont regroupés au sein de l'Association de développement de la ligne ferroviaire Nancy-Merrey (ADLF) pour demander la réouverture de l'ancienne ligne SNCF 14 qui dessert le Saintois.. La plupart des maires de la CCPS ont signé une pétition en ce sens début 2019. Afin d'assurer une certaine vitesse de desserte, deux arrêts seulement sont envisagés dans le Saintois : Ceintrey et Vézélise. Le but ne serait pas forcément d'attirer plus de populations sur le territoire, mais de désengorger le trafic routier et de mieux connecter le Saintois à Nancy par les transports en commun afin d'offrir une alternative à la voiture individuelle, notamment pour les personnes âgées, les PMR, les lycéens ou étudiants.

Le territoire dispose donc de plusieurs gares actuellement inutilisées : Autrey, Ceintrey, Tantonville, Vézélise, Praye et Diarville. La gare de Vézélise est désormais une gare routière. La gare de Tantonville a été convertie en logement.



Gare de Vézélise, source : ADLF Nancy Merrey

5. Des aménagements pour les mobilités douces à vocation récréative

Focus définition :

Mobilités douces : modes de déplacement sans apport d'énergie autre qu'humaine (en principe sans moteur). On désigne par-là principalement la marche et le vélo.

On distingue en général :

- Les déplacements à vocation **utilitaire** : le déplacement est un moyen pour se rendre à un endroit.
- Ceux à vocation **récréative** : le déplacement est une fin en soi.

Les aménagements pour les mobilités douces qui sont sur le territoire sont voués très majoritairement aux déplacements à vocation récréative.

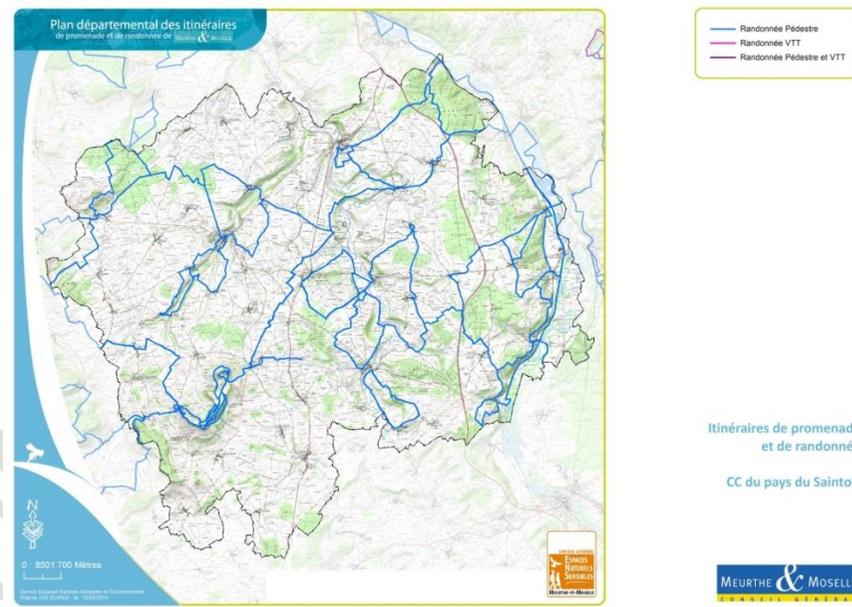
5.1. La véloroute Charles le Téméraire

Une véloroute est un itinéraire cyclable de moyenne ou longue distance, continu (sans interruption, y compris dans les villes), adapté à la circulation à vélo (sécurité, balisage). La première vocation des véloroutes est touristique, même si elles peuvent inclure des aménagements à vocation plus urbaines.

La véloroute Charles le Téméraire part de Bruges pour arriver à Dijon. Elle traverse le Saintois à l'est, le long de la Moselle et passe par Neuville-sur-Moselle, Roville-devant-Bayon et Bainville-aux-Miroirs. Cet itinéraire est un outil sur lequel s'appuyer pour le développement touristique, mais très marginalement pour être une alternative à la voiture dans les déplacements quotidiens.

5.2. De nombreux itinéraires de randonnée

Le territoire dispose de nombreux chemins de randonnée. Leur développement est encadré par le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) établi en 2015 par le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle.



Carte des itinéraires de randonnée dans la CCPS, source : PDIPR, 2015, CD Meurthe-et-Moselle

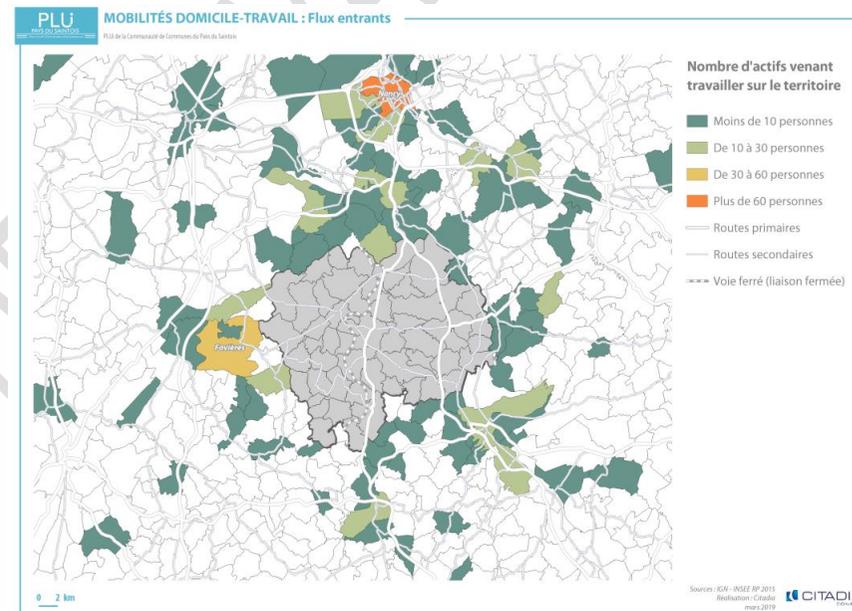
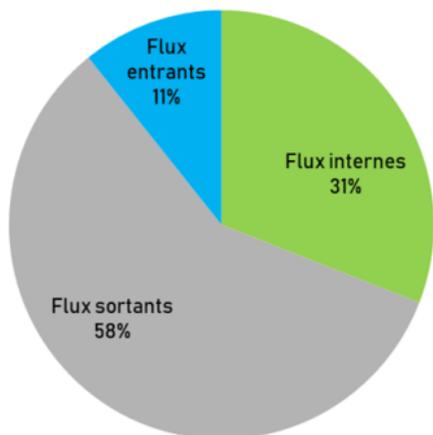
D'après les élus du territoire, ces itinéraires de randonnée sont principalement utilisés par les habitants du Saintois (cf. entretiens communaux du 13 au 15/03/2019). Deux associations de randonneurs sont présentes sur le territoire : les randonneurs du Saintois et Rando Pattes 54. D'après les élus, ces itinéraires sont aussi beaucoup utilisés par les habitants des pôles urbains avoisinants.

II. Des mobilités fortement motorisées et polarisées par les pôles extérieurs, ce qui fait peser un risque de dépendance automobile

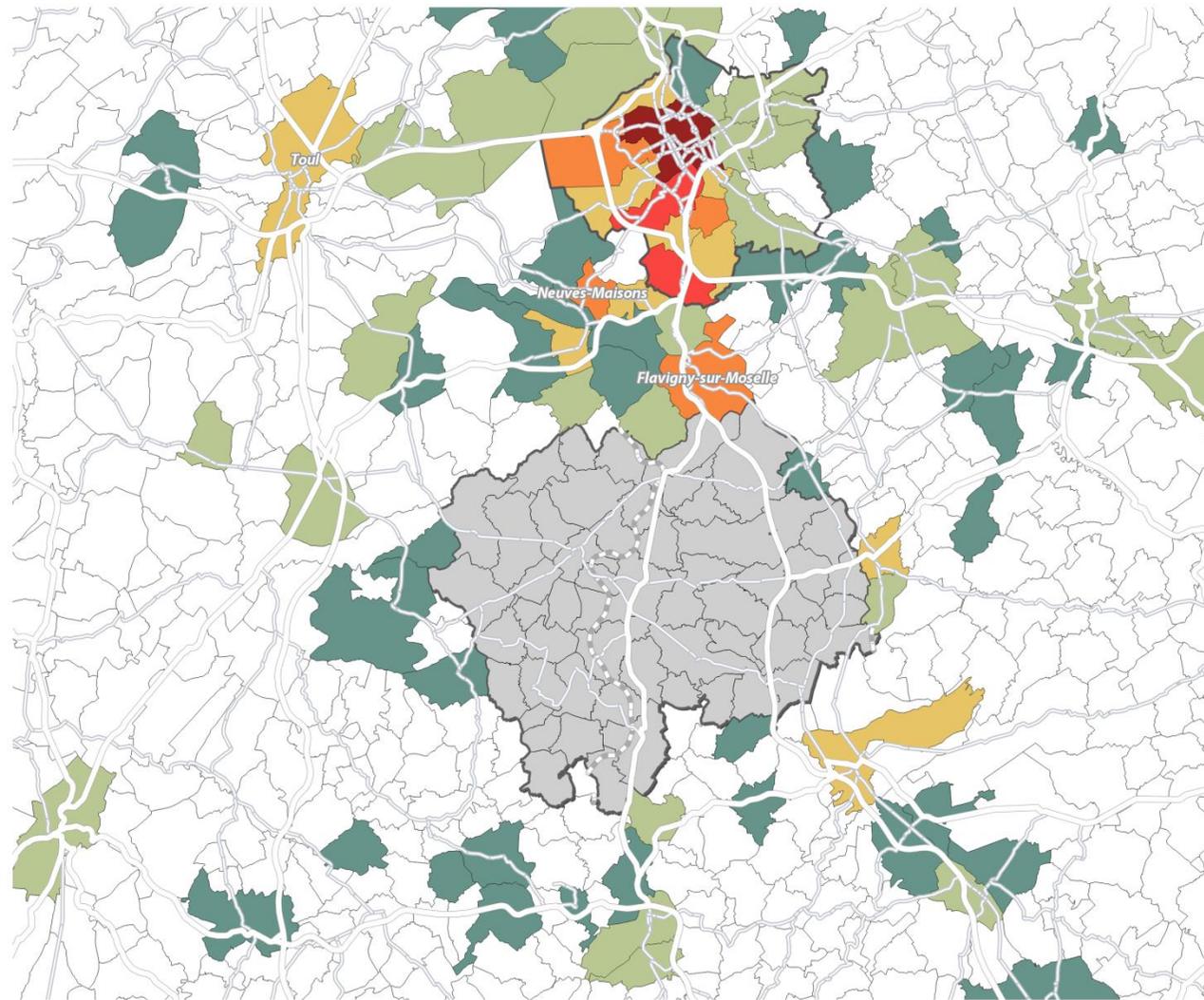
1. Des mobilités domicile-travail polarisées par l'agglomération nancéenne

Sur tous les déplacements ayant pour destination ou pour origine une commune du Saintois, 58 % se font d'une commune de la CCPS vers l'extérieur, seulement 11% des flux viennent de l'extérieur pour arriver dans le Saintois. Ces flux entrants proviennent principalement de Nancy (7,6% des flux), Favières (4,7%), Haucourt-Moulaine (3,6%) et Mirecourt (3,5%).

Répartition des flux domicile-travail ayant pour origine ou destination la CCPS
Source : INSEE 2017



La proportion de flux sortants est cohérente avec l'asymétrie entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois : seulement 2 703 emplois pour 14 481 habitants en 2015, soit seulement 0,2 emplois par habitant. Cela confirme les hypothèses avancées dans le chapitre 1 : le Saintois est un territoire de plus en plus résidentiel qui attire des actifs nancéens. Sur les flux sortants, 25,7% vont vers Nancy, 10,3% à Vandœuvre-lès-Nancy, 8,1 % à Ludres. Au total ce sont donc presque 50 % des flux sortants qui vont vers la Métropole du Grand Nancy, comme l'illustre la carte ci-dessous. Les autres pôles n'apparaissent que de manière assez marginale : 3,0% à Epinal et Flavigny-sur-Moselle, 1,8% à Toul.



Nombre d'actifs travaillant hors du territoire

- Moins de 10 personnes
- De 10 à 50 personnes
- De 50 à 100 personnes
- De 100 à 200 personnes
- De 200 à 500 personnes
- Plus de 500 personnes
- Routes primaires
- Routes secondaires
- Voie ferrée (liaison fermée)
- Métropole du Grand Nancy

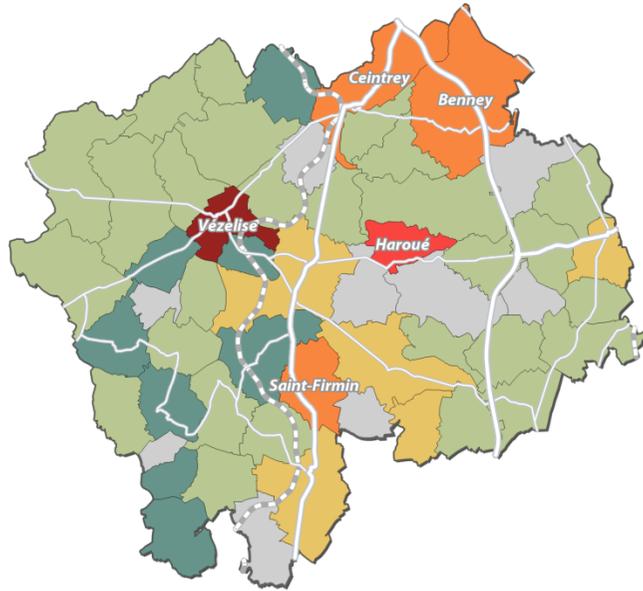
0 2 km



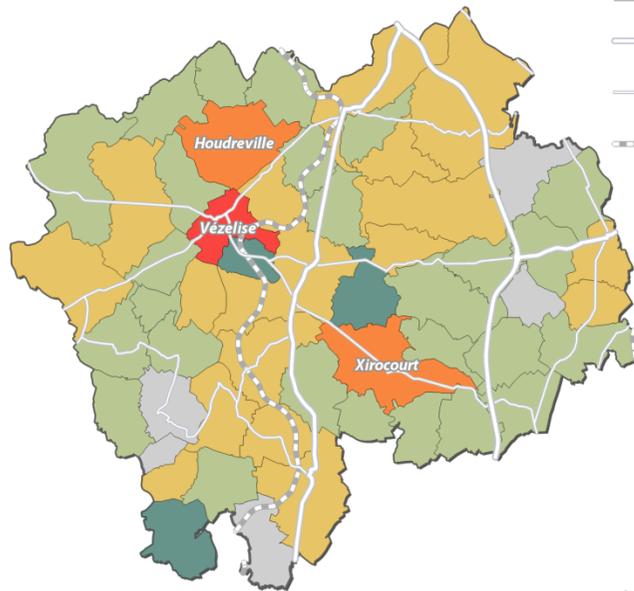
Sources : IGN - INSEE RP 2015
Réalisation : Citadia
mars 2019



Flux entrants par commune



Flux sortants par commune



Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune du territoire

- Moins de 10 personnes
- De 10 à 50 personnes
- De 50 à 100 personnes
- De 100 à 200 personnes
- De 200 à 500 personnes
- Plus de 500 personnes
- Pas de flux entrants / sortants
- Routes primaires
- Routes secondaires
- Voie ferrée (liaison fermée)

0 2 km



Sources : IGN - INSEE RP 2015
Réalisation : Citadia
mars 2019



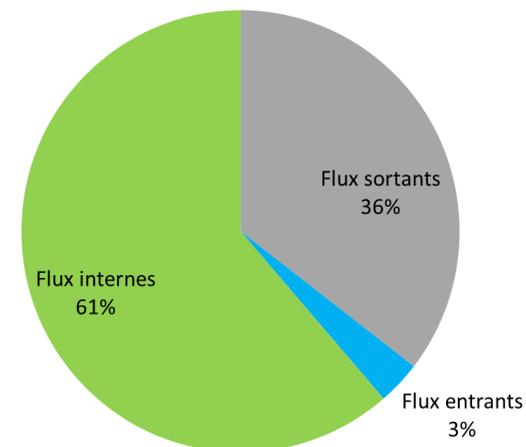
25% des flux internes à la CCPS ont pour destination Vézelize et 12% l'ont comme origine. C'est la seule commune qui dispose d'un collège, elle a également une école élémentaire et une école maternelle, équipements publics pourvoyeurs d'emplois. Les flux internes font également apparaître Haroué, Saint-Firmin, Ceintrey et Benney comme des pôles secondaires. Cette répartition des flux internes est cohérente avec la répartition des emplois : Vézelize en est le premier pourvoyeur avec 647 emplois au lieu de travail. Viennent ensuite Haroué avec 268 emplois, Ceintrey avec 132, Benney avec 89 puis Saint-Firmin avec 75.

2. Des mobilités domicile-études polarisées par Vézelize et Nancy

Les statistiques nous renseignent sur tous les inscrits dans un établissement d'enseignement (donc à partir de l'école maternelle). La majorité des flux sont internes au territoire (61%). Ces derniers sont polarisés par Vézelize (44,2 % des destinations de ces flux) en lien avec la présence du seul collège, d'une école élémentaire et d'une école maternelle. Les flux sortants se dirigent vers Nancy à 37,2 %, ce qui s'explique par la présence de l'Université de Lorraine (issu de la fusion des trois universités de Nancy), d'écoles d'ingénieurs et de nombreux lycées et collèges. 12,6 % de ces mêmes flux vont vers Bayon. Cela s'explique par la présence d'un collège : en effet beaucoup des communes de l'est du territoire sont plus proches de Bayon que de Vézelize.

Repartition des flux domicile-études ayant pour origine ou destination la CCPS

Source : INSEE 2017



3. Des déplacements qui se font en grande majorité en voiture, ce qui fait peser un risque de dépendance automobile

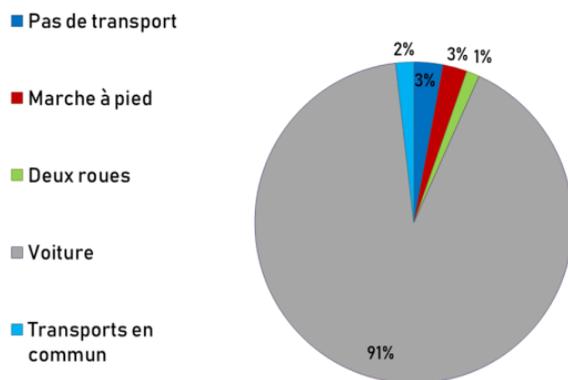
Focus définition :

Vulnérabilité énergétique : la vulnérabilité énergétique est un indicateur créé par l'INSEE qui mesure la précarité énergétique des ménages. Est dite en précarité énergétique « une personne qui éprouve pour ses déplacements ou pour se chauffer des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins de déplacements contraints » (INSEE). On distingue la vulnérabilité énergétique pour se chauffer de celle pour se déplacer.

Conformément au statut rural du Saintois, à la faiblesse des infrastructures de transport en commun et à la faiblesse du nombre d’emplois sur le territoire, les déplacements se font en grande majorité en voiture (91%). Les habitants du Saintois sont ainsi en grande majorité dépendants d’un seul mode de transport. Cela peut poser des problèmes en termes d’engorgement des routes, de pollution atmosphérique, de sécurité au niveau de la traversée des villages ou encore en termes de précarité énergétique.

L’autre risque est la disparition de certains services, équipements et commerces rassemblés dans les pôles métropolitains et uniquement accessibles en voiture. Cela rend les ménages dépendants à la voiture, et l’accès à ces services devient fragile pour les personnes à mobilité réduite. Cela rend nécessaire des réflexions sur les offres alternatives à la voiture individuelle

Part modale des déplacements ayant pour origine ou destination la CCPS
Source : INSEE 2017



4. Le covoiturage dans le Saintois : une alternative à l’autosolisme ?

Lorsque les transports en commun font défaut, la pratique du covoiturage peut représenter une alternative à l’autosolisme (fait de circuler seul dans un véhicule). Le fait d’utiliser une seule voiture au lieu de plusieurs a beaucoup d’avantages : cela limite l’engorgement des routes et cela réduit les dépenses en frais d’essences. Cela permet aussi aux jeunes qui n’ont pas le permis, aux personnes âgées et aux PMR de pouvoir se déplacer lorsqu’elles ne peuvent pas prendre le bus.

L’initiative Tedicov a été mise en place en 2013 par le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et consiste en une plateforme en ligne de mise en relation des covoitureurs ainsi qu’en un financement d’aires de covoiturage. Elles sont au nombre de quatre sur le territoire: Vézelize, Ceintrey, Laneuville-devant-Bayon et Gripport.



Aire de covoiturage TediCov' à Vézelize (source : Citadia, mars 2019)

Aucune étude ne nous informe sur l'utilisation de cette plateforme de covoiturage ni sur la pratique du covoiturage en général dans le Saintois. D'après la plupart des élus, le covoiturage est peu développé du fait de la diversité des lieux et des horaires de travail (cf. entretiens communaux du 13 au 15/03/2019). Les élus croient assez peu en la capacité du covoiturage à devenir un mode de déplacement courant ; mais pensent qu'il peut être un service d'appoint intéressant.

5. Des initiatives de mobilité solidaire pour les personnes en difficulté pour se déplacer

Focus définition :

Mobilité solidaire : solutions permettant d'aider des publics rencontrant des difficultés à se déplacer à cause d'un manque de moyen ou de problèmes de santé : personnes âgées, personnes en insertion sociale ou professionnelle.

Le covoiturage peut offrir des solutions aux personnes rencontrant des difficultés à se déplacer, mais n'est pas suffisant. C'est pourquoi l'association Familles Rurales a choisi de développer en 2012 une plateforme de mobilité solidaire.



Au départ limité à la Communauté de Communes de Colombey et du sud Toulinois, le service s'est étendu, depuis le 1er avril 2015, au Pays du Saintois, en partenariat avec le Relais Familles de Vézelize et la communauté de communes du Saintois en vue d'une augmentation sur le nombre de besoin en mobilité.

Une équipe de conducteurs bénévoles accompagne dans leurs déplacements, les habitants de la communauté de Communes du Pays de Colombey et du Saintois qui:

- Ne disposent pas de moyens de transports,
- Sont retraités, demandeurs d'emploi ou bénéficiaires de minimas sociaux (RSA, AAH ASS, etc....)
- Disposent de revenus mensuels inférieurs à 1100€ pour une personne, 2200€ pour 2 personnes ; ou comprises entre 1100€ et 1300€ (550€ en plus par enfant à charge),
- Sont adhérents de l'association.

Thématique	Principaux constats	Enjeux
Infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonne accessibilité routières à des pôles d'emplois importants comme Nancy ou Epinal ▪ Un réseau de bus performant mais long, qui joue surtout un rôle de complément pour les jeunes étudiants ▪ Plus de ligne ferroviaire active depuis 2013 ▪ En conséquence : les mobilités sont très fortement motorisées, ce qui se traduit dans un taux de motorisation des ménages 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller au désengorgement des routes en trouvant des alternatives à la voiture individuelle ▪ Assurer la sécurité des piétons dans la traversée des bourgs liés à la vitesse de circulation des voitures ▪ Traiter la problématique du stationnement dans les centres-bourgs lié à l'importance de l'automobile dans les pratiques de mobilité.
Mobilités professionnelles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une majorité de flux sortants (58%), en grande partie vers le Grand Nancy, ce qui est susceptible de changer l'identité du territoire et les pratiques de consommation ▪ Des flux internes qui mettent en avant les pôles de Vézelize et Haroué, qui disposent d'équipements et d'emplois 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à ce que les communes ne deviennent pas de simples villes dortoirs et maintenir l'identité du territoire ▪ Réduire la dépendance à l'automobile dans l'accès aux commerces et services
Mobilités scolaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une majorité de flux internes (61%) en grande partie vers Vézelize, pôle scolaire le plus important avec le seul collège du territoire, une école maternelle et une école élémentaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et conforter l'accès à la polarité de Vézelize
Les alternatives à l'automobile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le bus est peu utilisé, sauf par les jeunes étudiants ▪ Le covoiturage peine à émerger, même si des aires de covoiturage ont été aménagés et que cette pratique existe, souvent de manière informelle ▪ L'initiative « Mobilité solidaire » représente une aide importante pour les personnes en difficulté dans leurs déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et conforter le réseau de bus, qui bien que minoritaire dans les pratiques de déplacement, joue un rôle important ▪ Demander une réouverture de la ligne 14 ▪ Encourager et communiquer sur le covoiturage et la mobilité solidaire ▪ Étudier l'opportunité de développer l'activité économique pour limiter les besoins en déplacement.



3

**Une économie rythmée entre activités
traditionnelles et logiques métropolitaines**

Chapitre 3 : Une économie rythmée entre activités traditionnelles et logiques métropolitaines

I. Un système productif encore traditionnel mais fortement dépendant de la Métropole Nancéenne

1. Des activités traditionnelles porteuses de l'identité économique du territoire

1.1. Un territoire orienté vers l'accueil résidentiel

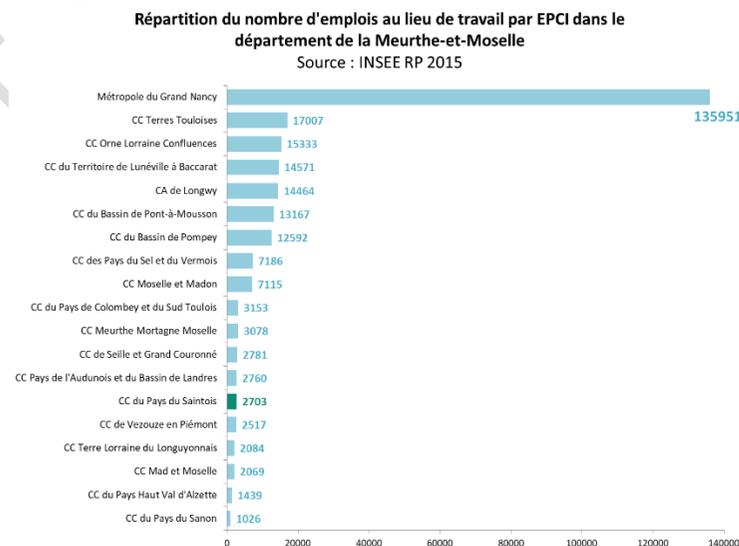
Situé entre deux pôles économiques majeurs que sont la Métropole du Grand Nancy et la CA d'Epinal, le territoire de la CC du Pays Saintois représente un bassin économique de 2 703 emplois au lieu de travail - tous secteurs confondus - et de 1 261 établissements actifs en 2015.

Parmi tous les territoires intercommunaux représentés ci-contre, la CC du Pays du Saintois se place au 14^{ème} rang des pôles d'emplois du Département (sur 19 EPCI). Cette position d'explique notamment par le caractère résidentiel du territoire (Cf. Analyse de l'Indice de Concentration de l'Emploi) et une très forte dépendance à la Métropole du Grand Nancy, de par sa proximité et l'influence de son bassin d'emplois.

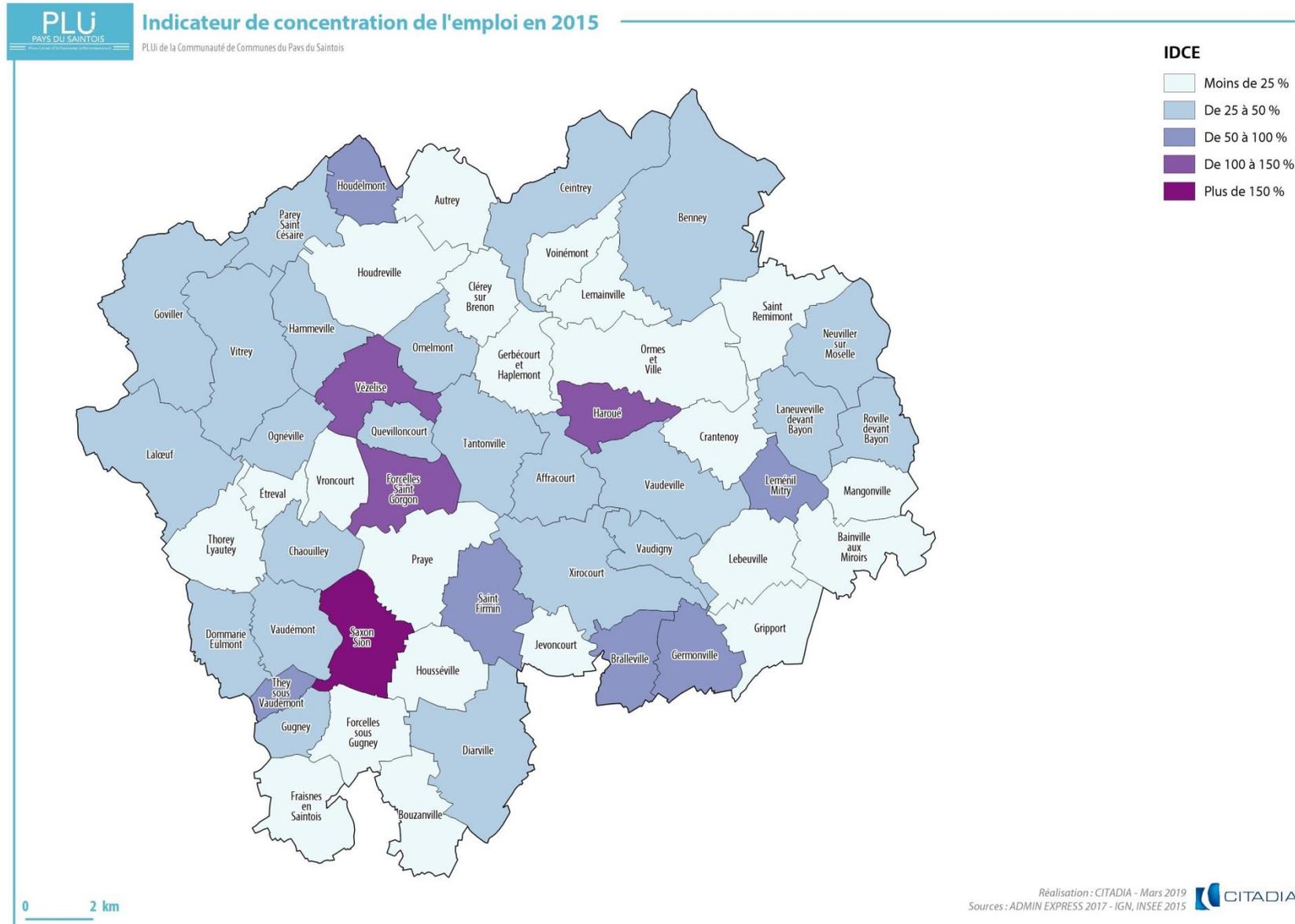
Ce dernier pôle reste en effet accessible en 20-30 minutes de voiture et rassemble près 136 000 emplois sur son propre territoire. A noter que même les EPCI Meurthe-et-Mosellans comprenant des villes moyennes tels que la CC Terres Toulous, CC du Territoire de Lunéville ou encore la CA de Longwy concentrent 8 à 10 fois moins d'emplois. L'analyse des flux domicile-travail journaliers montre bien l'importance de la Métropole du Grand Nancy qui représente à elle seule près de 50% des flux sortants du Saintois (cf. partie mobilité).

Il faut néanmoins souligner que le Pays du Saintois présente de fortes disparités entre les communes, dessinant une armature économique manifeste à l'échelle de l'EPCI. Ce

contraste est d'autant plus visible à travers l'étude de la répartition des emplois et des secteurs d'activités développée ci-dessous.



A l'échelle du Pays, la répartition des emplois au lieu de travail met en lumière la commune de Vézelize (605 emplois), identifiée en tant que Bourg-centre dans l'armature territoriale du SCoT Sud 54. Certaines communes se distinguent également en tant que polarités locales, comme la Haroué (272 emplois), Roville-devant-Bayon (146 emplois) ou encore Ceintrey (139 emplois).



Ces groupements sont notamment attribuables à la présence de grands employeurs locaux, comme l'établissement d'hébergement spécialisé pour personnes âgées qui emploie entre 50 et 99 salariés, ou BAUM TP employant entre 50 et 49 salariés exerçant dans la location de camions avec chauffeur à Roville-devant-Bayon (SIRENE, 2019).

L'analyse de la concentration de l'emploi (Cf. Carte ci-dessus) montre une logique de dispersion des pôles d'emplois, qui révèle une forte attractivité de petites communes détenant proportionnellement beaucoup d'emplois et peu de résidents à l'image de Saxon-Sion : 53 emplois pour 85 habitants.

Focus définition :

Indicateur de Concentration de l'Emploi (IDCE) : rapport entre le nombre d'emplois sur une commune et le nombre d'actifs occupés qui y résident.

1.2. Un profil économique différencié des tendances référentes grâce à son activité agricole

Comme dans le cas de la région Grand-Est et du département, la CC possède en général un secteur tertiaire prédominant (1 789 emplois, sur 2 635 emplois référencés¹), en lien avec les mutations du tissu économique qui s'opèrent depuis les années 1960.

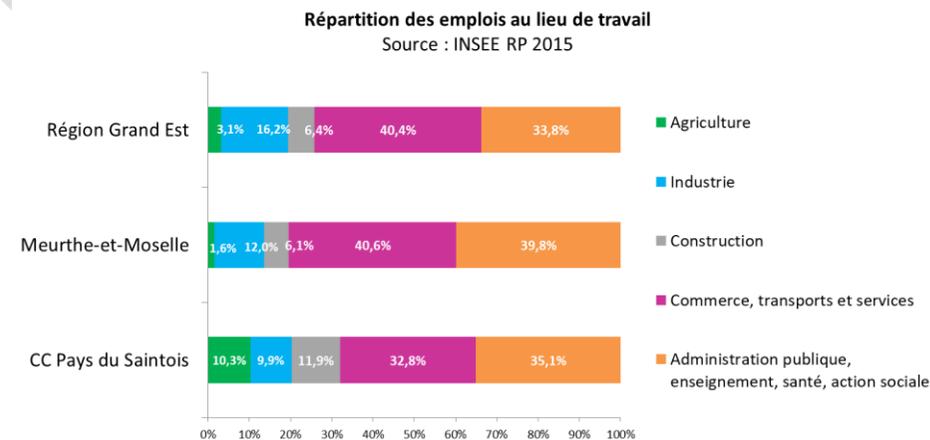
Ainsi, les activités tertiaires marchandes (services aux particuliers, aux entreprises...) et non marchandes (administrations publiques, établissements de santé...) et commerciales représentent 67,9% des emplois. Les proportions sont toutefois moins importantes que le département de Meurthe-et-Moselle (80,4%) et la région Grand-Est (74,2%).

¹ La différence du nombre global d'emplois au lieu de travail et la somme des emplois par secteur d'activité provient de l'exploitation des données dites « complémentaires » pour cette dernière donnée. Il s'agit d'une seconde phase d'exploitation des données recueillies par l'INSEE afin de produire des analyses plus complexes. « Ces données sont complétées par des interventions humaines pour les cas les plus complexes ou les cas particuliers » (Source : INSEE 2018).

Plus particulièrement, le **secteur du commerce, transports et services** représente 32,8% des emplois (soit 864 emplois) et se concentre fortement dans la commune de Vézelize, ainsi que Roville-devant-Bayon et Ceintrey. Ce secteur rassemble en effet plus de 470 établissements actifs pour plus de 550 emplois salariés (INSEE CLAP 2015).

Le **secteur tertiaire non marchand** reste le plus important sur le territoire, regroupant 35,1% des emplois principalement localisé à Vézelize et Haroué. Ce type d'activité reste proportionnellement plus important à l'échelle régionale et départementale, notamment grâce à la concentration de grandes institutions dans des pôles métropolitains comme Nancy. Relevons qu'à l'échelle du Pays, les établissements du secteur sont les plus pourvoyeurs d'emplois, tels que l'EHPAD Saint-Charles à Vézelize (entre 50 et 99 salariés), le Collège Robert Géant à Vézelize et l'ALPA - centre de formation continue du secteur agricole - à Haroué (entre 20 et 50 salariés chacun).

L'analyse de la répartition des emplois par secteurs d'activités révèle néanmoins que le territoire détient plus d'emplois dans les secteurs primaire (agriculture) et secondaire (industrie, construction) que tous les autres référents :



Le **secteur agricole** (activités agricoles diverses, sylviculture et pêche) représente 10,3% des emplois au lieu de travail du Pays du Saintois (soit 272 emplois) contre seulement 3,1% pour la région et 1,6% pour le département. Les exploitations du territoire étant exerçant principalement dans la polyculture et l'élevage bovins (Cf. Partie agriculture), la majorité

des activités se concentre dans la moitié ouest du Pays. A noter que bon nombre d'exploitations se localisent dans les centres-villages, participant à la vitalité du tissu économique dans ces espaces.

Le **secteur industriel** est caractérisé par une concentration d'établissements dans la partie nord-ouest du Pays du Santois, et plus particulièrement dans les communes de Vézelize, Haroué, Goviller ainsi que Benney. Le territoire ne détient toutefois pas une spécialisation industrielle particulière et regroupe des établissements travaillant dans les domaines de la métallurgie, de l'industrie chimique, alimentaire, la fabrication de produits mécaniques, de machine/d'équipements et le travail du bois. L'industrie du Pays du Santois regroupe aujourd'hui 260 emplois (soit 9,9% des emplois au lieu de travail), représentant moins d'emplois que le secteur agricole. Il reste toutefois moins prédominant que dans la région et le département qui englobe des territoires beaucoup plus industriels tels que Pont-à-Mousson ou encore le bassin de Saint-Dizier.

Le **secteur de la construction** représente, quant à lui, 11,9% des emplois sur le territoire, soit plus qu'à l'échelle régionale (6,4%) et départementale (6,1%). Le Pays du Santois concentre la plupart de ses artisans autour du pôle de Vézelize (Omelmont, Ognéville) ainsi que dans la commune de Bralleville qui enregistre 23 emplois liés à la construction. Ce secteur regroupe une diversité d'artisans exerçant dans la menuiserie, la maçonnerie, la plâtrerie... et qui participent de la pérennité du tissu dans les centre-villages au même titre que l'agriculture.

DOCUMENT DE TRAVAIL

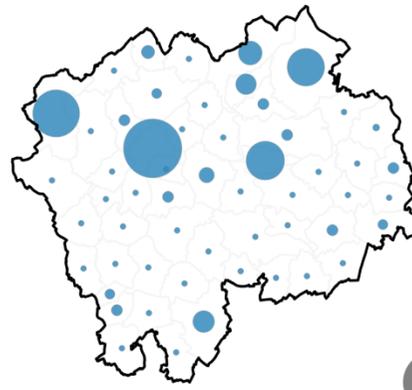
Répartition du nombre d'emplois salariés par secteur d'activité en 2015

PLU de la Communauté de Communes du Pays du Saintois

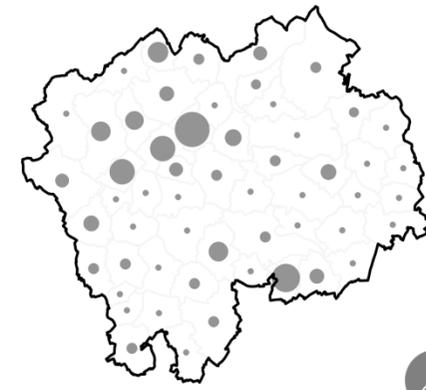
☐ Limites communales



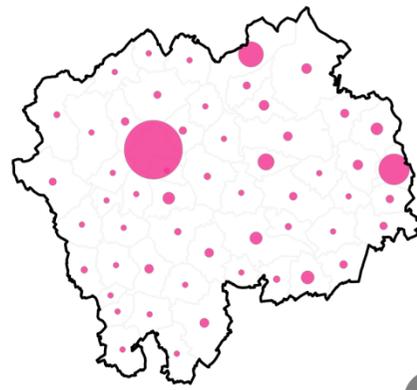
Agriculture



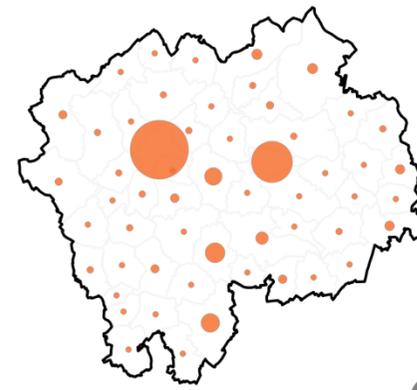
Industrie



Construction



Commerce, transports et services



Tertiaire non marchand



0 2 km



2. Un tissu économique porté par un réseau de très petites entreprises

2.1. Une majorité de petites structures et quelques grands établissements

La CC du Pays du Saintois recense 1 261 établissements actifs et 1 797 emplois salariés (INSEE 2015). Le territoire est principalement composé de petites structures qui emploient pour la plupart moins de 10 salariés (96% des établissements, soit 1 223 structures emploient 46% des salariés du territoire), dont 72% ne pourvoient aucun emploi (912 établissements sans salariés).

Cette tendance correspond à celle de la France Métropolitaine qui présente près de 94% de structures de moins de 10 salariés, ces dernières concentrant proportionnellement moins de salariés (environ 20% des emplois salariés).

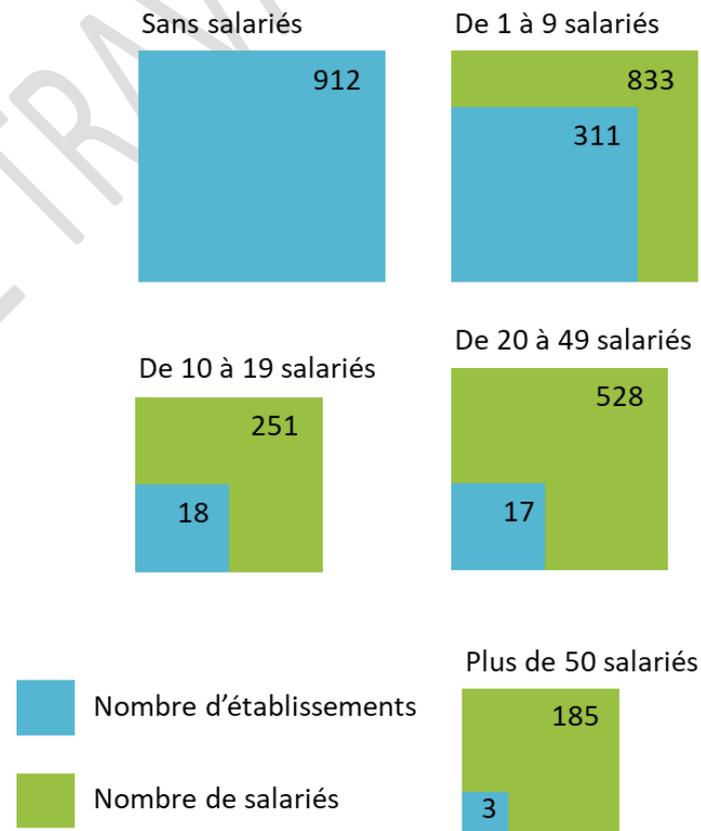
L'étude montre ainsi une corrélation négative entre la taille de l'établissement et la distribution des salariés sur le territoire. En effet, les plus petites entreprises (de moins de 50 salariés), très nombreuses, accueillent la plupart des effectifs salariés (près de 90% des salariés du territoire). A contrario, les grands établissements, qui représentent seulement moins de 1% du tissu existant, possèdent 10% des effectifs salariés.

En d'autres termes, mêmes si les grandes entreprises demeurent peu nombreuses sur le territoire, elles détiennent un poids économique important sur le Pays du Saintois.

Cette analyse croisée est également à mettre en perspective avec les différents secteurs d'activités présents sur le territoire. Sur l'ensemble des établissements actifs (tout secteur confondus) recensés sur le territoire (INSEE, CLAP 2015) :

- 16% appartiennent au secteur agricole
- 7% appartiennent au secteur industriel
- 13 % appartiennent au secteur de la construction
- 35% appartiennent au secteur commercial et des services marchands
- 22% appartiennent au secteur tertiaire non-marchand

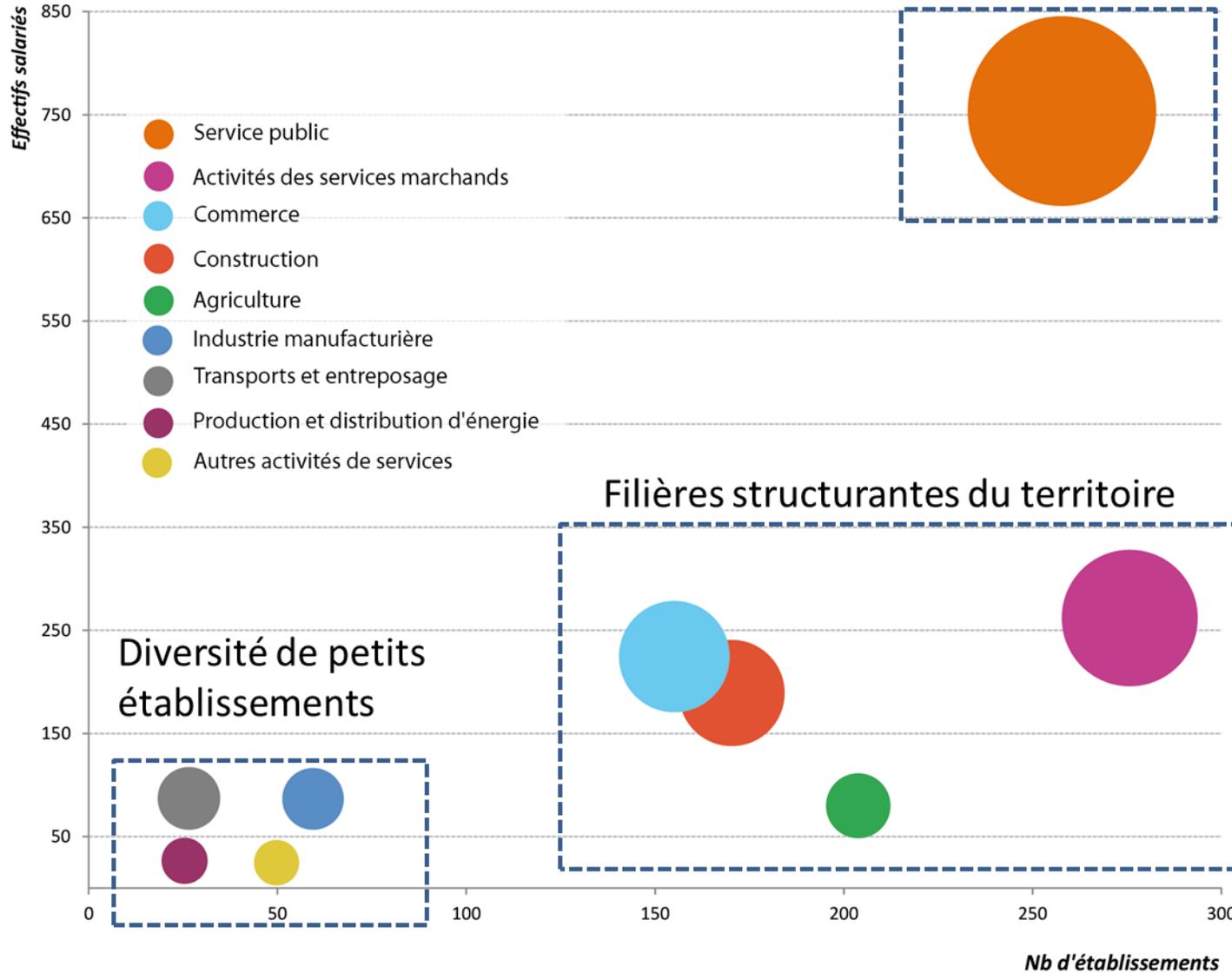
Le graphique en page suivante montre qu'il existe des filières structurantes parmi l'ensemble des secteurs économiques du territoire. A ce titre, le service public représente le secteur porteur du territoire, concentrant la plus grande part des établissements (22%) et des salariés (45%). De même, les activités des services marchands, le commerce, l'agriculture et la construction sont les 4 domaines « spécifiques » au territoire, représentant 41% des établissements pour 65% des salariés.



Source : INSEE 2015

Répartition des effectifs salariés et des établissements par secteurs d'activités

Source : INSEE CLAP 2015



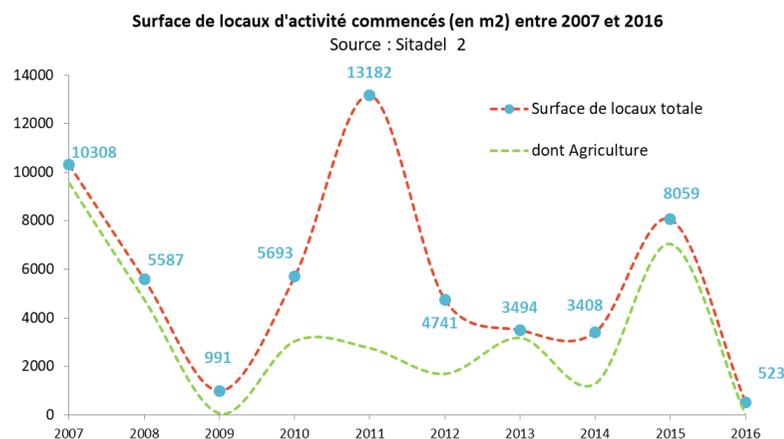
Secteur porteur
peu vulnérable aux
aléas économiques
mais parfois
tributaire des
décisions politiques

Filières structurantes du territoire

Diversité de petits
établissements

2.2. Un rythme de construction de locaux très irrégulier, porté par l'activité agricole

L'activité de la construction à vocation économique (Sitadel 2) montre une fluctuation du rythme sur la période 2007-2016. Sur ces 10 années, l'analyse révèle 3 temps fort (2007, 2011 et 2015) qui correspondent généralement à des créations ou extensions de bâtiments à vocation agricole.



En effet, l'activité de construction économique est surtout représentée par ce secteur (60% des constructions entre 2007 et 2016) puisque cette dernière nécessite des locaux de grande envergure comparativement à d'autres secteurs du territoire. Par ailleurs, l'activité agricole présente la moyenne de construction annuelle la plus élevée avec plus de 3 000 m² de SHON/an.

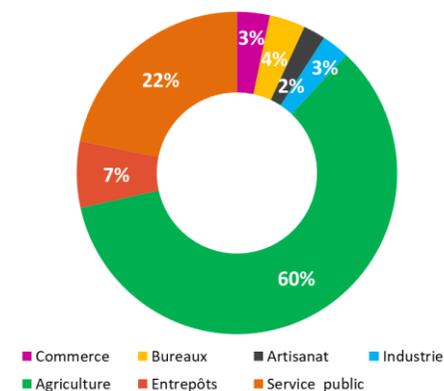
Viennent ensuite les entrepôts, les locaux de commerces et de bureaux qui représentent respectivement 340, 185 et 168 m² de SHON/an. Les locaux dédiés à l'industrie, au service public, et à l'artisanat sont plus atones.

Relevons que la commune de Vézelize a construit en 2011, l'EHPAD Saint-Charles, de plus de 5 600 m² de SHON, expliquant ainsi la grande fluctuation des données sur cette année-là.

La répartition géographique des constructions (carte en page suivante) montre cependant que même si l'activité agricole détient une place prépondérante, ce sont les communes de Vézelize, Haroué et Tantonville qui ont le plus construit ces dernières années, faisant écho à leurs rôles polarisant en matière d'équipements et de services (Cf. Chapitre 4).

Répartition de la construction de locaux d'activité par secteur

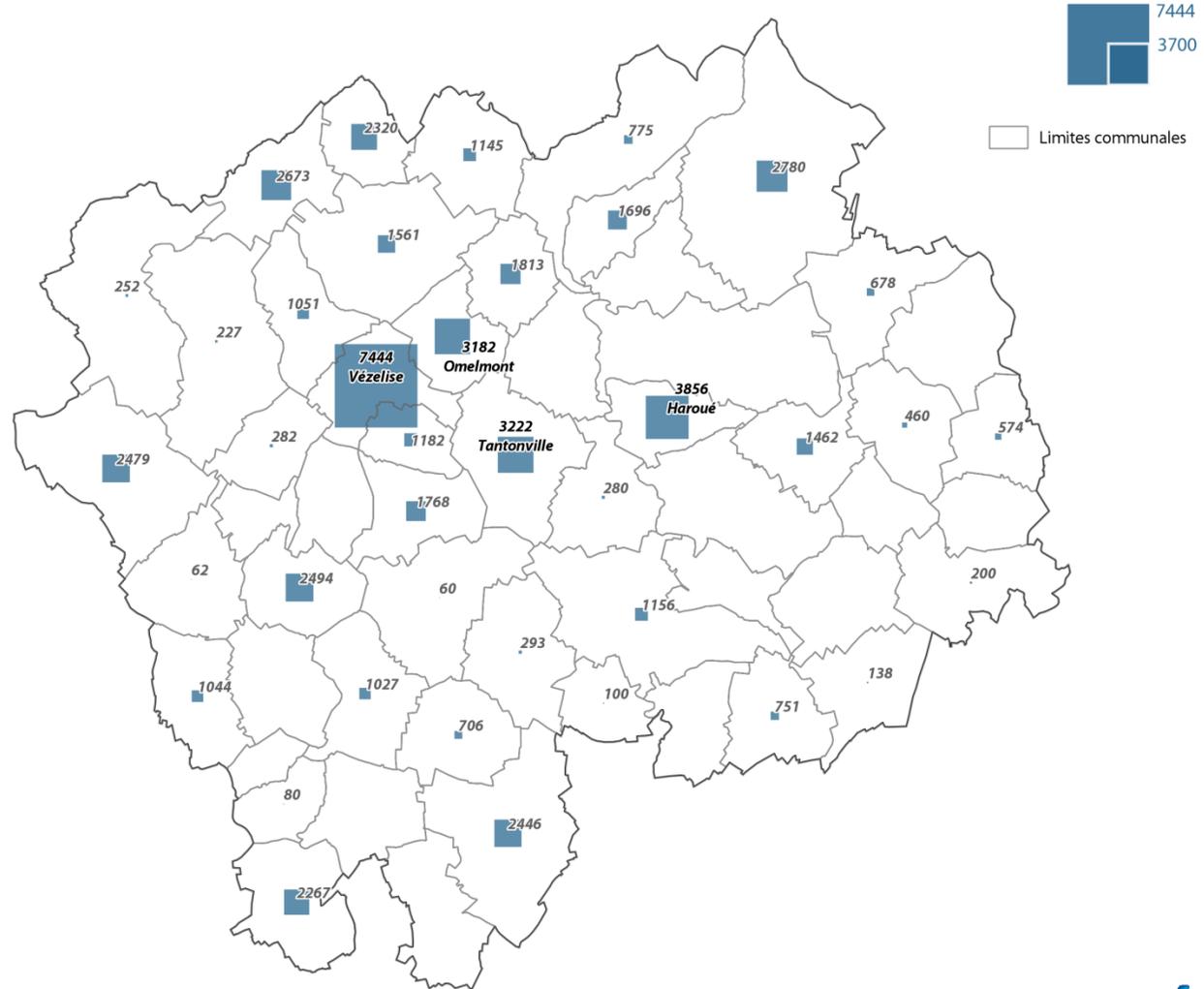
Source : Sitadel 2, 2007-2016



Surface des locaux d'activités construits entre 2007 et 2016

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois

Surface des locaux d'activités (en m²)



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Mars 2019
Sources : ADMIN EXPRESS 2017 - Sitadel 2- 2007-2016



II. Des emplois traditionnels qui se maintiennent malgré une tertiarisation du marché

1. Un marché de l'emploi et une croissance du tissu économique fragilisés

1.1. Une croissance de l'emploi inégale selon les secteurs d'activité

Entre 1975 et 2015, l'emploi total du Pays du Saintois a baissé de 19 %. Cette évolution ne reflète cependant pas les dynamiques propres à chaque secteur d'activité.

Focus définition :

Sphère productive : activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère – qui représentait 58% des emplois sur le territoire en 1975 a largement chuté de 50%, soit une perte sèche de 932 emplois.

Sphère présenteielle : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone - a progressé de 24%, ce qui compense une partie des pertes de la sphère productive.

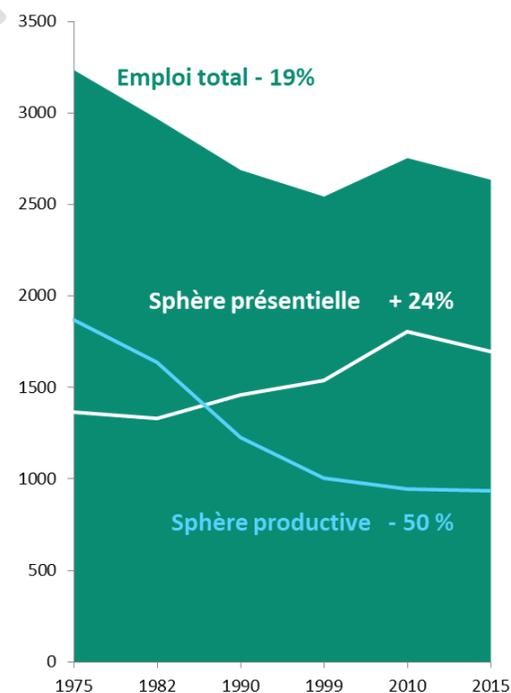
Bien que le territoire atteste d'une baisse générale de l'emploi depuis 40 ans, la dynamique de l'emploi présente deux grandes périodes, dont :

- 1975-1999 : décline économique avec une perte sèche de 692 emplois au total. Le détail de ce chiffre montre la croissance de la sphère présenteielle ne permet pas de compenser les pertes de la sphère productive. En effet, la baisse générale de 21% d'emplois est surtout attribuable à la sphère productive qui comptabilise une perte 867 emplois, alors que la sphère présenteielle en gagne 175 ;
- 1999-2015 : une remontée encore hésitante présentant un gain de 4%, soit 92 emplois. Sur cette période, le déclin de la sphère productive se stabilise,

enregistrant une perte de 65 emplois (soit environ 4 emplois par année, contre plus de 35 sur la période précédente). La sphère présenteielle montre toutefois des signes d'inflexion (- 110 emplois sur la période 2010-2015).

Evolution de l'emploi entre 1975 et 2015

Source : INSEE, série historique 1975-2015



1.2. Des secteurs plus dynamiques aux franges et dans les pôles principaux du territoire

La spatialisation de l'évolution des emplois montre une certaine hétérogénéité entre les communes du Pays du Santois.

Les gains d'emplois enregistrés sur le long terme (1982-2015) se retrouvent néanmoins dans les secteurs de frange nord et sud, respectivement proches de Nancy et Mirecourt, ainsi qu'autour des pôles d'importance du territoire comme Vézelize et Haroué. Ainsi la commune de Ceintrey et Saint-Firmin enregistrent une croissance de 51 et 77 emplois depuis 30 ans, qui se constate également à moyen terme (1999-2015).

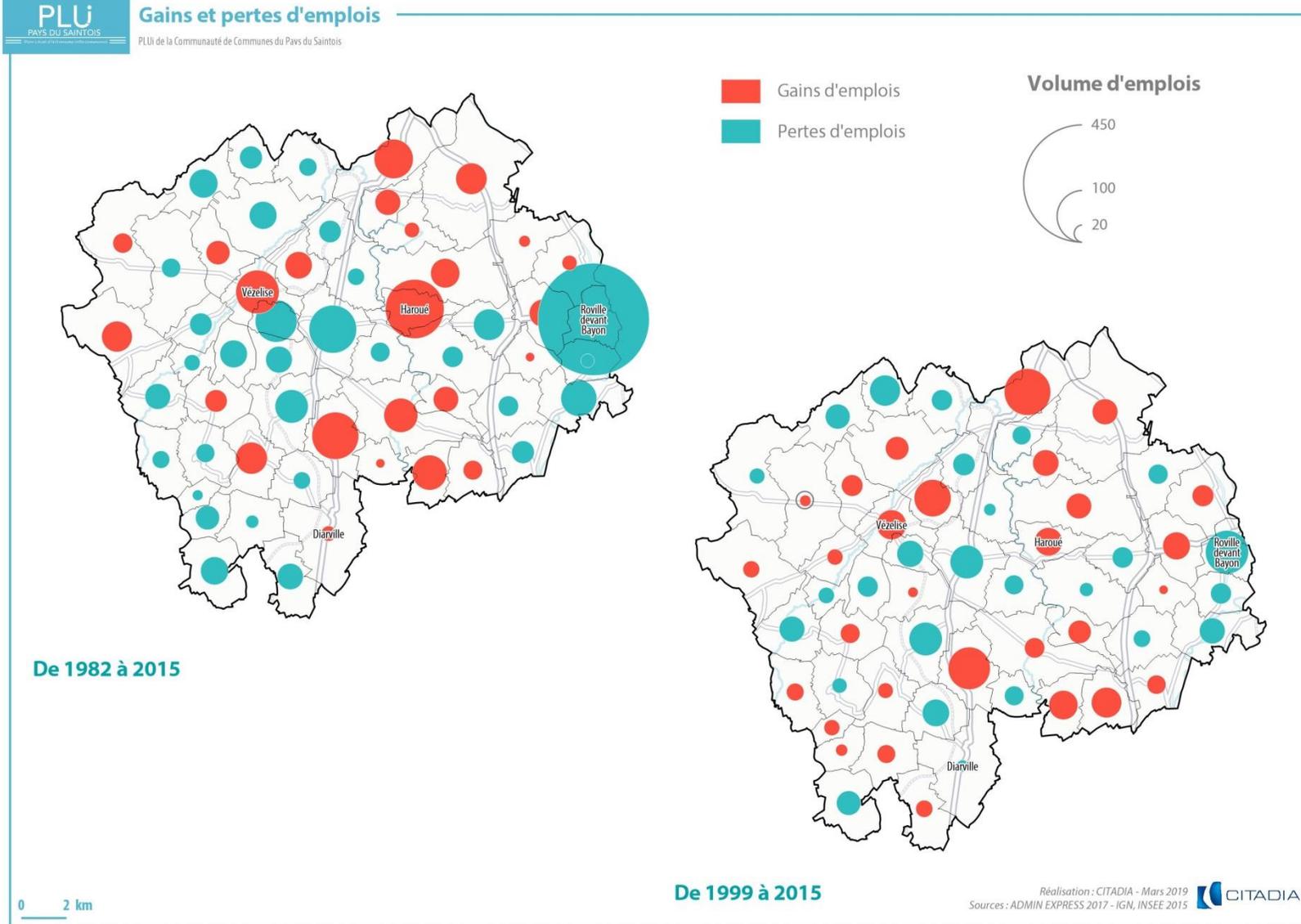
Ces gains ont été quasiment équivalents pour la commune de Vézelize qui affiche un gain proportionnellement plus important sur la période 1999-2015 (+27 emplois) qu'entre 1982 et 2015 (+65 emplois). Bien que cette commune atteste d'une perte de vitesse démographique (Cf. Chapitre 1), ces chiffres font apparaître une remontée économique potentielle à moyen terme. Ces derniers vont pourtant à l'encontre des tendances ces 5 dernières années, qui attestent d'une décline de l'emploi depuis 2010.

1.3. Des secteurs plus fragilisés qui se résorbent sur le moyen terme

Les secteurs géographiques enregistrant des pertes d'emplois se localisent sur les franges sud-est et nord-ouest du territoire, ainsi qu'au cœur du Pays du Santois, notamment dans les communes le long de la voie ferrée, dont l'exploitation de la ligne a fermée il y a quelques années.

La carte ci-dessous met en lumière une perte d'emploi très importante dans la commune de Roville-devant-Bayon qui a perdu près de 440 emplois sur 30 ans. Cette perte est notamment attribuable à la fermeture d'une filature dans les années 1980-1990 (employant une centaine de personnes). A noter que la tendance se stabilise dans cette commune sur la période 1999-2015, puisque cette perte représente seulement 14% des pertes sèches globales.

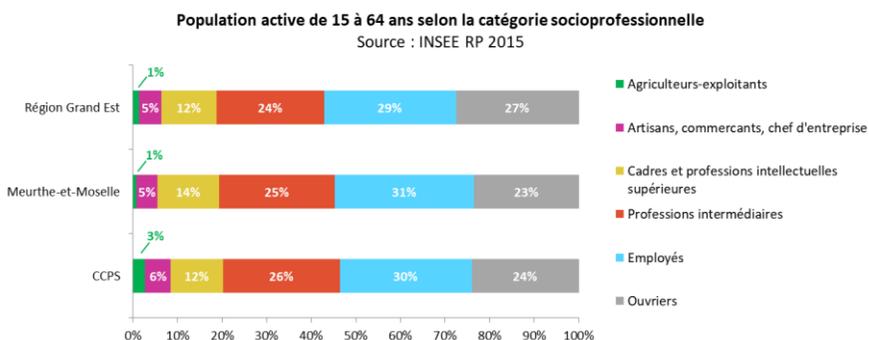
Les tendances exprimées sur la période longue se résorbent à moyen terme, avec une perte sèche totale de 972 emplois entre 1982 et 2015, contre 311 entre 1982 et 2015.



2. Des profils d'actifs très divers, qui corroborent les tendances départementale et régionale

2.1. Une tertiairisation des métiers et de l'emploi...

Avec 6 998 actifs en 2015 (chiffre supérieur au seul recensement des actifs par catégorie socio-professionnelle), la structure des catégories professionnelles sur le territoire du PLU reflète les tendances de l'emploi au niveau départemental et régional, marqué notamment de fortes proportions d'employés et de professions intermédiaires.



Ces deux catégories d'actifs représentent respectivement ainsi 29% et 26% des actifs sur le Pays du Saintois. La proportion d'employés suit la tendance régionale, mais reste légèrement inférieure qu'au niveau départemental qui enregistre 31% d'employés en 2015. Quant aux professions intermédiaires, la CC dépasse également légèrement les proportions de ces référents (24% pour la région et 25% dans le département).

Ces chiffres vont de pair avec les opportunités d'emplois offertes par le pôle nancéen, tout comme les caractéristiques du tissu économique local où les secteurs tertiaires marchand et non marchand restent prédominants (Cf. Caractéristiques du tissu économique). Les stratégies résidentielles se lisent également au regard de la localisation des actifs sur le territoire. En effet, la carte ci-dessous montre une plus forte proportion des professions du secteur tertiaire en frange de la Métropole de Nancy, à proximité des axes routiers principaux ou encore dans les polarités locales.

Le territoire détient également un quart d'ouvriers parmi sa population active, même si l'industrie n'est pas le principal employeur. Cette donnée est à mettre en parallèle avec celle du nombre d'emplois au lieu de travail exposée précédemment, où le nombre d'emplois industriels est inférieur à celui des emplois agricoles. Pourtant, la proportion du nombre d'actifs identifiés en tant qu'agriculteur-exploitant est 8 fois moins importante que celle des ouvriers.

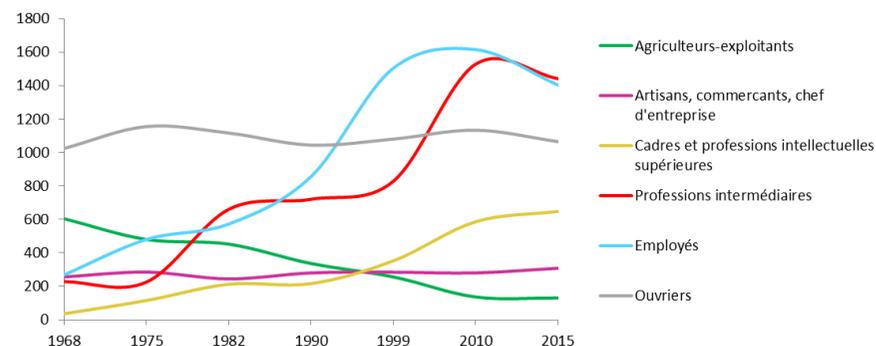
Enfin, les cadres restent légèrement sous-représentés par rapport aux chiffres départementaux, mais corroborent les données régionales, représentant 12% des actifs du territoire.

2.2. ...qui montre néanmoins une pérennité des secteurs plus traditionnels

Les données sur l'évolution de la population active sur le territoire depuis 1968 montrent que les métiers traditionnels (artisans, agriculteurs exploitants) stagnent, voire se raréfient, laissant place à une montée de professions, plus généralement représentées dans le secteur tertiaire (professions intermédiaires, employés, cadres).

Evolution du nombre d'actifs par CSP entre 1968 et 2015

Source : INSEE, série historique 1968-2015



Même si le nombre d'employés et de professions intermédiaires reste encore très important sur le Pays du Saintois, ces catégories enregistrent une baisse respective de 7% et 2% depuis 2010.

Il en est de même pour les agriculteurs exploitants qui affichent un recul de 68% d'actifs sur la période. Ce phénomène s'explique par les mutations du secteur depuis plusieurs

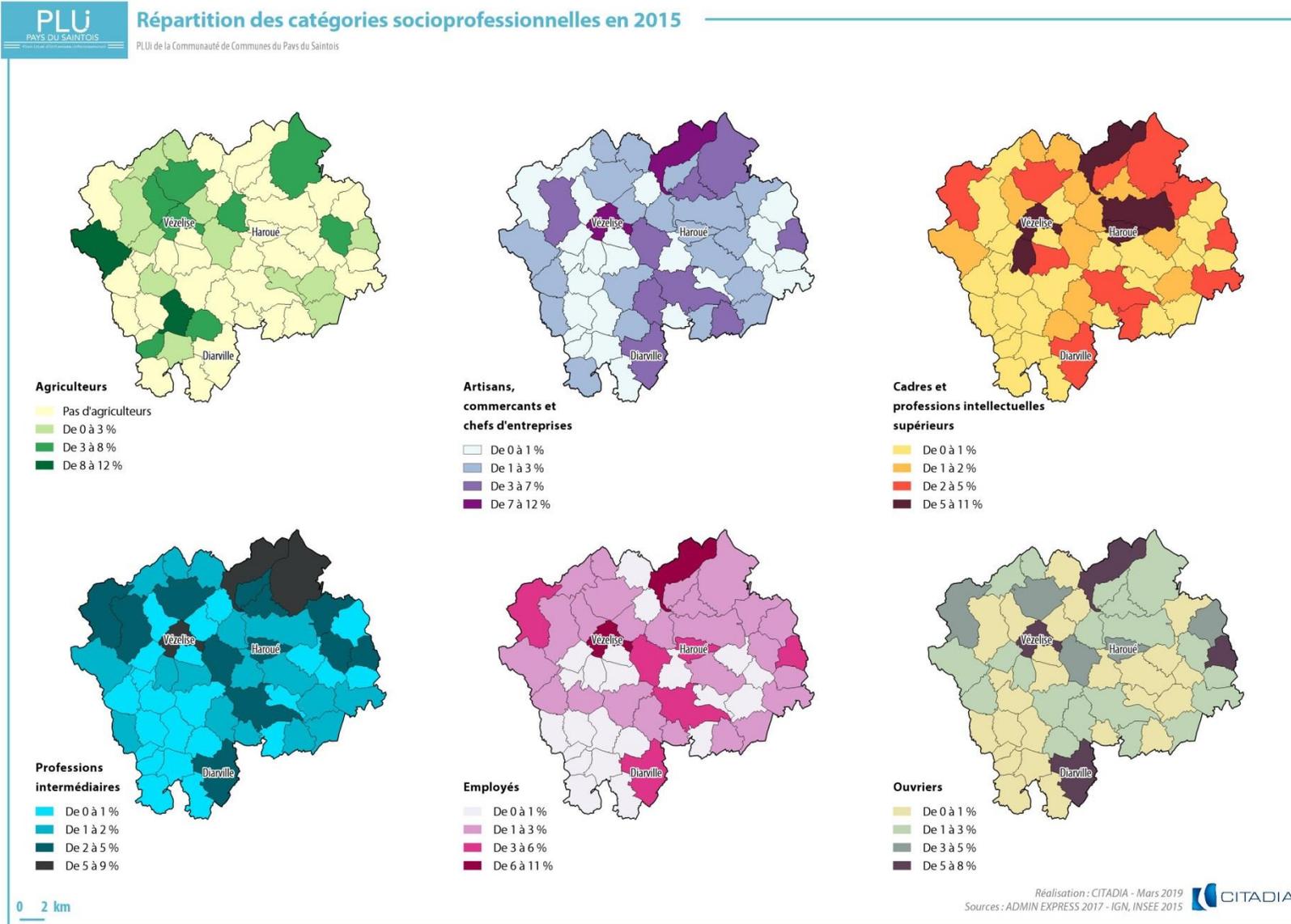
décennies, où la surface moyenne de la SAU par exploitation augmente parallèlement à la baisse du nombre d'exploitations (Cf. Partie agriculture).

A contrario, les catégories d'ouvriers et dans une moindre mesure les cadres, présentent une croissance tendancielle positive. En effet, les professions intermédiaires de même que les employés ont considérablement augmenté depuis 1968, affichant un volume 6 et 5 fois plus élevé qu'il y a 40 ans ce qui peut notamment s'expliquer par l'attractivité du foncier du Pays du Santois (Cf. Chapitre 1), à proximité de plusieurs pôles d'emplois plus facilement accessibles avec la démocratisation de l'automobile.

De même, la croissance des ouvriers reste stable, enregistrant une hausse de 4% en 40 ans, même si le secteur industriel a connu une forte décline dans les années 1970-1980 avec la fermeture de grands établissements employeurs.

Ces chiffres mettent en lumière une économie certes fortement tertiairisée de par l'évolution des catégories d'emploi au niveau national, mais soulèvent également des enjeux d'évolution du développement du territoire, notamment sur la pérennité du tissu de métiers traditionnels et de la petite industrie locale.

DOCUMENT DE TRAVAIL



3. Une stabilité de l'emploi malgré quelques catégories plus touchées par l'inoccupation

3.1. Des statuts d'emploi favorables pour la majorité de la population active occupée

Sur 6 998 actifs recensés en 2015, 92% sont occupés, c'est-à-dire qu'ils exercent un emploi. Ces chiffres une bonne dynamique du marché de l'emploi, où seulement 8% des actifs demeurent non occupés.

A ce titre, 86% des actifs occupés sont salariés, de même que 88% des salariés détiennent un CDI, montrant une prépondérance de situations stables à l'échelle du Pays du Saintois.

La part des actifs occupés varie selon les catégories socio-professionnelles. Les ouvriers sont les plus touchés par les difficultés économiques structurelles, où 13,2% d'entre eux n'exerçaient pas d'emploi en 2015. Les employés connaissent également un taux d'inoccupation plus important que les autres catégories, dont la part s'élève 90,6%.

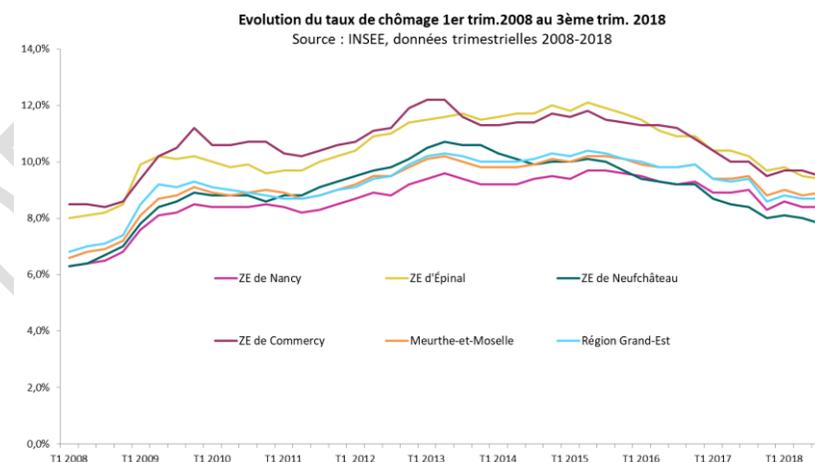
Les professions intermédiaires, artisans et commerçants sont moins concernés, avec un taux d'inoccupation respectif de 7,1% et 5,1%. Les CSP les moins touchées sont les cadres (2,8 %) et agriculteurs (0%) qui ne représentent pourtant pas une grande partie des actifs. Bien que la part des salariés exerçant une activité liée à l'agriculture ait largement chuté depuis 1968, le secteur ne connaît pas de taux de chômage.

L'emploi se révèle également plus difficile pour les jeunes de 15 à 24 ans qui représentent un quart des chômeurs en 2015, touchant autant les hommes que les femmes. Ces chiffres restent moins préoccupant au regard des chiffres régionaux : 24,6% sur le Pays du Saintois contre environ 30% dans le Grand-Est. Les jeunes hommes de 15 à 24 ans sont légèrement plus touchés par ce phénomène, représentant 14,0 % du total des chômeurs. Par ailleurs, seulement 6,1% des femmes de 15 à 24 ans sont occupées contre 7,8 % pour les hommes de la même tranche d'âge. La part des chômeurs est plus conséquente pour les personnes de 25 à 54 ans (63,3% des chômeurs). Il faut néanmoins soulever que la tranche d'âge est plus

3.2. Un territoire relativement peu touché par le chômage

Avec 582 chômeurs en 2015, le taux de chômage du territoire s'élève à 8,3%, ce qui est largement inférieur aux données départementale et régionale (14,3% pour les deux référents).

Il reste également inférieur aux taux de chômage des zones d'emplois (ZE), illustrant que une population active moins en demande que d'autres bassins d'emploi à proximité, notamment dans la ZE d'Epinal ou de Commercy.



L'évolution du chômage montre pourtant une stabilisation sur l'année 2017 - où le taux de chômage de la ZE de Nancy oscille autour des 8% - et une baisse notable depuis le 4ème trimestre 2017 (-0,6 point entre la fin de l'année 2017 et la fin d'année 2018).

Ces chiffres attestent d'un regain économique évident, qui devra être soutenu et ciblé dans la stratégie à adopter pour conforter la dynamique locale.

3.3. Des niveaux de revenus au-dessus des moyennes de références

Les taux de chômage recensés - tout comme les profils d'actifs sur le territoire - corroborent des niveaux de revenus plutôt élevés dans le Pays du Saintois. Le revenu médian s'élève à 21 384€/an soit 882€ de plus que la moyenne départementale et

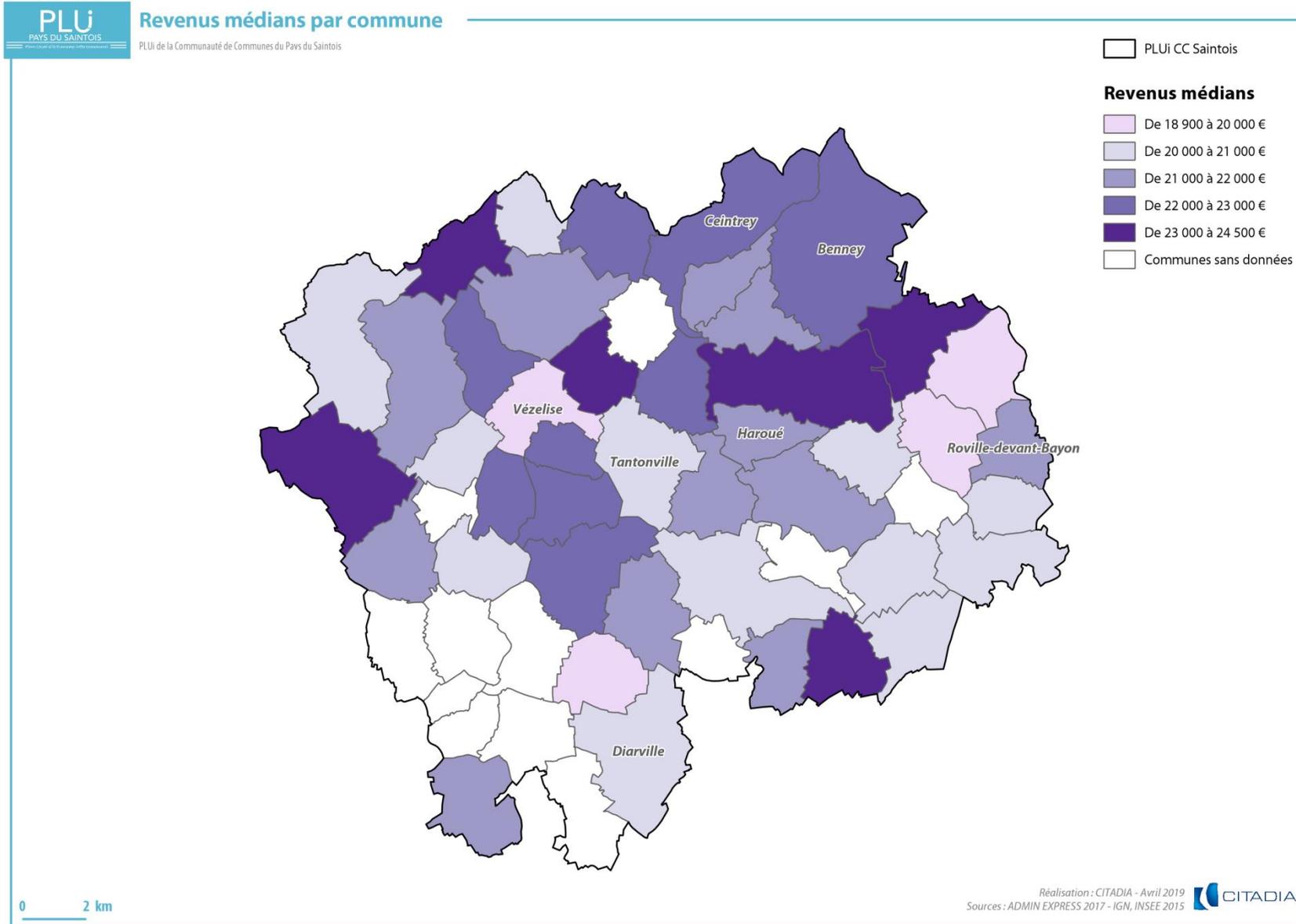
régionale (20 502€ sur les deux référents), mais reste néanmoins bien inférieur à la moyenne nationale (-€).

Il existe toutefois des disparités entre les communes avec une dégression nord-sud. A noter que les ménages les plus élevés se localisent majoritairement dans le nord du territoire, proche de la métropole Nancéenne. Pour exemple, Ormes-et-Ville atteint un revenu médian par unité de consommation de l'ordre de 24 516€/an, alors que Housséville, localisée dans le sud, enregistre un revenu de 18 971€.

A l'inverse, on note que Vézelize est un contre-exemple de cette spatialisation. Elle se positionne comme la 2^{ème} commune où le revenu médian est le moins élevé du territoire, alors qu'elle accueille une grande majorité de cadres (9%) et professions intermédiaires (9%).

Comme mentionné précédemment, un des grands atouts du territoire relève de sa proximité avec Nancy, lui permettant d'attirer une population relativement qualifiée dans un cadre de vie très vert d'une part, et une bonne accessibilité aux équipements, commerces et services extérieurs, d'autre part.

DOCUMENT DE TRAVAIL



III. Le secteur agricole, composante essentielle et moteur identitaire du Pays du Saintois

1. Un secteur en mutation depuis les années 1980

1.1. Une activité spécialisée dans la culture et la production animale

L'activité agricole est une composante importante de l'économie locale du Pays du Saintois avec plus de 180 exploitations recensées en 2016 (Source : CCPS 2018). Cette vocation agricole s'est renforcée au cours du Moyen Âge, puis au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle où le territoire confirme son orientation agricole dans une région en plein développement industriel. Ces propos restent à nuancer au regard des mutations que rencontre ce secteur depuis plusieurs décennies : baisse du nombre d'exploitants, augmentation de la surface des exploitations etc. (Cf. ci-après).

Aujourd'hui, le secteur agricole compte 88 salariés pour 206 établissements actifs (INSEE CLAP 2015). Ces chiffres restent cependant à nuancer, ne dévoilant pas l'ensemble des emplois induits dans ce secteur. En effet, les acteurs du monde agricole (chambres d'agriculture, Ministère de l'Agriculture, laboratoires de recherche etc.) estiment entre 0,7 et 5 emplois induits par emploi agricole sur le territoire français (notion différente des unités de travail). Ces emplois indirects désignent l'ensemble des métiers liés au secteur agricole en amont et en aval de la production, comme les fabricants de matériel agricole ou encore l'industrie agroalimentaire.

Globalement, le territoire compte 1,6 salarié du monde agricole par commune. Toutefois, certaines concentrent bien plus de salariés comme Benney, Houdelmont ou encore Forcelles-Saint-Gorgon, qui affichent un des résultats supérieurs à 5 postes chacune.

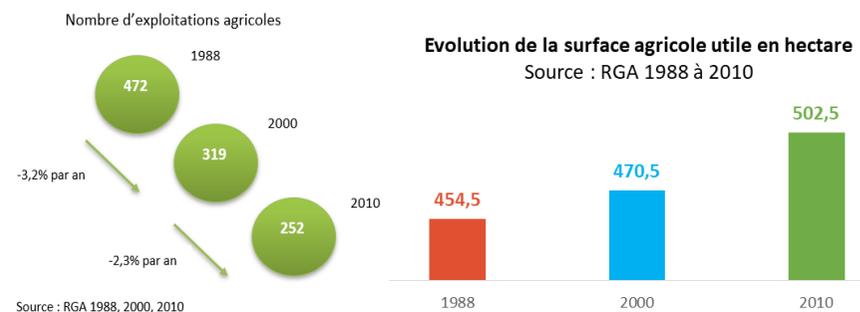
En termes de secteur de production, 86% des salariés exercent dans le secteur de la culture et de la production animale, et 14% dans la sylviculture et d'exploitation forestière (localisé seulement dans la commune de Saint-Firmin). Cette répartition corrobore les données sur les établissements actifs, dont 98% se spécialisent dans le premier domaine.

1.2. Des exploitations en recul, mais des projets de reprises à venir

Depuis 40 ans, l'activité agricole tend à se concentrer dans des exploitations de moins en moins nombreuses dont la superficie moyenne s'accroît. En effet, le nombre d'exploitations et d'exploitants est en baisse depuis 1988, mais la surface utile agricole (SAU) est en constante augmentation.

Au nombre de 472 en 1988, le nombre d'exploitations a presque réduit de moitié en 2010 pour comptabiliser 252 exploitations au sein du Pays. Cette évolution tend néanmoins à s'atténuer sur la période 2000-2010, avec une baisse annuelle de -2,3% contre 3,2% entre 1988 et 2000.

La période 1988-2000 enregistre une évolution rapide et un agrandissement considérable des exploitations agricoles. A ce titre, la moyenne de la SAU par exploitation dans le Pays du Saintois s'élevait à 454,5 hectares en 1988, contre 502,5 en 2010, soit une augmentation de 48 hectares par exploitation. Aujourd'hui, cette tendance est d'autant plus importante avec une hausse de la taille moyenne d'exploitation entre 200 et 250 ha.



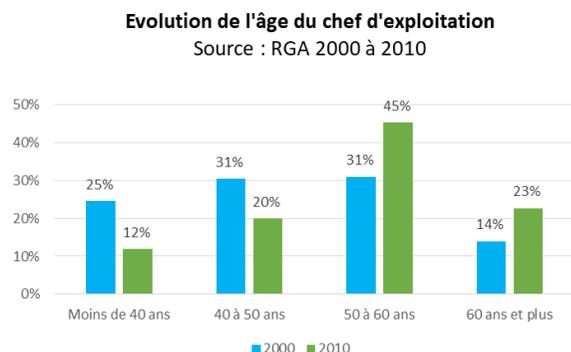
Cette augmentation de la surface agricole utile peut se justifier par une spécialisation et une mécanisation du travail, l'utilisation de produits phytosanitaires et par l'essor des pratiques extensives et le possible recours à des prestataires extérieurs.

La pérennité des emplois issus de la production agricole étant liée au potentiel agricole du territoire, la restructuration des exploitations et la diminution régulière du nombre d’exploitants aura un réel impact – direct ou indirect - économique, social et paysager qu’il est important d’anticiper dans le projet de PLUi.

1.3. Une tendance au vieillissement chez les professionnels agricoles

La part que représentent les exploitants au sein des catégories socioprofessionnelles (CSP) en 2015, est de seulement 3% (191 agriculteurs exploitants parmi l’ensemble des actifs par CSP). Par ailleurs, les agriculteurs ne représentent que 2,5% des ménages selon la personne de référence, soit l’une des parts les plus faibles au sein du Pays du Saintois en 2015 (INSEE RP 2015).

Selon les données du Recensement Général Agricole (RGA 2010)², 75 agriculteurs exploitants sur 174 recensés (soit 43,1%) sont âgés de 55 à 64 ans. Ce vieillissement dévoile une tendance de plus en plus prégnante, où 24,7% des chefs exploitants étaient âgés de moins de 40 ans en 2000, alors qu’ils ne représentaient en 2010 plus que 12%.



Ces résultats indiquent que la part des jeunes agriculteurs reste faible, affichant seulement 4,5% de jeunes de 15 à 24 ans sur cette année-là. Même si ces chiffres révèlent certaines tendances, les résultats peuvent être biaisés sachant que beaucoup de communes sont sujettes au secret statistique. Cette évolution de l’activité agricole sur le territoire du Saintois, reflète les tendances nationales montrant un âge moyen des chefs d’exploitation élevé et un faible nombre de jeunes agriculteurs.

L’avenir des exploitations du Pays Saintois demeure cependant positif. Les entretiens communaux avec les élus du territoire ont souligné bon nombre de projets de reprise par de jeunes agriculteurs, issu du cadre familial ou en dehors (Entretien communaux, du 13 au 15 mars 2019).

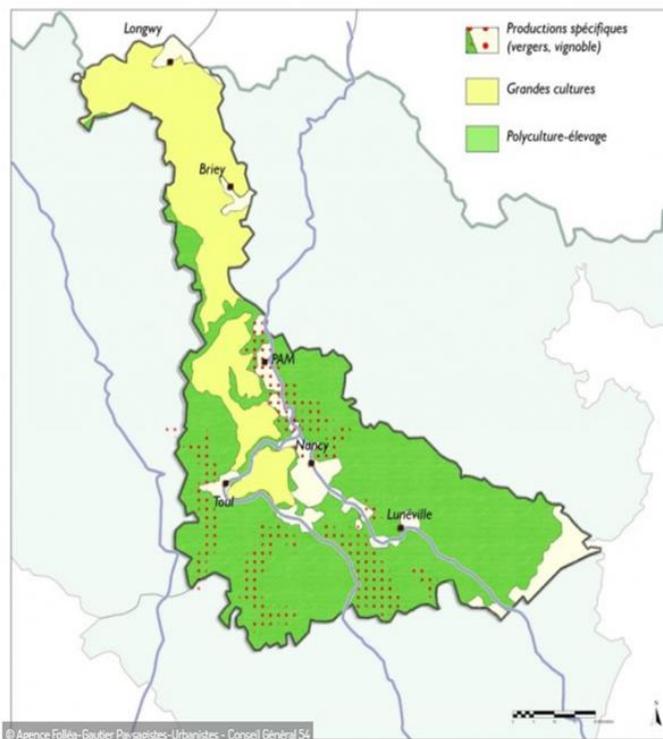
Au-delà des projets de reprise, la pérennité du secteur est aussi assurée par la présence du centre de formation de la profession agricole et agroalimentaire lorraine (ALPA) à Haroué. Ce dernier propose des formations en partenariat avec les Chambres d’Agriculture, à destination des personnes exerçant une activité dans le domaine agricole et de l’agroalimentaire, ainsi qu’à destination de jeunes candidats désireux de s’installer et nécessitant un suivi complet.

² Le RGA 2010 étant les dernières données disponibles. Ces données sont différentes de celles traitées par l’INSEE dans le RP 2015.

2. Une activité majoritairement tournée vers la polyculture et l'élevage

Doté d'un relief peu marqué, occupés de vergers, de prairies, de champs cultivés, la Lorraine est une région traditionnelle d'arboriculture centrée notamment sur la mirabelle, fruit emblématique de cette région.

Selon l'inventaire des vergers 2013, le département de Meurthe-et-Moselle enregistre une production significative de pruniers, et se place comme deuxième département producteur, détenant le plus grand nombre d'exploitations (80 exploitations), derrière le Tarn-et-Garonne (2 418 exploitations).



Le Pays du Saintois se compose également de vergers, y compris de mirabelliers, mais son activité principale s'oriente plutôt vers la polyculture et l'élevage. Seule la commune de Gugney détient une activité agricole orientée vers la production de fruits.

Focus définition :

Polyculture-élevage : La polyculture-élevage est un système de production agricole combinant une ou plusieurs cultures (destinée(s) à la vente et/ou à l'alimentation des animaux) et au moins un élevage (Source : INRA 2019).

A ce titre, la carte ci-contre montre que l'est de la Communauté de Communes est principalement orienté vers la polyculture-élevage à l'exception de quelques communes, telles que Xirocourt, Leménil-Mitry et Germonville qui concentrent une production de céréales et oléo protéagineux, et les communes de Lebeuville et Mangonville qui se spécialisent respectivement dans la production laitière et l'élevage bovin.

Le secteur ouest regroupe quant à lui des activités plus diverses, notamment d'élevage de bovins et de production de lait :

- La production de lait dans ce secteur est plus marquée dans le nord-ouest (communes de Houdelmont, Parey-Saint-Césaire, Goviller) ;
- L'élevage bovin mixte est plus présent sur la frange centre et sud-ouest du territoire, regroupant des communes comme Laloëuf, Fraisnes-en-Sainctois ou plus à l'intérieur du Pays, Housséville.

Relevons enfin que certaines communes se distinguent du reste du Pays, à travers des types de productions différenciés, notamment :

- la commune d'Étreval qui accueille la seule exploitation d'ovins-caprins ;
- Neuwiller-sur-Moselle qui se spécialise dans la production de fleurs et l'horticulture ;
- Crantenoy et Vroncourt, communes marquées par une production d'herbivores et granivores.



Les composantes de l'agriculture sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Saintois

Ovins-Caprins



Bovins (lait)



Bovins (mixte)



Autres herbivores et granivores



Céréales-Oléagineux



Fruits



Fleurs - Horticulture



Polyculture-élevage



Source: Diagnostic AGREST 2010



3. Des initiatives de valorisation de produits à accompagner

3.1. Des produits locaux à valoriser pour soutenir l'économie locale

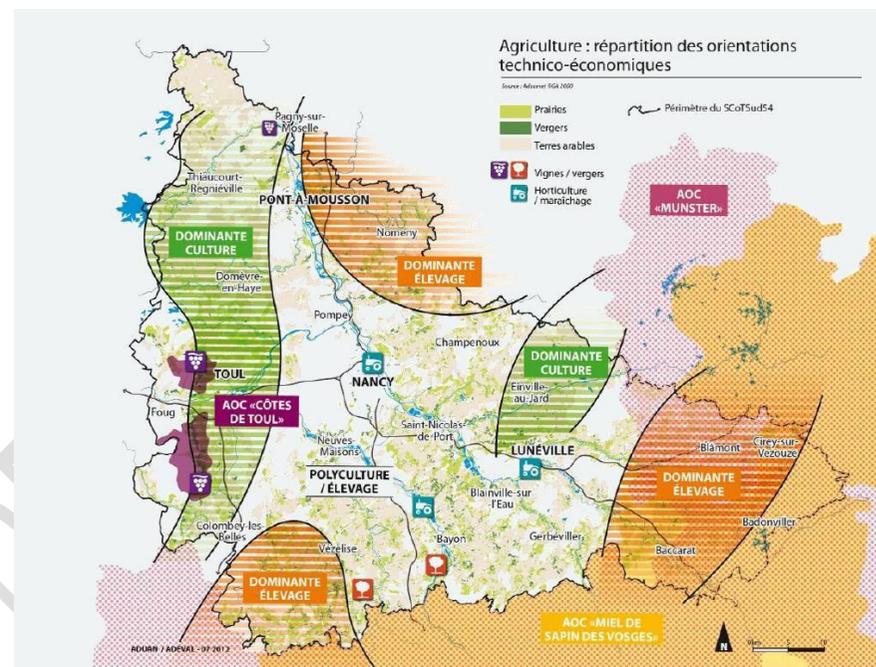
Comme il l'a été montré précédemment, l'agriculture est un secteur en transformation. Face à ce nouveau contexte, les exploitations tendent de plus en plus à diversifier et valoriser leur production en proposant d'autres produits et activités tels que la vente de produits à la ferme, de produits biologiques, la création de fermes pédagogiques etc.

L'INAO, l'institut national de l'origine et de la qualité, répertorie les produits du terroir selon leurs labels : AOP (appellation d'origine protégée), AOC (appellation d'origine contrôlée), IGP (indication géographique protégée).

Bénéficiant d'un climat idéal et d'un sol argilo-calcaire, la Lorraine assure 75% de la production mondiale de mirabelles. Cette production en partie labellisée «Mirabelle de Lorraine », également représentée par l'ensemble des communes du Pays du Saintois, reste un marqueur agricole et paysager identitaire du territoire. Cette culture ne semble d'ailleurs pas présenter de recul au niveau de l'exploitation par les professionnels du monde agricole. A ce titre, les produits issus de la production des mirabelliers sont mis en valeur dans plusieurs sites touristiques locaux, et notamment au domaine de Sion.

Relevons cependant qu'une grande partie des espaces de vergers présents dans la CC sont pour la plupart implantés sur des parcelles de très petites tailles, appartenant à des propriétaires privés, non agriculteurs. Il arrive ainsi que ces vergers soient laissés à l'abandon et détériorent l'image emblématique qu'ils peuvent véhiculer en dehors du territoire (Cf. Entretiens communaux, du 13 au 15 mars 2019).

Le Pays du Saintois possède d'autres produits labellisés, se situant dans l'aire géographique de production du Munster, produit laitier bénéficiant d'une AOP. Néanmoins, seul le lait utilisé pour la production de fromage est issu de l'ouest du Pays du Saintois, à l'exploitation laitière de Forcelles-Saint-Gorgon. Cette exploitation s'oriente également vers une production maraîchère en agriculture biologique.



3.2. Un véritable potentiel de développement des circuits-courts

Selon le ministère de l'agriculture, le développement des circuits courts correspond à un mode de commercialisation de produits agricoles soit en vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente directe à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire entre l'exploitant et le consommateur.

En plus de la présence de produits labellisés, le territoire dispose de la présence de lieux de ventes en circuit court :

- 1 AMAP (Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) est localisée sur la commune de Gugney, celle-ci propose des paniers bio (constitués de fruits, légumes, viandes etc.). Ces produits sont issus de la production d'un maraîcher à Gugney et d'un éleveur de bovins à Girancourt (à l'extérieur du Pays), tous deux étant certifiés bio ;

- 1 lieu de vente à Saxon-Sion référence plus de 200 produits locaux issus de producteurs Lorrain, du Santois et des environs (légumes, fruits, viandes, volailles, fromages etc.)
- Plusieurs communes telles que Forcelles-Saint-Gorgon, Goviller, Germonville, Housséville, Vroncourt... proposent une vente directe de produits locaux en magasin ;
- Plusieurs marchés temporaire de produits locaux se déroulent sur le territoire : au domaine de Sion, à Ceintrey, Vézelize et Haroué notamment.

Outre ces réseaux identifiés, certains élus du territoire ont relevé la possibilité de se fournir en produits de base frais (viande, œufs, légumes...) dans un rayon d'une dizaine de kilomètre depuis le centre du Pays du Santois, et ce grâce à la présence de vente directe par les producteur, dont les exploitations se situent souvent en cœur de bourg.

DOCUMENT DE TRAVAIL

IV. Le développement touristique, élément fédérateur du territoire ?

1. Un maillage d'éléments patrimoniaux à structurer et mettre en valeur

Situé entre les vallées du Brenon du Madon, de la Moselle et disposant d'éléments bâtis caractéristiques des territoires ruraux lorrains (Cf. Analyse des formes urbaines), le Pays du Santois bénéficie d'aménités paysagères et d'un patrimoine local, pouvant présenter un potentiel touristique à développer.

Focus définition :

Tourisme : le tourisme comprend les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et séjours dans des lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année, à des fins de loisirs, et autres motifs non liés à l'exercice d'une activité rémunérée dans le lieu visité (INSEE, 2019).

A l'échelle du Pays, le secteur du tourisme regroupe 30 établissements actifs pour 26 salariés, ces derniers exerçant uniquement dans le secteur de la restauration. De plus, un seul office de tourisme est recensé dans la commune de Saxon-Sion, la maison du tourisme de la « Colline de Sion ».

La majorité des lieux d'attractivité touristique sur le territoire du Santois se concentre autour de la commune de Saxon-Sion, dont la « Colline de Sion », élément touristique d'envergure départementale, est classé au titre de d'espace naturel remarquable. Représentant le point le plus élevé des côtes de Moselle (540 mètres d'altitude) et haut-lieu de pèlerinage catholique en Lorraine, la Colline de Sion s'étend de la commune de Saxon-Sion jusqu'à celle de Vaudémont. Le site s'est d'ailleurs rapidement développé depuis 2015 avec la création de la Cité des paysages (19 727 visiteurs enregistrés cette même année), espace culturel et éducatif destiné aux publics familiaux. A noter toutefois

que le site affiche une baisse de fréquentation depuis son ouverture, recensant 18 124 visiteurs en 2017, soit 8% de moins qu'en 2015.

Le territoire est également composé d'une diversité de châteaux locaux, dont l'architecture varie selon les époques (Cf. Analyse des formes urbaines) et qui constituent des lieux d'activités touristiques aussi bien temporaires que permanents. A titre d'exemple, le Château d'Haroué – classé au titre de Monument Historique depuis 1983 – a accueilli le festival Opéra en Plein Air en 2018 ainsi que des expositions temporaires. De même, le château Lyautey (dans la commune de Thorey-Lyautey) organise des événements destinés au tourisme de groupe (particuliers, entreprises). Il a toutefois été relevé que ces sites restent peu ouverts au public.



Source : Citadia Conseil 2019

Enfin, il faut relever la présence d'éléments de patrimoine vernaculaire, qui témoignent de la diversité des activités historiques locales sur le Pays Santois. Ainsi, le territoire recense une variété d'éléments tels que les guéoir (en patois lorrain, construction en pierre située à proximité d'une arrivée d'eau, destinée à l'origine au conditionnement des pattes des chevaux), des calvaires, ainsi que des lavoirs dans les centres-bourgs.

2. Des activités orientées vers la pratique sportive et l'agrotourisme

2.1. Un réseau de randonnées pédestre et cyclable de portée supra-territoriale

Au regard des qualités paysagères et environnementales du Saintois, le tourisme sportif et de nature sont les plus développés sur le territoire.

Le territoire possède un réseau de circuits de randonnée pédestre, qui s'étend sur 50 km, dont 3 font partie de circuits départementaux. La pratique pédestre est aussi relativement bien diffusée sur le plan numérique, notamment grâce au tissu associatif local qui fait régulièrement état de la qualité des circuits.



La carte ci-dessus montre que l'ensemble des itinéraires de randonnée sont beaucoup plus présents autour de la colline de Sion et de la vallée de la Moselle, témoignant de l'intérêt des paysages locaux. A ce titre, la Véloroute Charles le Téméraire, itinéraire cyclable de plus de 1 000 km reliant la Belgique à la Bourgogne, traversera bientôt l'ensemble des

communes de la vallée de la Moselle sur le territoire, à savoir Bainville-aux-Miroirs, Mangonville, Roville-devant-Bayon, Neuwiller-sur-Moselle et Gripport (Cf. Entretiens communaux, du 13 au 15 mars 2019).

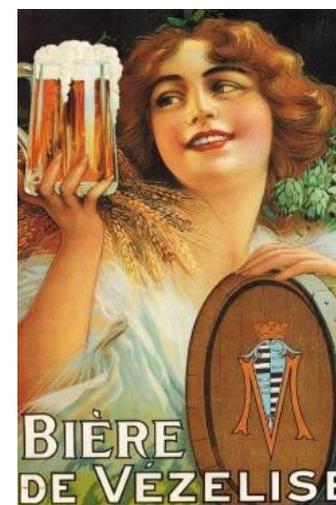
Enfin, le tourisme équin constitue un véritable potentiel de développement. Le territoire détient en effet la plus grande densité de centres équestres et de sites de pensions de chevaux dans le département. Parmi les communes les plus dotées : Crantenoy, Ormes-et-ville, Forcelle-Saint-Gorgon, Benney, Lemainville...

2.2. Un profil agricole favorable au développement de l'agrotourisme, tourisme équin et des produits locaux

L'importance des activités agricoles sur le territoire et des lieux de vente en direct constitue un atout indéniable pour le développement de l'agrotourisme - et du tourisme de bouche par extension - sur le territoire du Saintois.

Certains lieux d'activité touristiques s'inscrivent déjà dans cette dynamique, notamment domaine de Sion intégré au réseau « Bienvenue à la ferme », qui propose des produits en vente de la ferme (mirabelles labellisées « Mirabelles de Lorraine », pommes, miel...).

Par ailleurs, les communes de Vézelize et de Tantonville, autrefois reconnues pour leurs spécialités de bière, ont vu les portes de leurs brasseries fermées dans les années 1970. Ce produit connaît toutefois un renouveau certain, grâce à la reprise du site de la brasserie par une coopérative agricole lorraine depuis 2017, dans le but d'y installer une micro-brasserie. Sur le même thème, la commune de Tantonville propose une fête des Brasseurs et de la gastronomie locale tous les deux ans, permettant de valoriser le patrimoine et les artisans locaux.



2.3. Quel potentiel pour le développement du tourisme fluvial et fluvestre ?

Les vallées du territoire, constituent à la fois des réservoirs floristique et faunistique, dont certains sont classés en zone Natura 2000, mais aussi des lieux privilégiés de mise en valeur du patrimoine vernaculaire (anciens moulins, petites écluses...).

Au regard du potentiel touristique paysager de ces vallées, le tourisme fluvial et fluvestre se présente comme un levier à exploiter pour le développement de l'économie touristique locale (promenades à vélo, petites haltes...). Il est déjà mis en valeur dans la vallée de la Moselle avec la Véloroute et les nombreuses visites éducatives du site Natura 2000.

Les associations locales sont également un vecteur de mise en valeur des spécificités locales, comme l'association des pêcheurs à la ligne du Saintois propose aux pêcheurs un parcours de plus de 27 kilomètres sur le Madon.

2.4. Un tourisme d'affaire constitué dans un cadre privé

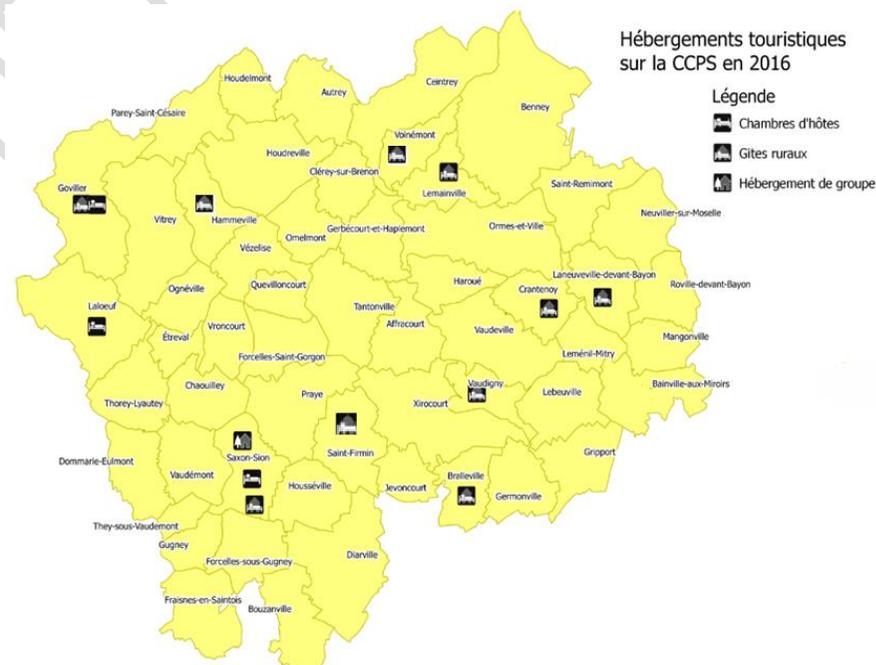
Le tourisme d'affaires désigne tout déplacement professionnel d'un groupe de personnes comportant une dimension événementielle, cela combine les composantes classiques du tourisme (transport, hébergement, restauration).

Plusieurs établissements (Les terrasses du Madon, le Mont d'Anon, Le Pavillon etc.) présente une capacité d'accueillir des professionnels pour une journée de formation, une journée d'étude ou encore un séminaire, comme le château d'Ernest à Tantonville, rénové en vue d'accueillir des événements professionnels. Ce type d'offre dévoile un marché de niche, celui du MICE (Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions), exploité dans un cadre privé.

3. Une offre d'hébergement répondant à un contexte rural

3.1. Une absence d'hébergements traditionnels expliquée par la proximité de Nancy

Au regard de sa proximité avec Nancy et des activités proposées au sein du Saintois tournées vers le tourisme sportif, le territoire n'est pas doté d'hôtellerie traditionnelle ni d'hébergement de plein air (terrain de camping). Cette absence d'hébergement reste en effet peu développée au regard du faible nombre d'activités présentes sur le territoire.



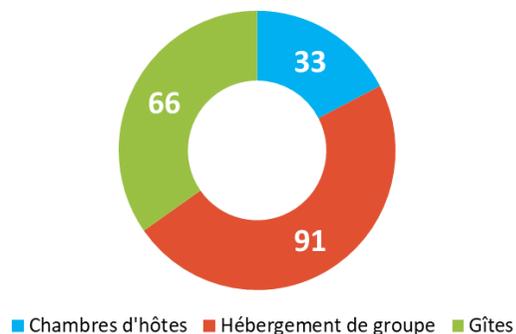
En effet Nancy propose une offre diversifiée d'hôtel, avec une capacité supérieure à 2 500 lits. Sur l'ensemble du territoire du Saintois, l'offre d'hébergement se concentre vers

l’hôtellerie particulière. A ce titre, 14 hébergements touristiques sont recensés, dont 9 gîtes ruraux (location à la semaine), 8 chambres d’hôtes (location à la nuitée), 1 hébergement de groupe « Le Pavillon ».

La plus grande capacité d’accueil de visiteurs se trouve au sein de la commune de Saxon-Sion qui offre 1 gîte, 1 chambre d’hôte et un hébergement de groupe, ce qui représente 21% de l’offre d’hébergement.

Répartition du nombre de lits par type d’hébergements

Source : CCPS 2018



L’hébergement de groupe « Le Pavillon » dans la commune de Saxon-Sion, propose la part la plus importante de lits, 91 soit 48% de l’offre totale. Ce dernier a pour vocation Cet établissement accueille différents types de groupes (scolaires, des étudiants, des universitaires, des associations...) et dispose du label tourisme & handicap. Viennent ensuite les gîtes, avec une capacité d’accueil de 66 lits (35% de l’offre), et en dernier les chambres d’hôtes (17% de l’offre).

En termes de qualité d’hébergements, le Pays du Saintois est plutôt bien doté avec 8 gîtes sur 9 qui détiennent des labels de qualité - « épi » - témoignant d’une offre de services plus ou moins haut de gamme. Sur le territoire 7 gîtes sont considérés haut de gamme et détiennent 3 voire 4 épis. Quant aux chambres d’hôtes, celles-ci s’orientent vers plus une moyenne gamme, affichant des tarifs plus modérés.

3.2. Une destination de court séjour pour une clientèle multi cibles

Les activités touristiques s’orientent vers des séjours dits « courts » avec une durée moyenne de séjour passée sur le territoire s’élevant à 2 ou 3 nuits (source : Pré-diagnostic de L’hébergement touristique sur la CCPS en 2016). Le développement de cette forme de tourisme s’explique en partie grâce à la facilitation de l’accès au territoire depuis les grands pôles urbains comme Nancy. Par ailleurs, notons que l’arrivée des 35 heures a également permis de favoriser le développement touristique des destinations de proximité (week-end de 3 jours...).

Focus définition :

Durée moyenne de séjour : La notion de séjour est associée à l’arrivée d’une personne dans un lieu pour au moins une nuit. Un couple effectuant un voyage comprenant trois séjours successifs donne lieu à l’observation de six séjours. Le décompte des séjours revient au décompte des arrivées. Par convention, un court séjour comporte de 1 à 3 nuitées et un long séjour, 4 nuitées ou plus » (Source : INSEE, Tourisme Infos, 2008).

Les différents hébergements accueillent une clientèle diverses, les chambres d’hôtes étant davantage occupées par les familles ou des entreprises, tandis que les gîtes accueillent des regroupements familiaux, des cyclotouristes et des séniors (source : Pré-diagnostic de L’hébergement touristique sur la CCPS en 2016).

La captation d’une clientèle touristique demeurant difficile au regard de l’ampleur de l’offre Nancéenne, certains sites tentent de diversifier leurs produits touristiques en proposant des offres thématiques en fonction du prix, des activités, des public ciblés (couple, famille etc.). La recherche d’une complémentarité constitue en effet une stratégie touristique avantageuse pour développer l’activité sur le territoire, notamment en lien avec la mise en réseaux des différents sites et acteurs du monde touristique.

Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Poids économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire dépendant des grands pôles métropolitains, et en particulier de Nancy ▪ Un bassin d'emploi mineur à l'échelle du 54 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et créer l'accessibilité au territoire pour conforter son rôle complémentaire au pôle nancéen ▪ Etudier l'opportunité de développer des espaces économiques créateurs d'emplois et permettant de limiter les déplacements sur le territoire
Tissu économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un tissu d'entreprises composé de petites structures ▪ Des filières traditionnelles bien implantées sur le territoire (artisanat, agriculture) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir les établissements porteurs d'emplois pouvant être vulnérables aux aléas économiques ▪ Repenser le développement du Bourg centre ▪ Valoriser les savoir-faire locaux en misant sur les développements innovants et répondant aux besoins du territoire
Marché de l'emploi et population active	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une économie tertiairisée de plus en plus orientée vers les activités présentielle ▪ Des statuts d'emploi favorables (contrat, revenus) et des métiers traditionnels qui se maintiennent 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendre vers un équilibre des économies présentielle et productive pour engager une certaine autonomie du territoire ▪ Anticiper la mutation des secteurs de production afin de répondre aux nouveaux besoins (formation, adaptation au numérique)

Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un déclin progressif des actifs du secteur agricole ▪ Une mutation des pratiques vers des exploitations plus rentables ▪ Une proximité des activités dans les bourgs qui favorise les potentiels de diversification et le développement des circuits courts 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir l'activité agricole en favorisant la diversification du secteur, ainsi que la reconnaissance des produits locaux (mise en marché, labels...) ▪ Limiter la pression de l'urbanisation sur les terres agricoles pour assurer la viabilité du secteur
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une ingénierie touristique peu développée et surtout concentrée autour de la Colline de Sion ▪ Un tourisme orienté vers la pratique sportive ▪ Des potentiels de développement liés à la qualité des espaces naturels à exploiter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur les atouts du territoire à travers la mise en réseau des sites et hébergements touristiques ▪ Etudier les opportunités de développement de produits thématiques (tourisme fluvial/fluvestre, agrotourisme) ▪ Tisser des liens entre économie touristique et développement du numérique



4

**Une offre en équipements, commerces et services dépendante des
grands pôles voisins**

Chapitre 4 : Une offre en équipements, commerces et services dépendante des grands pôles voisins

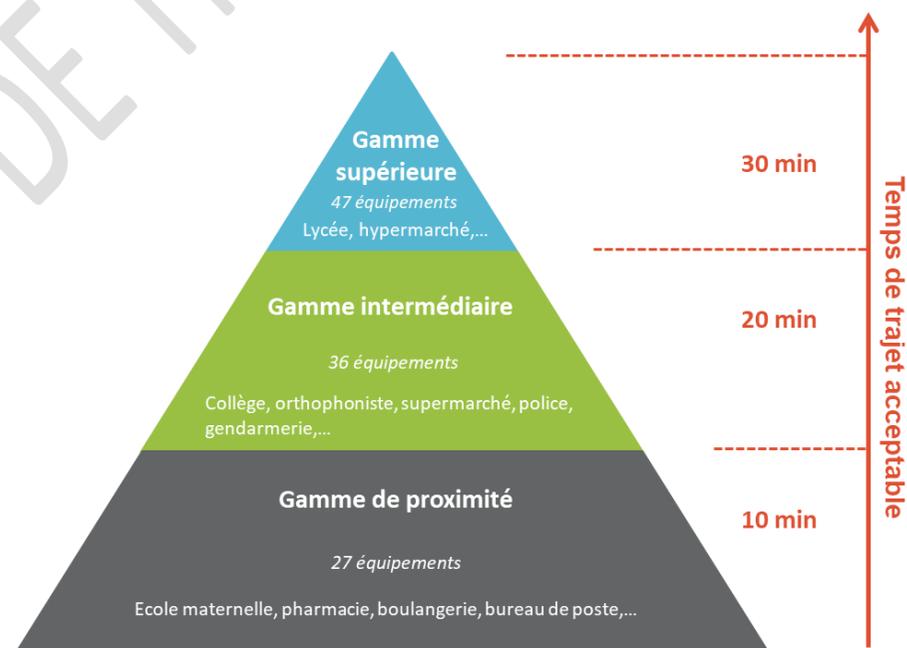
I. Préambule

L'analyse de la répartition et de la couverture du périmètre du PLUi en équipements et services est fondée sur l'exploitation statistique de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE, laquelle fournit des informations sur le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population, et permet de produire différentes données telles qu'un indicateur de disponibilité d'équipement du point de vue de la population.

Pour la Base Permanente des Equipements 2017 (dernières données disponibles), 110 équipements sont retenus et ont été regroupés en trois gammes selon leur fréquence d'implantation et leur présence simultanée sur le territoire communal. Ces trois gammes traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population et se répartissent de la manière suivante :

- la gamme de proximité
- la gamme intermédiaire
- la gamme supérieure.

En partant de cette hiérarchie, des distances-temps d'accessibilité sont définies et représentent le temps de trajet considéré comme acceptable pour accéder à un service.



II. Des équipements, commerces et services inégalement répartis sur le territoire

1. Entre dispersion et polarisation : quelle représentativité des équipements, commerces et services ?

1.1. Une représentativité de l'offre inégale tant d'un point de vue quantitatif que spatial...

Le territoire du Pays du Saintois compte, selon la Base Permanente des équipements de l'INSEE, 473 équipements, commerces et services.

En termes de répartition, plusieurs communes se distinguent très clairement comme pôles. De manière générale, 37% de l'offre en équipements du territoire est concentrée dans les communes de Vézelize, Haroué et Diarville.

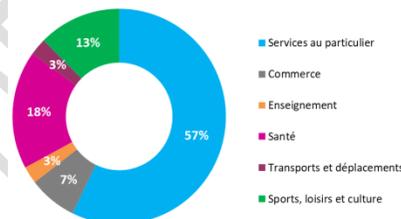
A l'échelle communale, la carte en page suivante illustre bien la concentration des pôles d'équipements, commerces et services au sein de la CC du Pays du Saintois, notamment à Vézelize, commune définie comme Bourg-centre de l'armature territoriale du SCoT Sud 54. Plus précisément, la seule commune de Vézelize accueille près d'un 1 équipement sur 5 du territoire (20%, soit 86 équipements), la commune d'Haroué représente 9% de l'offre, détenant 38 équipements et Diarville possède près de 7% de l'offre locale, soit 31 équipements recensés.

Les services au particulier, les équipements de santé et des sports et loisirs sont les plus représentés sur l'ensemble du territoire. Cette répartition diffère légèrement selon les communes, illustrant des spécificités locales :

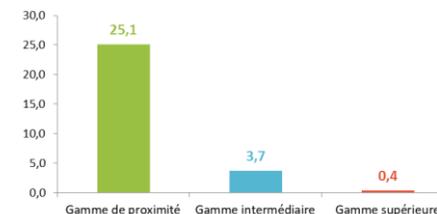
- Une plus forte proportion de services aux particuliers en adéquation avec le caractère résidentiel du Pays du Saintois ;

- Une présence plus importante d'équipements commerciaux dans les polarités : Vézelize (32%), Tantonville (13%), et en frange nord du territoire sur les communes de Ceintrey (10%) et Benney (6%) ;
- Une majorité d'équipements de santé dans les pôles principaux que sont Vézelize (39%), Haroué (29%) et Diarville (20%).

Répartition des catégories d'équipements
Source : INSEE BPE 2017

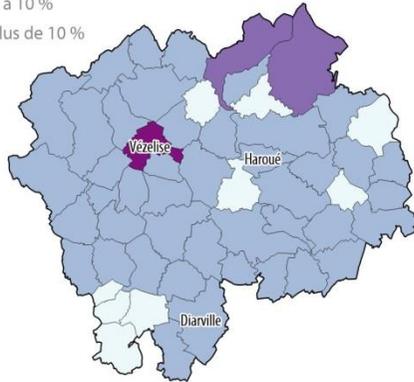


Densité d'équipements pour 1 000 habitants
Source : INSEE BPE 2017

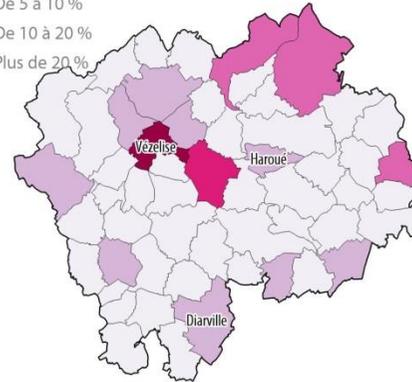


Par ailleurs, le croisement de la répartition des équipements, commerces et services et celle de la répartition des habitants sur le territoire révèle des densités élevées à la fois pour les communes les plus peuplées et certaines plus rurales. Par exemple, la commune de Vézelize (86 équipements pour 1 433 habitants) présente une densité de 60 équipements pour 1 000 habitants et celle d'Omelmont (8 équipements pour 185 habitants) affiche plus de 40 équipements pour 1 000 habitants. Ces résultats sont à corréliser avec une démographie relativement faible sur l'ensemble du territoire, mais aussi avec une couverture complète en équipements de proximité (Cf. Partie suivante).

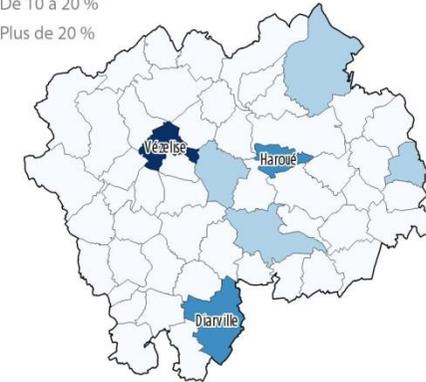
Lié aux services aux particuliers



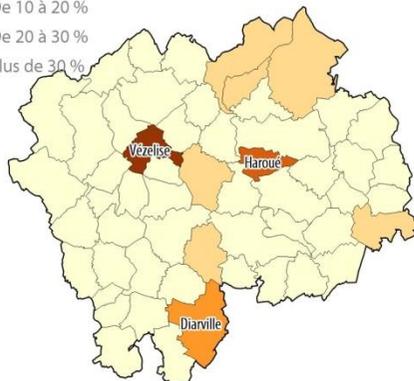
Liés aux commerces



Liés à l'enseignement



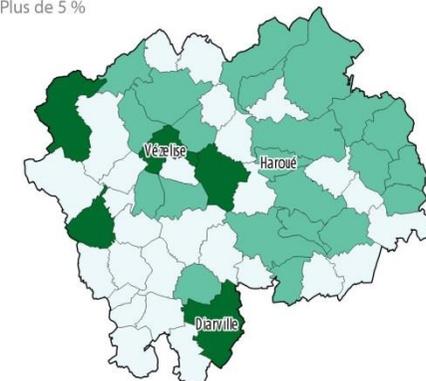
Liés à la santé



Transports et déplacements



Sports, loisirs et culture



1.2. ...mais une offre de proximité présente sur l'ensemble du territoire

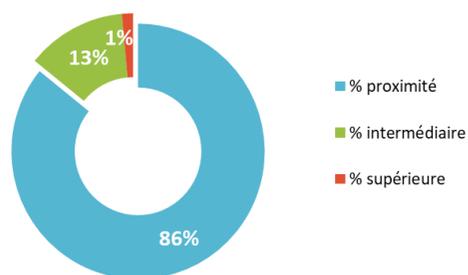
Outre l'approche quantitative et spatiale, il convient de s'intéresser à la qualité de niveau de service pour appréhender le profil de l'offre qui présente les logiques de consommation et les interdépendances avec les territoires limitrophes.

L'analyse montre une répartition équilibrée du territoire, puisque 47 communes sur 55 détiennent au moins un équipement, commerce ou service, pour la plupart appartenant à la gamme de proximité. Avec environ 4 équipements, commerces et services du territoire sur 5 appartenant à la gamme de proximité, le Pays du Saintois dispose d'une offre apte à pourvoir les besoins quotidiens de ses habitants.

A contrario, seules 12 communes accueillent des équipements de la gamme intermédiaire, de même que 3 communes présentent une offre de gamme supérieure. Ces deux gammes d'équipements se retrouvent dans les communes les plus peuplées (Vézelize, Haroué, Diarville, Ceintrey...).

Répartition des équipements par gamme

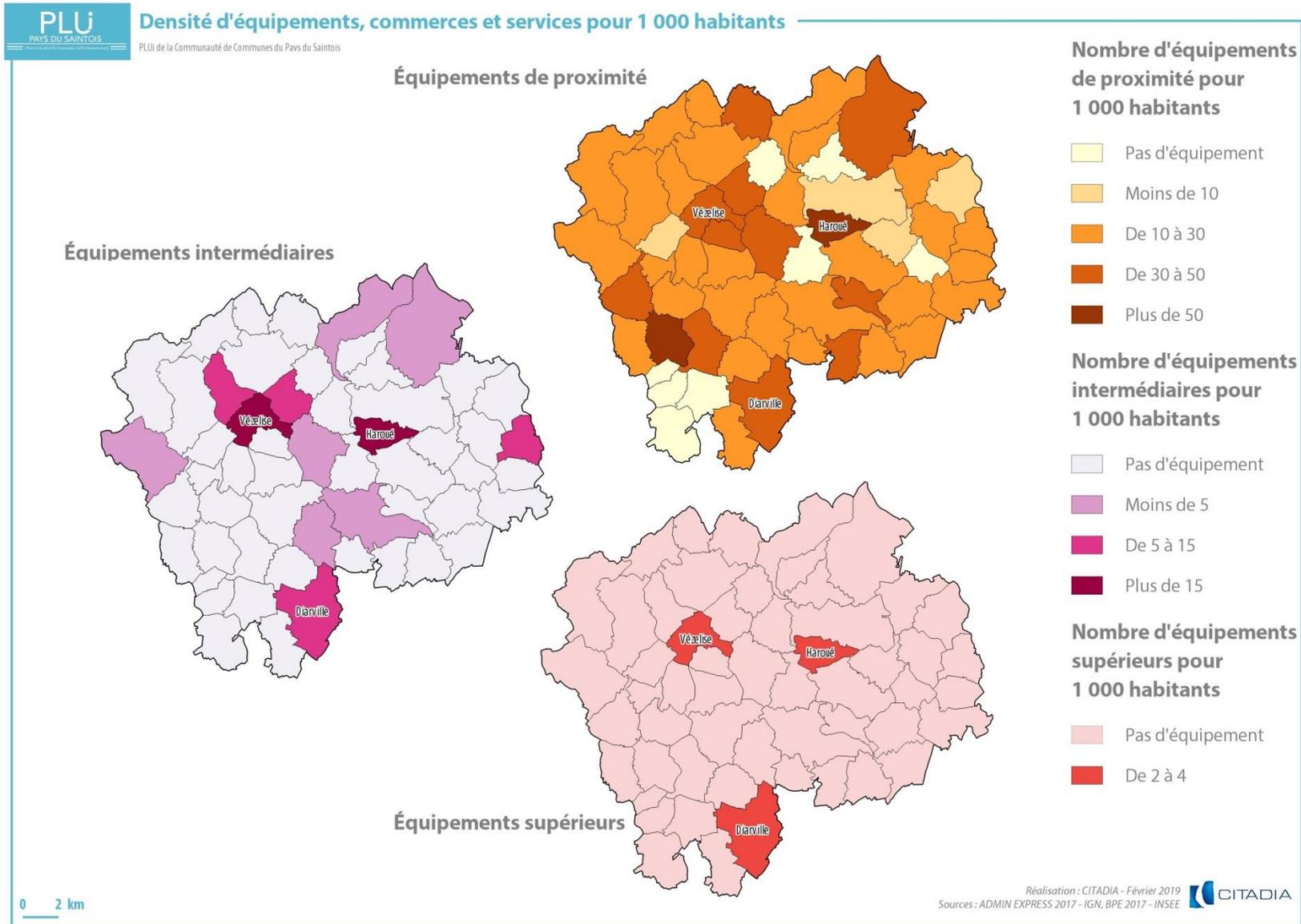
Source : INSEE BPE 2017

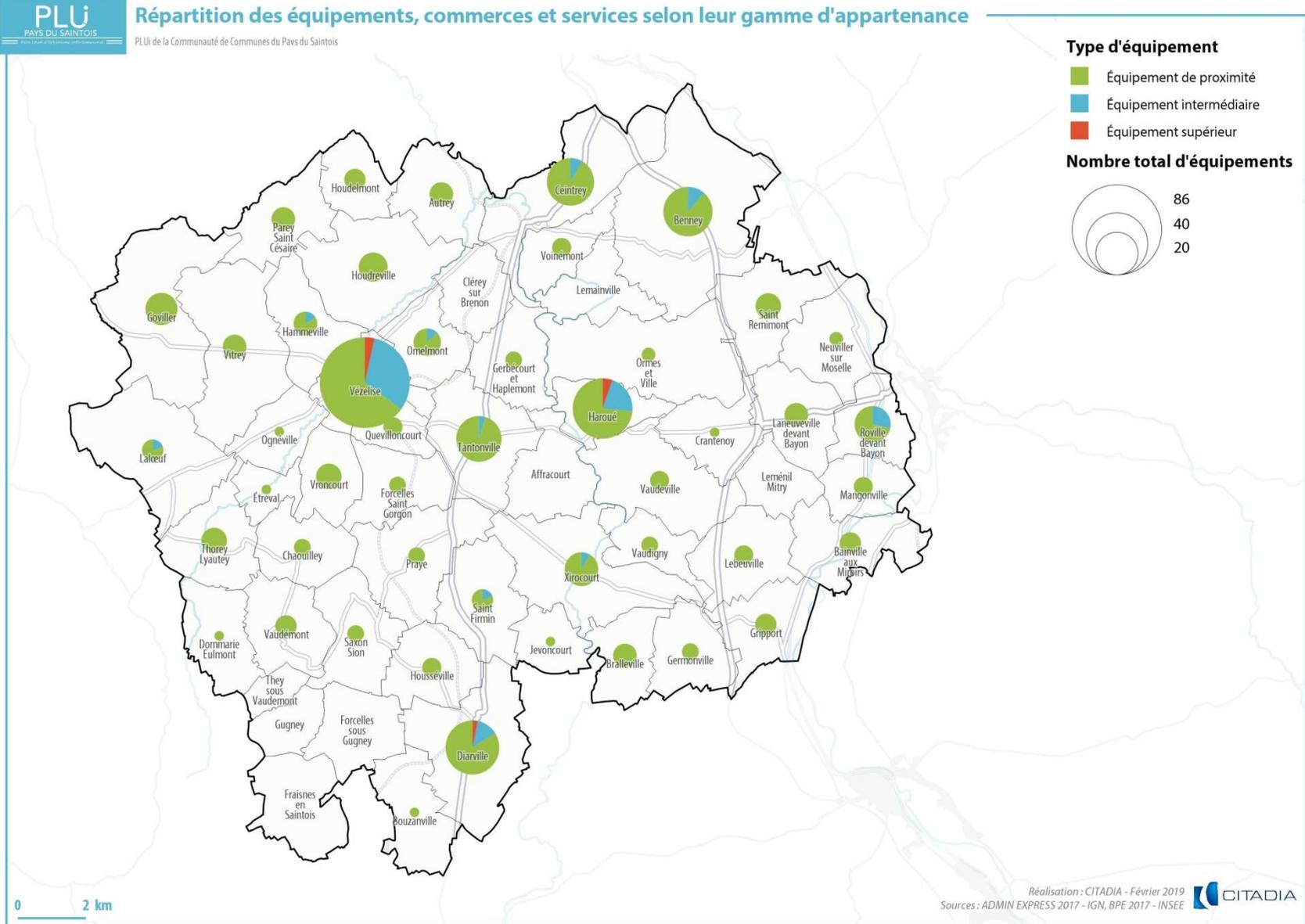


Bien que ce type d'offre soit réparti de manière équitable, la carte met également en avant un effet de concentration qui s'accroît avec la montée en gamme des équipements, comme le montre également le tableau ci-dessous.

Gamme	1 ^{er} pôle	2 ^{ème} pôle	3 ^{ème} pôle
Proximité	Vézelize (15%)	Haroué (8%)	Diarville (7%)
Intermédiaire	Vézelize (50%)	Haroué (15%)	Diarville/Roville (7%)
Supérieure	Vézelize (50%)	Haroué (33%)	Diarville (17%)

Source : BPE 2017





2. Une couverture incomplète qui nécessite la fréquentation de pôles extérieurs mieux dotés

Focus définition :

Taux de couverture : correspond à la présence sur le territoire des 110 types d'équipements et de services recensés dans la BPE INSEE 2017. Ce taux ne prend pas en compte la quantité de l'offre ni sa capacité à répondre aux besoins de la population mais permet de mettre en lumière l'absence d'équipements sur le territoire. La BPE reste parfois peu fiable en matière statistique et les résultats peuvent différer de la réalité du territoire à un instant T.

Cette analyse s'appuie sur le classement de tous les équipements retenus classés selon leur gamme, en fonction des temps de transport, soit :

- 27 équipements de proximité (≤ 10 min de voiture) ;
- 36 équipements intermédiaires (≤ 20 min de voiture) ;
- 47 équipements de gamme supérieure (≤ 30 min de voiture).

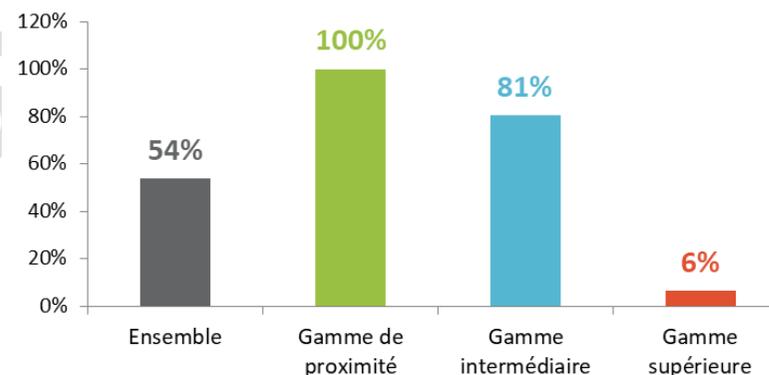
L'étude met en lumière une couverture en équipements relativement faible et qui reste essentiellement portée par le Bourg-centre. Le territoire présente un taux de couverture de 54%, signifiant qu'il détient un peu plus de la moitié des types d'équipements recensés à l'échelle nationale. A noter que certaines communes paraissent bien dotées en matière de couverture, mais détiennent très peu d'équipements et services.

En revanche, il faut relever que le Pays Saintois détient une couverture complète en équipements, services et commerces de proximité (100%), tandis que certains équipements intermédiaires (81%) et supérieurs (6%) ne sont pas représentés. Ces résultats indiquent que le territoire n'est pas totalement auto-suffisant, nécessitant une fréquentation de pôles extérieurs mieux fournis, tels que Nancy, Lunéville ou encore Epinal pour les communes les plus au sud.

Ce phénomène s'explique en partie à travers la très forte polarisation qu'exercent les grandes agglomérations voisines (Métropole du Grand Nancy, CC des Terres Toulousaises...) dont les conséquences des politiques publiques de restructuration de l'offre ont à la fois permis d'adapter les territoires aux nouveaux besoins des ménages, mais ont dans certains cas, diminué l'offre de services sur des secteurs plus vulnérables (Source : Diagnostic Stratégique, SCOT Sud54 2013). Ce constat est d'ailleurs soulevé par le diagnostic du Projet de territoire du Pays Saintois, quant à la perte de vitesse du pôle de Vézelize en matière commerciale (Cf. Chapitre 3).

Taux de couverture par gamme

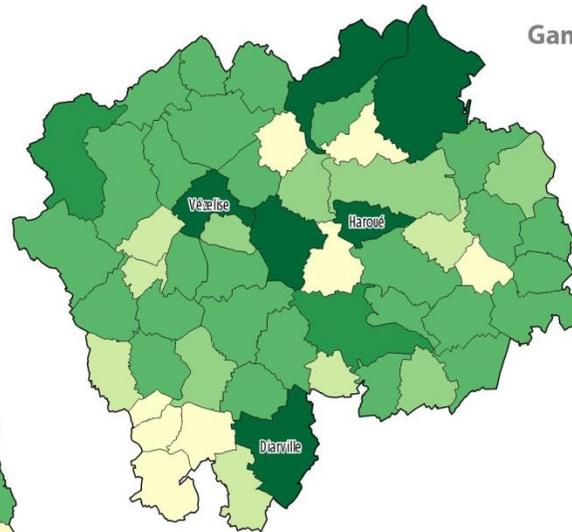
Source : INSEE BPE 2017



Gamme intermédiaire



Gamme de proximité



Taux de couverture

- Pas d'équipement
- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 30 %
- De 30 à 50 %
- Plus de 50 %

Gamme supérieure



0 2 km

3. Une offre en équipement relativement faible et très polarisée, reflétant une réalité rurale à proximité d'un pôle métropolitain

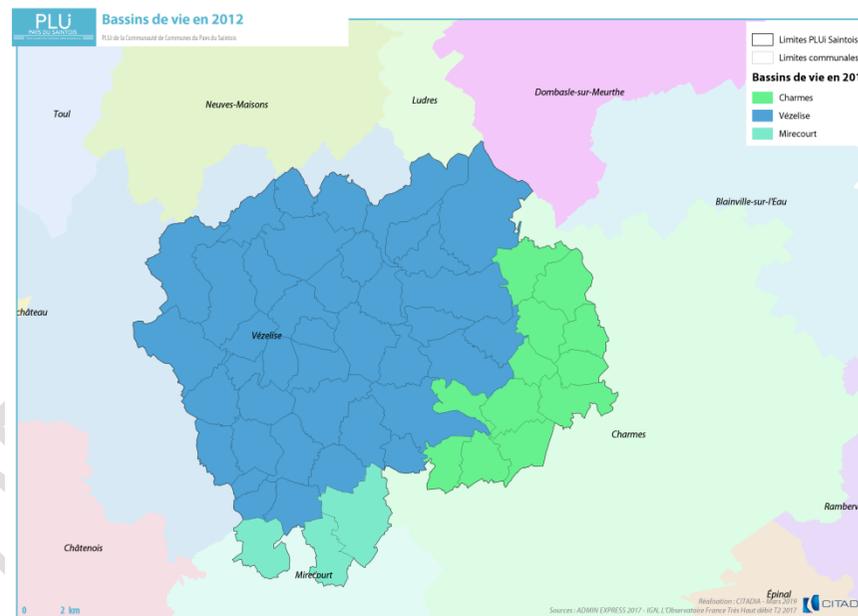
La répartition des pôles d'équipements situés sur le territoire du PLUi permet à l'ensemble des communes de pouvoir y accéder en moins de 20 minutes en voiture.

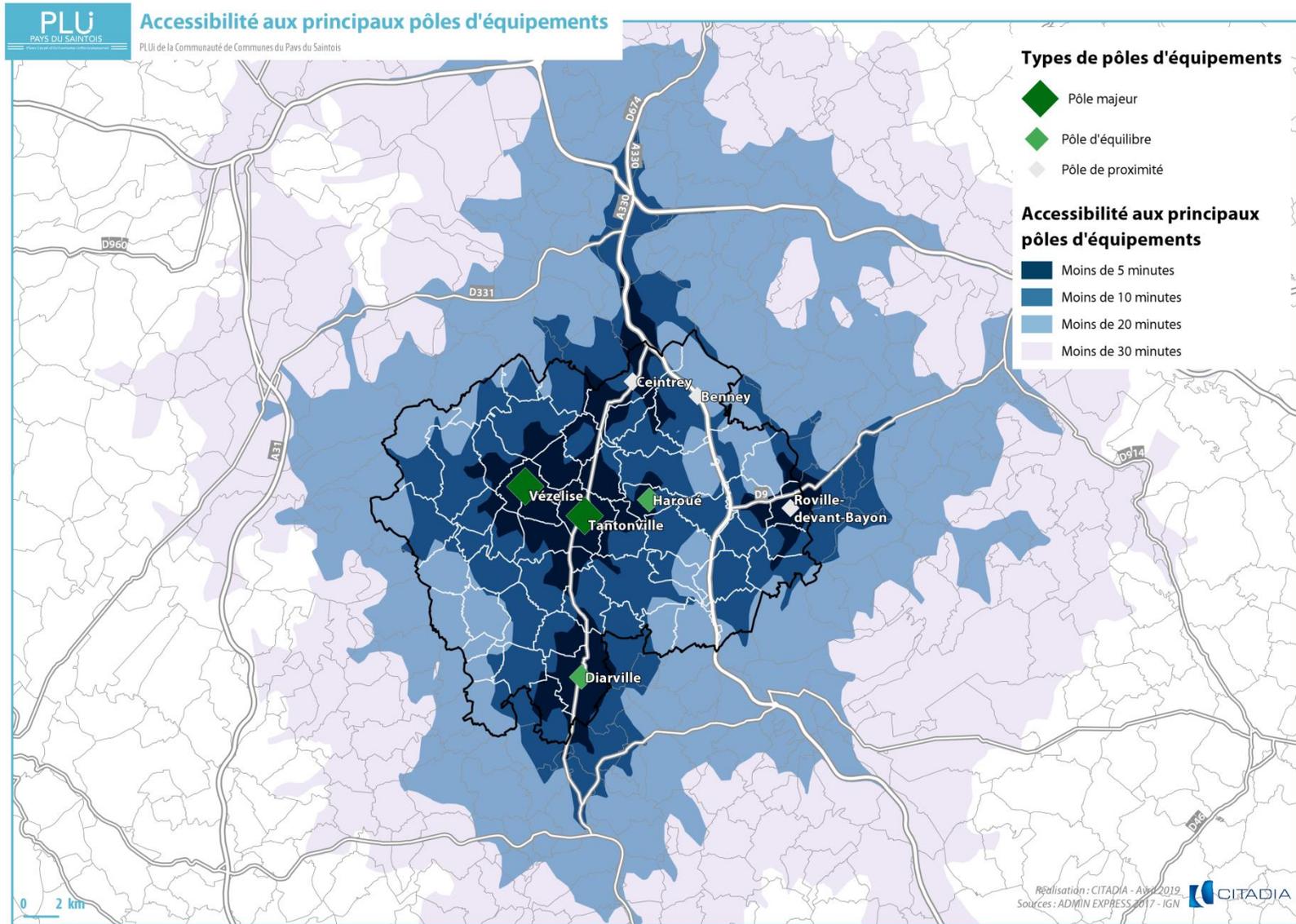
En effet, les pôles (internes au territoire) de Vézelize et Tantonville font partie des les mieux dotés du Pays. De même, il existe plusieurs pôles secondaires (appelés ici « d'équilibre et « de proximité ») qui complètent l'offre autour du Bourg centre. Ce maillage à l'échelle du PLUi semble permettre de répondre aux besoins quotidiens des habitants, l'analyse de la couverture ayant relevée que l'ensemble de la gamme de proximité est présente sur le territoire.

La carte en page suivante révèle surtout la très forte proximité avec la métropole nancéenne, de même que la commune de Mirecourt, Bayon et Charmes. A ce titre, la carte des bassins de vie produite par l'Insee illustre bien ce fonctionnement et la fréquentation des bassins d'équipements pour la vie quotidienne.

La fréquentation de pôles d'équipements extérieurs ne se justifie donc pas uniquement par l'absence d'une partie de l'offre d'équipements et de services sur le territoire mais également par une accessibilité facilitée à ces pôles.

L'accessibilité aux pôles via les modes alternatifs à la voiture (transports en commun, modes doux, etc.) est d'autant plus problématique pour les populations non-motorisées (jeunes, non-détenteurs d'un permis de conduire, personnes précaires ou trop âgées pour conduire, etc.) qui peuvent être doublement pénalisés par le manque de certains équipements sur le territoire et l'absence d'une offre de transports en commun pour garantir un bon accès aux équipements. Toutefois, certains modes de transports alternatifs existent, comme Mobilité Solidaire, et permettent de répondre à des besoins pour des publics spécifiques.





III. Une diversité d'équipements, de commerces et de services garants de la qualité de vie sur le territoire

1. Une offre commerciale à développer autour de l'hyper-proximité et des nouveaux modes de consommation

1.1. Un territoire peu centralisateur, mais doté d'une offre quotidienne à même de répondre aux besoins de première nécessité

Focus définition :

Les commerces quotidiens : ils sont fréquentés quotidiennement de manière organisée ou imprévue, et permettent les pratiques de proximité : supérette, épicerie, boulangerie, boucherie-charcuterie, poissonnerie, librairie-papeterie-journaux.

Les commerces occasionnels : il s'agit des biens achetés de manière occasionnelle, parfois de manière imprévue, notamment pour le plaisir. Ils regroupent également les supermarchés et hypermarchés fréquentés de manière hebdomadaire ou mensuelle : produits surgelés, magasin de vêtements, magasin de chaussures, droguerie-quincaillerie-bricolage, parfumerie, horlogerie-bijouterie, fleuriste, magasin d'optique, station-service.

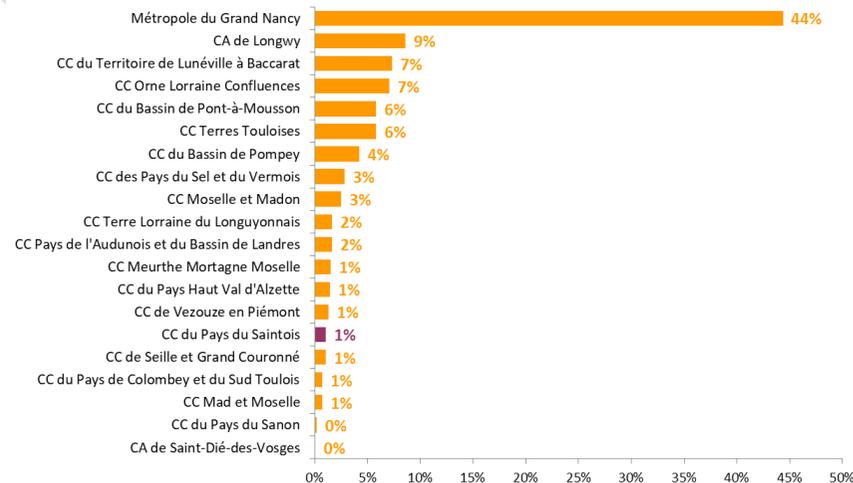
Les commerces spécialisés : ils vendent des biens durables, achetés en réponse à un besoin singulier : grande surface de bricolage, magasin d'équipements du foyer, magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo, magasin de meubles, magasin de revêtements murs et sols.

Selon la BPE 2017, le territoire regroupe près de 1% du tissu commercial du Département, volume comparable à d'autres EPCI similaires comme la CC du Pays de Colombey. Le diagnostic du SCoT Sud 54 révèle un phénomène de polarisation similaire à celui de l'ensemble des équipements, mettant en évidence les pôles de Nancy et sa première couronne comme espaces commerciaux centralisateurs.

Le Pays du Saintois recense 159 établissements dans le secteur commercial (CLAP 2015), dont un peu plus du tiers exerçant en tant que commerces de détail (SIRENE 2019). L'ensemble des établissements du secteur regroupe 210 employés en 2019, ce qui représente environ 12% des emplois salariés du territoire.

Répartition des équipements commerciaux par EPCI dans le département de Meurthe-et-Moselle

Source : INSEE BPE 2017

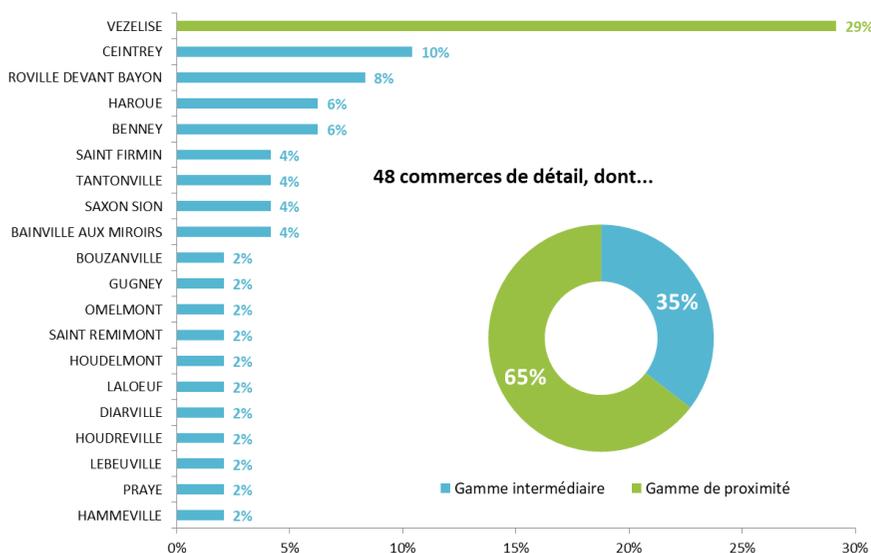


La faiblesse de l’offre commerciale du territoire fait apparaître que 4 communes sur 5 ne détiennent pas de commerce, ce qui représente une densité de 2,1 commerces pour 1 000 habitants.

A l’échelle infra-territoriale, la commune de Vézélise montre une forte polarisation, en regroupant 30% de l’offre commerciale de détail (14 commerces recensés selon SIRENE en 2019), alors que le reste des communes concentre moins de 10% de l’offre intercommunale.

Répartition communale des commerces dans le Pays du Saintois et caractérisation de l’offre par gamme d’appartenance

Source : SIRENE 2019



Il faut également souligner que cette offre commerciale de détail rassemble essentiellement des commerces d’achat quotidiens (65%) et occasionnels (35%), la CC ne comptant aucun commerce spécialisé sur son territoire.

1.2. Une diversité du commerce de détail, orientée vers une offre non alimentaire

La faible densité du tissu commercial du Pays du Saintois reflète pourtant une grande diversité des lieux de consommation quotidienne, dont l’offre s’oriente surtout vers la vente de produits non alimentaires (Cf. Carte ci-après).

Focus méthodologique :

L’analyse qui suit vise à présenter la localisation et l’accessibilité de chaque type d’équipements, commerces et services. Elle se fonde sur l’exploitation statistique et géomatique de la base de données Sirene® de l’Insee, qui recense les entreprises et établissements administrativement actifs en 2019 (dernières données disponibles). Cette base permet donc de géoréférencer les différents équipements, commerces et services, mais aussi de les classer par catégorie à partir de la Nomenclature d’Activité Française (NAF) incluse dans la base Sirene®.

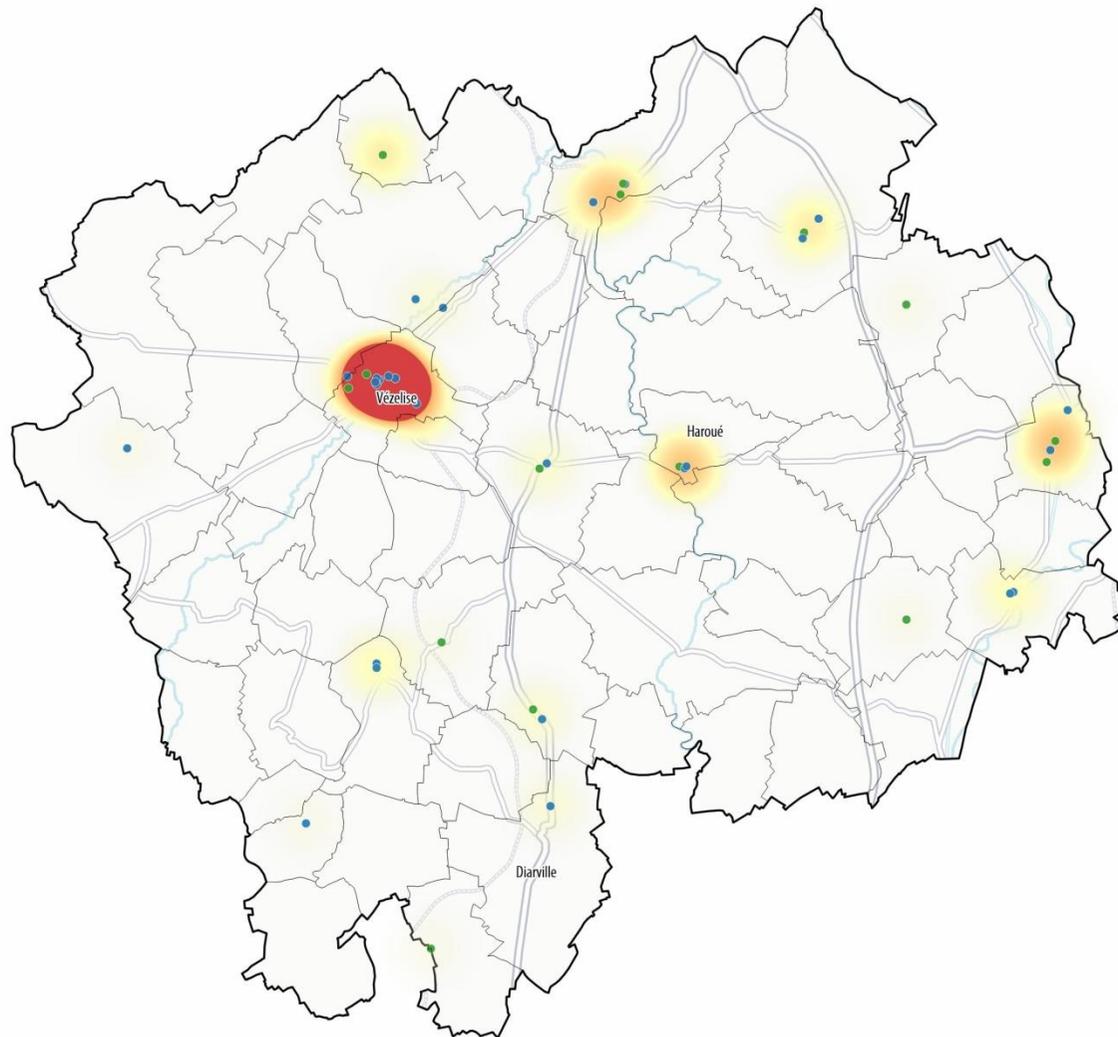
Seuls les commerces de détails ont été ici sélectionnés afin d’identifier leurs enjeux et d’intégrer ces problématiques dans le projet de territoire.

Les commerces sont analysés selon la catégorie alimentaire :

- Activités à dominante alimentaire (dont grandes et moyennes surfaces)
- Commerce sur événementaire

Et la catégorie non alimentaire :

- Divers non alimentaire
- Beauté / santé
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture / loisirs
- Auto / moto
- Bricolage / jardinage
- Autre activité de service



Commerces

- Commerces de produits à dominante alimentaire
- Commerces de produits à dominante non alimentaire

Concentration de salariés

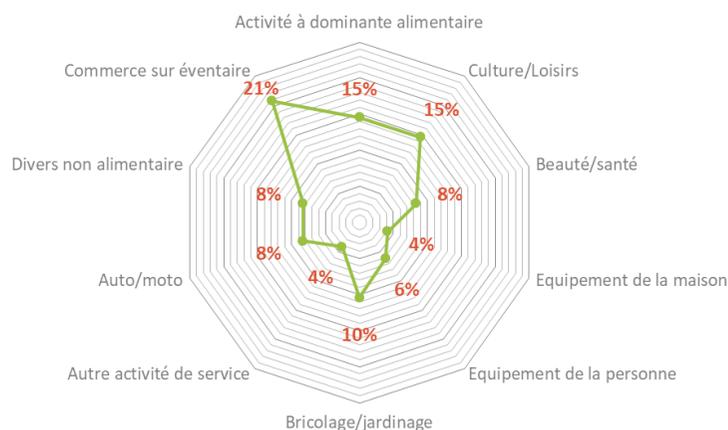
- Forte concentration
- Faible concentration

0 2 km

Cette analyse commerciale révèle que le commerce à dominante alimentaire représente environ 35% des établissements (SIRENE 2019), dont un peu plus de 20% sont considérés comme des commerces sur éventaire, correspondant généralement à de la vente de produits sur les marchés locaux, lors de tournées alimentaires etc. Ces résultats indiquent qu’il existe relativement peu de commerces alimentaires possédant un local de vente permanent, comparativement au reste des établissements recensés.

Répartition des commerces de détail dans le Pays du Saintois

Source : SIRENE 2019



1.3. Un équilibre de l’offre commerciale à engager

Les données sur la localisation des commerces alimentaires montrent que l’offre de proximité (boucherie, boulangerie, supérette etc.) se répartie relativement bien sur le territoire, mais demeure encore concentrée dans les pôles principaux (Vézelize, Haroué) ainsi que certaines communes limitrophes des agglomérations voisines (Ceintrey, Bainville-aux-Miroir) – faisait écho au fonctionnement des secteurs en bassin de vie. A noter que seules les 2 communes de Vézelize et Bainville-aux-Miroirs accueillent un commerce de moyenne surface alimentaire. Ceci s’explique par l’importance des zones de chalandise de Nancy, Toul, mais également Lunéville qui s’étendent jusqu’au Pays du Saintois.

Par ailleurs, les tendances régionales sur l’ancien périmètre de la Région Lorraine indiquent que 85% des dépenses des consommations alimentaires sont captées par la grande distribution (SDAASP 54, 2016). Même si le territoire dépend de plusieurs zones de chalandise, il n’en reste pas moins que le maintien des commerces dans les centres-villes, bourgs et villages présente un enjeu crucial pour la pérennité du territoire. La durabilité d’une dynamique commerciale dépendant pour partie de l’attractivité résidentielle locale, les fragilités démographiques constatées sur certaines communes (Cf. Chapitre 1) questionne les équilibres territoriaux du Pays Saintois.



De gauche à droite : Supermarché à Vézelize et commerces en centre-bourg à Tantonville (source : Citadia Conseil 2019)

Le développement du commerce dépasse d’ailleurs la seule dimension commerciale, induisant des enjeux en terme de :

- Pérennité d’un modèle fondé sur le déplacement automobile et le fonctionnement péri-urbain des territoires ;
- Accessibilité pour les personnes dépendantes (ménages non motorisés, personnes âgées...);
- Concurrence pour les commerces de proximité.

D’autant plus que le secteur commercial est resté peu dynamique ces dernières années - représentant seulement 3% de la construction des locaux d’activités entre 2007 et 2016 (Cf. Chapitre 3) – la fonction d’hyper proximité du commerce nécessite d’être repensée, notamment en lien avec l’évolution des modes de consommation (e-commerce, circuits courts émergents...). A l’échelle du Pays Saintois, le diagnostic met en lumière un fort potentiel de développement des circuits courts, notamment grâce au développement des

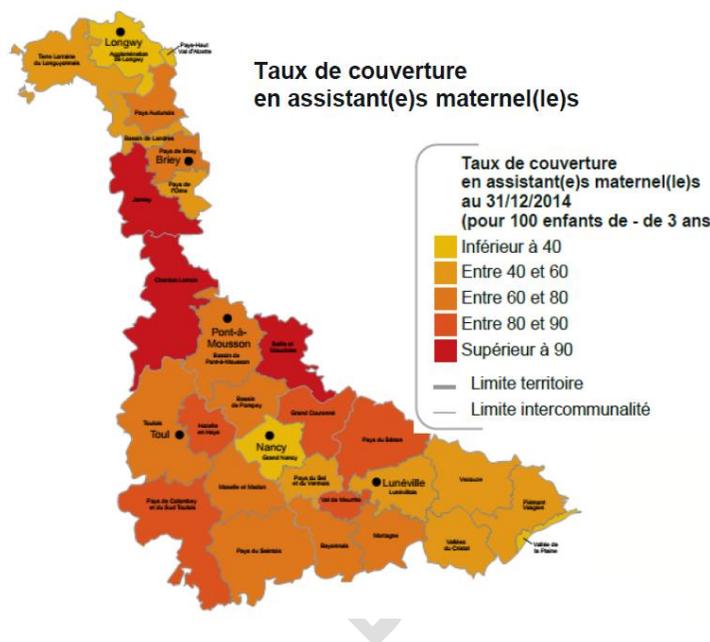
réseaux de producteurs et d'une tendance croissance de la diversification agricole (Cf. Chapitre 3).

2. Une offre d'enseignement complétée par les pôles extérieurs

2.1. Une offre à destination des plus jeunes importante mais encore incomplète

2.1.1. Un réseau d'accueil de la petite enfance répondant aux besoins des familles

Le territoire recense 1 079 enfants de moins de 5 ans (dont 514 enfants âgés de moins de 3 ans en 2015) soit 7,5% de la population. Comme à l'échelle départementale, le Pays du Saintois dispose d'un maillage relativement fort et polyvalent en structures destinées à la petite enfance (SDAASP 54, 2016).



Source : SDAASP 54, 2016

La CC regroupe 21 établissements accueillant les enfants de 0 à 6 ans, dont :

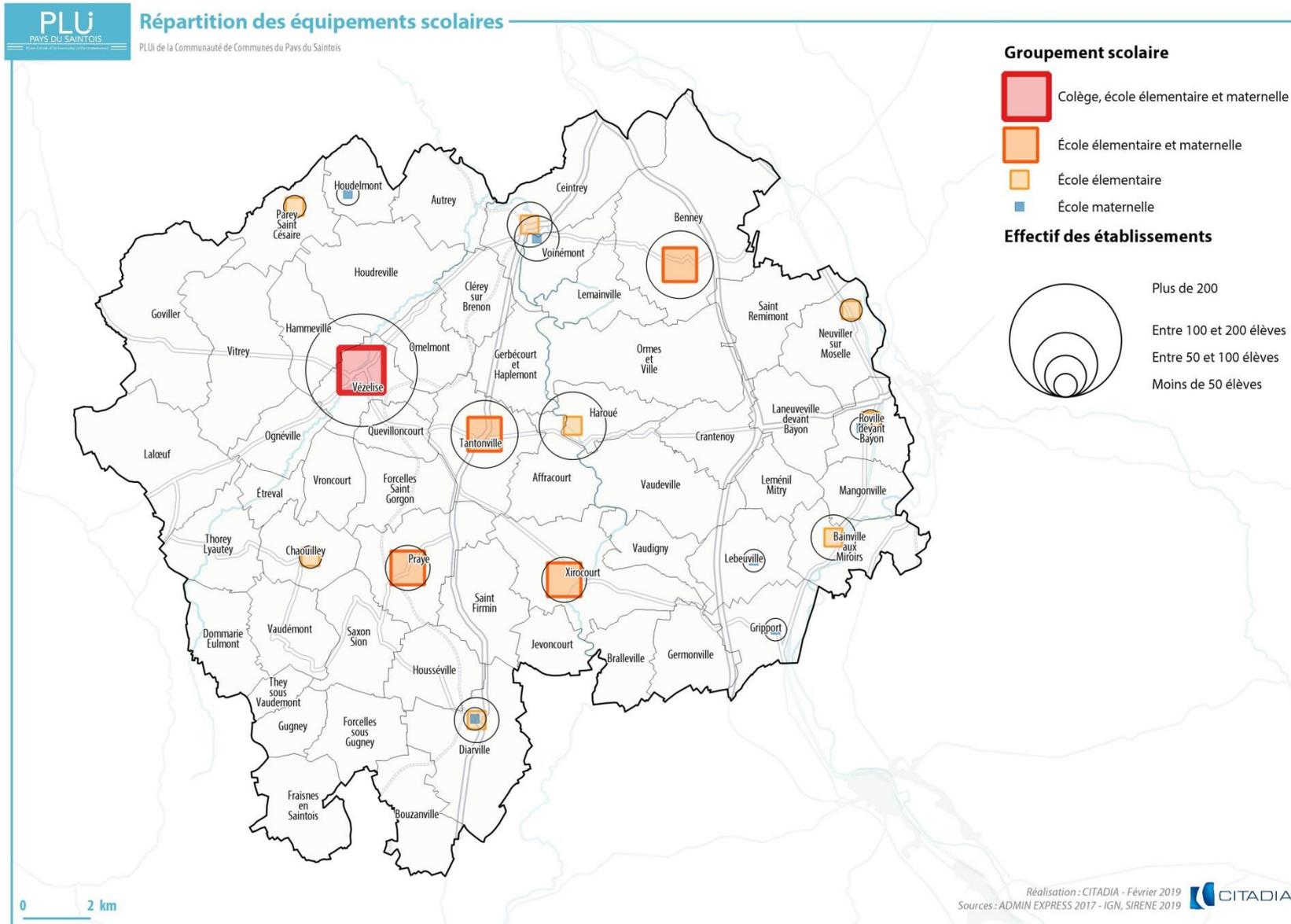
- 3 établissements multi-accueil (Ceintrey, Benney, Vézelize) disposant de 77 places ;
- 10 structures de périscolaires (Benney, Vézelize, Tantonville...) disposant de 223 places ;
- 8 structures d'extrascolaire (Grippport, Haroué, Ceintrey...) disposant de 201 places.

Les entretiens communaux mettent d'ailleurs en avant l'importance et l'efficacité de ce réseau, qui semble répondre aux besoins des familles dans un contexte rural. Cette offre doit être préservée sur le territoire, car elle constitue un facteur d'attractivité démographique essentiel pour l'arrivée de nouvelles familles et de jeunes couples.

2.1.2. Des regroupements communaux qui permettent d'assurer une offre scolaire du premier degré de qualité

En 2016, le Pays du Saintois compte 11 écoles maternelles et 13 écoles élémentaires, qui accueillent respectivement 379 et 1 052 élèves (CC du Pays du Saintois, 2016). En termes de répartition, l'offre scolaire du premier degré reste bien répartie, notamment grâce au fonctionnement en regroupements scolaires intercommunaux (SIVU et RPI). Par ailleurs, relevons que certains de ces regroupements permettent d'offrir une offre complémentaire tels qu'un service de restauration, de périscolaire et de transport scolaire matin, midi et soir.

Certaines difficultés se font toutefois ressentir quant au maintien de l'offre de transport dans certains secteurs, remettant en cause la pérennité des services existants dans un contexte où les collectivités ne peuvent parfois plus les financer.



2.2. Des structures secondaires et d'enseignement supérieur qui engendrent des déplacements extérieurs au territoire

L'offre en structures secondaire est quasi inexistante sur le territoire qui accueille un seul collège à Vézelize, regroupant un peu plus de 500 élèves, et un centre de formation continue du secteur agricole à Haroué (l'Association Lorraine pour la Promotion Agricole-ALPA).

La situation géographique du Pays proche de grands pôles universitaires et le manque de formation engendre ainsi des sorties des étudiants vers l'extérieur du territoire : l'étude des mobilités scolaires montre que Nancy (39,8% des flux sortants), Bayon (11,8%), et Mirecourt (9,7%) sont les principales destinations des étudiants (tout niveau confondus).

Par ailleurs, l'analyse des migrations résidentielles vue précédemment (Cf. Chapitre 1) montre une fuite plus importante des familles dont les enfants sont en âge d'aller au collège ou au lycée, et des 15-19 ans qui prétendent aux études supérieures.

Ce phénomène migratoire soulève de véritables enjeux concernant l'attractivité du territoire pour les jeunes diplômés, qui ne reviennent souvent pas travailler sur le territoire.

3. Des équipements de santé bien développés sur le territoire

3.1. Une démographie médicale inégale, mais qui se renforce

La CC du Pays du Saintois possède 7 établissements de santé répartis sur les 4 communes de Vézelize, Haroué, Diarville et Saint-Firmin. Ces structures offrent 354 places d'accueil (FINESS 2019) réparties de la manière suivante :

- 3 maisons de retraite (225 places) ;
- 2 foyers d'accueil pour personnes handicapées (59 places) ;
- 2 services de soins infirmiers à domicile (SSIAD capacité de 40).

L'analyse de la démographie médicale fait ressortir une densité de praticiens assez inégale selon les secteurs de la CC (SDAASP 54, 2016), en particulier pour les médecins spécialistes. Ce phénomène va de pair avec le contexte rural du territoire, ainsi que la proximité de grands pôles de santé dans les agglomérations voisines.

Le territoire compte 55 praticiens en 2017, dont :

- 13 médecins généralistes ;
- 16 infirmiers ;
- 26 spécialistes (sage-femme, kinésithérapeute...).

Bénéficiant de 3,7 praticiens (toutes catégories confondues) pour 1 000 habitants, le territoire se situe en dessous de la moyenne départementale qui recense une densité de 5,1 praticiens. L'écart est d'autant plus important pour les médecins spécialistes, avec une densité pour 1 000 habitants de 2,9 contre 4,1 en Meurthe-et-Moselle.

Des projets sont récemment venus renforcer l'offre médicale du Saintois, notamment par la créations de maisons médicales pluridisciplinaires – notamment sur la commune d'Haroué – qui permettent de regrouper une diversité de praticiens et d'assurer une offre la plus complète possible. L'offre semble actuellement répondre aux besoins des habitants, proportionnellement à la typologie du territoire. Cette offre s'inscrit de plus en complémentarité de celle des grandes agglomérations voisines, qui demeure rapidement accessibles en voiture.

3.2. Des pratiques médicales en évolution

Bien que le maillage semble satisfaisant à l'échelle du département – les habitants du Pays pouvant rapidement accéder à des soins spécialisés – l'enjeu local réside autour de la pérennité du réseau de praticiens, au vu de leurs difficultés de renouvellement. A ce titre, le SDAASP indique que sur la période 2015-2020, le nombre de médecins généralistes présente une tendance à la décroissance, alors que la population augmente sur le Département.

De plus, Soulevons que la tendance des pratiques médicales est en évolution :

- d'une part, de plus en plus de jeunes praticiens délaissent le statut libéral pour exercer en tant que salariés dans un centre de santé ;
- d'autre part, la polarisation de l'offre de santé entraîne une problématique d'éloignement à l'offre de soin, qui la rend de moins en moins accessible pour les populations captives.

Ce dernier aspect s'avère particulièrement préjudiciable pour les personnes les moins mobiles, notamment les personnes âgées ne bénéficiant pas d'offre complémentaire (place en EPAHD, soin à domicile). Actuellement assurée par le service « Mobilité solidaire » pour les personnes âgées uniquement, l'offre en Transport à la Demande pourrait être renforcée, au regard de la part croissante des populations âgées dans l'ensemble de la population (Cf. Chapitre 1).

4. Un manque recensé en matière d'équipements culturels

Regroupant au total 63 équipements sportifs et culturels en 2017, seul 50% des communes sont dotés d'au moins un équipement.

En termes de répartition, ce sont les communes de Tantonville et Vézelize qui détiennent le plus d'équipements du même type. L'offre recouvre également une bonne partie des communes situées au Nord-Est de la CC.

Concernant la typologie des équipements recensés, cette offre demeure encore peu variée, la moitié de ces équipements étant des terrains de grands jeux (football etc.) et 37% des bouledromes. Plus précisément, cette offre regroupe 20 bouledromes, 24 terrains de grands jeux, 6 terrains de tennis, 1 terrain d'athlétisme, 10 bibliothèques.

Sur le volet culturel, même si l'ensemble des EPCI de Meurthe-et-Moselle semble bien doté (52 bibliothèques recensées et un Médiabus parcourant l'ensemble du territoire), la CC a exprimé un manque de cette offre au travers du diagnostic du SAADSP. Une étude de l'offre culturelle à développer est actuellement en cours.

Des actions très localisées sont néanmoins développées sur le territoire, notamment dans les communes de Vroncourt, Omelmont, Fraines-en-Santois, Thorey-Lyautey et Crantenoy.



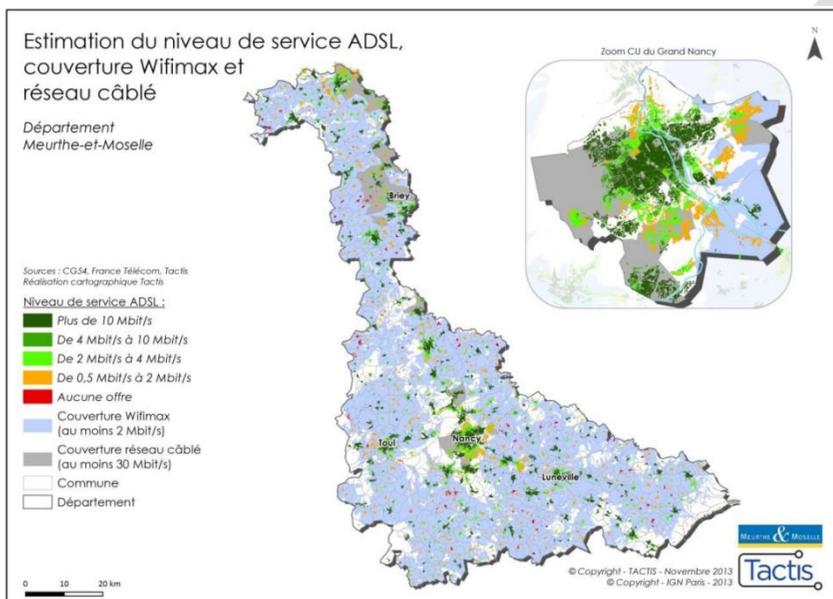
« Les boîtes à lire du territoire » / Source : CCPS 2016

5. Une amélioration du réseau numérique : nouveau facteur d'attractivité pour le Pays Saintois

5.1. Un réseau de fibre optique en cours de déploiement

L'aménagement numérique à l'échelle du Pays Saintois présente un réel enjeu, à la fois sur le plan résidentiel, qu'économique. Aujourd'hui, le SDTAN (Schéma Départemental de l'Aménagement Numérique) recense une couverture internet peu performante, confirmée par la carte en page suivante. Cette dernière montre effectivement une majorité de communes dont la couverture internet (toutes technologies confondues : ADSL, VDSL, FTTH...) est inférieure à 8 Mo/s. Bien que ce niveau de débit permette d'avoir un usage domestique suffisant, il reste peu intéressant pour le développement d'entreprises exprimant un besoin numérique sur le territoire.

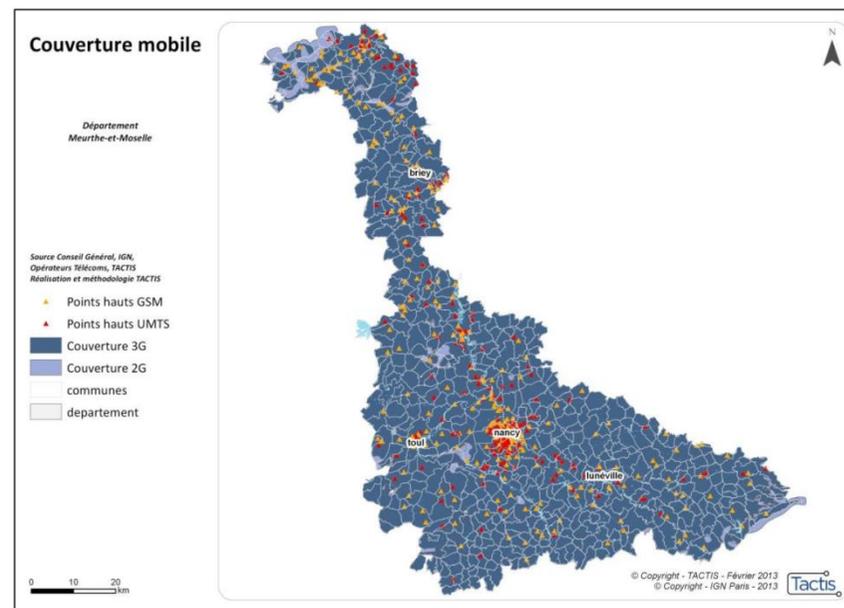
Cette situation se retrouve aussi à l'échelle supra-territoriale, où le Département enregistre des disparités importantes entre les EPCI.



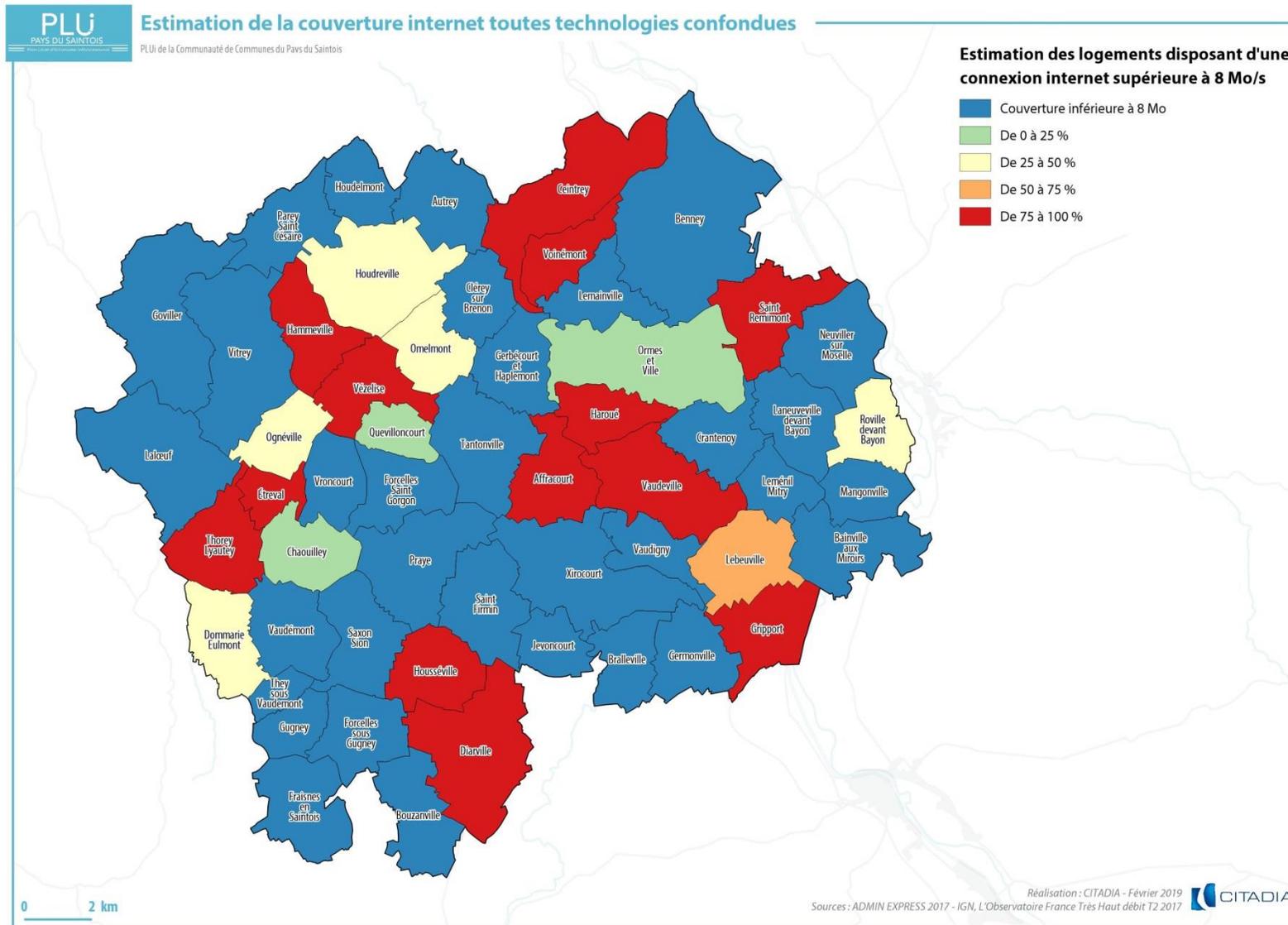
Cependant, même si seulement 11% des communes du 54 étaient éligibles à la fibre optique en 2013 (SDTAN 54, 2013), cette technologie est en passe de se développer avec un projet de couverture totale du Pays du Saintois prévu pour 2023 pour un usage professionnel et résidentiel. Cette avancée permettra au territoire de se positionner afin d'engager son projet de développement résidentiel et économique à l'horizon du PLU.

5.2. Une couverture mobile peu performante

Le réseau mobile du territoire est majoritairement couvert en 3G. Dépendamment des opérateurs mobiles, le réseau demeure peu performant dans les villages (Cf. Entretiens communaux du 13 au 15 mars 2019).



Selon le SDTAN, aucun opérateur n'a fait état du déploiement de la 4G sur le Département en 2013. A noter que 355 communes de Meurthe-et-Moselle sont prioritaires pour le déploiement de la technologie 4G, dont une bonne partie sont localisée dans la CC du Pays du Saintois.



Thématiques	Principaux constats	Enjeux
<p>Offre d'équipements, commerces et services</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une très forte polarisation sur quelques communes du Pays et des secteurs dépourvus ▪ Une offre qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins de la population et qui engendre une dépendance aux grandes agglomérations voisines (Nancy et sa couronne) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantir une bonne accessibilité aux pôles internes et externes du territoire pour renforcer l'accès aux commerces, équipements et services pour tous
<p>Accessibilité de l'offre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une concentration importante qui questionne l'accès et l'accessibilité aux secteurs les plus éloignés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter une structuration des pôles d'équipements, commerces, services et activités économiques, maintenir l'offre sur le territoire ▪ Mener les réflexions sur des mobilités alternatives et solidaires afin d'assurer un accès aux services pour tous ▪ Réintroduire une offre localisée et innovante au sein de secteurs moins dotés, pour les besoins de première nécessité notamment
<p>Offre commerciale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un commerce de détail diversifié et surtout orienté vers les gammes de proximité et intermédiaire ▪ Un Bourg-centre en perte de vitesse et une concurrence des zones commerciales dans les pratiques de consommation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer une complémentarité de l'offre commerciale générale pour répondre aux besoins de consommation actuels et futurs du territoire

Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Offre à destination des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une évolution positive des structures d'accueil de la petite enfance, qui permettent d'attirer les familles ▪ Une offre du premier degré relativement importante et des regroupements intercommunaux qui facilite l'accès ▪ Une offre de second degré concentrée à Vézelize qui nécessite la fréquentation de pôles extérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter l'offre de petite enfance en tenant compte des dynamiques démographiques et de l'évolution des rythmes de vie ▪ Maintenir l'offre scolaire dans les zones rurales grâce à la mutualisation des établissements (en termes de gestion) et leur possibilité de modularité ▪ Tendre vers une mise en cohérence de la carte scolaire avec les bassins de vie ▪ Développer l'offre de formation en lien avec les spécificités du territoire (secteur agricole)
Offre sanitaire et sociale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une densité de praticien inégale selon les secteurs ▪ Des projets de pôle médicaux qui favorisent l'accès à la santé de proximité sur le Santois 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper les besoins induits par le vieillissement de la population et les publics fragiles ▪ Pérenniser l'offre sur les pôles existants
Offre de loisirs, culturelle et sportive	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des manques recensés par les communes, mais une offre qui se développe peu à peu grâce aux actions intercommunales 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la politique culturelle du territoire en déployant les possibilités d'accès à la culture et au sport ▪ S'appuyer sur le tissu associatif local pour développer l'offre culturelle
Numérique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une couverture numérique encore peu performante mais un développement de la fibre prévu à 2023 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner le déploiement de la couverture numérique ▪ Se saisir du déploiement de la fibre pour enrichir l'offre résidentielle et économique



5

Des morphologies et formes urbaines héritées à faire évoluer

Chapitre 5 : Des morphologies et formes urbaines héritées à faire évoluer

I. L'analyse de la morphologie, un outil d'aide à la décision dans les prescriptions du PLUi

L'analyse de la typo-morphologie est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments.

L'utilité de l'analyse réside dans la connaissance des formes urbaines et leur potentiel d'évolution, avec pour objectif d'adapter la règle en fonction de l'évolution du tissu souhaité.

1. L'analyse morphologique, pour quoi faire ?

Elle permet de mettre en lumière deux grands enjeux :

- La préservation et la valorisation du patrimoine urbain et paysager, et le cadre de vie ;
- Les potentiels urbains différenciés.

C'est aussi un outil pour réinterroger la pertinence du zonage communal et permettre une harmonisation de celui-ci.

2. Comment traduire dans le PLUi l'analyse de la morphologie du bâti ?

Le Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation du PLUi doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Ainsi, cette analyse des différents tissus urbains permet d'envisager les évolutions possibles du bâti en prenant en considération les enjeux de densification, mais également de respect de l'identité architecturale et paysagère des villes et villages du Saintois.

Cette analyse vient par la suite aiguiller les dispositions du règlement, qui s'attachera à retranscrire les différentes caractéristiques des tissus à travers des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, à la mitoyenneté, à la hauteur du bâti et son emprise sur la parcelle, etc.

II. Une histoire rurale liée aux caractéristiques paysagères du territoire

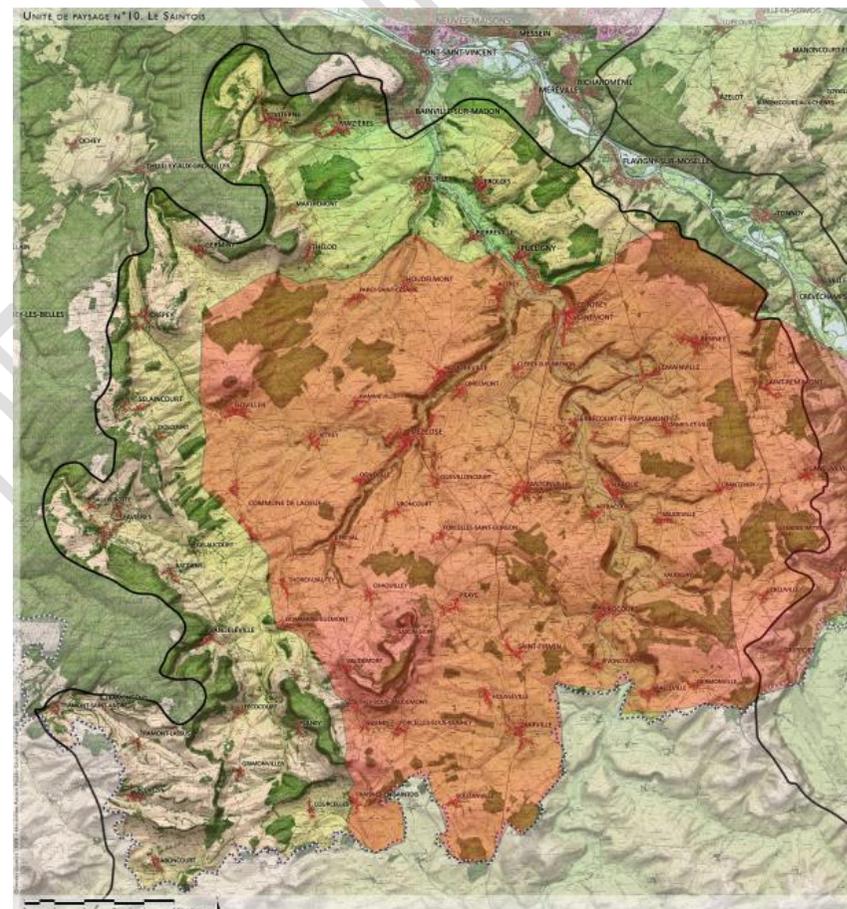
1. Une unité paysagère agricole et rurale

La Communauté de Communes du Pays du Saintois, située au Sud du département Meurthe-et-Moselle dans la région Grand-Est, s’inscrit dans l’unité paysagère du Saintois. Cette unité de paysage s’étend sur 25 km de diamètre, est située entre les Côtes de Moselle et la Vallée de la Moselle et se prolonge dans le département voisin des Vosges (prenant alors l’appellation du *Xaintois*).

Le Saintois est un territoire rural marqué par des paysages agricoles et dont la plupart des bourgs ne comptent pas plus de 300 habitants. Les communes comptant plus de 1000 habitants sont Vézelize, Pulligny et Bainville-sur-Madon. La route RD 57, qui borde le Saintois à l’Est, facilite la desserte de ce territoire encore rural, le plaçant à moins de 30 minutes en voiture de Nancy (Source : Vivre les paysages de Meurthe et Moselle).

85 communes du Département de la Meurthe-et-Moselle sont incluses dans cette unité paysagère et sont marquées par son empreinte. La Communauté de Communes du Pays du Saintois est composée de 55 communes, toutes situées à l’Est du Saintois, et s’étend sur environ 350 km². Elle représente ainsi près de 80% de la surface de l’unité paysagère du Saintois.

L’unité paysagère du Saintois est une plaine agricole où les vergers utilisent une place importante dans la culture. A l’Est, les reliefs sont amples et peu marqués permettant d’avoir de grandes ouvertures visuelles sur les prairies et les champs. A l’Ouest, la Côte de Moselle marque une délimitation précise de la plaine, la présence de buttes-témoins remarquables dénote dans ce paysage. La colline de Sion-Vaudémont est notamment caractéristique de ce relief de buttes-témoins.



Délimitation de l’unité paysagère et de la Communauté de Communes du Pays du Saintois (en rouge) / Source : Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle



La vallée du Brénon creusant la plaine du Saintois – Vue depuis Autrey / Source : Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle



Prairies, saules, coteaux boisés dans la vallée du Brénon – Houdreville / Source : Vivre les paysages de Meurthe et Moselle



Pré-vergers sur un coteau – Thorey-Lyautey / Source : Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle



Horizons animés par les reliefs des buttes-témoins et des Côtes de Moselle / Source : Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle

Les paysages produits par les vergers

Les vergers familiaux traditionnels : arbres piquetés dans un pré



Les vergers de production : plantation dense et régulière



Les nouveaux vergers plantés pour la production de mirabelles ou de cerises produisent des paysages différents des vergers traditionnels qui entourent les villages, Source : Vivre les paysages de Meurthe et Moselle

2. Un territoire au patrimoine historique important

Le Saintois est également un territoire d'histoire, dont le bâti en est le témoin. Le Pays du Saintois est l'héritier de l'ancien comté de Vaudémont, territoire indépendant du duché de Lorraine jusqu'en 1473. D'abord résidant dans le village de Vaudémont puis dans le bourg de Vézelize, les comtes de Vaudémont se sont longtemps opposés aux ducs de Lorraine, opposition qui alla jusqu'à la guerre. Le mariage du comte de Vaudémont Ferry II et de la fille du duc René I^{er} d'Anjou, Yolande, réconcilia les deux camps et le comté de Vaudémont fut rattaché au duché de Lorraine. Les Ducs de Lorraine ont ainsi réussi à mettre en valeur ce Pays grâce à de nombreux éléments patrimoniaux existants et aujourd'hui classés.

2.1. Un patrimoine surtout concentré dans le Bourg-centre...

Capitale du Saintois, Vézelize est un des rares « villages » du territoire à avoir plus de 1 000 habitants. Non loin de la colline de Sion, la commune abrite de nombreux édifices classés monuments historiques tels que l'église Saint-Côme et Saint-Damien.

Deux hôtels particuliers datant du XV^{ème} siècle sont à noter au sein du territoire, ils ont une architecture typique de la Renaissance

Construite au 13^{ème} siècle puis rénovées et agrandies au 16^{ème} siècle, les Halles du centre bourg de Vézelize sont caractéristiques de cette commune



Dans l'ordre : Eglise Saint-Côme et Saint-Damien, Hôtel de Tavagny, Hôtel Renaissance du bailliage, Les Halles / Source : Commune de Vézelize

2.2. ...complété par une diversité d'éléments répartis sur l'ensemble du territoire

2.2.1. La colline de Sion : élément emblématique départemental

La colline de Sion domine le plateau Saintois par ses 540 mètres d'altitudes. Longtemps occupée par l'homme, la colline de Sion possède un patrimoine historique attractif. C'est notamment sur cette colline que l'on trouve des étoiles de Sion (fossiles d'animaux marins de l'ère secondaire). Ce lieu a notamment inspiré l'écrivain Maurice Barrès pour son roman historique, *La Colline inspirée*.

« La Lorraine possède un de ces lieux inspirés. C'est la colline de Sion-Vaudémont, faible éminence sur une terre la plus usée de France, sorte d'autel dressé au milieu du plateau qui va des falaises champenoises jusqu'à la chaîne des Vosges. (...). Dans tous nos cantons, dès que le terrain s'élève, le regard découvre avec saisissement la belle forme immobile, soit toute nette, soit voilée de pluie, de cette colline posée sur notre vaste plateau comme une table de nos lois non écrites, comme un appel à la fidélité lorraine ».

La Colline inspirée, Maurice Barrès, 1913

2.2.2. Les Châteaux, symbole de l'histoire lorraine du XVIII^e siècle

La route historique des « Marches de Lorraine » passe dans le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Saintois. Cette route permet de faire découvrir les sites historiques de la Lorraine et notamment les bâtis emblématiques de la région. Dans le territoire du Saintois, deux châteaux sont le symbole de l'histoire de la région : le Château d'Haroué, érigé entre 1720 et 1732 par l'architecte Germain Boffrand pour le Prince Marc de Beauvau-Craon, connétable de Lorraine puis vice-roi de Toscane et le Château du Maréchal Thorey Lyautey.

2.2.3. Les petits patrimoines : caractéristiques des anciennes activités locales

La Communauté de Communes du Pays du Saintois est constituée de petits patrimoines typiques de l'histoire lorraine. Les lavoirs, façades, et fontaines sont les témoins des activités locales historiques de ce territoire agricole.

Au vu de l'ensemble des éléments patrimoniaux qui seront recensés dans ce projet de PLUi, il s'agira de prendre en compte les enjeux qui y sont reliés dans le projet de territoire notamment quant aux ambitions de développement (démographique et économique) ainsi que vis-à-vis de la volonté de préservation des tissus existants.



Colline de Sion / Source : Tourisme Lorraine



Château d'Haroué, vue du jardin, Source : chateaudeharoue.f et Château Thorey Lyautey
Source : Châteaux-France



Lavoir de Saint-Reminont et Fontaine de Voinémont, Sources : sites des communes

III. Classification morphologique des communes et formes urbaines du Pays du Saintois

1. Un territoire majoritairement composé de «villages-rue»

La morphologie des communes se décompose en trois formes différentes : les villages en T, les villages-rue et les villages tas. Cette typologie a été réalisée grâce aux définitions de l'Atlas Départemental des Paysages.

Focus définition :

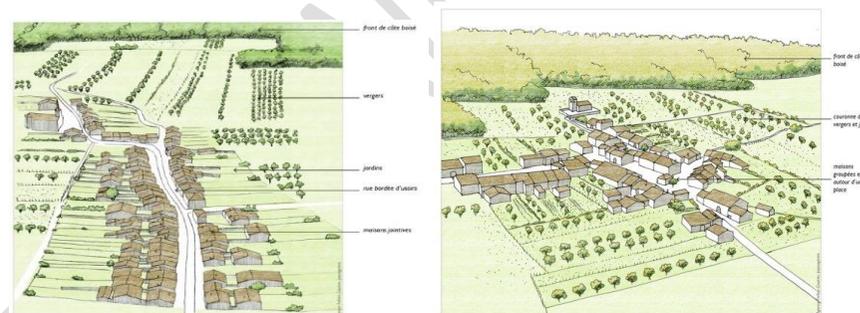
Village-rue : c'est la forme la plus fréquente et la plus caractéristique des villages lorrains. Il se compose le plus souvent de deux rangées de maisons jointives qui encadrent une rue élargie d'usoirs. Un espace généreux accompagne ainsi les voies de circulation, ouvrant les perspectives. Cette organisation simple du bâti peut varier en fonction de la topographie, de la présence d'une rivière ou de sources : certains se sont dédoublés en deux rues parallèles formant un U, parfois la rue suit la courbe d'un méandre,...

Les maisons sont presque toujours accolées les unes aux autres, perpendiculairement à la rue, et s'étirent en profondeur sur d'étroites et longues parcelles : une forme très particulière, aujourd'hui parfois difficile à adapter pour répondre aux nouvelles attentes en matière d'habitat.

Village-tas : présente une organisation moins courante que celle du village-rue. Il ne s'organise pas autour de la rue mais autour d'un élément important tel qu'un château, une église ou une place. Son plan apparaît ainsi plus ramassé et complexe : il est découpé par de nombreuses rues, parfois tortueuses, aux usoirs étroits ou inexistantes. Les maisons restent le plus souvent dépourvues de jardins.

Village en T : organisation autour de différentes voies, souvent autour d'un carrefour présentant la plupart du temps une forme de T.

Source : CAUE 54, *Vivre en Meurthe et Moselle*

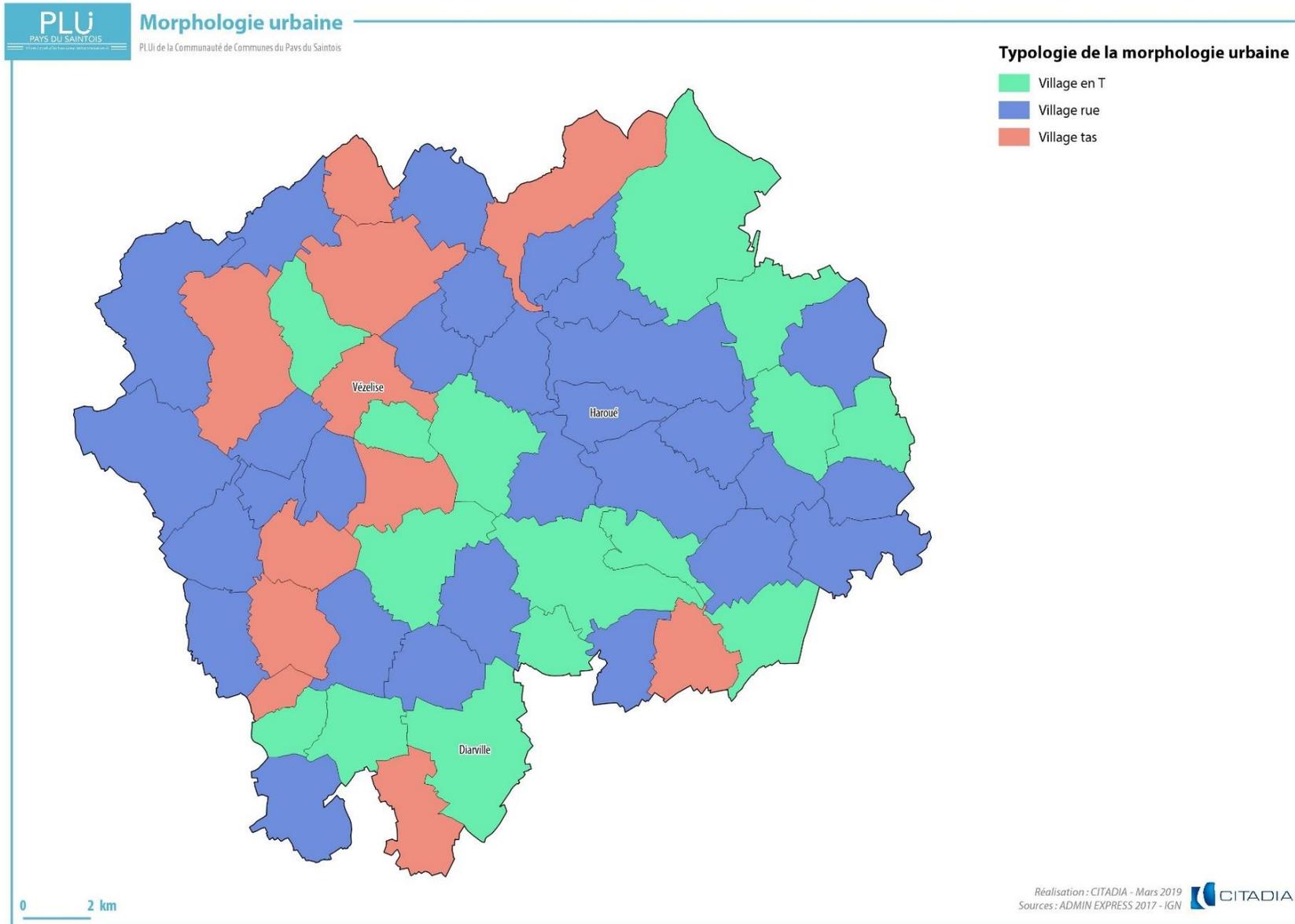


De gauche à droite : Illustration d'un village-rue et village-tas / Source : *Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle*

Principalement localisé à l'ouest du territoire et autour de la combe d'Haroué, la forme du village-rue est la plus répandue sur l'ensemble de la CC du Pays du Saintois avec 28 communes sur 55 concernées par cette forme urbaine.

La forme du village en T est la seconde forme la plus courante (15 communes), et se situe plutôt à l'est et au centre du territoire, au sud, au nord-est et au centre du territoire.

La forme du village-tas reste la forme la moins courante que les deux précédentes (11 communes) et se retrouve principalement aux alentours de la commune de Vézelize.



2. Une concentration urbaine au bord des grands axes et dans les cœurs de bourgs bien dotés en équipements

Globalement, la densité résidentielle est relativement faible sur le territoire du Saintois, avoisinant 5 à 10 logements à l'hectare en moyenne. Il semblerait que la morphologie urbaine, caractérisé par le village en T, le village en rue, et le village tas n'ait pas d'impact direct sur la densité résidentielle puisque tous les modèles de développement présentent des fourchettes plus ou moins importantes. D'ailleurs, il faut souligner que le coefficient d'emprise du sol, reste relativement homogène sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans les cœurs de bourgs où il atteint plus de 40%. L'analyse cartographique (Cf. cartes ci-dessous) montre néanmoins que les communes détenant les densités les plus élevées se localisent proche des axes de communication (RD 913 par exemple) et/ou polarisent les équipements et services.

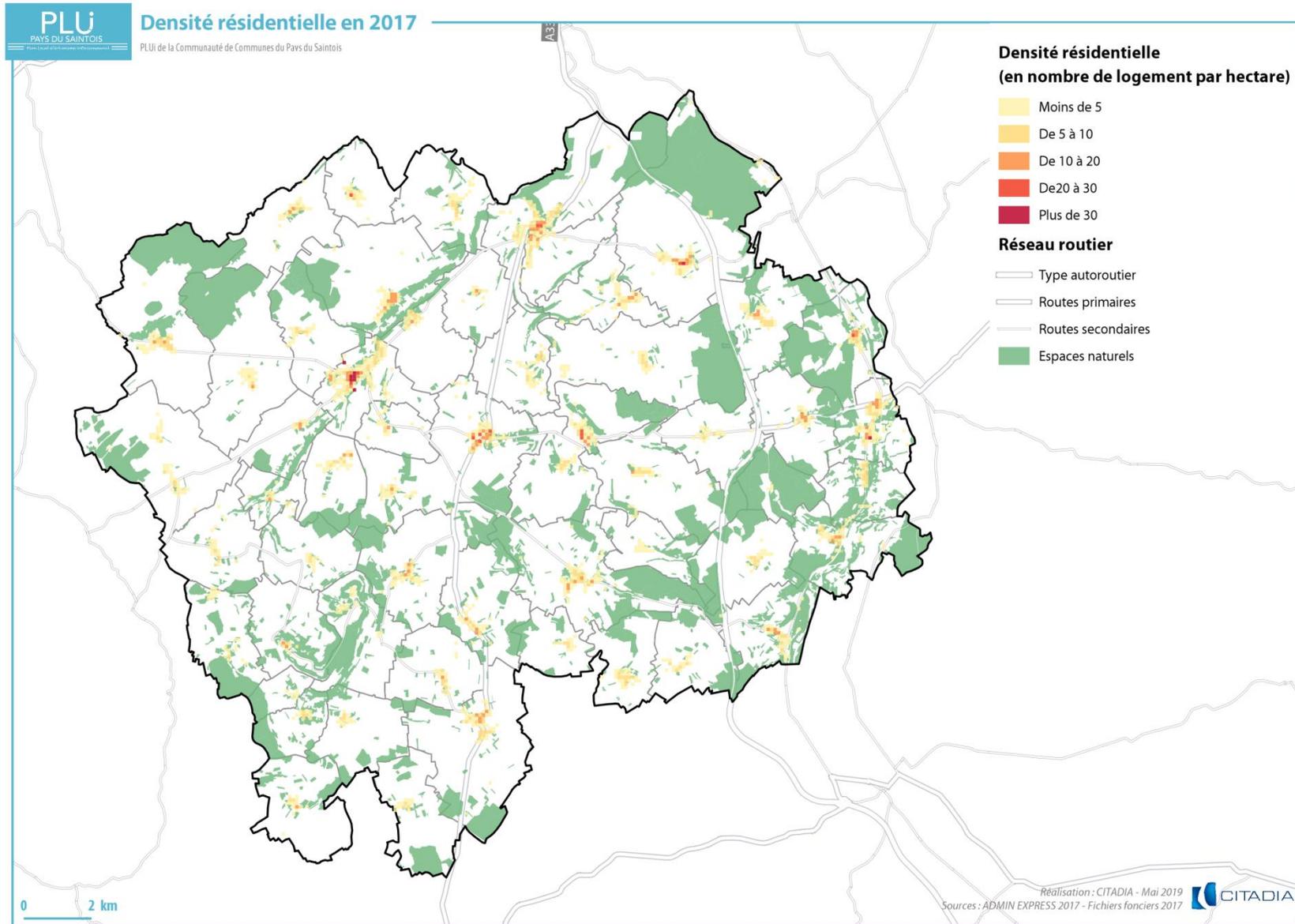
Vézelize demeure à ce titre, la commune la plus importante en termes démographique, mais aussi la plus dense, avec un centre-bourg qui regroupe plus ou moins 30 logements à l'hectare. À noter que la taille moyenne des parcelles dans le centre est d'environ 140 m², s'expliquant par sa trame urbaine en « village tas », qui concentre principalement du bâti en bande de centre-bourg. Elle forme « un chapelet » de densité avec les communes de Tantonville et d'Haroué, qui possèdent des densités assez similaires – quoique plus faibles que Vézelize pour certains quartiers - se situant dans une fourchette moyenne de 10 à 30 logements par hectare.

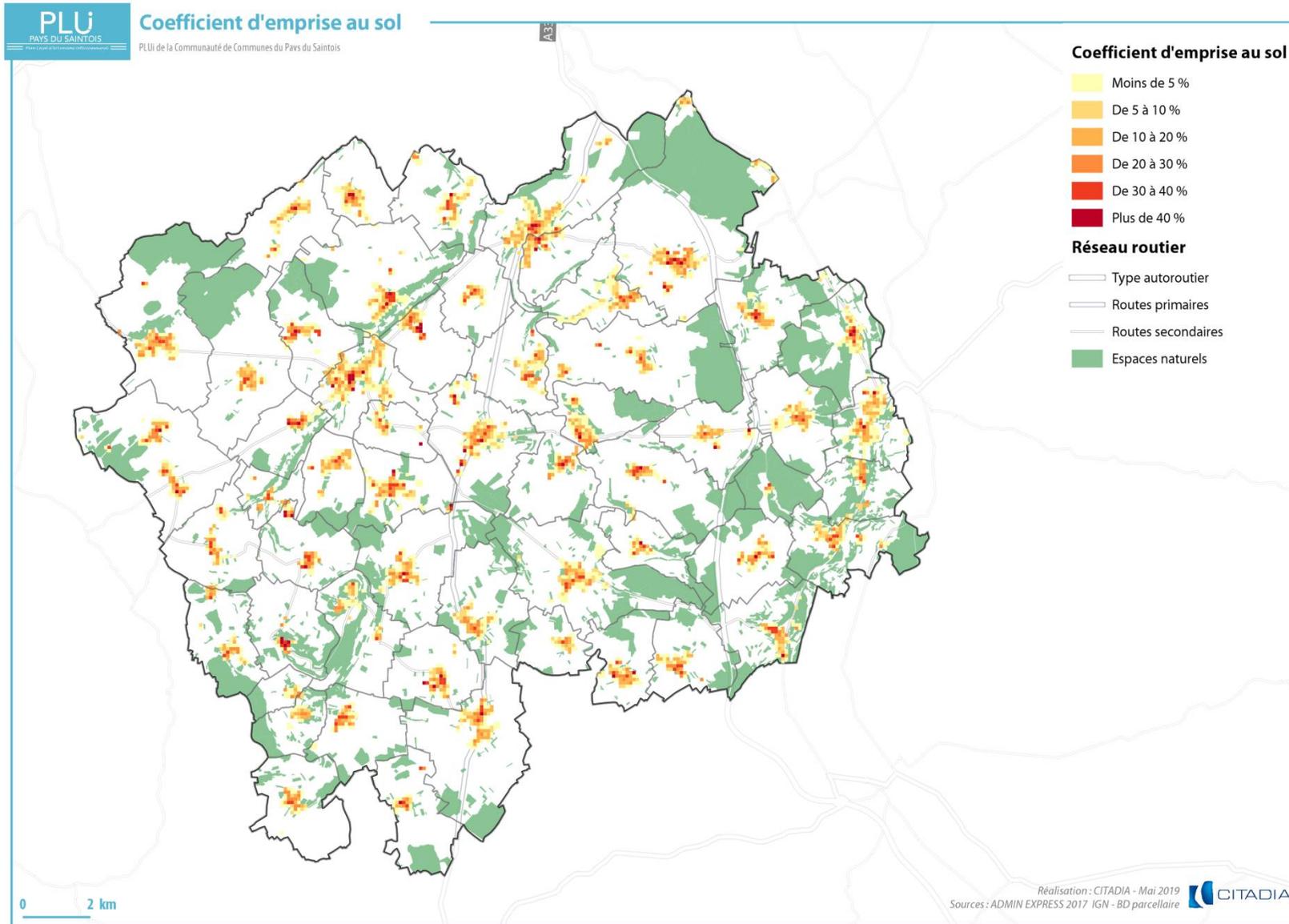
Le nord du territoire, situé aux portes de la métropole nancéenne, concentre également certaines poches de densités, essentiellement dans les communes de Ceintrey et Benney.

Ces dernières détiennent des densités plutôt importantes pour le territoire (entre 20 et 30 logements) pour des parcelles 3 à 4 fois plus grandes que celles de Vézelize (entre 350 et 500 m²) et une emprise au sol équivalente (plus de 40% de la surface du terrain).

Certaines communes de la vallée de la Moselle localisées à proximité de la départementale 57 demeurent relativement denses comparativement au reste du territoire. À titre d'exemple, Laneuville-devant-Bayon et Roville-devant-Bayon présentent des poches de densités de l'ordre de 20 à 30 logements, avec quelques poches dépassant les 30 logements à l'hectare.

A contrario, les communes du sud affichent des densités résidentielles plus faibles (jusqu'à 10 logements par hectare), allant de pair avec des tailles moyennes de parcelle plus élevées (environ 600m² pour Saint Firmin et Xirocourt, ou encore 750m² pour Diarville).





IV. La classification de l'ensemble des formes urbaines

1. Les tissus centraux historiques

1.1. Les corps de ferme typiques des villages lorrains

Situées dans le centre des villages, les anciennes fermes sont typiques du paysage lorrain. Depuis que les exploitations agricoles ont quitté le centre des villages, ces corps de ferme sont souvent devenus des bâtiments d'habitation.

- *Grandes caractéristiques du tissu*

- Fonction : habitat
- Densité moyenne : 10 à 20 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : $\pm 600m^2$
- Hauteur : R+C ou R+1
- Implantation : à l'alignement de l'usoir (considéré comme un espace public)
- Parcellaire : rues larges et grandes parcelles



Trame parcellaire et bâtie du centre historique d'Omelmont

- *Caractérisation du bâti*

- Architecture : ferme traditionnelle lorraine
- Ouvertures
 - o Fenêtres majoritairement à deux battants
 - o Porte cochère composée d'un arc plein cintre comprenant une clé de voûte

- Façades :
 - o Encadrement des portes et des fenêtres est en pierre de taille
 - o Fenêtres souvent encadrées par un arc surbaissé
- Couverture : toiture à deux pans
- Matériaux : pierres et enduit au ciment pour certaines rénovations et toit en tuiles rouges

- *Environnement urbain*

- Les corps de ferme constituent les principaux bâtiments du centre-bourg, ils bénéficient des aménités du centre.
- Les usoirs sont de larges espaces publics. Autrefois utilisés pour le matériel agricole ou le bétail, ils servent aujourd'hui de stationnement, pouvant entraîner des problématiques de saturation et de pollution visuelle dans les villages.
- Ces anciens corps de ferme sont aujourd'hui utilisés uniquement comme habitations.



De gauche à droite : usoirs traditionnels utilisés pour l'activité agricole, et exemple d'usoirs actuels où l'espace est utilisé pour la voiture (Housséville) / Source : CAUE 5 et Citadia 2019

1.2. L'habitat en bande de centre bourg à Vézelize

• *Caractéristiques principales du tissu*

- Fonction : mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements...)
- Densité moyenne : Plus de 30 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : $\pm 150 \text{ m}^2$
- Hauteurs :
 - R+2+C
 - RDC occupés par des commerces et des étages réservés à l'habitation
- Implantation : à l'alignement
- Parcellaire : rues sinueuses et parcelles étroites
- Éléments patrimoniaux constitutifs du centre bourg : Halles du Marché du XVIème siècle, Mairie, Église Saint-Côme



Trame parcellaire et bâtie du centre historique de Vézelize / Source : Citadia 2019

• *Caractérisation du bâti*

- Architecture : constructions estimées entre le 17ème et 19ème siècle
- Ouvertures :
 - Fenêtres généralement à deux battants
 - Lucarnes rampantes
 - La présence de commerces en rez-de-chaussée offre une ouverture supplémentaire
- Façades :
 - Encadrement des portes et fenêtres en pierre apparente.

- L'encadrement des fenêtres est majoritairement de forme arc surbaissé

- Couverture : toitures à deux pans
- Matériaux : construction en pierres et enduit en béton et toit en tuiles rouges



Place du Maréchal Lyautey (Vézelize) / Source : Citadia, 2019

• *Environnement urbain*

- Espace public : place centrale (Place de l'Hôtel de Ville) où la voiture est omniprésente.
- Trame vernaculaire : rues historiquement étroites.
- Une gare SNCF (abandonnée) accessible à 20 min à pied du centre bourg et qui relie Nancy-Vézelize-Merrey en Autocar.
- Un réseau de bus moins régulier que le train qui dessert de nombreuses communes du territoire : le réseau Ted (Bus R580, R590, R670).
- Une offre commerciale limitée mais concentrée dans le centre bourg.

2. Les grandes demeures et villas

2.1. La maison de maître

- *Grandes caractéristiques du tissu*

- Fonction : habitat
- Densité moyenne : Moins de 5 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : entre 700 et 1 000 m²
- Hauteur : R+1+C. Le bâtiment peut parfois être surélevé par rapport au niveau de la rue
- Implantation : en retrait avec un jardin avant

- *Caractérisation du bâti*

- Architecture datant du 19^{ème} siècle
- Ouvertures :
 - o Symétrie des ouvertures
 - o Fenêtres à deux battants
 - o Lucarnes variées : oculus, jacobines...
 - o Certaines maisons peuvent avoir des petits balcons au 1^{er} étage ou des verrières en rez-de-chaussée
- Façades :
 - o L'encadrement des portes et fenêtres est en brique rouge ou en pierre
 - o Décoration : utilisation d'un chaînage d'angle en brique rouge ou en pierre
- Couverture : toiture à quatre pans
- Matériaux : pierre et briques

- *Environnement urbain*

- Les maisons de maître sont soit situées dans le bâti du centre-bourg soit à la limite du centre.
- Elles bénéficient des mêmes aménités que les tissus du centre-bourg du fait de leur localisation.
- Les jardins de ces maisons présentent une grande qualité paysagère.
- La présence de barrières imposantes et le retrait du bâti permettent de faire une coupure entre la rue et la propriété privée.



Trame parcellaire et bâti de l'environnement des maisons de maître (Vézelize) / Source : Citadia



Maison de maître (Vézelize et Neuville-sur-Moselle) / Source : Citadia, Google Maps

2.2. Les châteaux et dépendances

• *Grandes caractéristiques du tissu*

- Fonction : habitation / lieu de tourisme
- Densité moyenne : Moins de 5 logts/ha
- Taille moyenne de parcelle : variable
- Implantation : en milieu de parcelle
- Hauteur : variable selon les époques
- Les parcs des châteaux s'étendent sur de vastes parcelles et présentent une grande qualité paysagère

• *Caractérisation du bâti*

- Architecture : jusqu'au 19ème
- Ouvertures :
 - Fenêtre symétriques
 - Lucarnes diverses
 - Portes imposantes, de formes diverses
- Façades :
 - Encadrement des fenêtres en pierre de taille
 - Ornementation riche et variée
- Couverture : toiture à multiples pans, présence de tour/tourelles
- Matériaux : construction en pierres, toits en ardoise (château d'Haroué et Château Ernest à Tantonville) et en tuiles rouges (château de Thorey-Lyautey).

• *Environnement urbain*

- Les châteaux sont soit intégrés au tissu urbain du centre-bourg soit accolés aux tissus centraux.
- Ils bénéficient des mêmes aménités que les tissus du centre-bourg du fait de leur localisation.
- Les jardins ou parcs des châteaux présentent une grande qualité paysagère et s'étendent sur de vastes parcelles.



Trame parcellaire et bâtie de l'environnement des châteaux accolés aux tissus centraux (Neuville-sur-Moselle) / Source : Citadia 2019



Trame parcellaire et bâtie de l'environnement des châteaux intégrés aux tissus centraux (Tantonville) / Source : Citadia 2019



Vue satellite du Château d'Haroué / Source : Château d'Haroué et Château Ernest de Tantonville et Citadia 2019

3. Les tissus d'habitat collectif

- *Grandes caractéristiques du tissu*

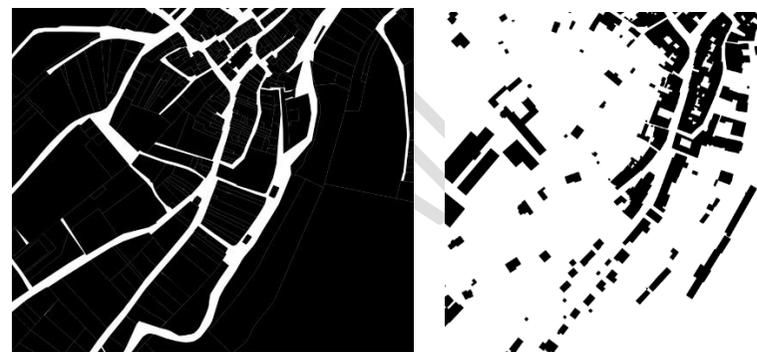
- Fonction : habitat
- Densité moyenne : 20 à 35 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : variable
- Hauteur \geq R+2
- Implantation : en retrait sur une grande parcelle ou à l'alignement

- *Caractérisation du bâti*

- Architecture des années 1960-70 ou reconversion plus récente du bâti
- Ouvertures : larges avec fenêtres coulissantes
- Façades : pas d'ornementation
- Couverture : toiture à deux pans
- Matériaux : béton et enduit au ciment et toits en tuiles rouges

- *Environnement urbain*

- Cet habitat est soit intégré au tissu urbain existant soit situé en frange du centre-bourg, voire des zones urbanisées.
- Ils bénéficient des mêmes aménités que les tissus du centre-bourg du fait de leur localisation.
- Trame urbaine linéaire ou vernaculaire.



Trame parcellaire et bâti du tissu pavillonnaire (Vézelize) / Source : Citadia



Habitat collectif à Vézelize et petit habitat collectif à Tantonville / Source : Citadia Conseil, 2019

4. Les tissus pavillonnaires

Les tissus pavillonnaires sont principalement situés à Vézelize du fait de l'extension urbaine des années 1950, notamment au Nord Est de la commune. Mais ce tissu de maisons individuelles est également présent dans d'autres communes : Tantonville, Haroué, Ceintrey, Voinémont...

4.1. Le pavillonnaire d'après-guerre (≥1950)

- *Grandes caractéristiques du tissu*

- Fonction : habitat
- Densité moyenne : moins de 5 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : environ 1600 m²
- Hauteur : RDC à R+1
- Implantation : en retrait

- *Caractérisation du bâti*

- Architecture : pavillons des années 1950-1960
- Ouvertures :
 - Tailles et formes variables
 - Fenêtres généralement à deux battants
 - Garage de plein pied
- Façades : la plupart sont enduites au ciment
- Couverture : toiture de deux ou quatre pans
- Matériaux : béton et ciment et toits en tuiles plates

- *Environnement urbain*

- Les tissus pavillonnaires sont situés loin du centre.
- Trame urbaine linéaire.



Trame parcellaire et bâti de l'habitat collectif à Vézelize /Source : Citadia



Tissu pavillonnaire des années 1950-1960 à Vézelize / Source : Citadia Conseil 2019

4.2. Le pavillonnaire récent (2000-2010)

- *Grandes caractéristiques du tissu*

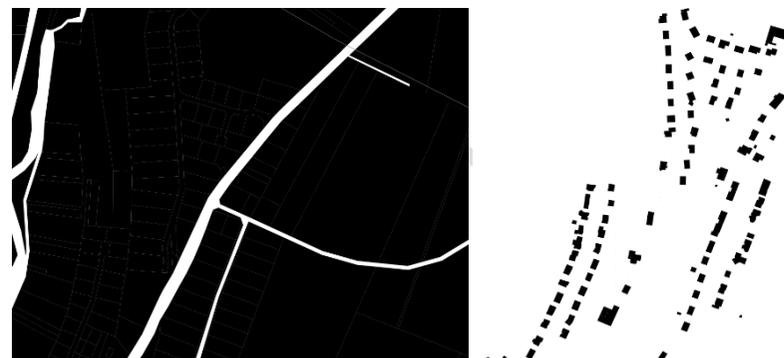
- Fonction : l'habitat
- Densité moyenne : 5 à 10 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : entre 400 et 1000 m²
- Hauteurs : R+C
- Implantation : bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Un parcellaire régulier de grande taille pour chaque maison individuelle et rues larges

- *Caractérisation du bâti*

- Architecture : modèle de la maison individuelle des années 2000-2010
- Ouvertures :
 - Fenêtres ou portes-fenêtres à deux battants
 - Vélux ou lucarnes parfois présent pour les pavillons les plus hauts
 - Garage très souvent compris dans l'habitation (au rez-de-chaussée)
- Façade : souvent sans ornementation
- Couverture : toiture à deux pans
- Matériaux : maçonnerie en béton et enduit en ciment et toits en tuiles ardoises

- *Environnement urbain*

- Les tissus pavillonnaires sont situés loin du centre.
- Trame vernaculaire : rues linéaires.



Trame parcellaire et bâtie de l'habitat collectif à Vézelize /Source : Citadia



Tissu pavillonnaire récent à Vézelize, Source : Citadia Conseil 2019

5. Les secteurs d'équipements, de services et commerces

Les équipements et commerces de la Communauté de Communes du Pays du Saintois présente une diversité de forme de bâti. Ces formes varient en fonction de l'usage des infrastructures.

5.1. Les équipements, services et commerces de centre-bourg

Les équipements de proximité tels que les mairies, les bureaux de poste, les églises sont présents dans presque toutes les communes du territoire et se localisent généralement dans le centre bourg des villages. Il s'intègre parfois aux rez-de-chaussée des habitations de centre-bourg (Cf. ci-dessus).

5.2. Les grands secteurs d'équipements en frange communale

- *Grandes caractéristiques du tissu*

- Les grands secteurs d'équipement Pays du Saintois sont principalement situés dans la commune de Vézélise, Haroué et Diarville (Cf. Chapitre 4)
- Des parcelles larges et protéiformes
- Des équipements de grande envergure (terrains de sport, EHPAD...) implantés surtout dans la périphérie immédiate des centres-bourgs

La plupart des communes accueillant les grandes zones d'équipements ont connu un développement qualifié plutôt au « coup par coup ». La plupart de ces équipements se localisent dorénavant en frange des zones urbanisées.

5.3. Les gares, un bâti à revaloriser

Les gares sont actuellement inutilisées car le territoire du Saintois, du fait de la fermeture de l'unique ligne SCNF en 2013 (Cf. Chapitre 2). Les formes urbaines sont différentes et la rénovation des gares diffère selon l'occupation actuelle du bâti, qui demeure soit en attente de reconversion (cas de Vézélise) ou a été transformé en habitation.



La Poste d'Haroué et la Marie de Lemainville / Source : Google Maps



Gare de Vézélise (à reconvertir) et gare réhabilitée en habitation à Diarville / Source : GoogleMaps



Équipement commercial (G20) au Sud Est de Vézélise et siège de la CC du Pays du Saintois, Tantonville / Source : Citadia 2019

6. Les activités économiques

6.1. Les bâtiments d'exploitation agricole

Les exploitations agricoles sont nombreuses sur le territoire (180 recensées selon la CCPS), et se retrouvent soit dans les cœurs de village, en périphérie du centre, soit à l'extérieur des zones urbaines.

Le Pays du Saintois étant particulièrement dense en exploitations d'élevage (Cf. Chapitre 3), la surface de terres nécessaire à l'épandage est un facteur déterminant pour la viabilité des exploitations, en plus de leur usage destiné à la production agricole.

Face à ces constats, le PLUi portera une attention particulière quant à l'artificialisation des sols sur le territoire pour les 10-15 prochaines années, dynamique qui conduit non seulement à la réduction des terres agricoles mais aussi à un recul des périmètres d'épandage pouvant aller jusqu'à 100 mètres d'une habitation en fonction du type d'effluent et du mode d'enfouissement.



Exploitations agricoles situées proches du centre à Voinémont et Tantonville / Source : Géoportail

6.2. Les zones d'activités mixtes

Il s'agit de l'ensemble des secteurs regroupant plusieurs activités économiques (artisanat, commerces, petite industrie etc.). Ces activités sont souvent regroupées dans une même zone, plus généralement située en frange du centre-bourg, proche d'axes de communication routière ou ferroviaire.

- *Grandes caractéristiques du tissu*

- Une artificialisation des sols très importante du fait de la présence de voiries et de parcs de stationnements.
- Un parcellaire protéiforme et de grande taille.
- Une implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et limites séparatives.

- *Environnement urbain*

- Une circulation interne gérée par une trame viaire plutôt dense et large, adaptée à la circulation régulière et notamment de poids lourds.
- Des espaces publics dédiés aux piétons peu présents en raison d'une optimisation de l'espace pour les locaux, les voiries et le stationnement.



De gauche à droite : zone d'activité mixte en périphérie de Ceintrey et petite zone d'activités commerciales et de services à Diarville / Source : Géoportail et Citadia 2019

V. Un regard prospectif sur la consommation d'espaces depuis 10 ans sur le Pays du Saintois

1. La consommation d'espaces : cadrage juridique et méthodologique

Bien que le sujet de la modération de la consommation des espaces et de l'étalement urbain soit ancien et récurrent, il occupe aujourd'hui une place centrale dans la définition des politiques publiques.

Les dernières évolutions législatives intervenues depuis 2010 ont considérablement renforcées la prise en compte des conséquences environnementales au sein des projets de territoire et impliquent davantage les collectivités publiques dans la définition d'une gestion rationnelle de l'espace

Parce qu'elle résulte de plusieurs facteurs cumulatifs, la réduction de la consommation d'espaces apparait comme un thème sensible mais stratégique pour un territoire. En effet guidée par une aspiration toujours plus forte d'accession à la propriété individuelle, une fiscalité et une valeur foncière plus avantageuses en secteur périurbain ou rural, la limitation de la consommation des espaces est donc au cœur des politiques publiques. A cela s'ajoute également, une propension d'acteurs de la construction qui opte pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement du bâti dégradé tant ces projets peuvent être coûteux et techniques.

La loi Grenelle a acté l'engagement de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, contre l'étalement urbain et d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. La loi ALUR s'inscrit dans la poursuite de ces ambitions. Désormais, le rapport de présentation du PLUi :

- « Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » et « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

- « Présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. » (Source : article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

Pour répondre à ces exigences réglementaires nous nous sommes fondés sur **l'analyse de l'exploitation des fichiers fonciers** qui peuvent apporter une des solutions de mesure de ce phénomène. Ces données, issues de l'application MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastreales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), nous renseignent à la fois sur l'occupation du sol actuelle et sur son évolution. Il s'agit d'une base de données fiscale, qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires. L'utilisation de cette base de données présente plusieurs avantages :

- Une échelle de précision à la parcelle ;
- Une donnée disponible et mise à jour tous les ans depuis 2009.

Cependant, les données sont à considérer avec précaution pour analyser l'évolution des surfaces d'imperméabilisation des sols. Une première étape nous a permis d'interroger les fichiers fonciers pour identifier les parcelles ayant fait l'objet d'une construction entre 2007 et 2017. Nous avons utilisé en complément d'analyse, trois orthophotographies de 2004, 2009 et de 2015 permettant de vérifier, corriger, affiner nos traitements géomatiques.

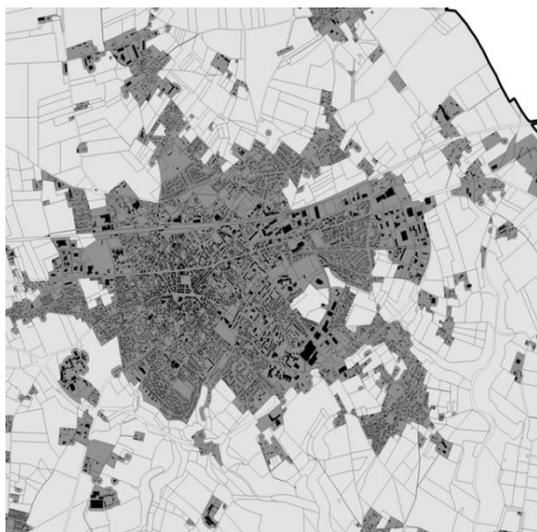
Dans un second temps, afin de qualifier l'analyse de la consommation des espaces sur les dix dernières années, nous avons souhaité distinguer ce qui relevait de l'extension urbaine et de l'optimisation foncière (c'est-à-dire de la consommation au sein de l'enveloppe urbaine).

Pour cela, nous avons recréé l'enveloppe urbaine de 2007 à partir de traitements géomatiques. Ceci nous a permis d'identifier les parcelles situées hors de cette enveloppe

(la consommation foncière en extension) et celles identifiées au sein de l'enveloppe (la consommation foncière en optimisation).

Focus définition enveloppe urbaine :

L'**enveloppe urbaine** correspond à la limite de l'ensemble des espaces bâtis à un instant T. Elle englobe donc à la fois les espaces bâtis et les espaces non bâtis qui présentent une certaine continuité et contiguïté avec les premiers.



Etant donné l'objet de l'étude en cours, à savoir, un PLUi de 55 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps de façon automatisée sous un système d'information géographique.

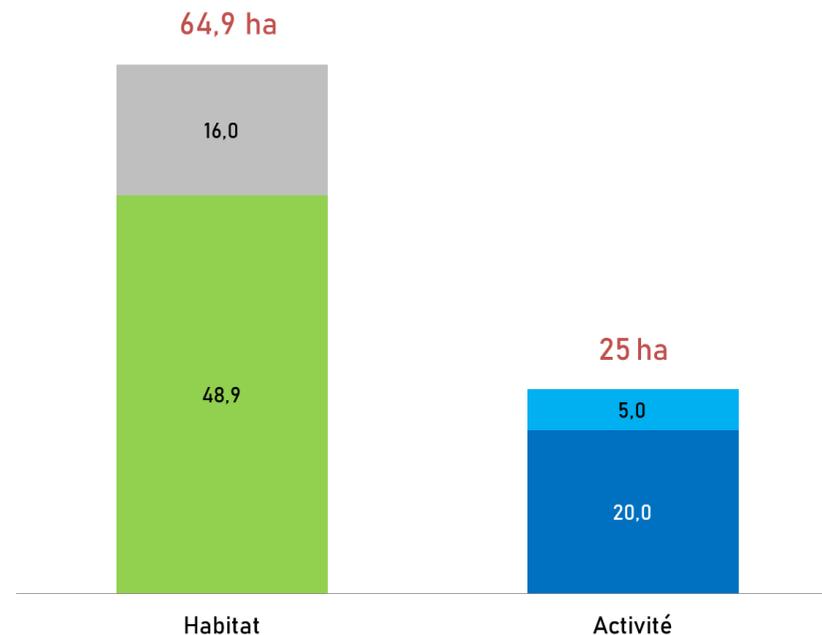
Le résultat a été ensuite affiné par photo interprétation assistée par ordinateur (PIAO). Il s'agit d'un document de travail, qui permet d'orienter les choix qui seront faits dans le cadre du futur plan de zonage. Il ne constitue donc pas un document opposable.

Cette limite correspond au périmètre d'étude du potentiel foncier et permet donc de distinguer ce qui relèvera du renouvellement urbain (dans les limites de cette enveloppe) et ce qui relèvera de l'extension urbaine, c'est-à-dire en dehors de cette enveloppe.

2. Rétrospective de la consommation depuis dix ans

L'étude de la consommation foncière entre 2007 et 2017 indique que 90 ha ont été consommés au total, dont 65% pour de l'habitat et 35% pour de l'activité. Certaines communes ont été plus consommatrices que d'autres, en fonction des projets de construction. Ainsi, les communes les plus consommatrices sont : Roville-devant-Bayon a consommé environ 10 ha, Ceintrey 6 ha, Parey-Saint-Césaire 5 ha et Vézelize 5 ha également.

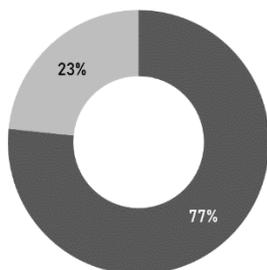
Consommation d'espace entre 2007 et 2017 (en hectares)
Source : fichiers MAJIC et orthophoto 2004, 2009 et 2015



Consommation d'espace entre 2007 et 2017

Source : Fichiers MAJIC et orthophoto

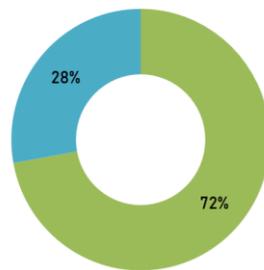
■ Extension ■ Intensification



Consommation d'espace entre 2007 et 2017

Source : Fichiers MAJIC et orthophoto

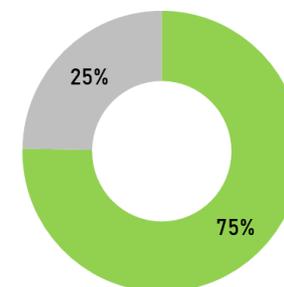
■ Habitat ■ Activité



Consommation d'espace à vocation d'habitat entre 2007 et 2017

Source : Fichiers MAJIC et orthophoto

■ Extension ■ Intensification



2.1. Des espaces dédiés à l'habitat majoritairement créés en extension des zones urbanisées

Entre 2007 et 2017, 65 ha ont été consommés dans le Saintois à vocation d'habitat, soit 72% de la consommation totale, pour un rythme de 6,5 ha/ an et. Les espaces consommés l'ont été majoritairement en extension (75%).

Cinq communes ont principalement développées leurs quartiers d'habitation (Ceintrey, Lemainville, Parey-Saint-Césaire, Vroncourt, Vézelize), et représentent à ce titre 36% de cette consommation d'espaces en extension avec près de 18 ha consommés.

A contrario, certaines communes ont particulièrement mobilisées les espaces disponibles au sein de leurs enveloppes urbaines telles que Roville-devant-Bayon (1,9 ha consommés en intensification), Vézelize (1,7 ha), Haroué (1,5ha).

La mise en perspective de la consommation d'espaces avec le rythme de construction de logements révèle que les opérations réalisées entre 2007 et 2017 avoisinent une densité d'environ 10 logements par hectares.

Cependant, les opérations en extension restent finalement peu denses (7,1 logts/ha), alors que celles en intensification montrent un véritable effort de densité (19,2 logts/ha). L'analyse montre ainsi que presque autant de logements ont été construits en intensification qu'en extension, sur une surface trois fois moindre pour les opérations situées dans les enveloppes urbaines (en intensification).

Consommation en extension à vocation d'habitat	Nombre de logements construits en extension	Densité en extension
48,9 ha	348	7,1 logts/ha

Consommation en intensification à vocation d'habitat	Nombre de logements construits en intensification	Densité en intensification
16,0 ha	308	19,2 logts/ha

2.2. Des espaces d'activités qui représentent une faible partie du développement du Pays

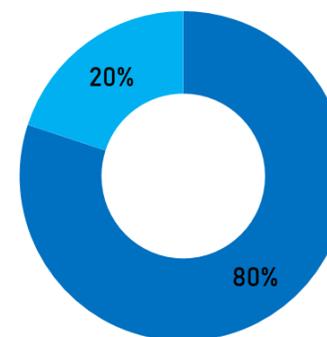
L'étude montre que 25 hectares ont été consommés à vocation d'activités entre 2007 et 2017 (seulement 28% de la consommation totale), soit un rythme de 2,5 ha par an. Comme pour l'habitat, cette consommation s'est réalisée majoritairement en extension des enveloppes urbaines (80% des espaces consommés).

La commune de Roville-devant-Bayon a consommé sur cette période 5,7 ha pour de l'activité soit près de 25% de la consommation. La vallée mosellane concentre historiquement des activités économiques, ce qui peut expliquer ce dynamisme de la construction.

Consommation d'espace à vocation d'activité entre 2007 et 2017

Source : Fichiers MAJIC et orthophoto

■ Extension ■ Intensification



DOCUMENT DE TRAVAIL

VI. Les capacités de densification et de mutation des espaces : quels enjeux autour de la notion de « potentiel foncier » ?

1. L'approche foncière, un outil d'aide à la décision du projet de territoire

La question du modèle de développement et de l'empreinte territoriale se place au cœur des réflexions tant ils conditionnent l'image et l'attractivité d'un territoire comme celui de la Communauté de Communes du Pays du Saintois.

Ayant pour objectif de tendre vers un développement économe en foncier et une consommation des terres agro-naturelles et forestières modérée, l'étude du potentiel foncier disponible sur le territoire est l'occasion de fournir aux élus des clés de compréhension sur ce qu'il est possible et nécessaire de faire à l'avenir. Elle s'inscrit par ailleurs dans les lignes du Code de l'urbanisme, qui précise que le rapport de présentation « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

L'étude des potentialités foncières s'inscrit donc en continuité de l'approche de la consommation d'espaces ces 10 dernières années (Cf. Consommation d'espaces 2009-2019) et participe à définir une stratégie dans le cadre du PLUi, qui s'appliquera à proportionner les besoins en extension au regard du projet territorial (ambition démographique, économique...) et des capacités estimées d'assimilation des tissus bâtis (densification et mutabilité).

En effet, le potentiel foncier dédié à l'accueil de logements n'aura pas le même impact sur le projet intercommunal que le potentiel foncier dédié aux activités économiques. Le règlement et les justifications du projet viendront quant à eux exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En d'autres termes, cette approche vise à fournir aux élus, un outil d'aide à la décision pour les accompagner dans la définition des choix qu'ils vont devoir affirmer (au premier rang desquels s'inscrira un objectif de modération de la consommation des espaces) pour les 10 à 15 prochaines années.

2. Vers une réceptivité au plus proche des réalités du territoire

La quantification des gisements fonciers se décompose en plusieurs étapes :

2.1. Etape 1 : la définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble des espaces bâtis : se référer à la définition dans la partie consommation d'espaces.

2.2. Etape 2 : Identifier les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine

Les « gisements » fonciers correspondent aux espaces identifiés comme potentiellement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine. Quatre grandes catégories ont été retenues dans cette analyse :

- Les parcelles non bâties ;
- Les parcelles potentiellement divisibles ;
- Les friches ;
- Les logements vacants.

La méthodologie employée s'appuie premièrement sur un travail d'interprétation ortho photographique afin de géolocaliser les parcelles bâties, potentiellement divisibles et les friches.

Ce travail est ensuite complété par l'exploitation des fichiers fonciers 2015 provenant de la Direction générale des finances publiques (DGFiP). Ces données permettent de localiser précisément l'ensemble des logements vacants sur le territoire.

2.3. Etape 3 : Qualification du potentiel intégrant les contraintes environnementales

De nombreux éléments porteurs de risques ou destinés à être protégés pour une urbanisation future sont aussi pris en compte. Ils sont pondérés en fonction des contraintes qu'ils constituent pour un futur projet de densification ou de renouvellement.

Critère proposé	Conséquence sur la mobilisation foncière
Réservoirs de biodiversité	Inconstructible
Site paysager classé	Inconstructible
Captages d'eau potable : périmètre immédiat et rapproché	Inconstructible
Plans de Surfaces Submersibles, Plans de Prévention des Risques inondation, Atlas des Zones inondables	Inconstructible
Parcelles impactées par une cavité	Inconstructible
Gazoduc (bande de servitude de 16m de part et d'autre), Oléoduc (bande de 6m de part et d'autre)	Inconstructible
Lignes Haute Tension (bande de 10m de part et d'autre)	Inconstructible
Pente >20%	Inconstructible
Lignes Haute Tension (bande de 225m de part et d'autre, selon le voltage)	Contraintes d'urbanisation
Site paysager inscrit	Contraintes d'urbanisation
Exploitations agricoles	Dépendant du type d'exploitation

L'application de ses filtres permet de passer d'un périmètre initial théorique à un périmètre d'études final.

2.4. Etape 4 : pondération du potentiel foncier avec les communes

Le recensement du potentiel foncier a été présenté aux élus lors de sessions de permanences, afin d'identifier plus réalistement, les espaces mobilisables à l'horizon du

PLUi. Ces séances ont permis d'affiner le potentiel foncier, mais aussi d'ajouter une réelle plus-value informative et pédagogique, sur les espaces pouvant être densifiables dans les enveloppes urbaines.

3. Analyse du potentiel foncier du Pays du Saintois

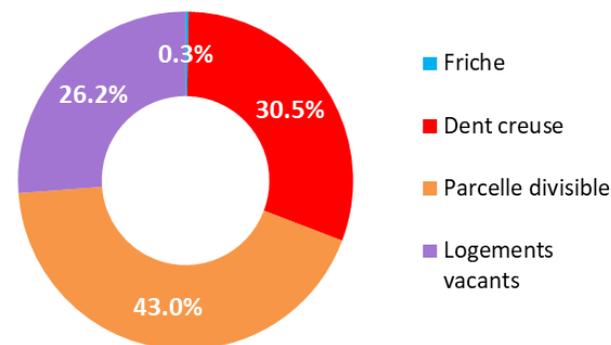
Le potentiel foncier net du Pays du Saintois s'élève à **57,4 ha** et se répartit de la manière suivante :

- **17,5 ha** dans des parcelles non bâties (dents creuses) ;
- **24,7 ha** dans des parcelles potentiellement divisibles ;
- **0,2 ha** de friches ;
- **15,0 ha** de parcelles comprenant des **logements vacants** (soit 73 logements).

Par ailleurs, un potentiel foncier dit « conditionnel » a été identifié pour tenir compte des contraintes à l'urbanisation exposées précédemment. Ce potentiel, moins prioritaire à mobiliser, représente 2,1 ha en dent creuse et 0,9 ha en parcelles divisibles.

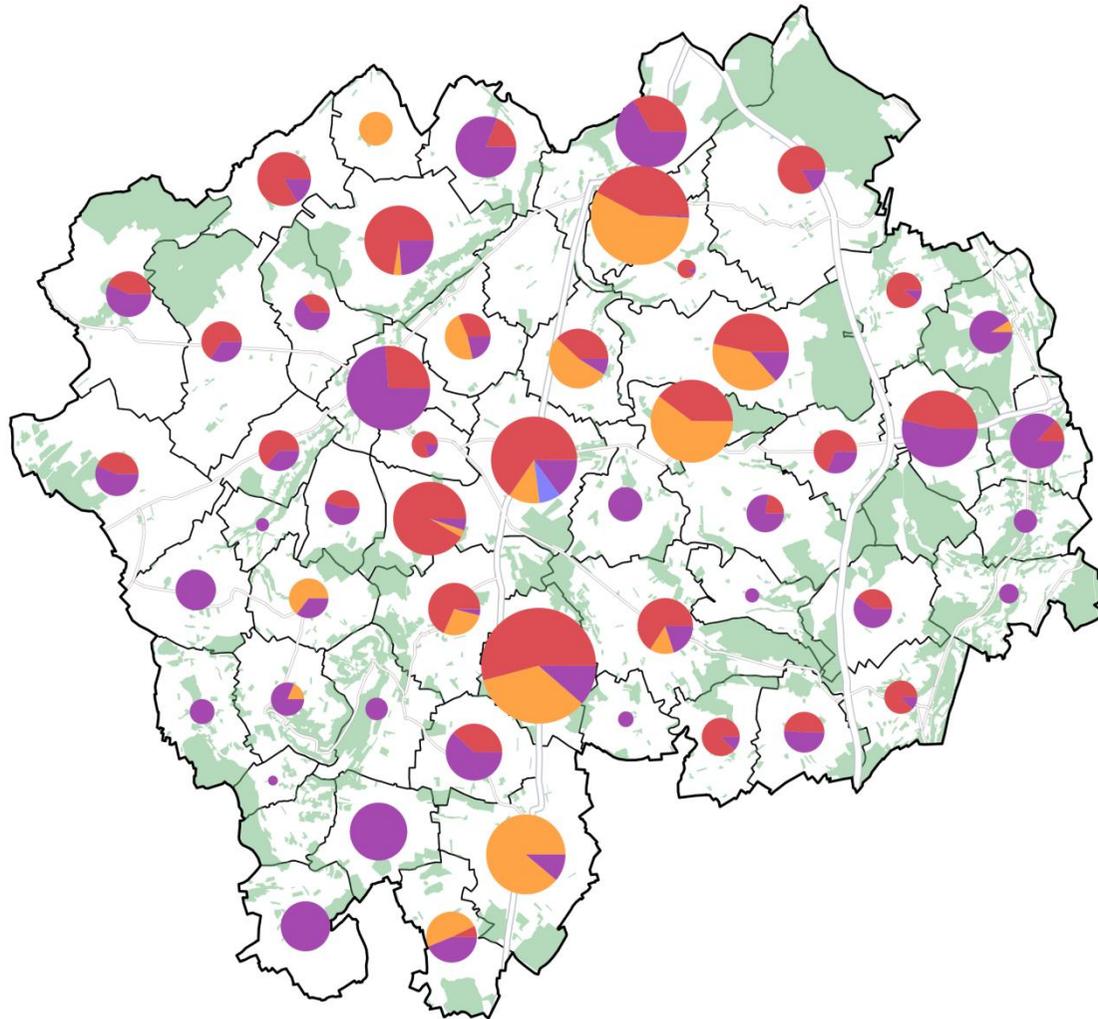
Répartition des surfaces disponibles

Source : Citadia 2019



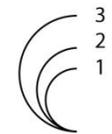
PLU PAYS DU SAINTOIS Répartition du potentiel foncier par commune

PLU de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



- Limites communales
- Parcelle non bâtie
- Parcelle potentiellement divisible
- Logements vacants
- Friche

Potentiel foncier par commune en hectare



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2019
Sources : ADMIN EXPRESS 2017 - IGN, Fichiers foncier 2017

3.1. Les « dents creuses » (parcelles non bâties)

Les « dents creuses » sont des parcelles ou groupes de parcelles non construites et implantées au sein d'un espace bâti. Il s'agit de terrains facilement mobilisables car d'un seul tenant foncier.



Exemple de dent creuse à Autrey

D'après l'étude foncière, le potentiel global du territoire est estimé à 17,5 ha, pour 131 parcelles recensées.

Représentant environ 30% des surfaces disponibles à l'échelle du PLUi, le potentiel de parcelles non bâties représente environ 0,3 ha (soit 3 000 m²) par commune sur le territoire avec un maximum de 2,1 ha. Il se concentre surtout à l'est, autour des communes de Saint-Firmin (2,1 ha), Forcelles-Saint-Gorgon (1,4 ha) et Tantonville (1,4 ha).

A noter que 18 communes ne détiennent pas de dent creuse sur leur territoire, s'expliquant principalement par la densité de contraintes environnementales (réservoirs de biodiversité, risques d'inondation, etc).

3.2. Les parcelles potentiellement divisibles

Les parcelles bâties divisibles sont de grandes parcelles ou unités foncières, qui par division, pourraient permettre la création d'un ou plusieurs projets.

Ces terrains restent néanmoins plus difficilement mobilisables que les parcelles non bâties. De ce fait, une partie de ces espaces étant déjà bâtie, seul 50% est considéré comme potentiel foncier.



Exemple de parcelle divisible à Houdelmont

La mobilisation d'un tel foncier ne peut cependant être négligée du fait des tendances actuelles de divisions parcellaires observées sur le territoire, et de manière générale, dans les processus de constitution de la ville d'aujourd'hui.

Les parcelles divisibles représentent la majorité du potentiel du territoire, soit 43% des espaces mobilisables, pour 28 parcelles étudiées.

Elles sont surtout présentes dans des communes importantes comme Vézelize (2,6 ha), Roville-devant-Bayon (2 ha), Benney (1,6 ha) et représentent en moyenne 0,5 ha (soit 5 000 m²) par commune.

3.3. Les friches

Les friches représentent le plus faible potentiel mobilisable sur le territoire, regroupant seulement 0,3% du stock disponible. Il s'agit de terrains autrefois en activité (industrie, logement...) aujourd'hui laissés à l'abandon. L'étude compte seulement une friche dans le centre-bourg de Tantonville d'une surface d'environ 1 700 m² sur le site des anciennes brasseries Tourtel.



Friche recensée à Tantonville

3.4. Les logements vacants

L'étude a permis de faire ressortir la vacance structurelle à une échelle plus fine, en localisant à l'aide des fichiers fonciers, les logements vacants depuis plus de 2 ans. Ce travail a été complété par une vision de terrain des élus, qui a permis d'affiner les résultats.

La vacance se localise principalement sur les communes de Vézelize (15 logements recensés pour 1,5 ha) et Tantonville (6 logements recensés pour 0,3 ha).

Il en ressort un total de 73 logements vacants, pour 15 ha de parcelles recensées. Ceci représente un peu plus du quart du potentiel foncier (26,2%) pouvant être retenu pour des opérations de résorption de la vacance, soit par rénovation, voire même de démolition/reconstruction pour les cas les plus vétustes.



Exemple de logements vacants (Vézelize, Vaudigny, Thorey-Lyautey)

Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Morphologies urbaines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une diversité de formes urbaines, impliquant des enjeux d'évolution différenciés (pavillonnaire, tissus de centre-bourg et de village lorrain) ▪ Une urbanisation encore concentrée dans les centres-bourgs et villages ▪ Une présence des activités traditionnelles dans les cœurs de bourg qui nécessite une prise en compte au niveau réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le dynamisme des bourgs et villages en maintenant une mixité des fonctions résidentielle, artisanale, agricole... ▪ Tenir compte de la diversité des tissus et adapter la réponse réglementaire en fonction
Consommation d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des espaces artificialisés au « coup par coup » entraînant l'étalement progressif d'un habitat standardisé ▪ Une perte d'identité paysagère des bourgs et villages ressenties dans certains secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenir compte de l'insertion paysagère (traitement des franges urbaines, maintien des coupures paysagères, etc.) et des aléas (naturels notamment) dans les logiques d'urbanisation future
Potentiels de densification	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire fortement contraint par sa fragilité environnementale ▪ Une diversité des espaces potentiellement mobilisables (dent creuse, parcelles divisibles, friche), pas toujours présente sur l'ensemble des communes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initier des formes urbaines moins consommatrices en travaillant les densités ▪ Travailler sur la résorption des logements vacants pour remettre en valeur le paysage bâti et l'attractivité des villages ▪ Limiter le développement des hameaux et le mitage des terres agro-naturelles