



I. Rapport de présentation – Diagnostic territorial

PLUi arrêté le 28 novembre 2024

PLUi 2nd arrêt le 20 mars 2025

PLUi

PAYS DU SAINTOIS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi approuvé le 26 février 2026

Handwritten signature of the mayor.



SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE 1 : DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET DE CONSTRUCTION QUI DECRIVENT UN TERRITOIRE RURAL SOUS INFLUENCE URBAINE 6

CHAPITRE 2 : UNE SITUATION A PROXIMITE DE POLES D’EMPLOIS MAJEURS QUI EXPLIQUE DES MOBILITES FORTEMENT MOTORISEES 28

CHAPITRE 3 : UNE ECONOMIE RYTHMEE ENTRE ACTIVITES TRADITIONNELLES ET LOGIQUES METROPOLITAINES 43

CHAPITRE 4 : UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES DEPENDANTE DES GRANDS POLES VOISINS 74

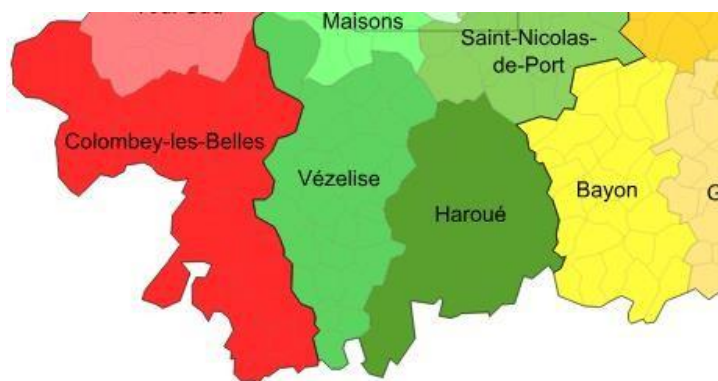
CHAPITRE 5 : DES MORPHOLOGIES ET FORMES URBAINES HERITEES A FAIRE EVOLUER 97

Introduction

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

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

Le Santois 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 Santois 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 Santois est l'héritier de l'ancien comté de Vaudémont, territoire indépendant du duché de Lorraine jusqu'au 15^{ème} siècle. Le territoire du Santois 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 Santois, 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 :

- 19 PLU communaux ;
- 17 cartes communales ;
- 19 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 98 366 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 Toulinois. 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 Multipôle 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 approuvé en décembre 2013 et révisé en 2024 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 2040 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 fluctuante

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

En 2021, le Pays du Santois comptait 14 274 habitants, ce qui représente 2% de la population totale de la Meurthe-et-Moselle. La commune la plus importante démographiquement est Vézelize avec 1 364 habitants. 89% des communes comptent moins de 500 habitants et 24% en comptent moins de 100.

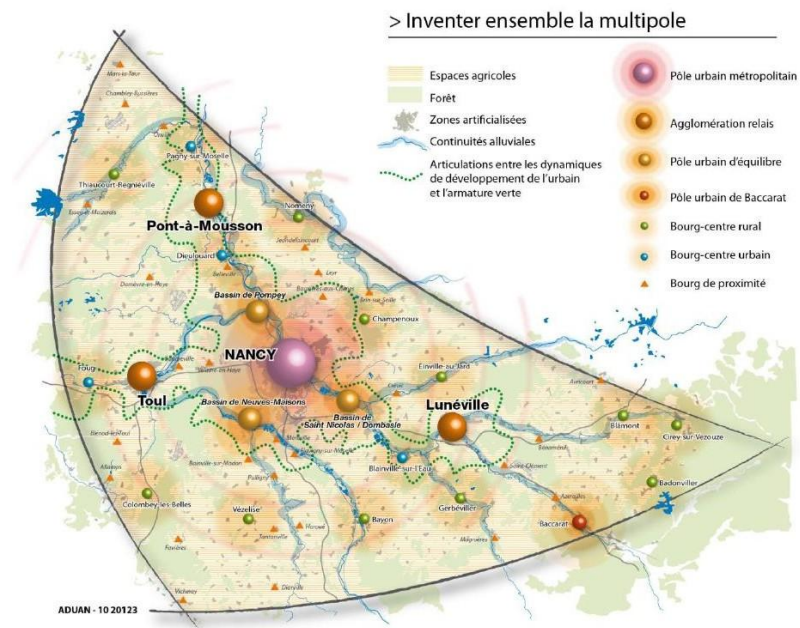
Le Santois est donc une communauté de communes majoritairement rurale et homogène dans sa répartition démographique (cf. carte de la population municipale ci-dessous). Au sein du SCoT Sud 54, le Santois fait partie des EPCI les moins peuplés.

EPCI du SCoT Sud 54	Nombre d'habitants en 2021
Métropole du Grand Nancy	257 412
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	40 556
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	40 238
CC du Bassin de Pompey	39 750
CC des Pays du Sel et du Vermois	28 855
CC Moselle et Madon	28 274
CC de Seille et Grand Couronné	18 894
CC Meurthe Mortagne Moselle	16 508
CC du Pays du Santois	14 274
CC de Vezouze en Piémont	11 576
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulais	11 243
CC du Pays du Sanon	5 833

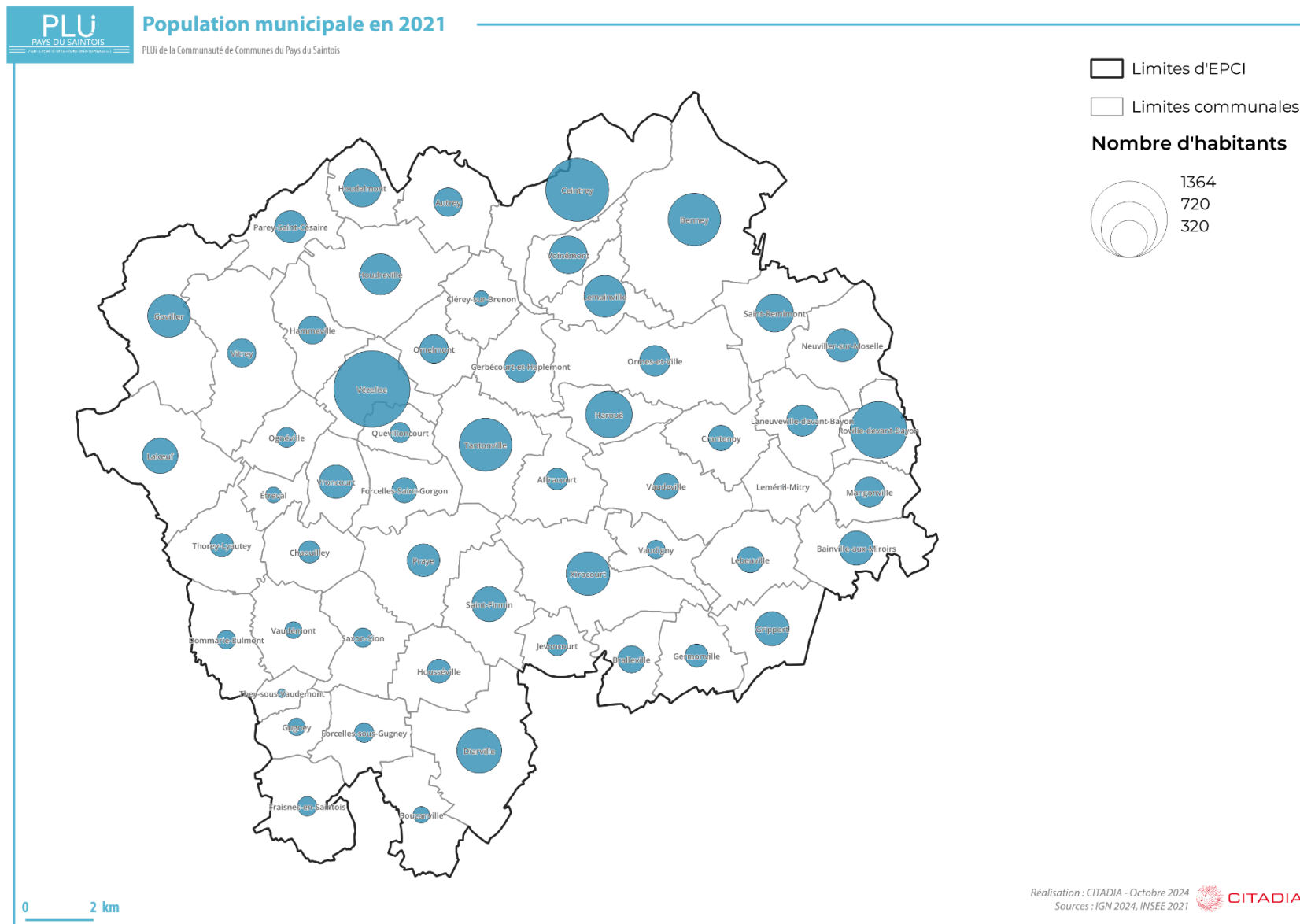
La CCPS correspond presque exactement aux deux anciens cantons de Vézelize et Haroué, dont les chefs-lieux étaient les deux communes éponymes. Vézelize et Haroué jouent encore aujourd'hui un rôle de polarités surtout au niveau des services et commerces. Vézelize a néanmoins pris un rôle plus important.

Entre 1968 et 2021, cette commune a vu sa population augmenter de 1 237 à 1 364 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 de services pour les besoins locaux.



Armature territoriale du PADD du SCOT Sud 54



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.

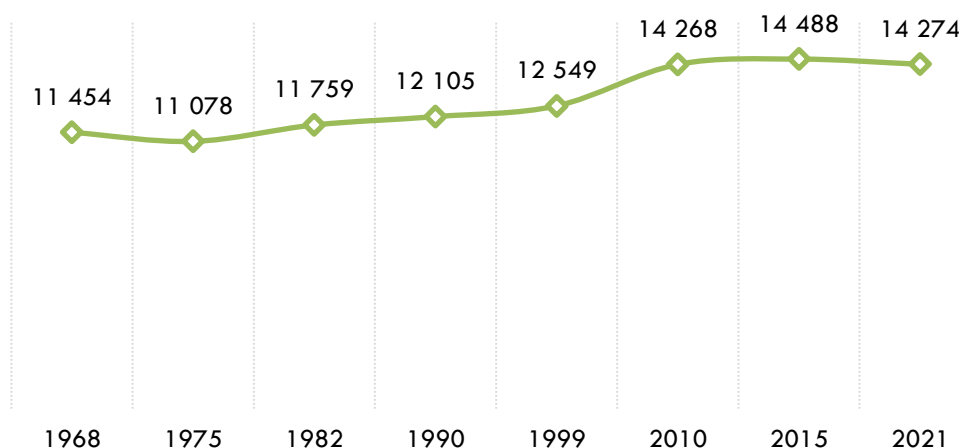
Solde naturel : différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès sur un territoire au cours d'une période.

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

- 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 Santois 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 ;
- 2010-2014 : 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.
- 2015-2021 : le Santois a connu une dynamique de décroissance démographique avec un solde naturel nul et un solde migratoire négatif (-0,3%). Cette perte démographique résulte du départ de certaines tranches d'âges vers des territoires voisins couplé à un solde naturel à l'équilibre (autant de naissance que de décès). Cette décroissance étant récente et faible nous ne pouvons pas encore déterminer s'il s'agit d'une nouvelle tendance structurelle ou d'évènements conjoncturels.

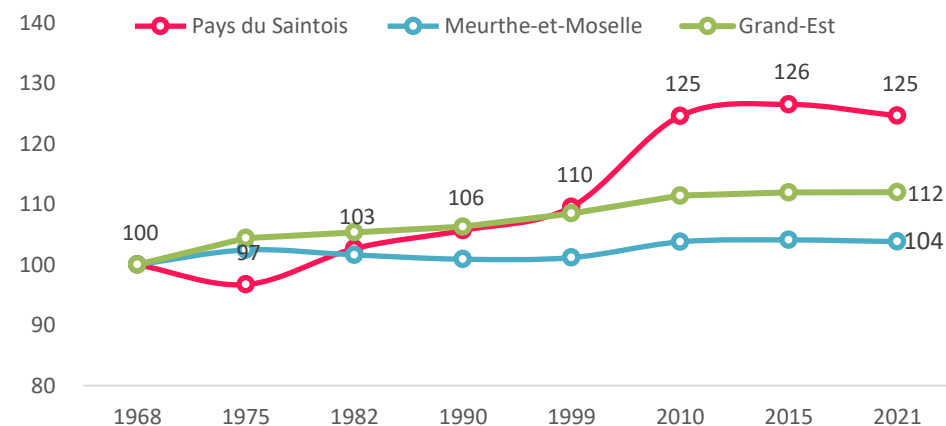
Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2021

Source : INSEE RP 2021



Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2021

Source : INSEE RP 2021



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

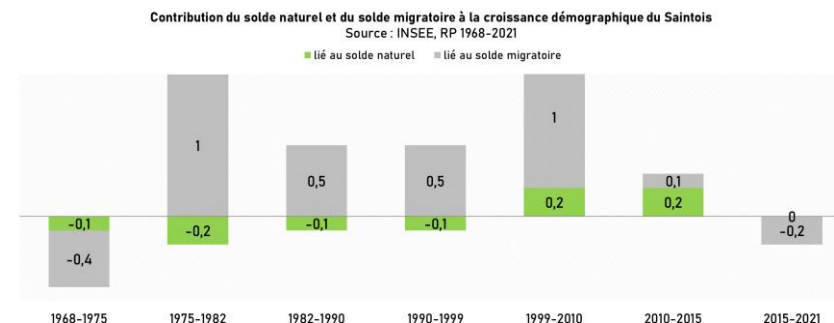
Cette différence s'explique par la tendance au desserrement des grandes agglomérations voisines et plus particulièrement de la Métropole du Grand Nancy. Cette dernière est passée de 123 428 habitants en 1968 à 257 412 habitants en 2021. On observe la même tendance à Epinal, passé de 36 856 habitants en 1968 à 32 285 en 2021.

A noter également qu'à l'échelle du Pays Terres de Lorraine, les dynamiques démographiques se déplacent. Cet effet d'attractivité territoriale s'est transposé depuis le Toulous vers le Pays du Santois durant les dernières décennies.

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 domicile-travail plus longs, connaissent au contraire une forte attractivité. Grâce à des liaisons routières rapides, le Santois 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 Santois, 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%.

Pour la première fois depuis 1975 entre 2014 et 2021, la majorité des communes du Santois a connu une décroissance démographique. Cette perte de population s'explique par un solde naturel nul sur l'ensemble du territoire qui ne permet pas de compenser le solde migratoire négatif que les communes principales connaissent comme Vézelize (-1.1%). Ce départ de population n'est pas généralisé à l'ensemble du territoire avec certains petits bourgs comme They-sous-Vaudemont qui, malgré un solde naturel négatif, attire de nouveaux habitants et comptabilise le taux positif le plus haut du territoire avec +8,8% habitants (+18 habitants entre 2014-2020).

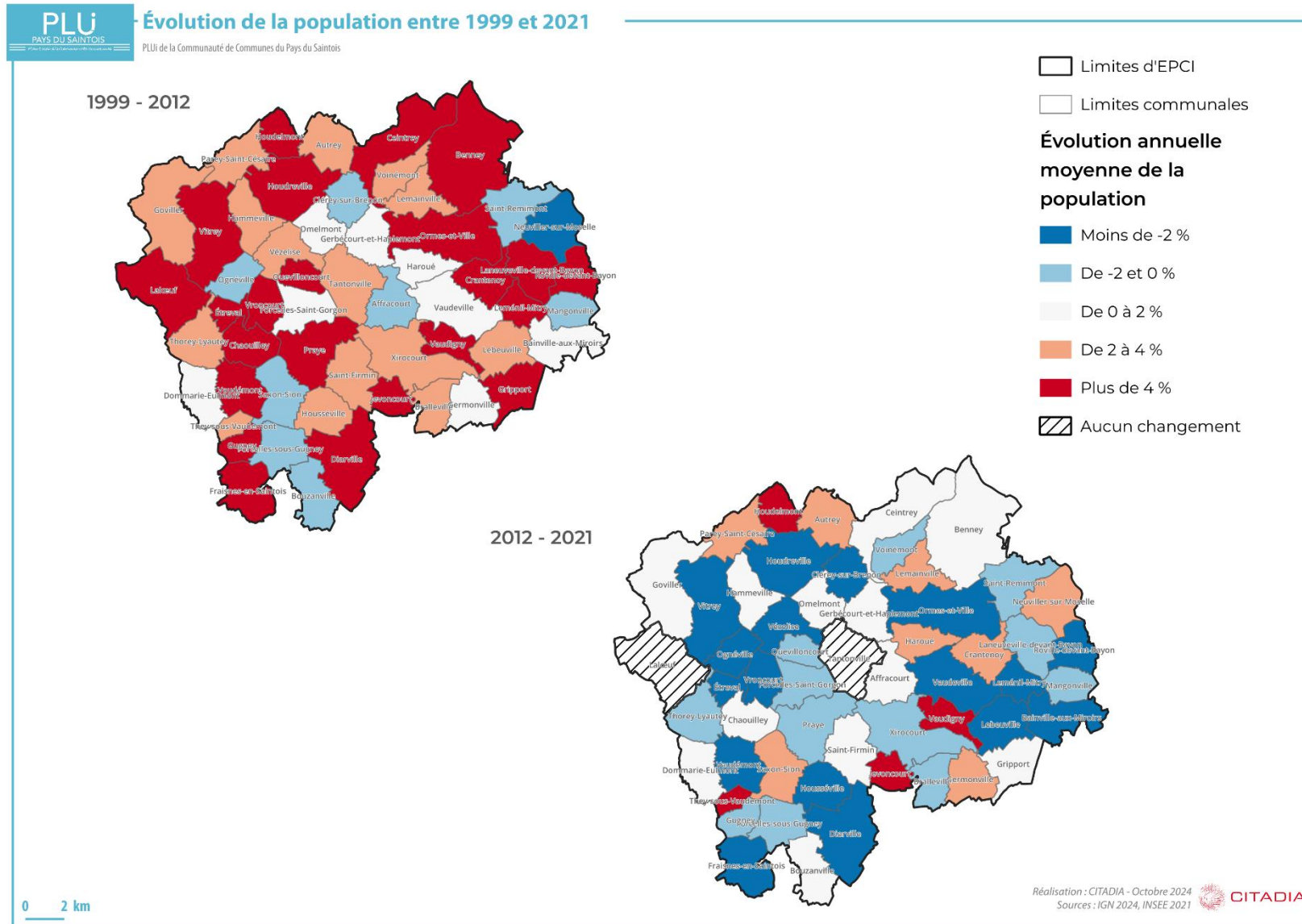


Entre 1999 et 2012, la croissance démographique est répartie de manière assez homogène sur le territoire (Cf. carte ci-dessous).

En revanche, cette croissance est plus disparate selon les communes entre 2012 et 2021 : 17 communes perdent annuellement plus de 2% de leurs population et 12 perdent entre 0 et 2% de leur population. Dans le cas de Vézelize et d'autres communes, 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.

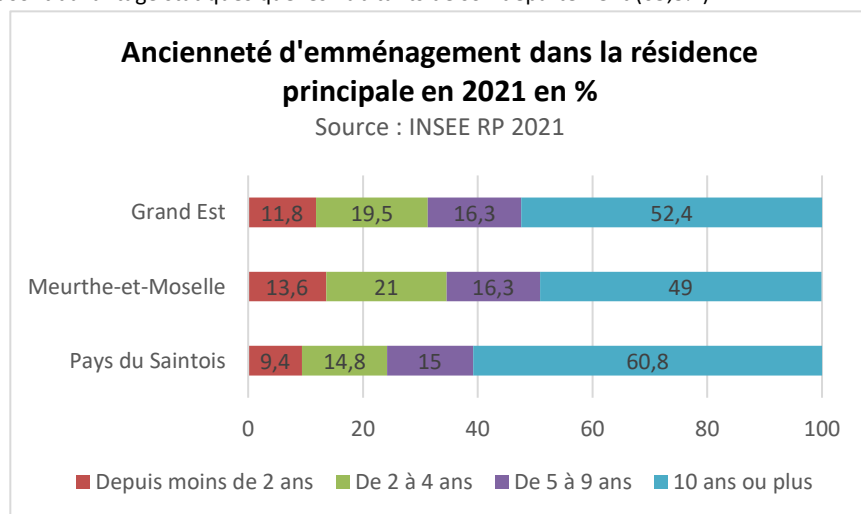
Sur cette période certaines communes, notamment celles à proximité de Nancy ou d'Epinal, connaissent une évolution positive comme Houdelmont ou Jevoncourt. Cette croissance importante s'explique souvent par la construction de lotissements et de pavillons permettant d'accueillir des populations nouvelles.

Ces taux d'évolution annuelle sont néanmoins à nuancer par la très petite taille de certaines communes. Vaudigny avec 51 habitants en 2010 affiche un taux d'évolution annuel de 6% entre 2010 et 2021 en ne gagnant que 34 habitants.



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, les ménages présents semblent fidèles au territoire avec 75% des habitants qui n'ont pas déménagés depuis plus de 5 ans et sont davantage statiques que les habitants de son département (65,3%).



L'analyse de la mobilité résidentielle de la population vient confirmer cette stabilité : entre 2020 et 2021, 94,9% des migrations enregistrées sur le territoire concernent des habitants qui changent de communes au sein du Pays du Saintois comme le montre le schéma ci-contre. Le graphique montre également que le territoire est relativement attractif pour les habitants de la CC Meurthe, Mortagne, Moselle. Pour autant dans la majorité des cas le Pays de Saintois est proche de l'équilibre depuis tous les territoires environnants.

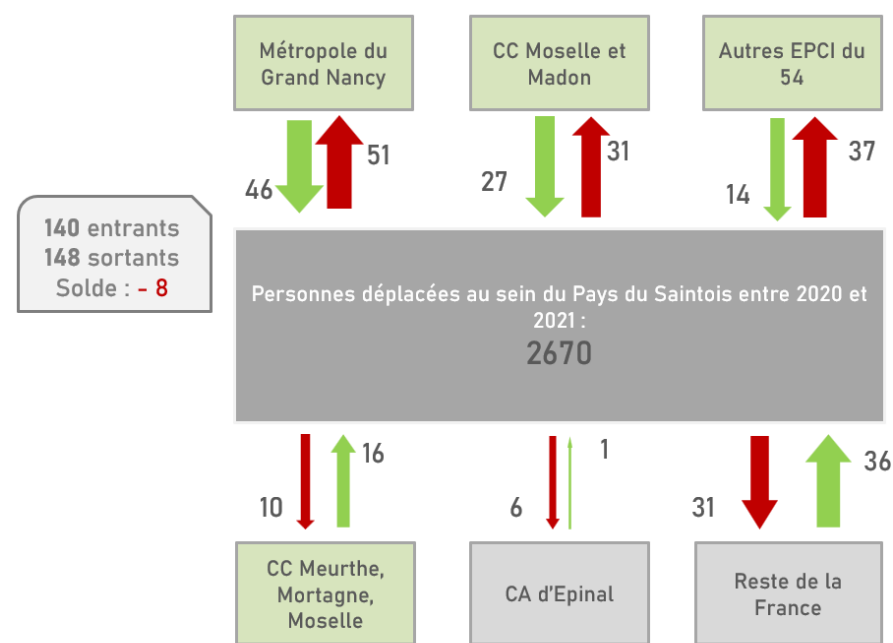
Le solde des entrants et des sortants selon les tranches d'âge illustre également que les habitants sont amenés à quitter le territoire à plusieurs moments-clés de leur vie :

- Entre 15 et 19 ans : départ des jeunes pour aller étudier. En effet, le territoire ne dispose d'aucun lycée, entraînant certains ménages à quitter le territoire ;
- 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. Il a par ailleurs 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 30 et 49 ans (excluant les 35-39 ans) et entre 0 et 14 ans : départs des familles avec enfants pour se rapprocher des équipements scolaires et d'autres pôles d'emploi.

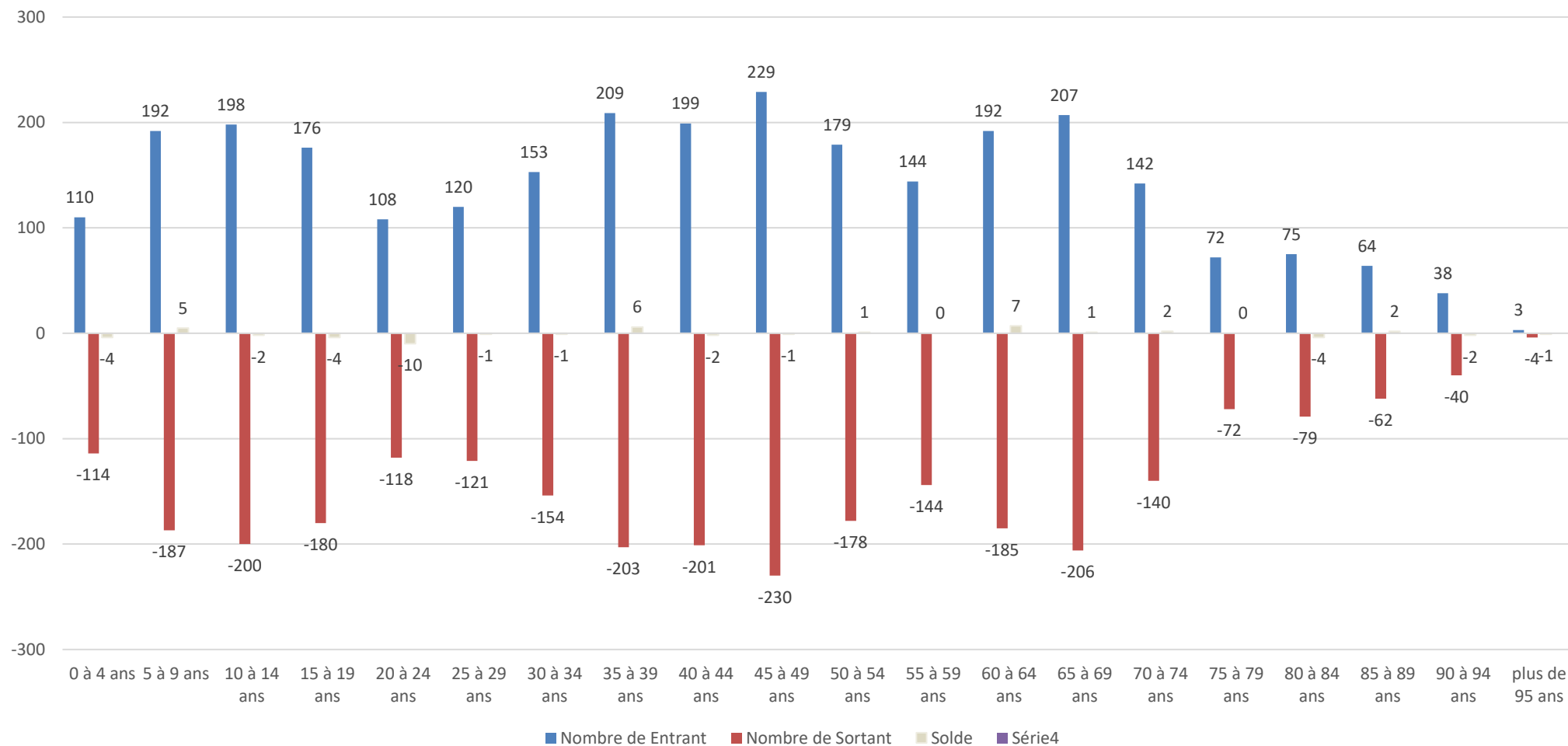
A contrario, le territoire est – sur cette année d'étude – plus attractif auprès des 35-39 ans et des tranches les plus âgées de la population (50 ans et plus) à la recherche d'un cadre de vie plus vert et relativement proche des équipements qu'ils pourraient convoiter (pour la santé par exemple).



Source : INSEE RP Migrations résidentielles 2021

Migrations résidentielles sur la Communauté de Communes du Pays de Santois entre 2020 et 2021

Source : INSEE RP Migrations résidentielles 2021



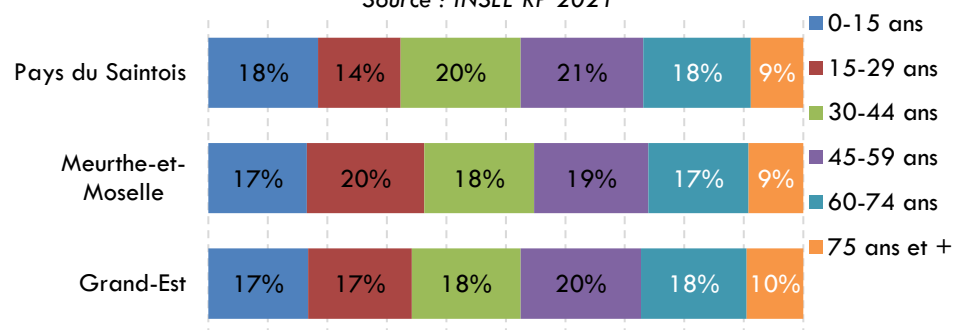
2. Un territoire de plus en plus résidentiel

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.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2021



Ce qui distingue le Pays du Saintois est sa part des 15-29 ans sous-représentés. Cela s'explique par l'absence de lieux d'études supérieurs sur le territoire, entraînant une évacuation de ces classes d'âge après le lycée.

La légère surreprésentation des 0-15 ans et des 30-59 ans 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 du Pays de Saintois 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).

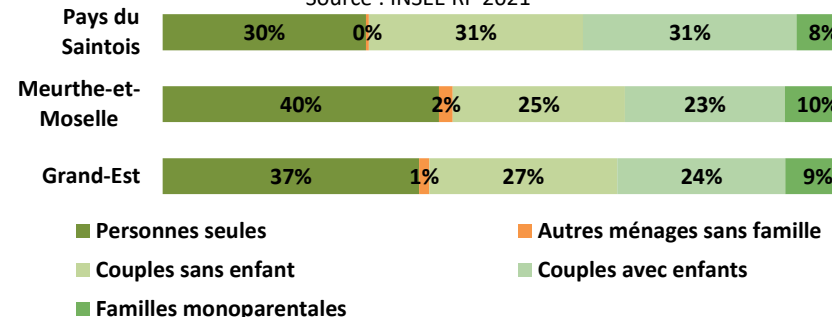
Le territoire du Saintois est donc de plus en plus résidentiel, accueillant des populations qui s'en vont travailler à l'extérieur, dans les pôles d'emplois les plus importants (cf. Flux domicile-travail dans la partie mobilité).

2.2. Des évolutions démographiques à anticiper

La part importante des 0-15 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 ?

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2021

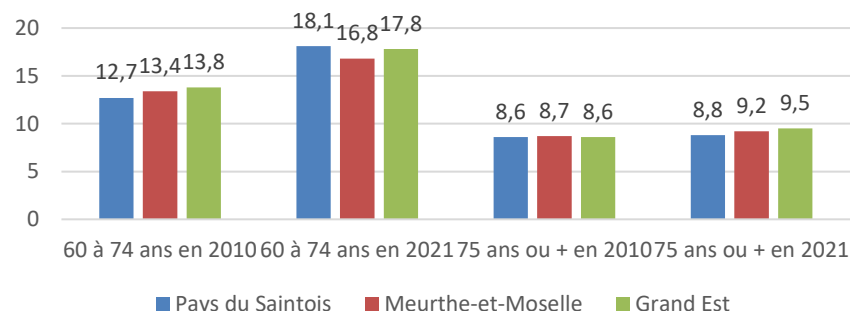


Le schéma ci-dessus confirme l'hypothèse d'une résidentialisation du territoire : les personnes seules (qui pourraient être des étudiants ou des jeunes travailleurs appartenant à la classe d'âge 15-29 ans) sont sous-représentées tandis que les couples avec enfants et les familles monoparentales sont majoritaires sur le territoire (39%).

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 parts des populations de plus de 60 ans

Source : INSEE RP 2021



La population de plus de 60 ans dans le Saintois se situe dans les moyennes départementales et régionales. On constate entre 2010 et 2021 une augmentation significative 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 0,97 à l'échelle du Saintois en 2021, ce qui révèle une part importante des plus de 60 ans et s'explique par la présence de nombreux ménages avec enfants en bas âge. Ce taux étant de 1,27 en 2010 et 1,11 en 2015, le territoire est en voie de vieillissement.

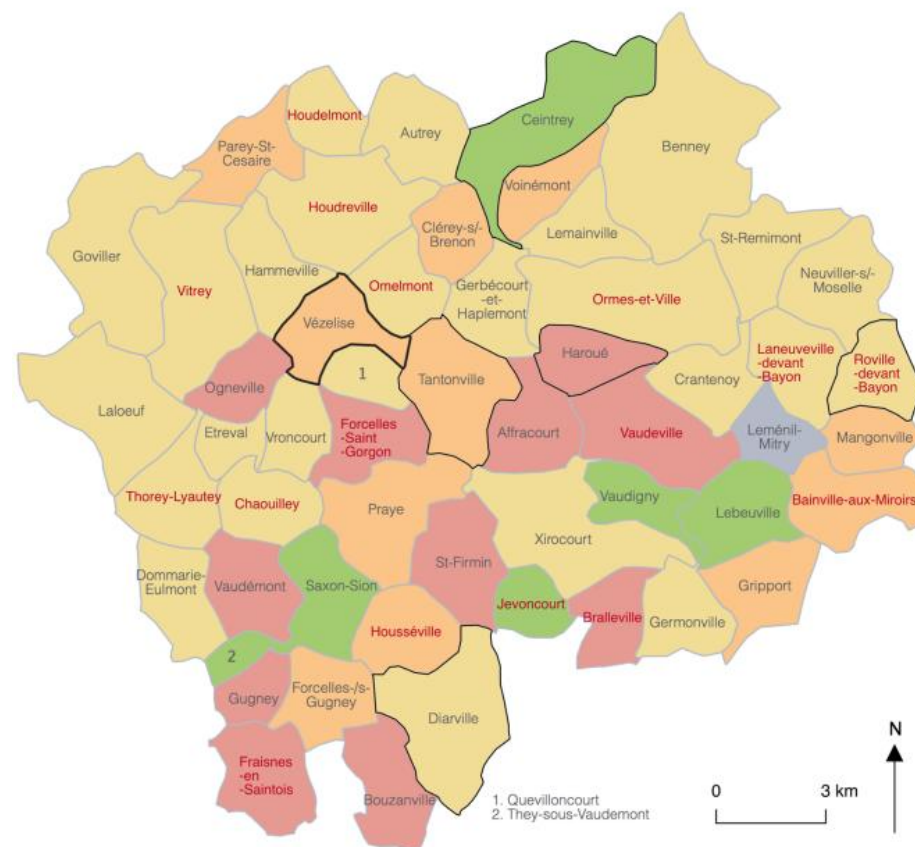
La carte ci-contre montre d'assez fortes disparités à l'intérieur du Saintois. On retrouve au sud-ouest du territoire une concentration de communes ayant une part importante de personnes âgées (IJ < 0,97).

Les communes où l'indice de jeunesse est le plus élevé sont situées au nord, à proximité du pôle nancéen (Ceintrey, Autrey, Houdelmont...) ou au sud à proximité d'Epinal (Diarville, Jevoncourt). Ces communes semblent être plus attractives pour les ménages travaillant dans une agglomération voisine expliquant en partie une composition plus familiale et plus jeune.

La majorité des communes restent néanmoins concernées par un vieillissement avec des communes comme Forcelles-Saint-Gorgon ou Vaudémont (cf. - carte ci-dessous).

Indice de jeunesse des communes de la Communauté de communes du Pays du Saintois

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.



Communes à dominante "âgée"

De 0,4 à 0,75

De 0,75 à 0,97

Communes à dominante "jeune"

De 1 à 1,5

De 1,5 à 2,5

Armature urbaine

Bourg-centre

Bourgs-relais

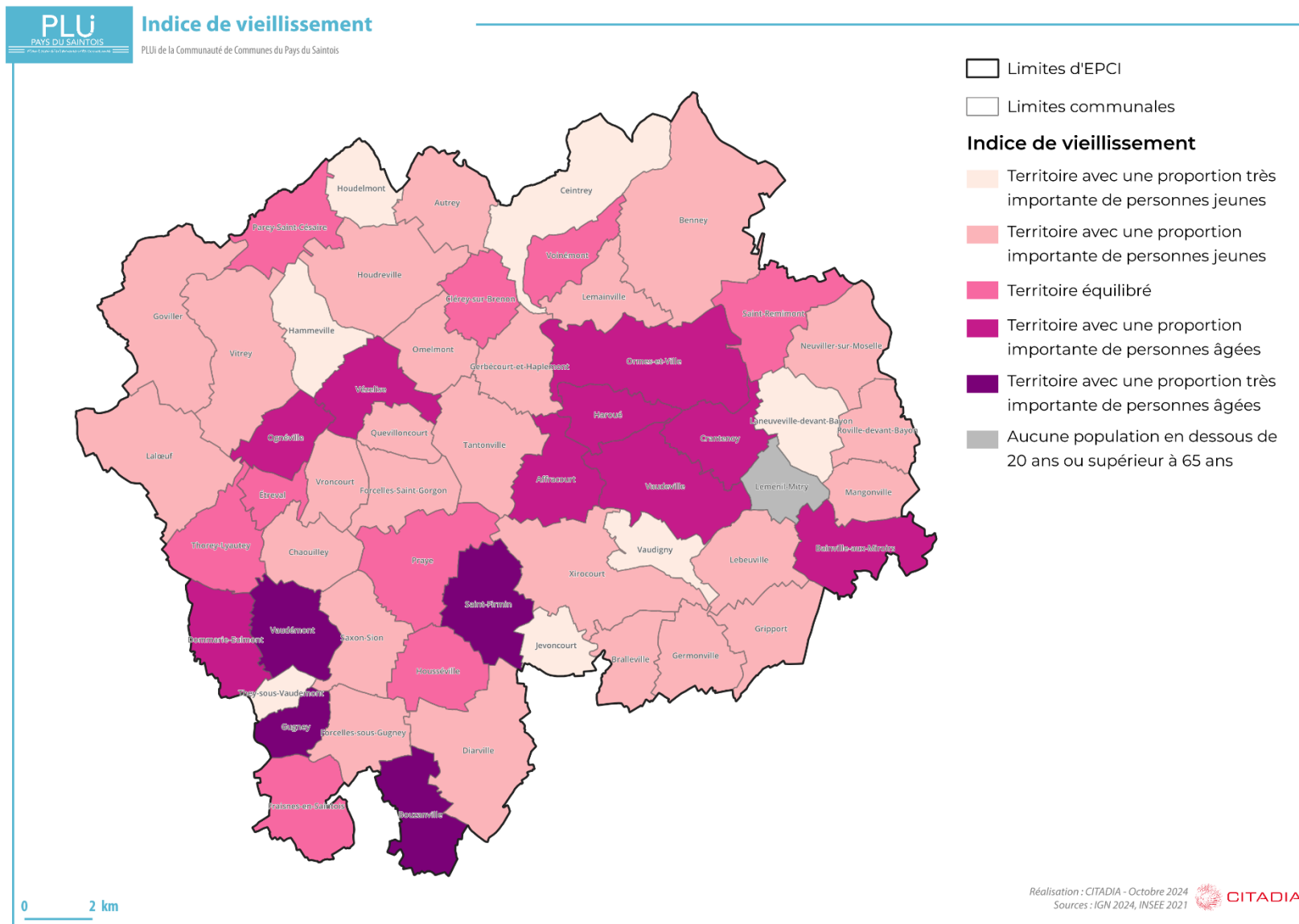
Communes rurales

Commune où aucun habitant n'est âgé de - de 20 ans ou de + de 60 ans

Commune marquée par un vieillissement de la population entre 2012 et 2017

Source : INSEE, 2017

Réalisation : Urbam Conseil, 2021 (QGIS)



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 2021, le parc total de logements dans le Saintois s'élève à près de 7 038 logements.

On peut distinguer deux phases dans le marché de la construction du Saintois depuis 2008 (cf. schéma en page suivante) :

- Entre 2004 et 2008 la production de logements était en croissance jusqu'à culminer à 167 logements produits en 2008, en cohérence 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 comme Vroncourt, Laloeuf, Autrey ou Vitrey.
- Entre 2008 et 2017, 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 enregistré durant cette période.
- Entre 2018 et 2021, le pays de Saintois a connu une légère augmentation des constructions de logements notamment en 2018 avec 48 logements construits. Ensuite la dynamique décroît et atteint 26 logements construits en 2021, ce qui reste un nombre supérieur à l'année 2014 et 2016 qui sont les plus bas effectifs. Cette dynamique de construction s'explique par un solde migratoire fort pour certaines communes malgré une dynamique générale négative pour l'ensemble du territoire

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.

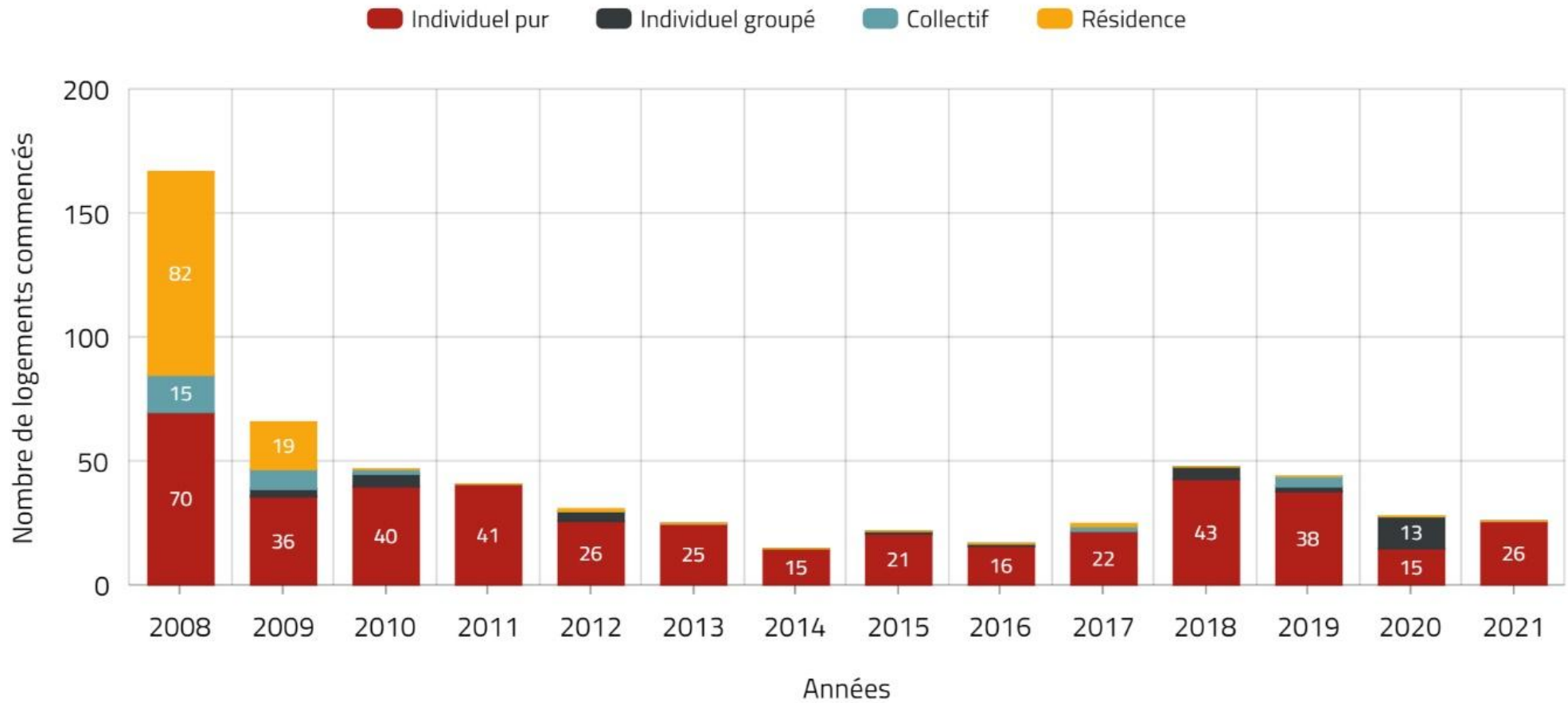
Point mort : La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

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

L'analyse du point mort entre 2008 et 2020 montre que le rythme de construction était plus que suffisant pour répondre au desserrement des ménages. Sur cette période, c'est 51 logements par an qui ont été construits et 8 logements par an sont apparus dans le processus de renouvellement du parc (notamment par les divisions de bâtiments dans les anciennes fermes lorraines). Avec le desserrement des ménages et l'augmentation de la vacance, le territoire a besoin de 56 logements annuels pour se maintenir. Cela signifie que le territoire connaît un effet démographique légèrement positif de 3 logements annuels sur cette période accompagnant la croissance qu'il a connue dans la première moitié de cette période. Toutefois la production de logement après 2009 semble insuffisante pour maintenir la population.

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 Saintois 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.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



Source : Cit@del 2021

2. Surveiller la dégradation du bâti et 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 logements
Source : INSEE, RP 2021



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 3,4% en 2021. 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 2021, passant de 7,6% à 10,5%. Le territoire 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.

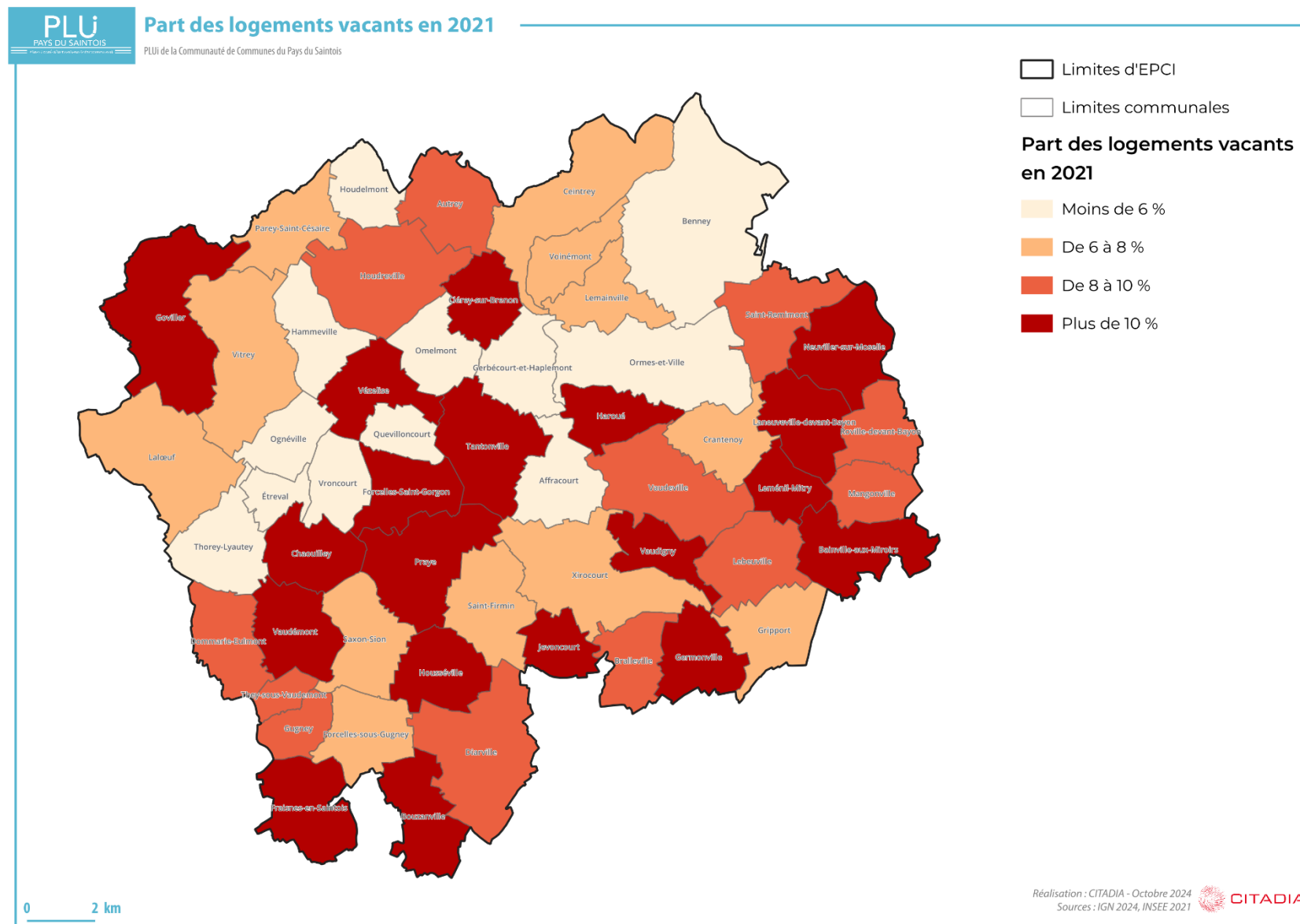
Le Sud, l'Est et le centre sont particulièrement concernées par la vacance (cf. carte ci-dessous) avec des taux de plus de 10% dans 19 communes. Les vieux centres-bourgs de ces communes perdent de l'attractivité par rapport aux logements neufs construits à leur périphérie ou dans d'autres communes (cf. 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.

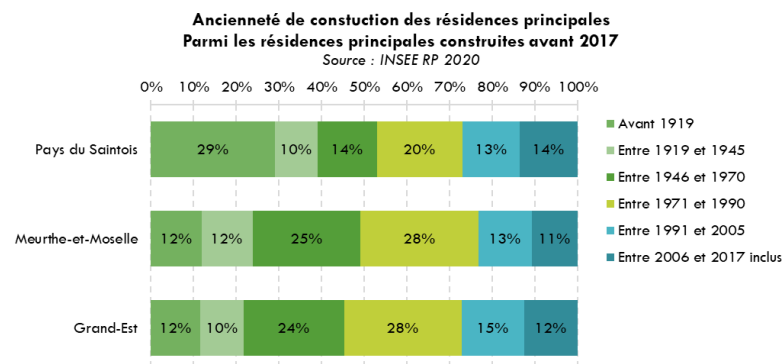


Bâti ancien dégradé dans le centre-bourg de Vézelize (source : Citadia, mars 2019)

Une attention particulière est accordée à ces logements vacants. L'objectif de l'intercommunalité et d'autres partenaires comme l'UDAP est d'accompagner les communes et les porteurs de projets pour des réhabilitations respectueuses du bâti notamment lorsqu'il se trouve dans l'environnement du monument historique. Ainsi les projets peu, voire pas qualitatifs sont systématiquement refusés. La réhabilitation de ces bâtiments anciens peut s'avérer coûteuse et lorsque les communes ont peu de moyens pour rénover eux-mêmes le bâti, les nouveaux arrivants préfèrent parfois acheter directement dans le neuf. Dans certaines communes, la présence de patrimoine historique, comme à Haroué avec le château, peut entraîner des coûts plus importants dans la réalisation des travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégé au titre des abords. Ces travaux sont en effet 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 freiner certains porteurs de projet (Cf. entretiens communaux du 13 au 15 mars 2019). Cependant un échange en amont des projets avec l'Architecte des Bâtiments de France permet souvent de trouver des solutions adaptées que ce soit sur les questions d'insertion paysagère et architecturale qu'en terme de financement des travaux.

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.





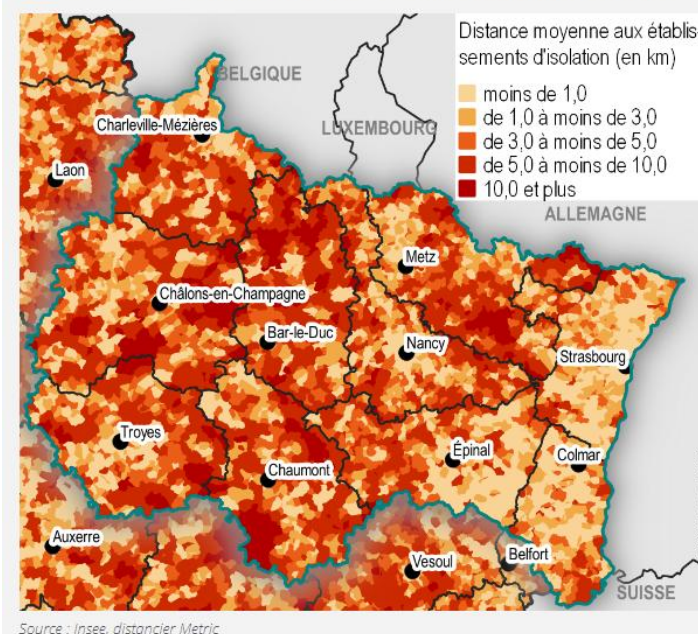
Le Saintois se distingue en effet nettement du reste du département et de la région par l'ancienneté de son parc de logement : 29% de logements ont été construits avant 1919 contre 12% dans le département et la région. Le problème du bâti ancien dégradé devra être traité au risque de voir des centres-bourgs 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 2021, 2,6% des résidences principales étaient sans pièce d'eau et 24 % disposaient 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.

Figure 6 – Le nord de la Meuse et l'est de la Moselle plus éloignés des travaux d'isolation

Distance moyenne aux établissements réalisant des travaux d'isolation les plus proches



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.

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.

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 Brie	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 Toulais	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 Santois	2,5%	141	-15
CC du Bassin de Pompey	2,1%	305	-72
CC du Tulois	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%	1 479	-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 PPPI 2015 d'après Anah/DGALN - Traitement: DD154-HCDIPTH)

Source : CCPS 2018

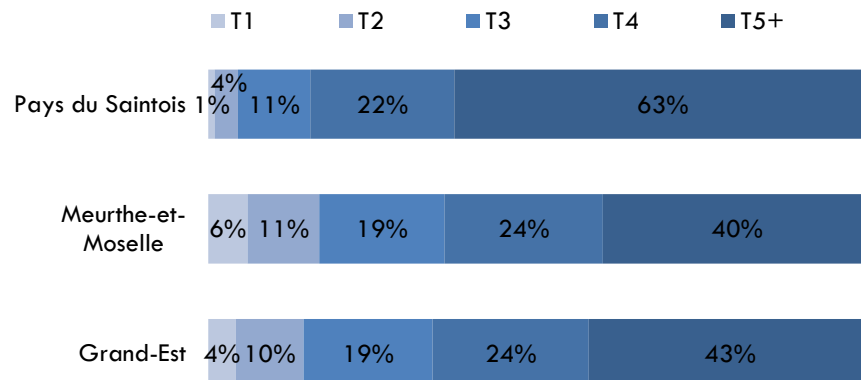
3. Une prédominance des logements individuels et des propriétaires occupants qui dessine un profil type des habitants du territoire

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, RP2020), ce qui est conforme aux dynamiques de construction entre 2004 et 2021 exposées plus haut. Les logements de grande taille sont aussi majoritaires : ceux de 5 pièces et plus représentent 63% et ceux d'une pièce seulement 1%. 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(s) qui vont travailler dans des pôles extérieurs et qui sont à la recherche de grandes surfaces.

Répartition des résidences principales par typologie

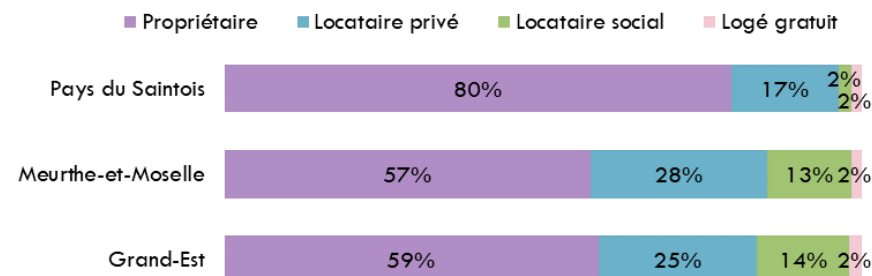
Source : INSEE RP 2020



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 2020



3.2. Une offre locative sociale peu répartie sur le territoire

L'offre locative sociale représente moins de 2% du parc total en 2022. 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 seules sept communes disposent d'au moins un logement social et deux n'en comptent qu'un seul. C'est Vézelize qui compte le taux le plus élevé avec 15% soit 94 logements sociaux.

Commune	Part des logements sociaux dans les résidences principales en 2022	Nombre de logements sociaux en 2022
Haroué	11%	19
Houdreville	1%	1
Neuviller-sur-Moselle	1%	1
Roville-devant-Bayon	10%	34
Tantonville	10%	31
Vézelize	15%	94
Xirocourt	3%	5

La base de données RPLS comptabilisant le logement social géré par des bailleurs sociaux fait état d'une offre de 185 logements sociaux sur le territoire du Pays du Saintois. L'offre sociale est concentrée à Vézelize, qui regroupe 94 logements sociaux, soit 50% de l'offre sociale du territoire. La pression reste toutefois modérée sur la commune, puisque plus d'un logement sur deux est vide en 2022. A titre indicatif, la commune de Nancy enregistrait la même année, 1416 logements sociaux vides sur 8435. Entre 2014 et 2022 nous observons une diminution de 16 logements sociaux, dont 13 à Vézelize et 3 dans trois autres communes qui n'en avaient qu'un.

Le reste de l'offre se concentre dans les communes de Roville-devant-Bayon, Tantonville et Haroué. D'autres communes plus rurales détiennent par ailleurs quelques logements sociaux, comme Houdreville et Xirocourt.

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.

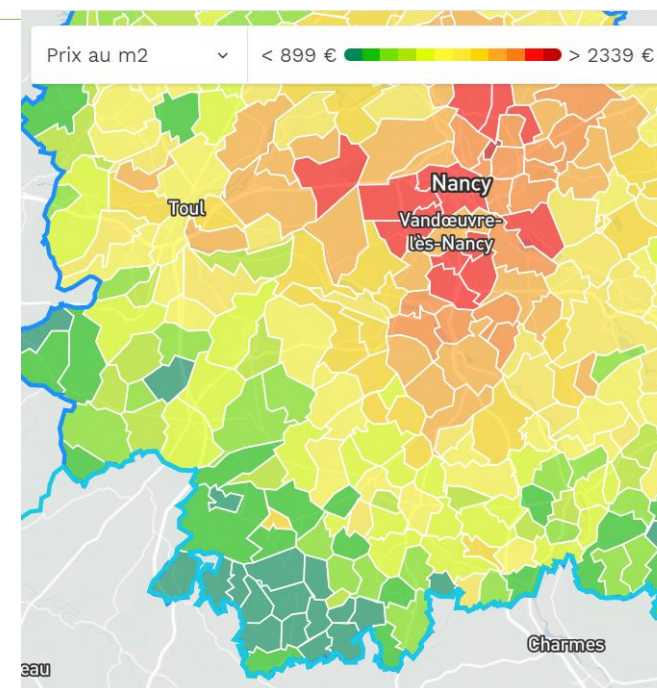
La CCPS n'est pas concernée par les aires d'accueil des gens du voyage.

3.3. 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 élevés 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 757 € / m² en moyenne à Forcelles-sous-Gugney et 1 787 € / m² à Ceintrey soit plus du 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, 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.



Source : Meilleurs agents 2024

Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Evolution démographique	- 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 de stagnation jusqu'en 2015 où le Pays du Santois commence une décroissance, peut-être conjoncturelle.	- 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	- Une croissance qui se traduit par un solde migratoire positif jusqu'en 2015 puis qui entraîne une décroissance démographique légère - Une attractivité émanant de la proximité et de l'accessibilité du territoire depuis les grands pôles d'emplois (Nancy, Epinal)	- Conforter la dynamique de construction et adapter le parc de logements ainsi que les équipements aux besoins actuels et futurs de la population - Utiliser le parc vacant pour offrir de nouveaux logements et répondre aux besoins de la population locale
Activité de la construction	Une activité qui permet de répondre aux besoins de la population présente, mais aussi d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire bien qu'en décroissance	
Parc de logements et marché immobilier	- Un phénomène de vacance résidentielle à corrélérer 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	- 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 Grippont 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-Saintois, 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, Grippont, 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.

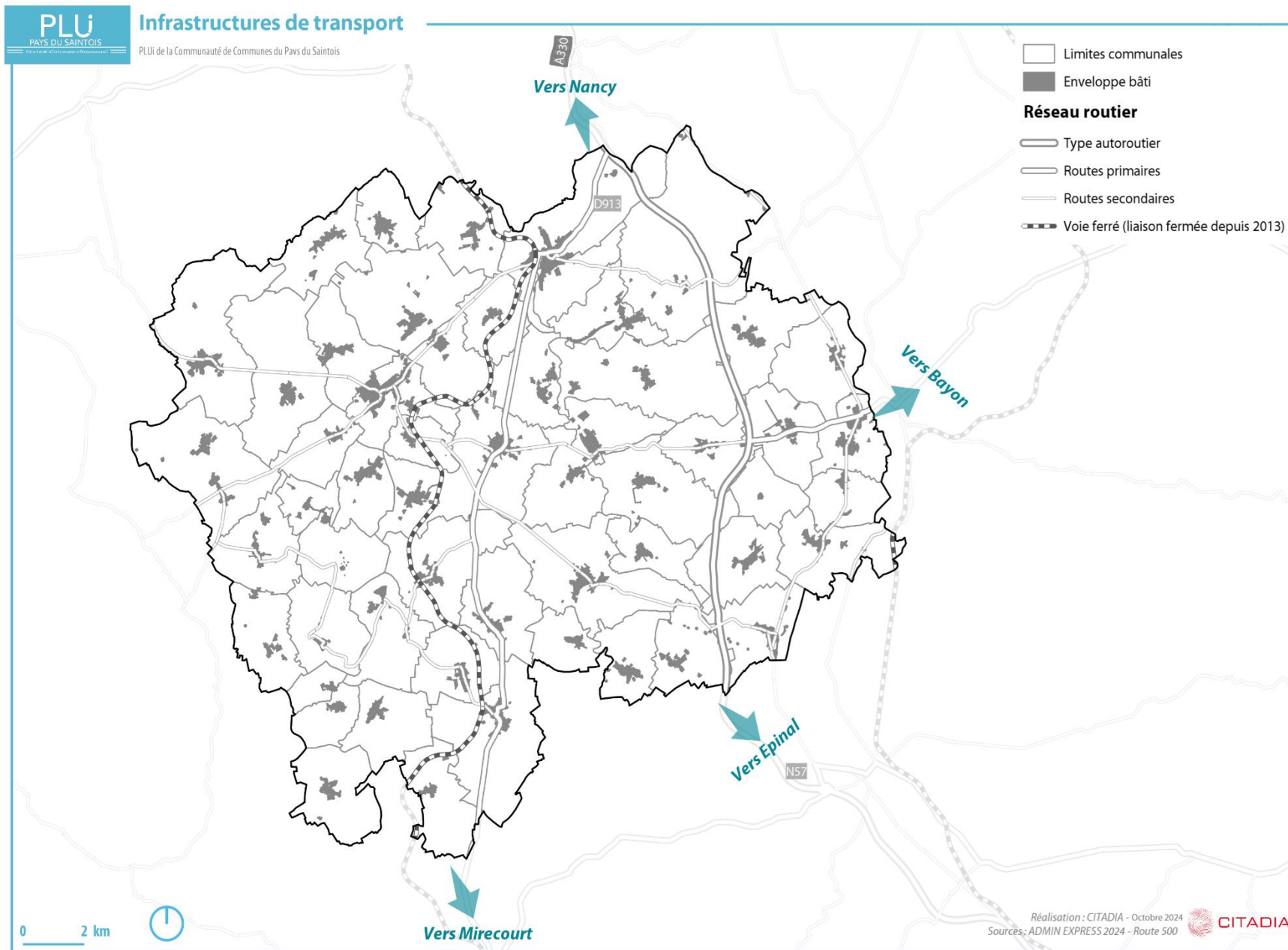


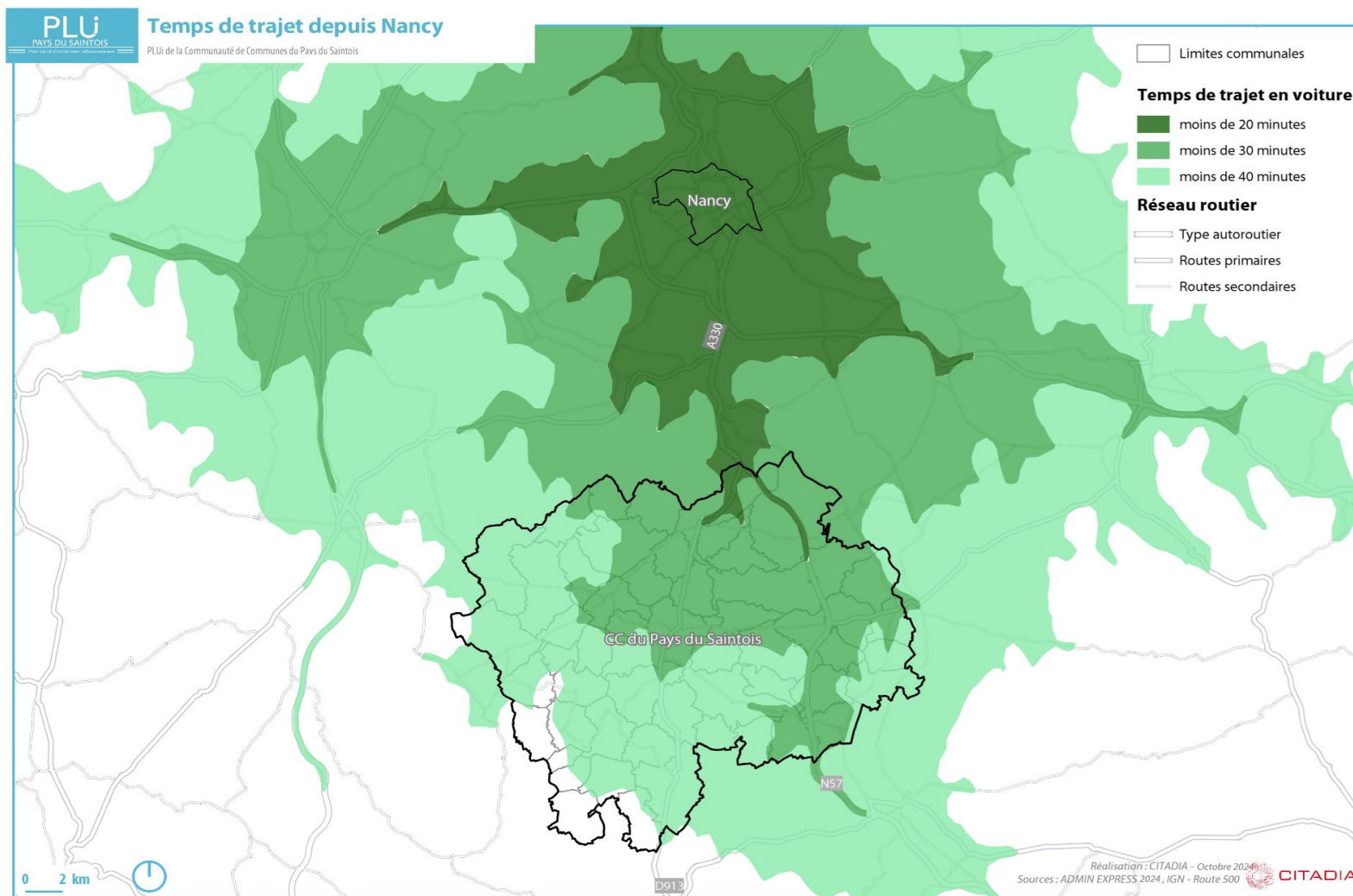
La D913 dans le centre-bourg de Tantonville (source : Citadia Conseil)

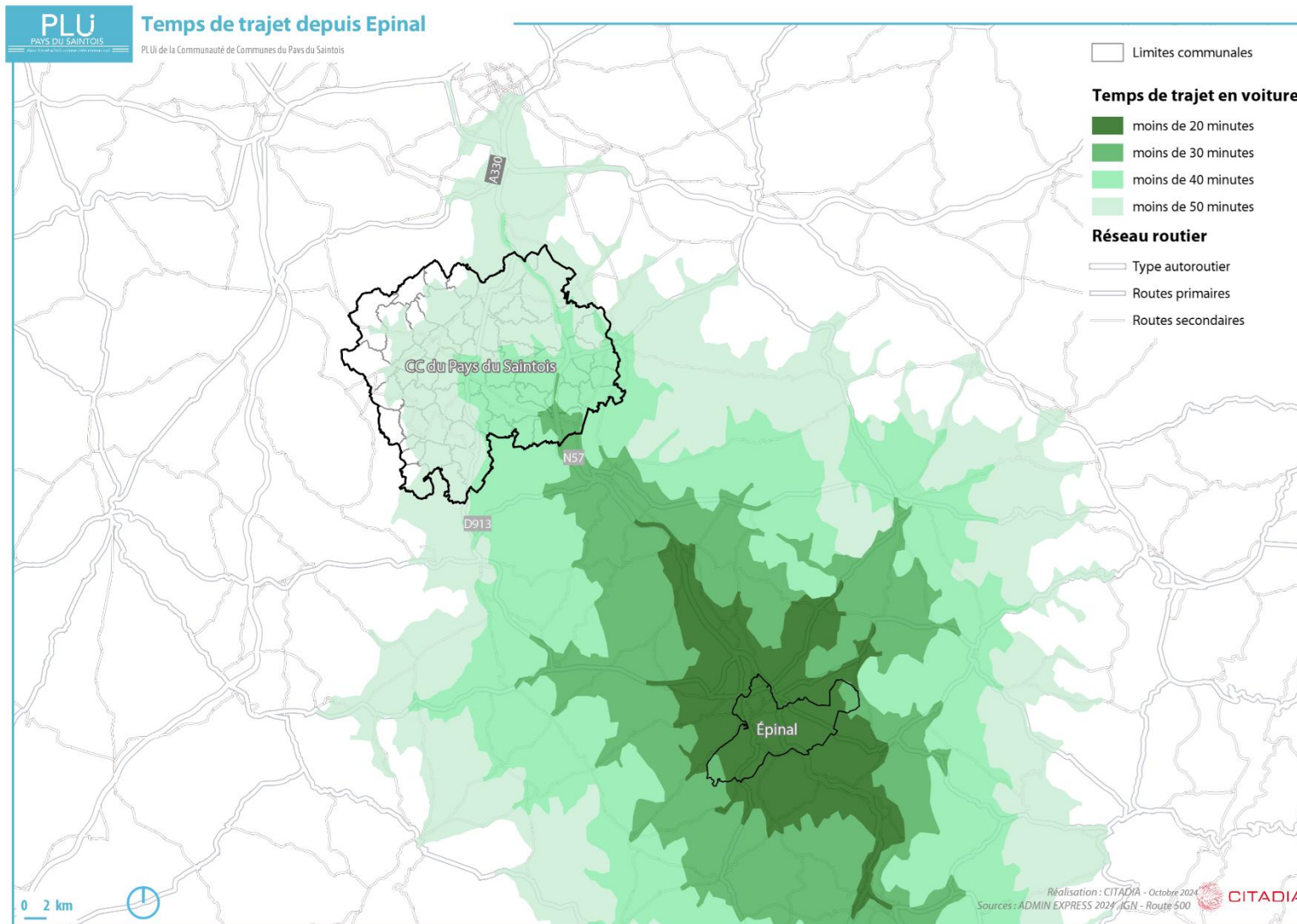
La vitesse des voitures pose des problèmes de sécurité pour les piétons. Ainsi beaucoup de communes ont réalisés des travaux de sécurisation des traversées piétonnes : installation de ralentisseurs, de feux, aménagement de passages piétons, etc. (Cf. entretiens communaux du 13 au 15/03/2019). Mais la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

2. Une forte motorisation des ménages qui implique des besoins en termes 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 (cf. page 33).







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).

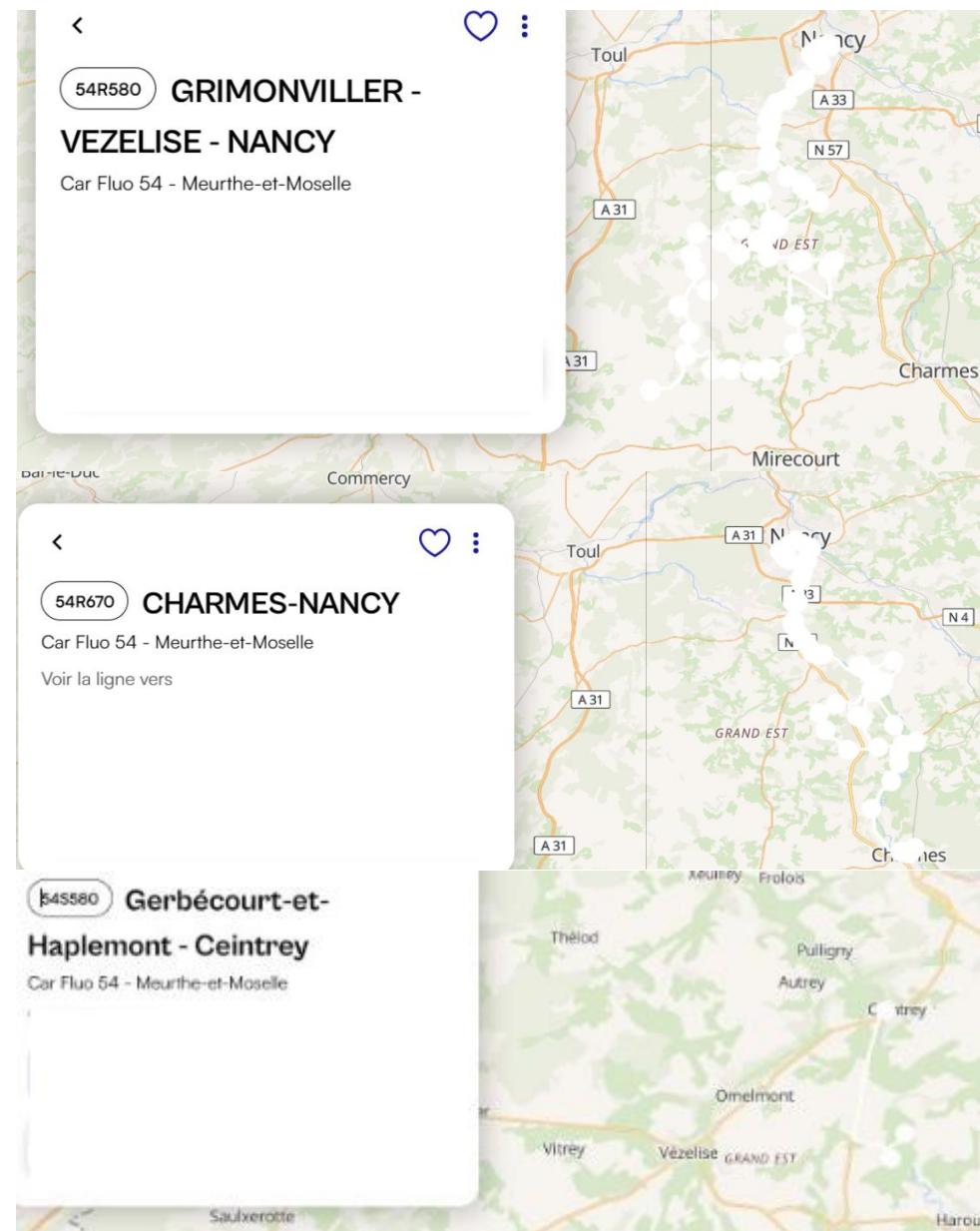
Le problème dans certains bourgs est l'absence de places de stationnement prévues dans les logements. Etant donné la grande taille des ménages, il y a souvent plusieurs voitures par ménage. Le taux de motorisation des ménages moyen dans le Saintois est de 92 % là où il n'est que de 80 % dans le département. 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%, proche de la moyenne départementale. Cela s'explique par le rôle de centre bourg et par la présence de services, 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

En 2023, le territoire est desservi par trois lignes de bus du réseau régionale Fluo (en remplacement du réseau Ted) : 54R670, 54R580, 54S580. Ainsi la moitié des communes du territoire 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. 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. En plus des lignes régulières, le département met en place des lignes de ramassage scolaire qui s'adaptent aux emplois du temps des élèves.



Cartes des lignes du réseau Fluo traversant le territoire du Pays du Saintois en 2024

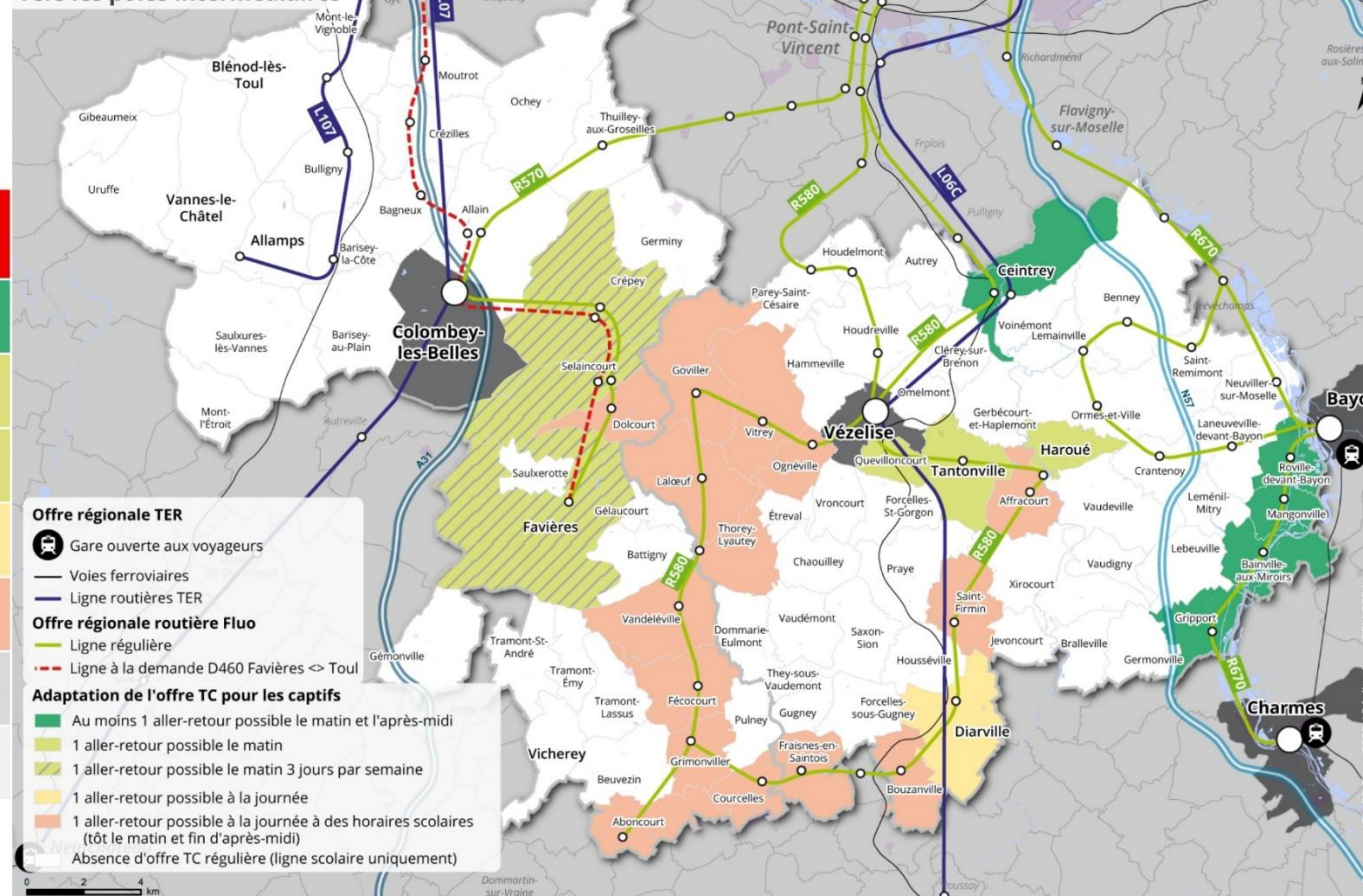
Des polarités intermédiaires peu accessibles en transport collectif sur le territoire

Les pôles intermédiaires disposant de services de 1^{ère} nécessité :

- Colombey-les-Belles
- Vézelize
- Bayon
- Charmes

Adaptation de l'offre	% population totale
Au moins 1 AR matin et après-midi	10 %
1 AR possible le matin	5 %
1 AR possible le matin 3 jours par semaine	5 %
1 AR possible à la journée	2 %
1 AR possible à la journée mais sur des horaires scolaires	10 %
Total	31 %
Absence d'offre adaptée	69 %

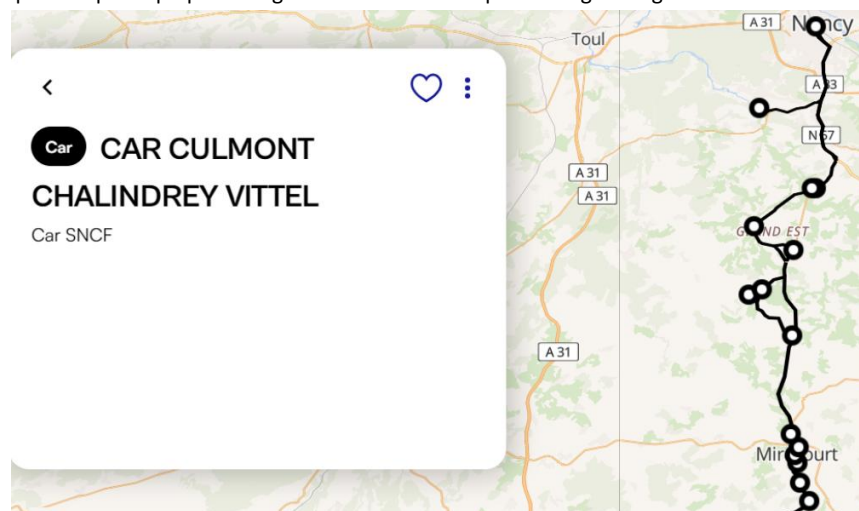
Niveau de réponse de l'offre en transports collectifs vers les pôles intermédiaires



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. Toutefois les habitants du Pays du Saintois disposent de gares en service proches comme Nancy (TGV), Toul, Epinal et Lunéville qui offrent de bons services.

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 Vézelize. 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. Une réouverture est prévue en 2017 mais actuellement la SNCF a déployé une ligne de car de remplacement passant par la plupart des gares du territoire en plus des lignes régionales.



Ligne de car SNCF en remplacement de la fermeture définitive de la ligne entre Mirecourt et Nancy, passant par Vézelize

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



Gare de Vézelize, 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.

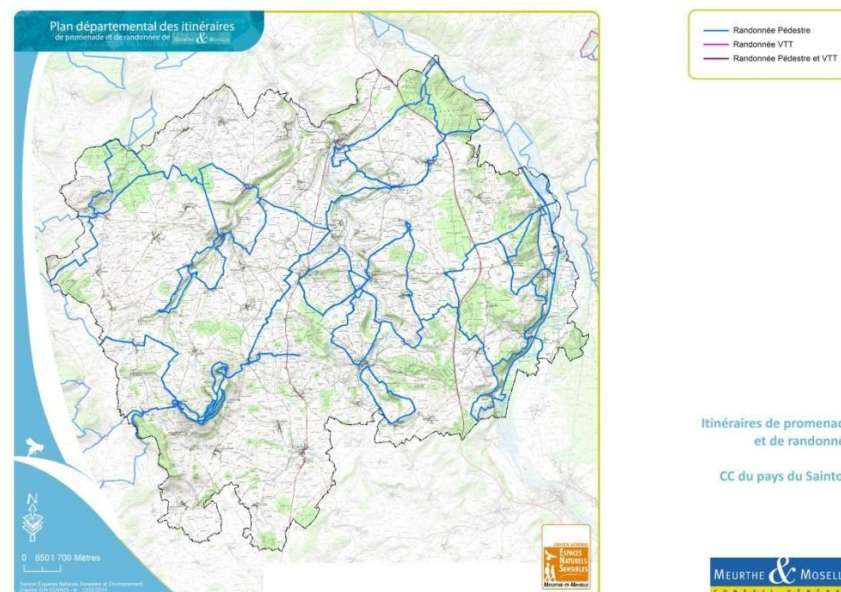
5.1. La véloroute Charles le Téméraire

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 Neuviller-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.

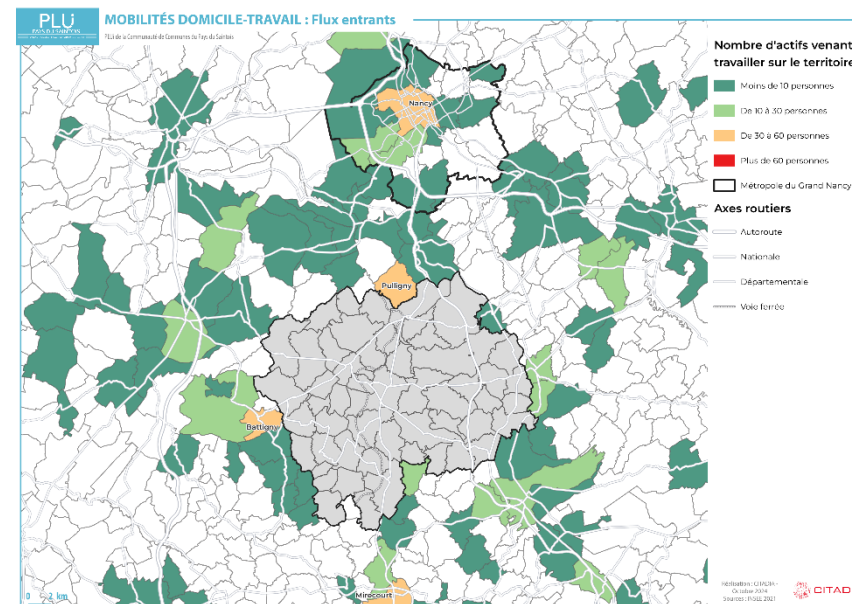
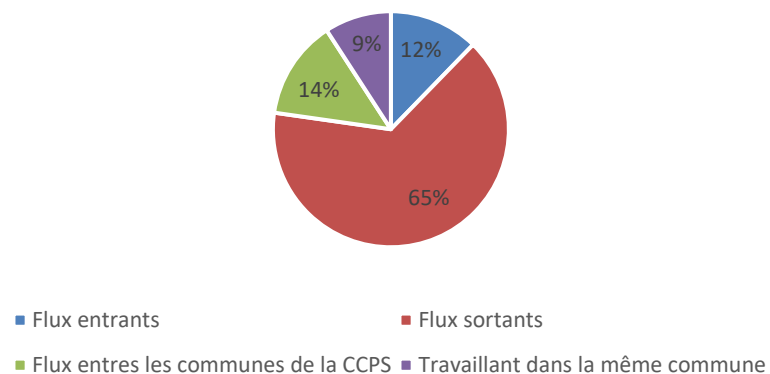
II. Des mobilités fortement motorisées et polarisées par les pôles extérieurs, ce qui fait peser un risque de dépendance automobile

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

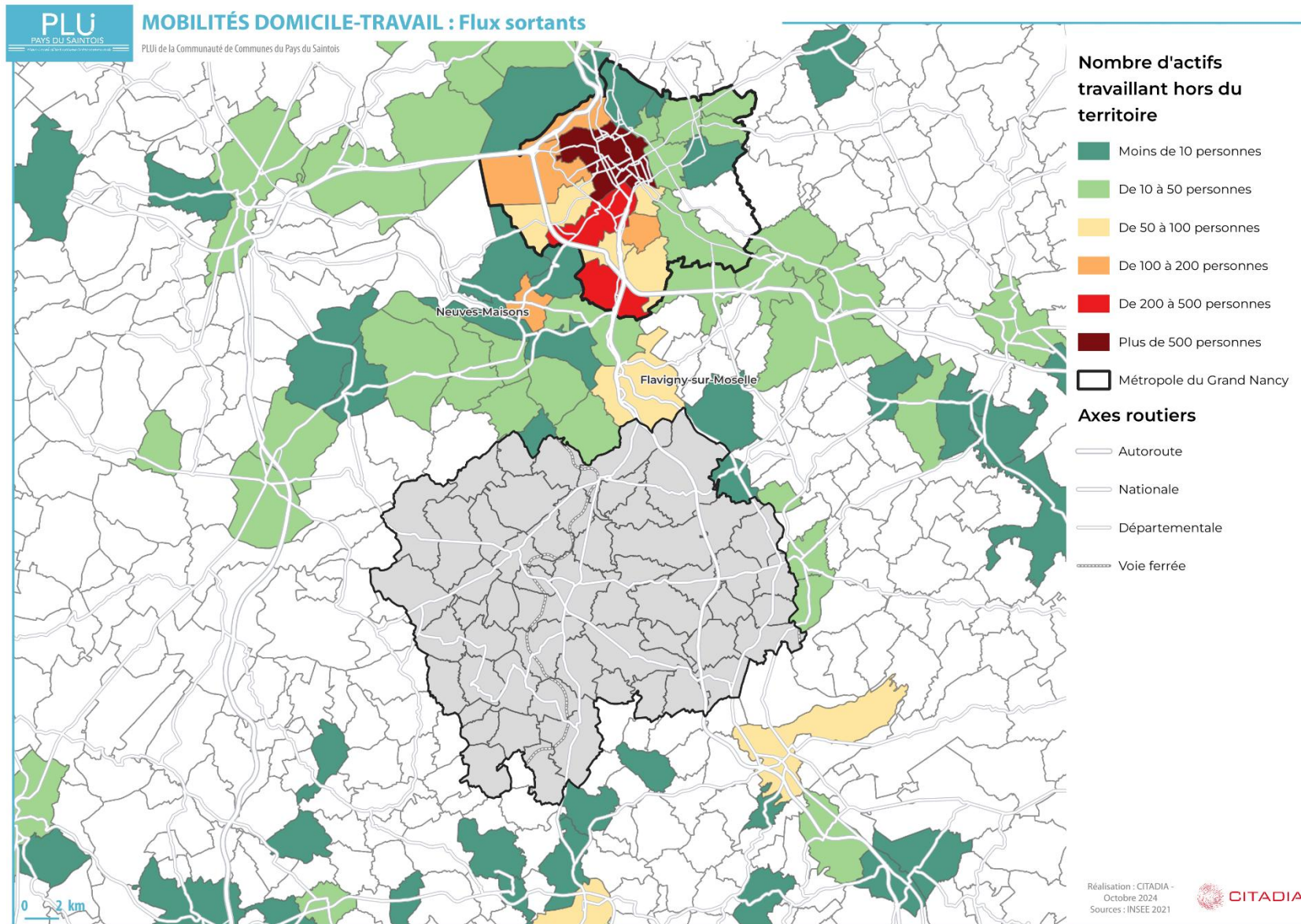
En 2021, sur tous les déplacements ayant pour destination et/ou pour origine une commune du Pays du Saintois, 65 % se font d'une commune de la CCPS vers l'extérieur, seulement 12% des flux viennent de l'extérieur pour arriver dans la CCPS. Comme nous pouvons voir sur la carte ci-contre les flux entrants proviennent principalement de Nancy (5% des flux), Mirecourt (4%), Battigny (3,5%) et Pulligny (3,4%).

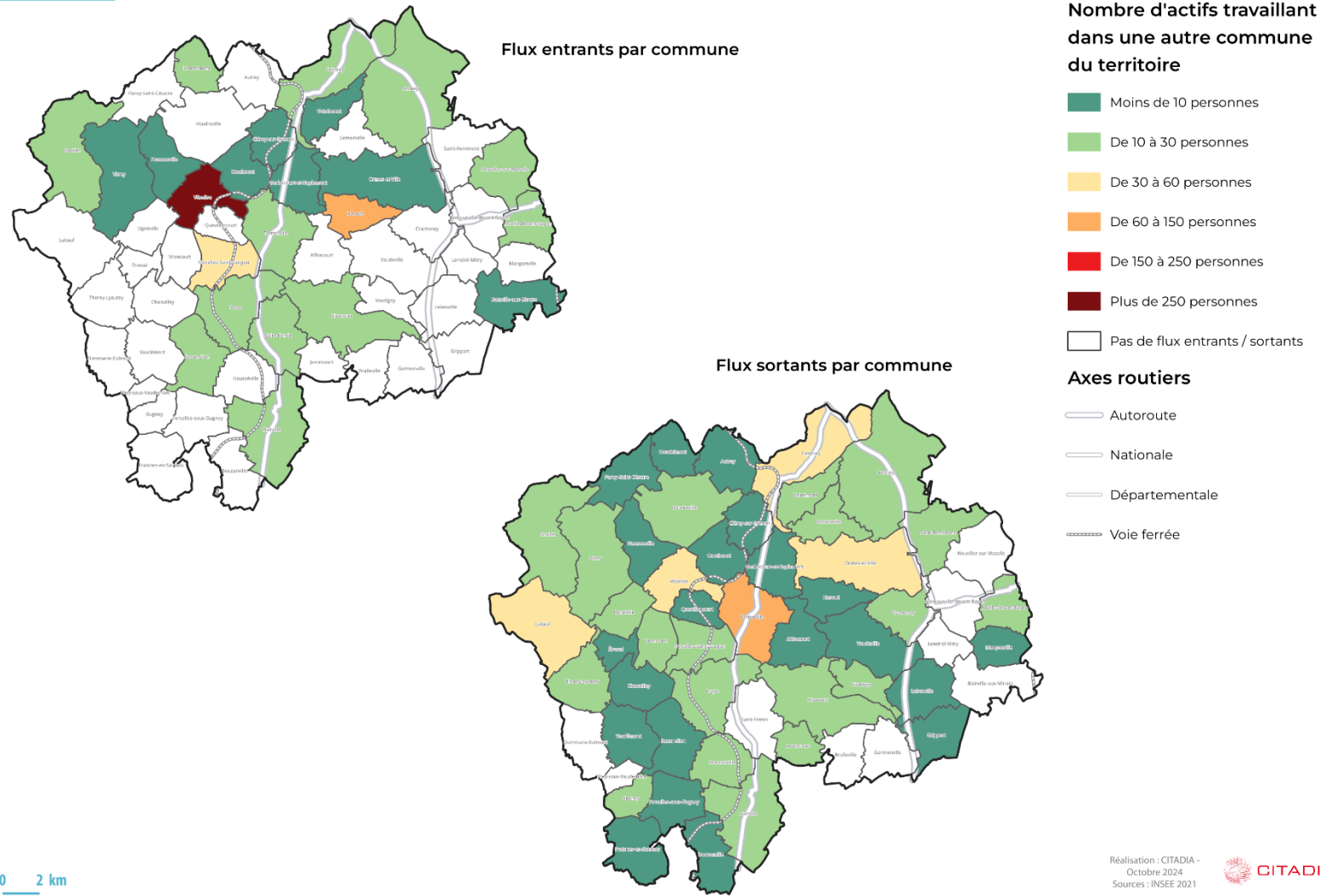
Répartition des flux domicile-travail ayant pour origine ou destination la CCPS

Source : INSEE 2021



La proportion de flux sortants est cohérente avec l'asymétrie entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois : seulement 2 454 emplois pour 14 274 habitants en 2021, soit seulement 0,17 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. En 2021 sur les flux sortants, 26% vont vers Nancy, 8,6% à Vandœuvre-lès-Nancy et 7,8% à Ludres. La moitié des flux sortants sont à destination de la Métropole du Grand Nancy, comme l'illustre la carte ci-dessous. Les autres pôles n'apparaissent que de manière assez marginale : 3,1% à Neuves-Maisons, 2% à Epinal et 1,9% Flavigny-sur-Moselle.





42% 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 (12%), Forcelles-Saint-Gorgon (5%), Xirocourt (5%), Saint-Firmin (4%) et Benney (4%) comme des pôles secondaires. Cette répartition des flux internes est cohérente avec la répartition des emplois (Cf chapitre 3).

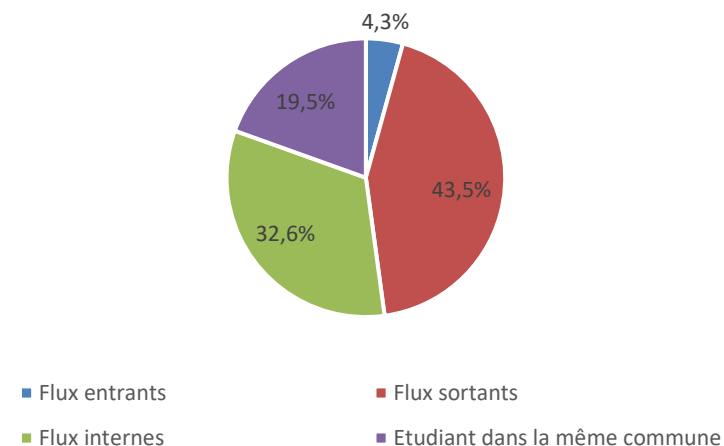
2. Des mobilités domicile-études polarisées par Vézelize et Nancy

D'après l'INSEE la majorité des flux domicile-études sont internes au territoire (52,1%). Ces derniers sont polarisés par Vézelize (51,5 % 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 28 %, 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.

17 % 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 2021

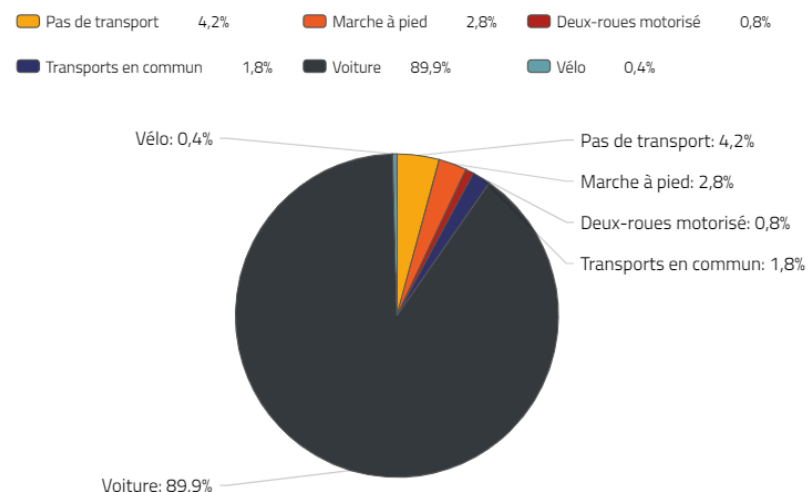


3. Des déplacements qui se font en grande majorité en voiture, ce qui fait peser un risque de dépendance automobile

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 (90%). 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. Cette part importante peut s'expliquer par l'équipement automobile des ménages dont la moitié dispose de 2 véhicules ou plus, mais aussi par une offre de transport en commun limitée et le développement du télétravail dans certaines situations professionnelles. La part de la voiture a tout de même baissé de 1,1% entre 2015 et 2020.

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 des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020



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 Grippont.



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.

D'après le plan de mobilité de 2024 le territoire est parcourue de 5 aires de covoiturages ainsi que deux parkings avec pratiques de covoiturage et 7% des répondants d'une étude déclarent faire du covoiturage au moins une fois par semaine, mais 77% n'en font jamais.

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	▪ Bonne accessibilité routière 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ Maintenir et conforter l'accès à la polarité de Vézelize
Les alternatives à l'autosolisme	▪ Le bus est peu utilisé, sauf par les jeunes étudiants ▪ Le covoiturage peine à émerger, même si des aires de covoiturage ont été aménagées 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	▪ 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 2 454 emplois au lieu de travail (200 de moins qu'en 2015) et de 837 établissements actifs en 2021 (hors agricole).

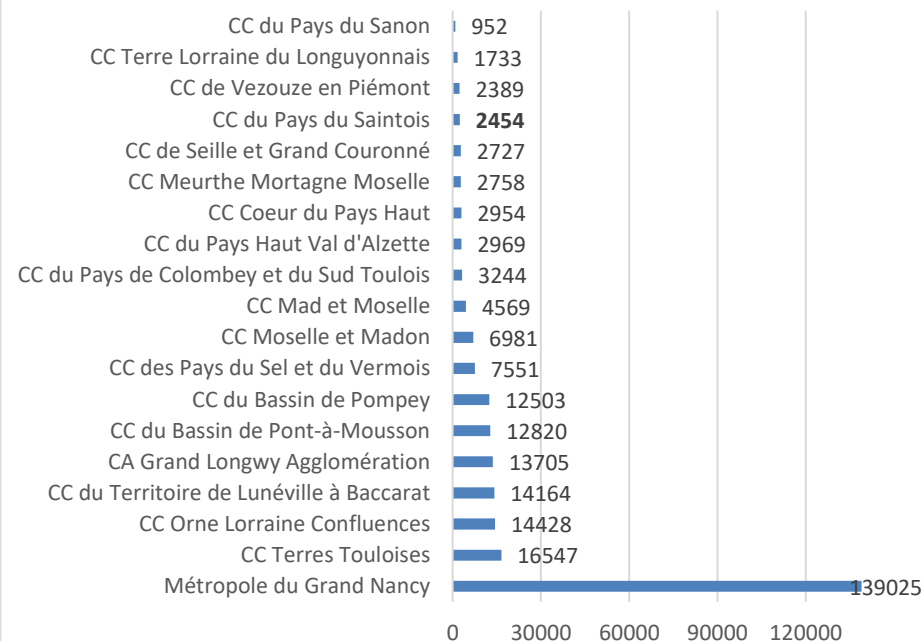
Parmi tous les territoires intercommunaux représentés ci-contre, la CC du Pays du Saintois se place au 16^{ème} rang des pôles d'emplois du Département (sur 19 EPCI). Cette position s'explique notamment par le caractère résidentiel du territoire (Cf. Analyse de l'Indice de Concentration de l'Emploi) et une très forte dépendance à la Métropole du Grand Nancy, de par sa proximité et l'influence de son bassin d'emplois.

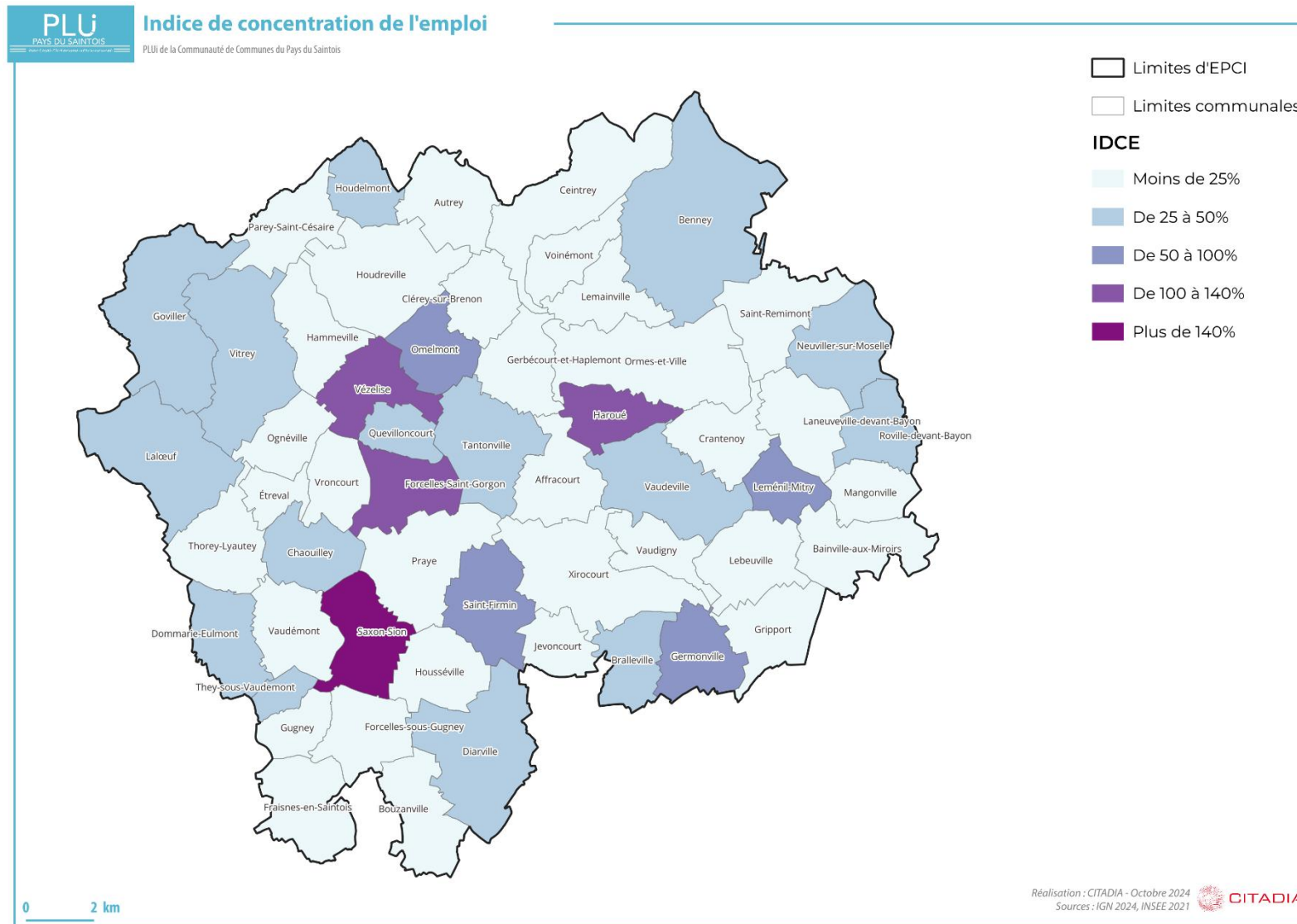
Ce dernier pôle reste en effet accessible en 20-30 minutes de voiture et rassemble près 139 000 emplois sur son propre territoire. A noter que même les EPCI Meurthe-et-Mosellans comprenant des villes moyennes tels que la CC Terres Toulous, CC du Territoire de Lunéville ou encore la CA de Longwy concentrent 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-contre.

Nombre d'emplois par EPCI en Meurthe-et-Moselle

Source : INSEE RP 2021





A l'échelle du Pays, la répartition des emplois au lieu de travail met en lumière la commune de Vézelize (649 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 (249 emplois), Roville-devant-Bayon (124 emplois) ou encore Ceintrey (102 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 majoritairement tertiaire, mais différencié des tendances référentes grâce à son activité agricole

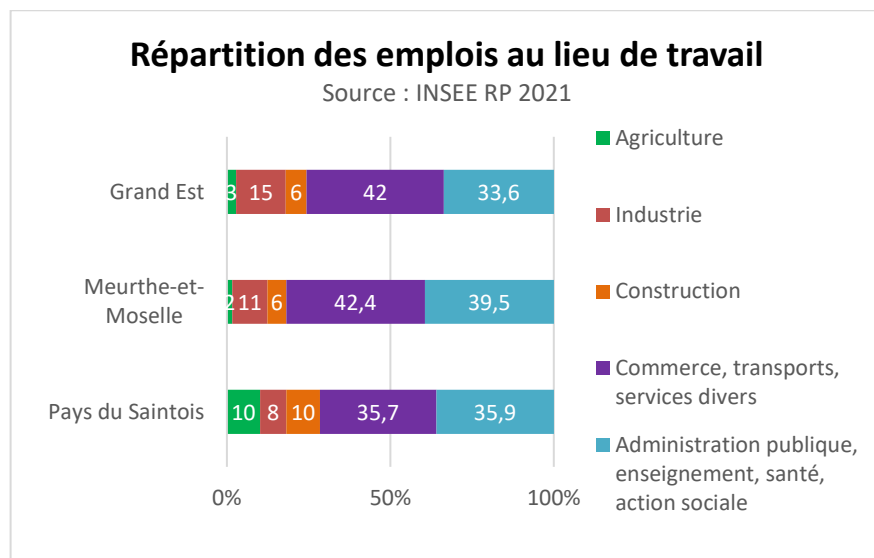
Comme dans le cas de la région Grand-Est et du département, la CC possède en général un secteur tertiaire prédominant, en lien avec les mutations du tissu économique qui s'opèrent depuis les années 1960.

Ainsi, les activités tertiaires marchandes (services aux particuliers, aux entreprises...) et non marchandes (administrations publiques, établissements de santé...) et commerciales représentent 71,7% des emplois. Les proportions sont toutefois moins importantes que le département de Meurthe-et-Moselle (81,9%) et la région Grand-Est (80,6%).

Plus particulièrement, le **secteur du commerce, transports et services divers** représente 35.7% des emplois (soit 898 emplois) et se concentre fortement dans la commune de Vézelize, ainsi que Roville-devant-Bayon et Ceintrey. Ce secteur rassemble en effet plus de 462 établissements actifs.

Le **secteur tertiaire non marchand** reste le plus important sur le territoire, regroupant 35,9% 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 public 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 256 emplois) contre seulement 2,8% pour la région et 1,6% pour le département. Les exploitations du territoire 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 Saintois, 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 Saintois regroupe aujourd'hui 201 emplois (soit 8% des emplois au lieu de travail), représentant moins d'emplois que le secteur agricole. Il reste toutefois moins prédominant que dans la région

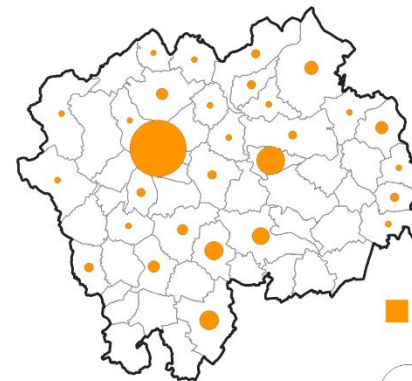
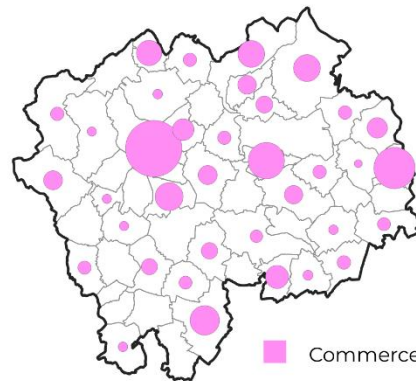
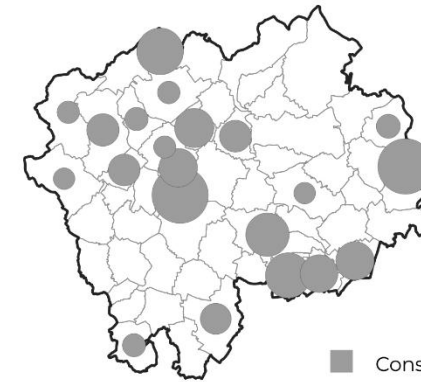
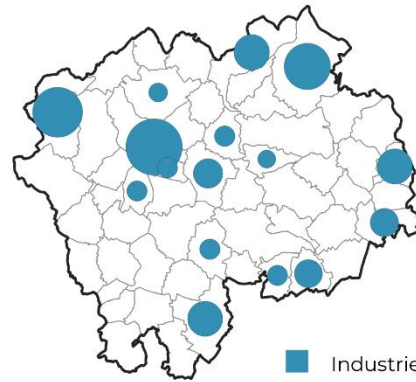
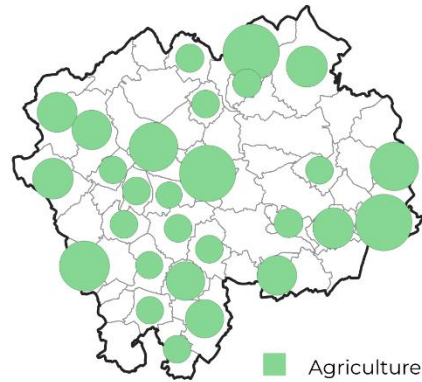
et le département qui englobe des territoires beaucoup plus industriels tels que Pont-à-Mousson ou encore le bassin de Saint-Dizier.

Le **secteur de la construction** représente, quant à lui, 10,3% des emplois sur le territoire, soit plus qu'à l'échelle régionale et départementale (6%). Le Pays du Saintois 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.

PLU
PAYS DU SAINTOIS
Communauté de communes

Répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité en 2021

PLU de la Communauté de Communes du Pays du Santois



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2024
Sources : IGN 2023, INSEE 2021



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 389 établissements employant des salariés et 2 007 emplois salariés (INSEE FLORES 2021). Le territoire est principalement composé de petites structures qui emploient pour la plupart moins de 10 salariés (89% des établissements, qui emploient 46% des salariés du territoire). Sur le territoire du Pays du Saintois les petites entreprises ont donc une grande importance dans le tissu économique local.

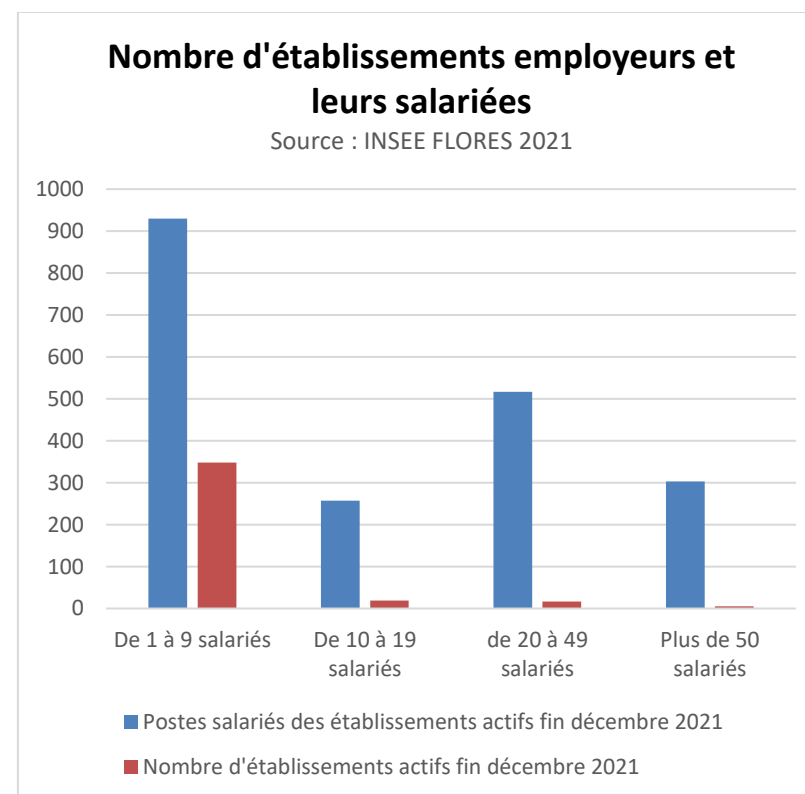
Bien que les entreprises de plus de 50 salariés ne représentent qu'1% des établissements, elles comptent 15% des salariés du territoire. De même, celles de plus de 20 salariés correspondent à 40% des salariés du territoire.

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 (tous secteurs confondus) recensés sur le territoire (INSEE, FLORES 2021) :

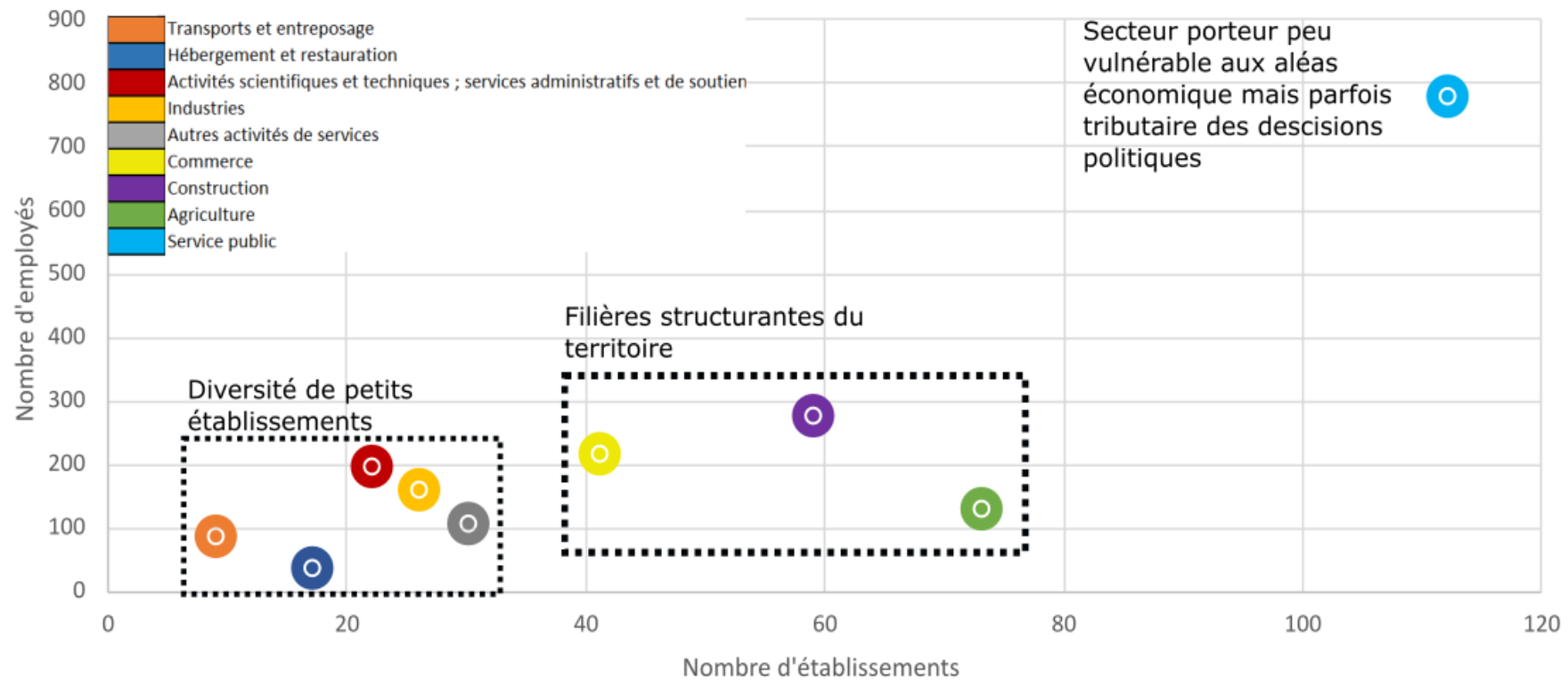
- 18% appartiennent au secteur agricole
- 6% appartiennent au secteur industriel
- 15 % appartiennent au secteur de la construction
- 30% appartiennent au secteur commercial et des services marchands
- 28% appartiennent au secteur tertiaire non-marchand

Le graphique suivant 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 et garant d'emplois pérennes, 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.



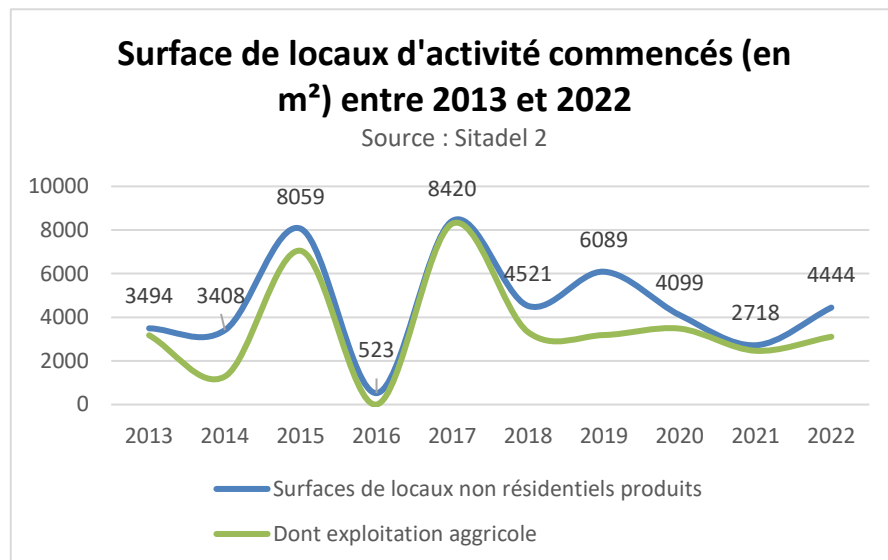
Répartition des effectifs salariés et des établissements par secteur d'activités

Source : INSEE FLORES 2021



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 2013-2022. Sur ces 10 années, l'analyse révèle 2 temps fort (2015 et 2017) qui correspondent essentiellement à des créations ou extensions de bâtiments à vocation agricole.

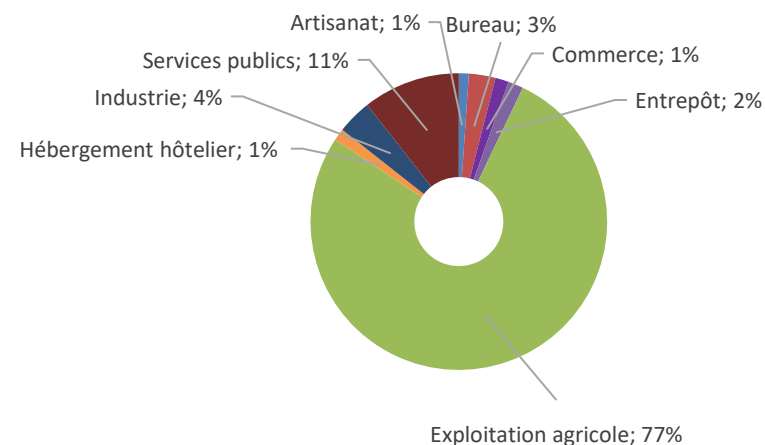


En effet, comme nous pouvons l'observer dans le graphique ci-contre l'activité de construction économique est surtout représentée par ce secteur (77% des constructions entre 2013 et 2022) puisque cette dernière nécessite des locaux de grande envergure comparativement à d'autres secteurs d'activité présents sur le territoire. Ainsi, l'activité agricole présente la moyenne de construction annuelle la plus élevée avec plus de 3 500 m² de SHON/an. Viennent ensuite les services publics qui représentent 11% puis l'industrie qui en représente 4%.

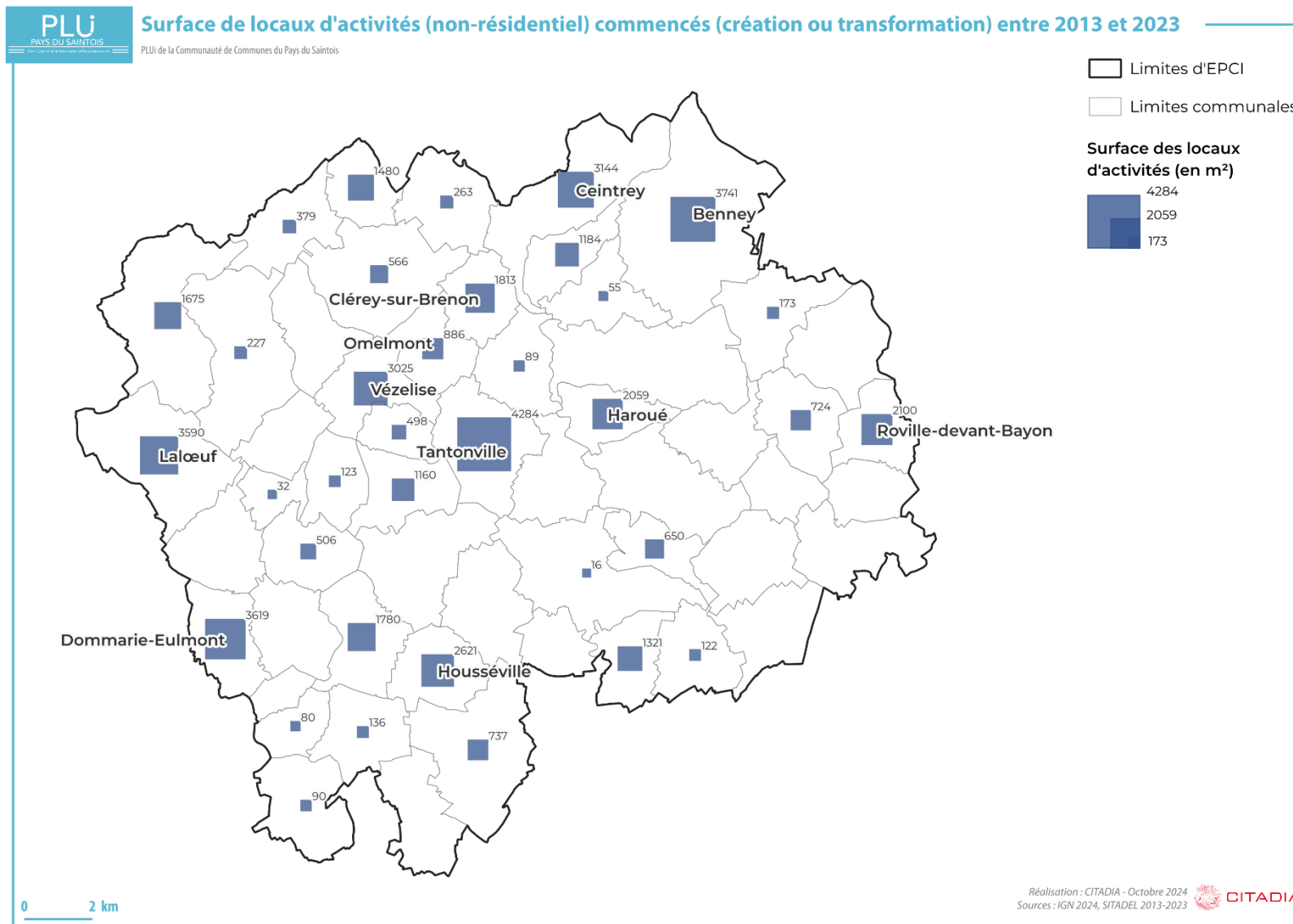
Relevons que la commune de Vézelize a construit en 2011, l'EHPAD Saint-Charles, de plus de 5 600 m² de SHON, expliquant ainsi la grande fluctuation des données sur cette année-là.

Répartition de la construction de locaux d'activité par secteurs entre 2013 et 2022

Source : Sitadel 2



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 au centre, Lalœuf et Dommarie-Eulmont au sud-ouest ainsi que Ceintrey et Benney au Nord qui ont le plus construit ces dernières années, faisant écho à leurs rôles polarisant en matière d'équipements et de services (Cf. Chapitre 4).



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 2021, l'emploi total du Pays du Saintois a baissé de 22 %. Pour identifier si ces emplois relèvent de la sphère productive ou présentielle nous disposons de deux bases de données : CLAP allant de 1975 à 2015 et comptabilisant tous les emplois et FLORES allant de 2017 à 2021 mais ne comptabilisant que les emplois salariés. Ces deux données ne sont pas comparables mais nous permettent d'identifier des tendances.

Focus définition :

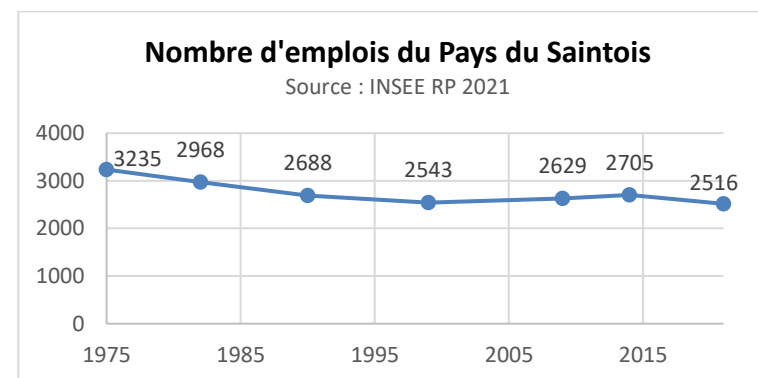
Sphère productive : activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère - Baisse de 50% entre 1975 et 2015.

Sphère présentielle : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone – Progressions de 24% entre 1975 et 2015.

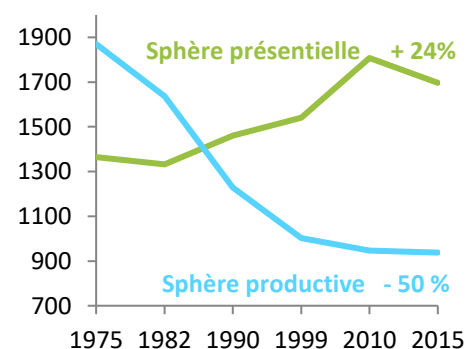
Bien que le territoire atteste d'une baisse générale de l'emploi depuis 40 ans, la dynamique de l'emploi présente trois périodes :

- 1975-1999 : décline économique avec une perte sèche de 692 emplois au total. Le détail de ce chiffre montre la croissance de la sphère présentielle 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 présentielle en gagne 175 ;
- 1999-2014 : une augmentation faible de 4% de l'emploi, soit 92 nouveaux 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 présentielle montre toutefois des signes d'inflexion (- 110 emplois sur la période 2010-2015).
- 2015-2021 : nous observons à nouveau une baisse du nombre d'emplois mais une augmentation légère des emplois salariés des deux sphères entre 2017 et 2021,

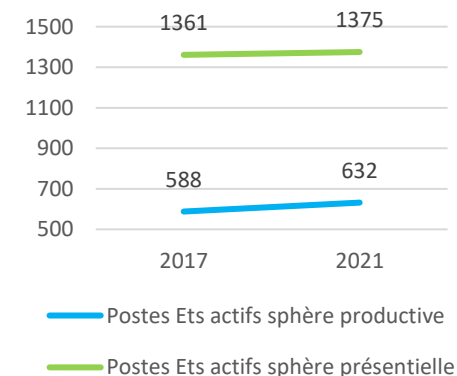
notamment productive (+44). Le manque de recul sur ces chiffres ne permettent pas d'affirmer s'il s'agit d'une nouvelle tendance ou d'une fluctuation conjoncturelle.



Evolution de l'emploi entre 1975 et 2015 Source : INSEE, série historique CLAP 1975-2015



Evolutions des emplois salariés de 2017 à 2021 Source INSEE FLORES 2017 et 2021



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 Saintois. Nous pouvons observer que sur la période 1999-2021 les communes de Ceintrey et de Vézelize sont celles qui connaissent les plus gros gains d'emplois. Les communes connaissant les plus grandes croissances sont celles proches de Nancy, de Vézelize et de Mirecourt.

Bien que Vézelize 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 décrue de l'emploi depuis 2010 sur la CCPS.

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 Saintois, notamment dans les communes le long de la voie ferrée, dont l'exploitation de la ligne a fermée il y a quelques années.

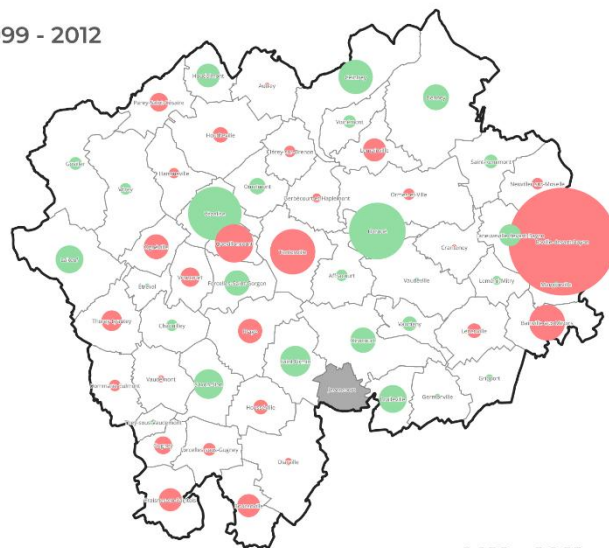
La carte ci-dessous met en lumière une perte d'emploi très importante dans la commune de Roville-devant-Bayon notamment attribuable à la fermeture d'une filature dans les années 1980-1990 (employant une centaine de personnes).

PLU
PAYS DU SAINTOIS

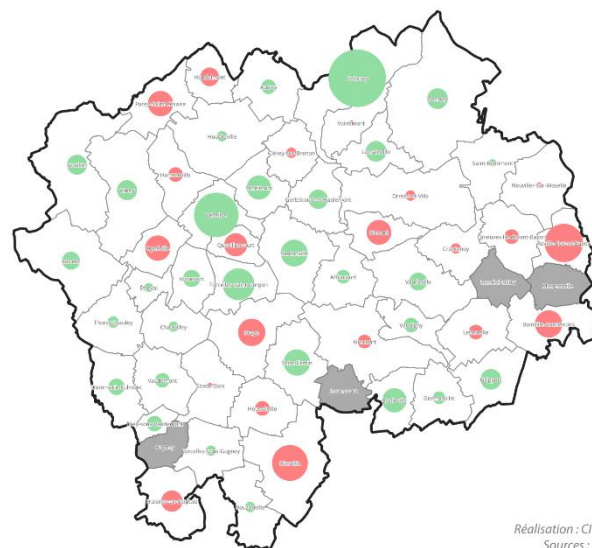
Gains et pertes d'emplois

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois

1999 - 2012

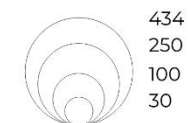


2012 - 2021



- Limites d'EPCI
- Limites communales
- Pertes d'emplois
- Gains d'emplois
- Absence de gain/perte

Volume d'emplois



434

250

100

30

0 2 km

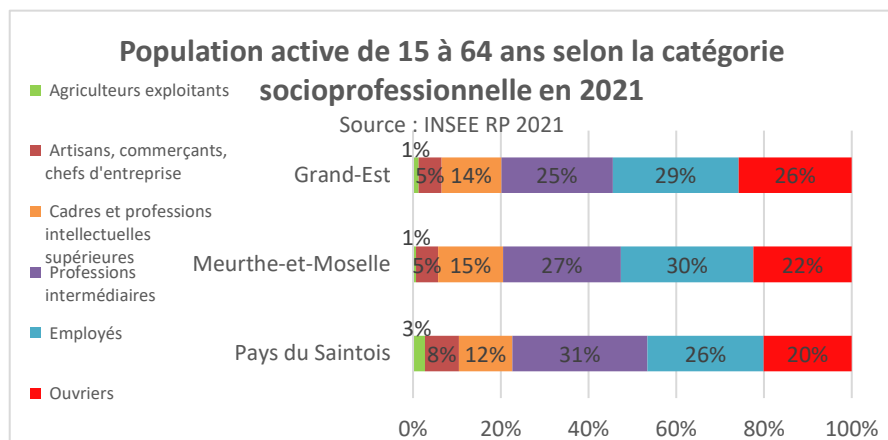
Réalisation : CITADIA - Octobre 2024
Sources : IGN 2024, INSEE 2021



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 6 644 actifs en 2021 la structure des catégories professionnelles sur le territoire du PLUi 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 31% 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. Quant aux professions intermédiaires, le Pays du Saintois dépasse légèrement les proportions de ces référents (25% pour la région et 27% 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.

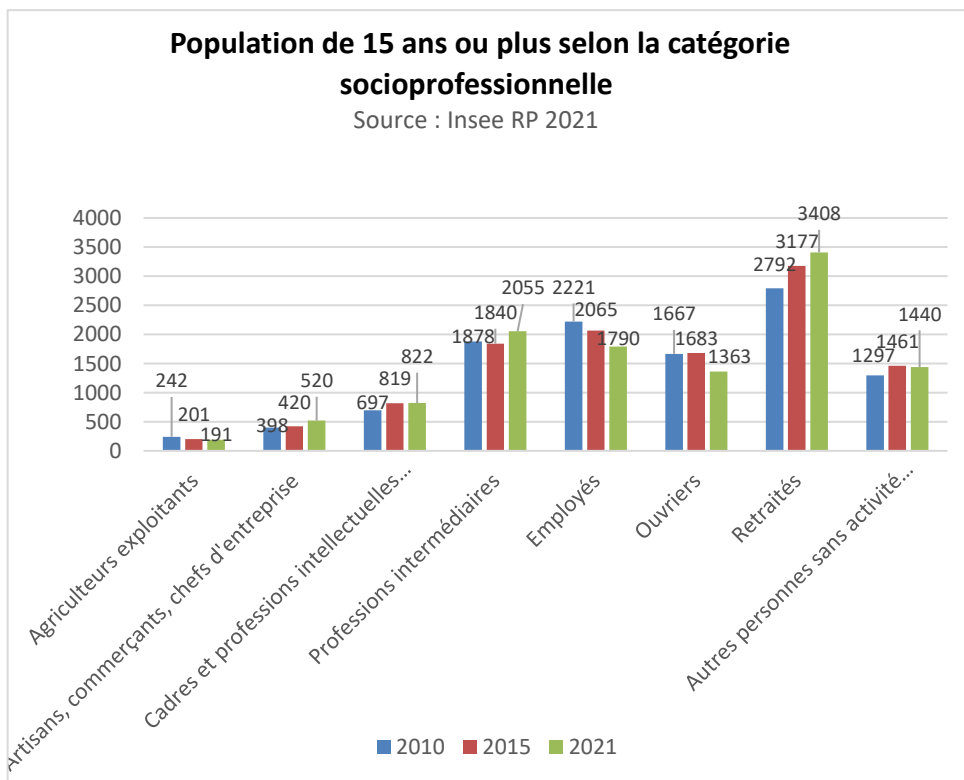
Le territoire détient également un cinquième d'ouvriers parmi sa population active, même si l'industrie n'est pas le principal employeur. Cette donnée est à mettre en parallèle avec celle du nombre d'emplois au lieu de travail exposée précédemment, où le nombre

d'emplois industriels est inférieur à celui des emplois agricoles. Pourtant, la proportion du nombre d'actifs identifiés en tant qu'agriculteur-exploitant est 7 fois moins importante que celle des ouvriers.

Enfin, les cadres restent légèrement sous-représentés de 3% par rapport aux chiffres départementaux et régionaux mais les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont sur-représentés de 3%.

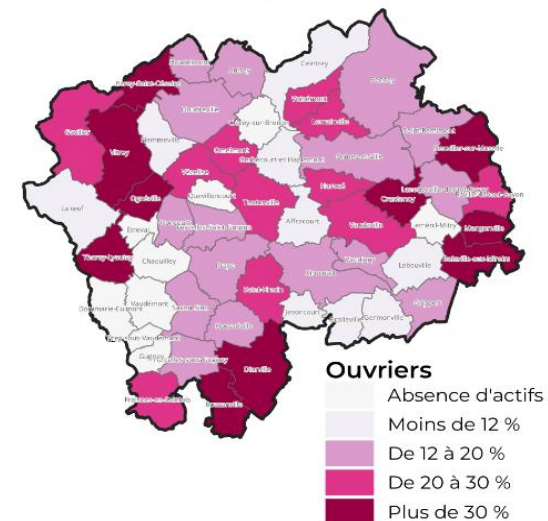
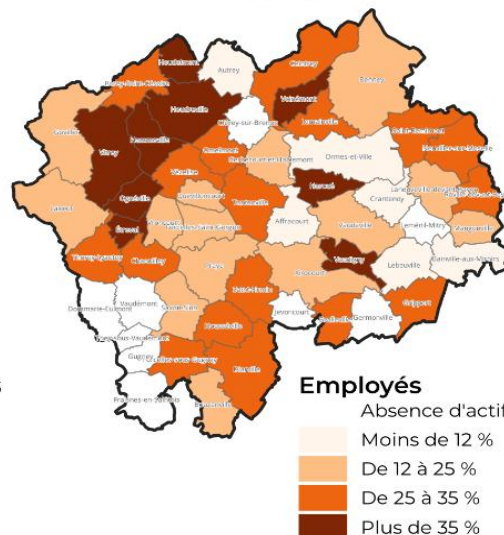
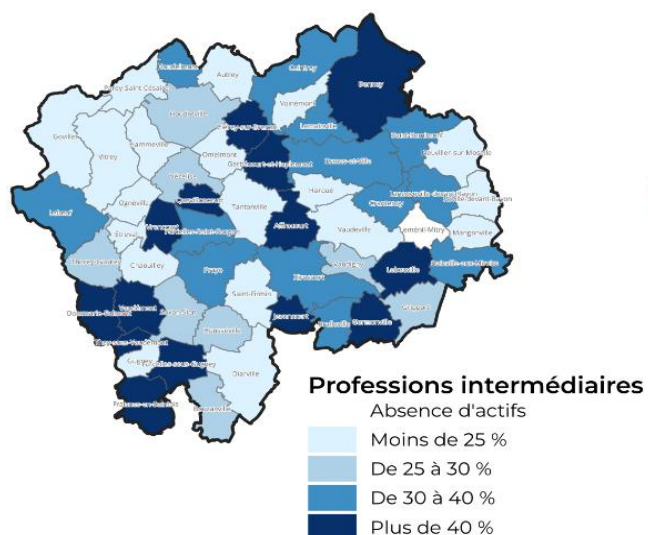
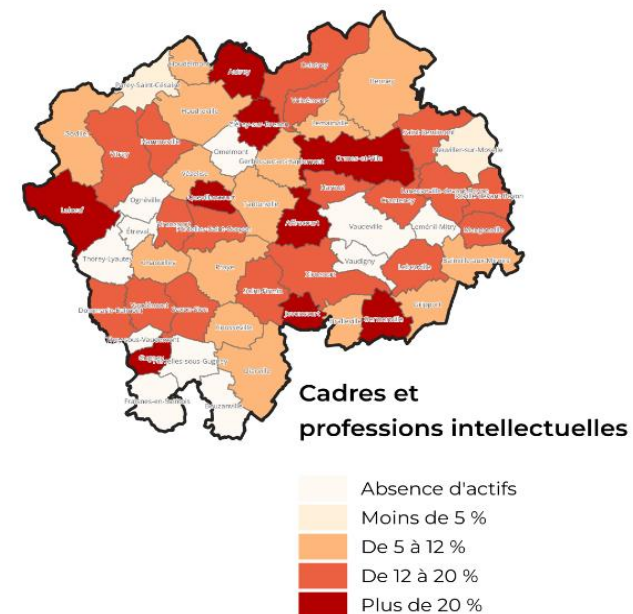
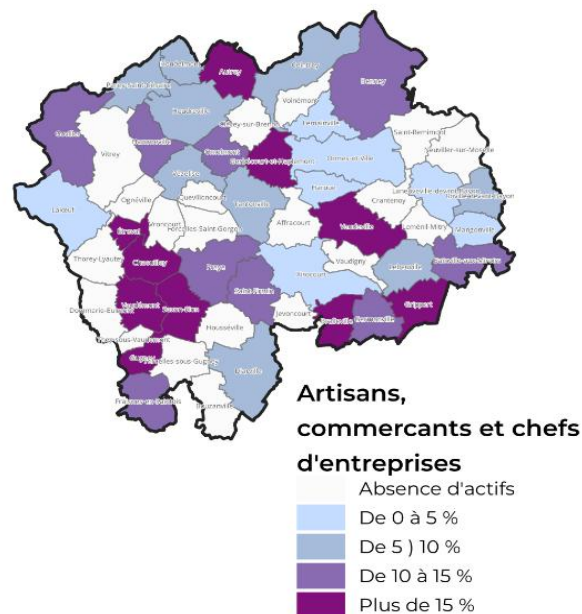
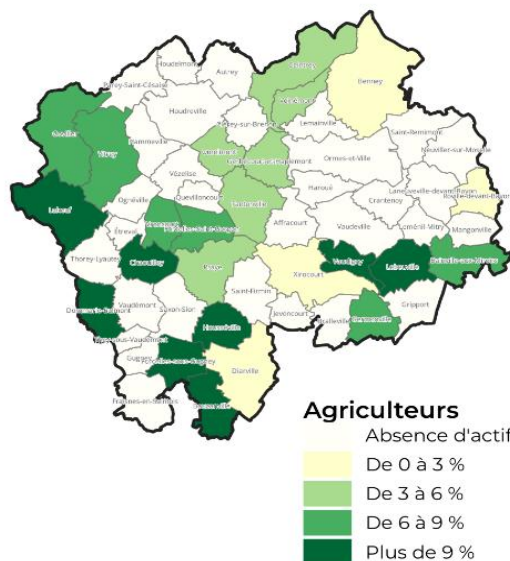
2.2. ...qui montre néanmoins une pérennité des secteurs plus traditionnels

L'analyse de l'évolution des catégories socioprofessionnelles du Pays du Saintois nous permet d'observer une diminution des CSP d'agriculteurs exploitants (-21%). Ce phénomène s'explique par les mutations du secteur depuis plusieurs décennies avec la baisse du nombre d'exploitations (Cf. Partie agriculture). Nous pouvons aussi constater une diminution des ouvriers (-18%) et employés (-19%) depuis 2010, laissant place à une montée de professions plus spécialisées : professions intermédiaires (+9%), cadres (+18%) et artisans (+31%) qui les supplantent en nombre en 2021. Cela peut notamment s'expliquer par l'attractivité du foncier du Pays du Saintois situé à proximité de plusieurs pôles d'emplois (Cf. Chapitre 1).



Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2021 (Taux d'actifs par commune)

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2024
Sources : IGN 2023, INSEE 2021

CITADIA

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

En 2021, le Pays du Saintois a une population de 8 777 habitants de 15 à 64 ans dont 78,2% sont actifs. Sur ces 6 644 actifs en 2021, 6 214 sont occupés, c'est-à-dire qu'ils ont un emploi. Ces chiffres soulignent une bonne dynamique du marché de l'emploi, où seulement 6,5% des actifs demeurent non occupés même si le territoire connaît une légère augmentation de ce chiffre de 0,22% entre 2010 et 2021.

A ce titre, 86,8% des actifs occupés sont salariés, de même que 77% des employés ont un statut de 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 et les employés sont les plus touchés par les difficultés économiques structurelles, où 10% d'entre eux n'exerçaient pas d'emploi en 2021.

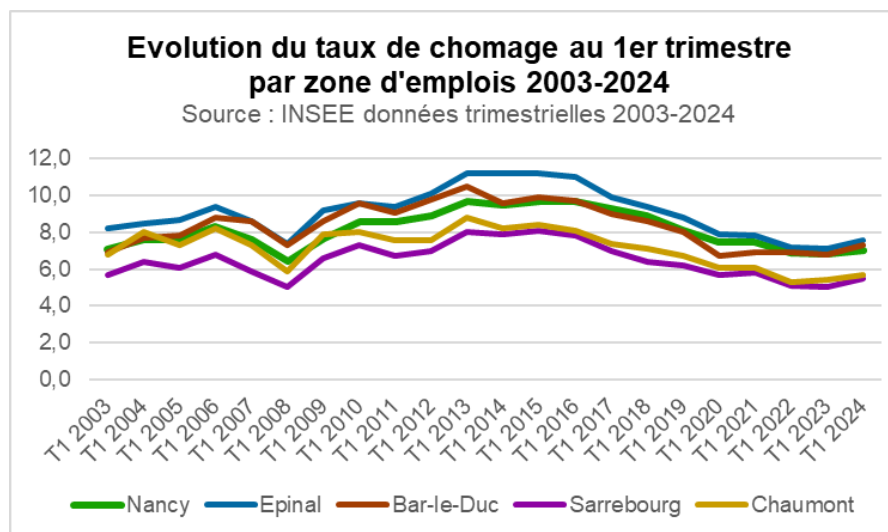
Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que les cadres sont moins concernés, avec un taux d'inoccupation de 4,3%. Les CSP les moins touchées sont les professions intermédiaires (3,2 %) et les agriculteurs (0%). Bien que la part des salariés exerçant une activité liée à l'agriculture ait largement chuté depuis 1968, le secteur ne connaît pas de chômage.

L'emploi se révèle également plus difficilement accessible pour les jeunes de 15 à 24 ans qui connaissent un taux de chômage de 16,6% contre 7% pour l'ensemble des actifs en 2021. Ces chiffres restent toutefois moindre comparés au Grand Est : 23,3% et 12%. Par ailleurs, seulement 29,2% des femmes de 15 à 24 ans sont occupées et 37,8 % des hommes de la même tranche d'âge contre 72,7% de la population générale.

3.2. Un territoire relativement peu touché par le chômage

Avec 484 chômeurs en 2021, le taux de chômage du Pays du Saintois s'élève à 7%, ce qui est largement inférieur aux données départementale et régionale (12% pour les deux référents). Nous pouvons noter que le taux de chômage du pays de Saintois est légèrement en baisse de 0,4 point de % entre 2010 et 2021 tandis qu'il est stable aux échelles départementale et régionale.

Toutefois ce taux s'inscrit bien dans les taux de chômage des zones d'emplois (ZE) environnantes mais illustre tout de même une population active moins en demande que d'autres bassins d'emploi à proximité, notamment dans la ZE de Sarrebourg ou de Chaumont.



Nous pouvons constater que dans la ZE de Nancy ainsi que celles environnantes le taux de chômage qui avait tendance à augmenter s'est stabilisé en 2013 et connaît un point d'inflexion en 2017 pour baisser de plus d'un point jusqu'en 2022.

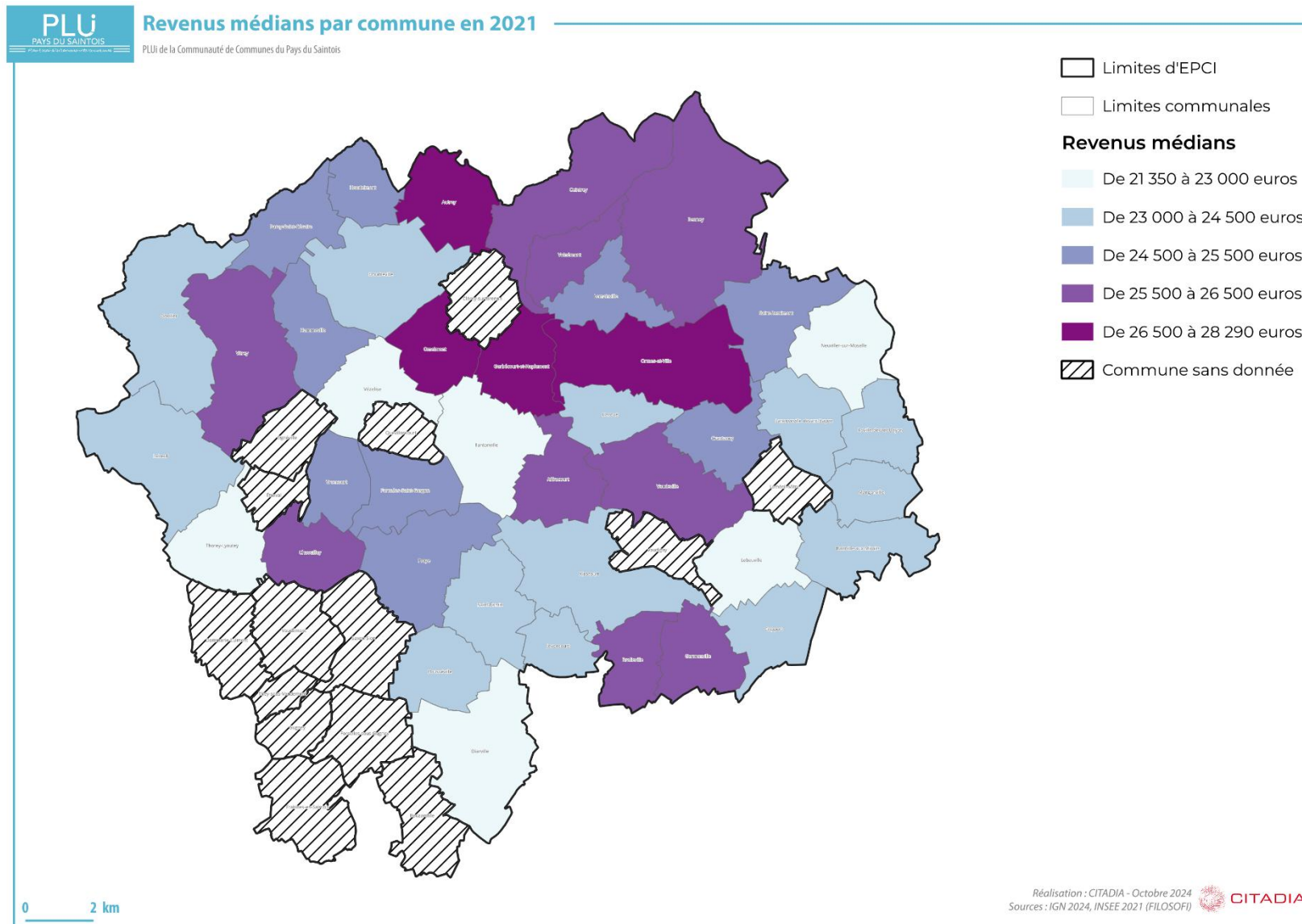
3.3. Des niveaux de revenus au-dessus des moyennes de références

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 Santois. Le revenu médian s'élève en 2021 à 24 350€/an soit 1 250€ de plus que la médiane départementale et 1 390 que la médiane régionale, mais reste néanmoins bien inférieur à la moyenne nationale (37 670€).

Il existe toutefois des disparités entre les communes avec une dégression nord-sud : les ménages aux revenus 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 27 020€/an, alors que Diarville, localisée dans le sud, enregistre un revenu de 22 840€.

A l'inverse, on note que Vézelize est un contre-exemple de cette spatialisation. Elle se positionne comme la 2ème 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%), mais cela peut s'expliquer par sa proportion de logements sociaux (15%).

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.



4. Les sites d'activités : des espaces structurants pour l'économie locale

Un site d'activités désigne un secteur identifié du territoire destiné à accueillir des activités économiques (artisanales, productives, de services ou assimilées), sans nécessairement constituer une zone d'activités économiques structurée au sens classique.

Ils constituent des espaces à vocation économique cible, destinés à répondre aux besoins locaux en foncier d'activités, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace, d'intégration paysagère et de proximité avec les bassins de vie et d'emploi.

Sur le territoire du PLUi du Santois, 36 sites d'activités ont été identifiés, de superficies très variables, allant de 0,137 ha à 8,503 ha. L'ensemble de ces sites représente une surface totale de 70,414 ha à l'échelle intercommunale. Ils sont répartis sur 20 communes, certains accueillant une seule activité, tandis que d'autres regroupent plusieurs activités de nature différente.

Ces sites d'activités constituent des secteurs essentiels au dynamisme économique du territoire. Bien que de taille souvent modeste, ils contribuent à la création d'emplois et favorisent l'implantation d'artisans et d'entreprises. Toutefois, une part importante de ces sites a atteint sa capacité foncière maximale, ne permettant ni extension des activités existantes ni accueil de nouvelles implantations.

C'est dans ce contexte que le nouveau zonage du PLUi prévoit l'ouverture de nouveaux secteurs en zone AUE, afin d'offrir des capacités d'accueil complémentaires, notamment pour les sites arrivés à saturation, comme la zone commerciale de 1,2 ha située à Roville-devant-Bayon.

Commune	Nombre de sites	Superficie estimée du foncier disponible (m ²)
Autrey	1	
Benney	1	2033
Bralleville	1	
Ceintrey	1	4195
Diarville	2	10000
Forcelles-Saint-Gorgon	2	
Goviller	1	
Grippot	1	
Hammeville	1	
Houdreville	1	
Lalœuf	1	
Laneuveville-devant-Bayon	1	24000
Omelmont	1	
Quevilloncourt	1	
Quevilloncourt / Vézélise	1	12800
Roville-devant-Bayon	4	
Saint-Firmin	1	
Saint-Remimont	1	
Tantonville	2	1100
Vézélise	7	11268
Voinémont	1	
Xirocourt	1	
Total général	34	65396

Commune	Autrey
Type d'activités	Entreprise de transports Garage automobile
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de garage automobile (bâtiment et stockage des véhicules). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Benney
Type d'activités	Matériel de soudure
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	1 lot disponible 2033 m²



Commune	Bralleville
Type d'activités	Matériaux de construction
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de matériaux de construction (bâtiment et stockage des matériaux). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Ceintrey
Type d'activités	Activités mixtes : matériaux de construction, magasin de jardinage, matériel médical, garage automobile
Nombre d'établissements	10
Disponibilités foncières	Parcelle D 486 mobilisable pour partie (car PC en cours d'instruction au nord de la parcelle - découpage en cours) - 4195 m²



Commune	Diarville
Type d'activités	Garage automobile, maison médicale et pharmacie
Nombre d'établissements	3
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par plusieurs activités (bâtiments et espaces de stationnement). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Diarville
Type d'activités	Mixité activités et équipements : Artisanat et foyer logement
Nombre d'établissements	3
Disponibilités foncières	Possibilité de densification de la parcelle 246- Environ 10 000 m²



Commune	Forcelles-Saint-Gorgon
Type d'activités	Matériel agricole
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de matériel agricole (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Forcelles-Saint-Gorgon
Type d'activités	Location de matériel
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par plusieurs activités (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Goviller
Type d'activités	Atelier d'usinage
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité (bâtiments). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Griport
Type d'activités	Casse automobile et atelier de réparation automobile
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de casse auto (bâtiments et stockage des véhicules). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Hammeville
Type d'activités	Entrepôt et activité de couvreur
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de pose de toitures (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



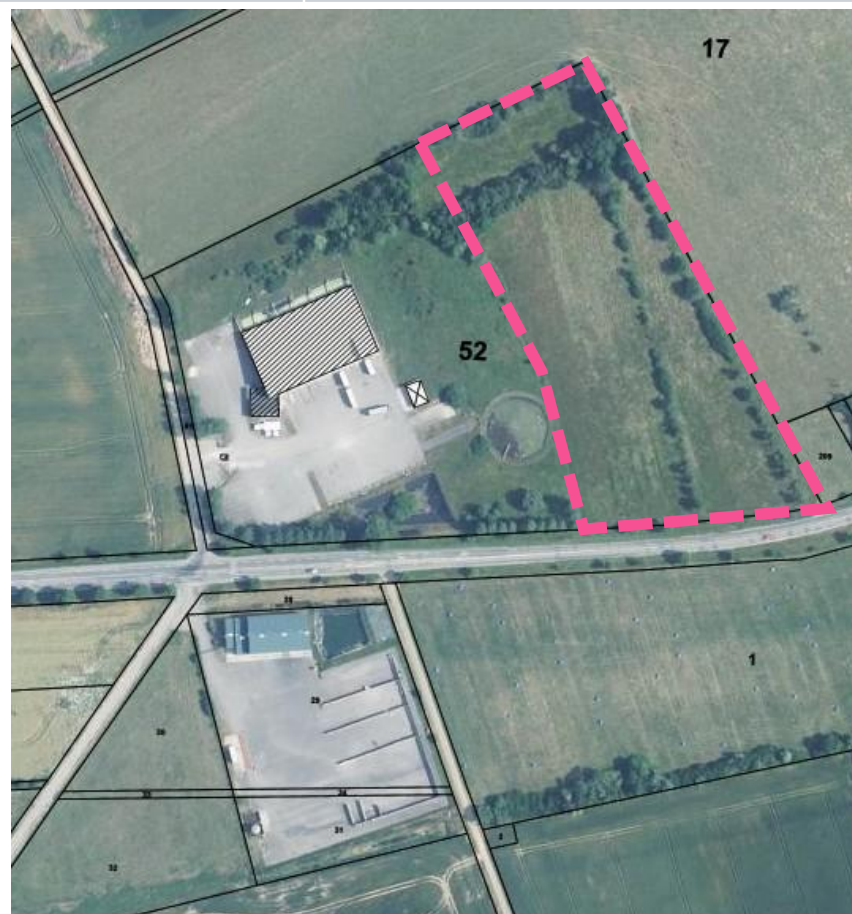
Commune	Houdreville
Type d'activités	Entreprise de transport
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de transport (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Laloeuf
Type d'activités	Entreprise de terrassement / maçonnerie Fournisseur de matériel agricole
Nombre d'établissements	3
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par plusieurs activités (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Laneuveville-devant-Bayon
Type d'activités	Coopérative agricole
Nombre d'établissements	3
Disponibilités foncières	Espace disponible, mais contrainte forte liée au périmètre ICPE du marché aux bestiaux - Environ 24 000 m²



Commune	Omelmont
Type d'activités	Fournisseur d'équipements industriels
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de transport (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Quevilloncourt
Type d'activités	Activités mixtes : ébénisterie / menuiserie, magasin de bricolage, fournisseur d'énergie, matériaux de construction, autres PME
Nombre d'établissements	11
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité de transport (bâtiments et espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Quevilloncourt
Type d'activités	Matériaux de construction
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Disponibilités foncières mais contraintes par le faisceau ferré. Environ 4 700 m²



Commune	Vézelize
Type d'activités	Matériaux de construction
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Disponibilités foncières mais contraintes par le faisceau ferré. Projets en cours : réouverture ligne 14, PEM (parking, dépose minute, quai) Projet long terme : zone d'activité Environ 8 100 m² (3 900 + 4 200 m²)



Commune	Roville-devant-Bayon
Type d'activités	Usine agroalimentaire
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité d'agroalimentaire (bâtiments, aires de stationnement et de circulation, espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités. Contraintes liées à l'environnement.



Commune	Roville-devant-Bayon
Type d'activités	Entreprise de BTP Restauration
Nombre d'établissements	4
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par plusieurs activités, avec une grande emprise occupée par une entreprise de BTP (bâtiments et espaces de stockage des matériaux). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



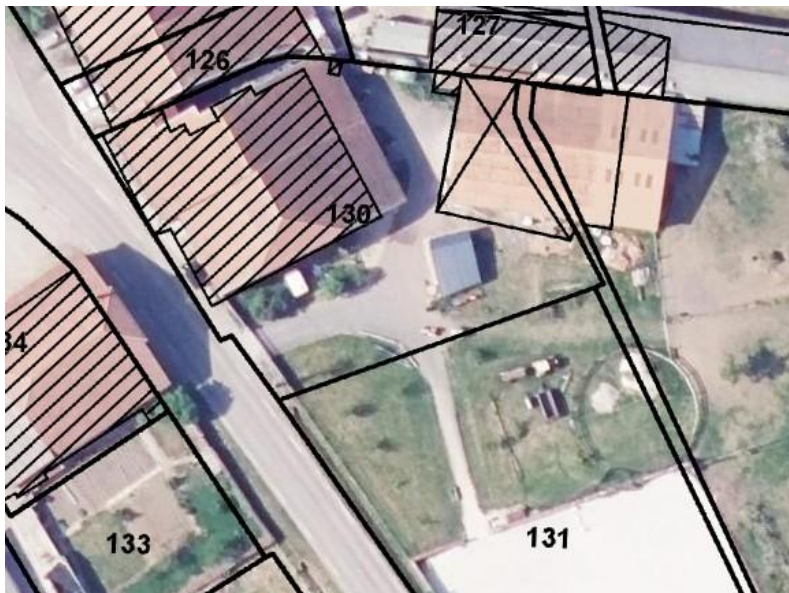
Commune	Roville-devant-Bayon
Type d'activités	Stockage de matériaux
Nombre d'établissements	-
Disponibilités foncières	Site de stockage de matériaux. Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités / contraintes environnementales



Commune	Roville-devant-Bayon
Type d'activités	Activité commerciale
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par l'activité commerciale (bâtiment, aires de stationnement et de circulation, espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Saint-Firmin
Type d'activités	Magasin d'alimentation animale Elevage équin
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par une activité (bâtiments, aménagements pour élevage équin). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



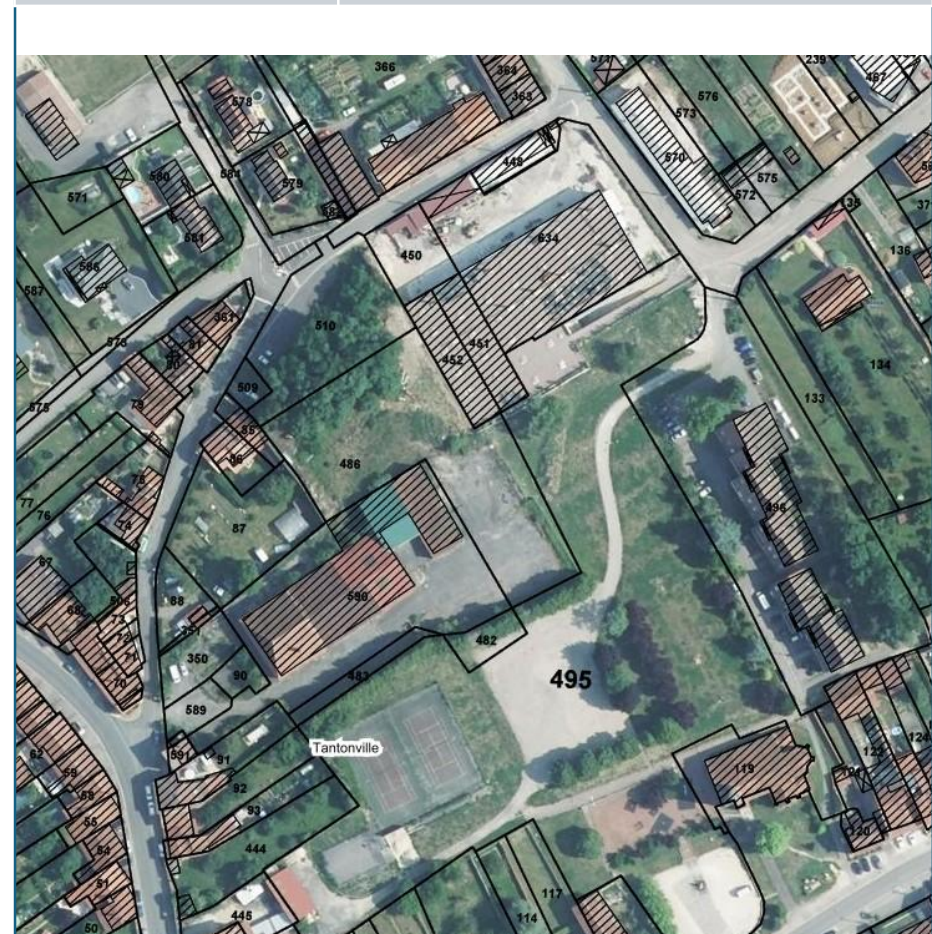
Commune	Saint-Remimont
Type d'activités	Artisanat Maçonnerie
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site de stockage de matériaux. Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités



Commune	Tantonville
Type d'activités	Artisanat Métallerie
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Parcelle D 633 mobilisable, elle est cependant ciblée pour accueillir l'extension de l'activité déjà présente sur cette zone. 1 100 m²



Commune	Tantonville
Type d'activités	Mixité activités et équipements : Entreprise de BTP et équipements publics
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Les espaces libres ne sont pas mobilisables pour de nouvelles activités.



Commune	Vézelize
Type d'activités	Atelier de réparation automobile
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Disponibilité sur la parcelle. 2 100 m²



Commune	Vézelize
Type d'activités	Activités commerciales Stockage de matériaux
Nombre d'établissements	4
Disponibilités foncières	La parcelle ZA 123 est communément appelée "place des fêtes" elle sert de lieu de stockage (dépôt de matériaux pour les travaux d'assainissement de la commune) Terrain mobilisable à terme. 4 932 m²



Commune	Vézelize
Type d'activités	Entrepôt
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par l'activité (bâtiment, espaces de stockage). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



Commune	Vézelize
Type d'activités	Activité commerciale
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité commerciale entièrement occupé par l'activité (bâtiment, espaces de stationnement). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



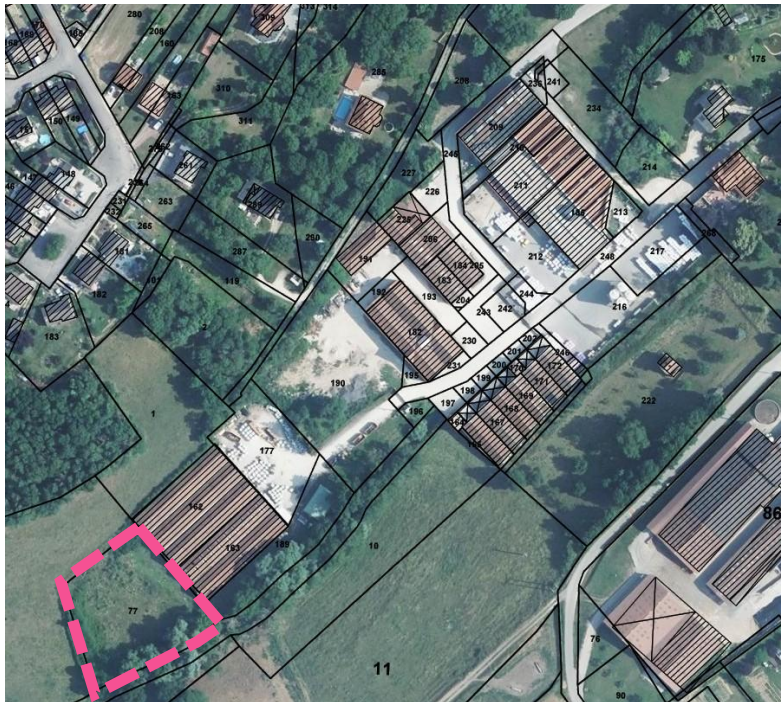
Commune	Vézelize
Type d'activités	Garage automobile
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Disponibilité foncière sur la parcelle. 1 300 m²



Commune	Vézelize
Type d'activités	Coopérative agricole
Nombre d'établissements	2
Disponibilités foncières	Site d'activité commerciale entièrement occupé par l'activité (bâtiments, espaces de stockage et de stationnement). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



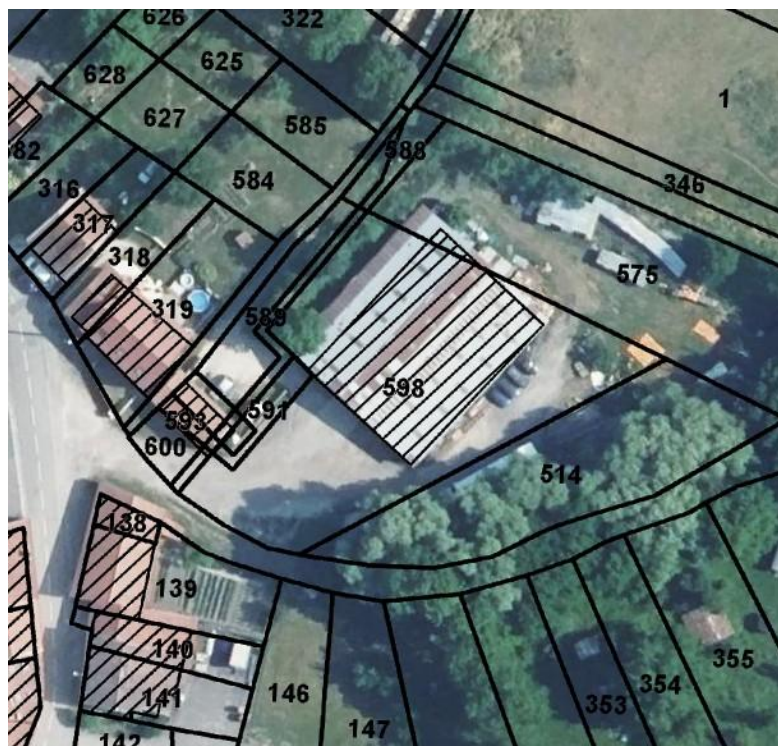
Commune	Vézelize
Type d'activités	Diverses activités industrielles
Nombre d'établissements	3
Disponibilités foncières	La parcelle ZD 77 est libre de toute construction, néanmoins elle présente une problématique d'accès (présence du cours d'eau et des 10 mètres non aménageables de part et d'autre) => uniquement mobilisable par l'entreprise en place. 2 936 m²



Commune	Voinémont
Type d'activités	Artisanat 2 bâtiments de stockage et 1 bâtiment de stockage en cours d'autorisation
Nombre d'établissements	3
Disponibilités foncières	Les parcelles ZB 7 et ZB 8 font actuellement l'objet d'une demande d'urbanisme, elles ne sont donc plus mobilisables.



Commune	Xirocourt
Type d'activités	Garage automobile
Nombre d'établissements	1
Disponibilités foncières	Site d'activité entièrement occupé par l'activité (bâtiments, espaces de stockage et de stationnement). Pas de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.



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

1. Un secteur en mutation depuis les années 1980

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

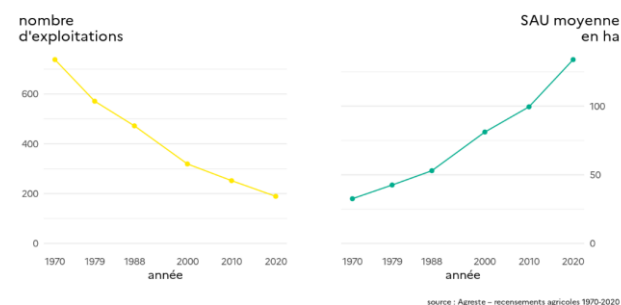
L'activité agricole est une composante importante de l'économie locale du Pays du Santois avec 189 exploitations recensées en 2020 (Source : recensement agricole). Cette vocation agricole s'est renforcée au cours du Moyen Âge, puis au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle où le territoire confirme son orientation 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 131 salariés pour 82 établissements actifs (INSEE FLORES 2021). Globalement, le territoire compte 2,3 salariés agricole par commune. Toutefois, certaines communes concentrent bien plus de salariés comme Benney, Houdelmont ou encore Forcelles-Saint-Gorgon. Ces chiffres restent cependant à nuancer, ne dévoilant pas l'ensemble des emplois induits dans ce secteur. En effet, ce chiffre ne prend pas en compte les exploitants non-salariés, l'Agreste estime à 333 le nombre d'emplois équivalents temps plein en 2020. De plus les acteurs d'appui du monde agricole (chambres d'agriculture, ministère de l'Agriculture, laboratoires de recherche etc.) estimés entre 0,7 et 5 emplois induits par l'emploi agricole sur le territoire français (notion différente des unités de travail) ne sont pas pris en compte. Ces emplois indirects désignent l'ensemble des métiers reliés au secteur agricole en amont et en aval de la production, comme les fabricants de matériel agricole ou encore l'industrie agroalimentaire.

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

Depuis 50 ans, l'activité agricole tend à se concentrer dans des exploitations de moins en moins nombreuses dont la superficie moyenne s'accroît. Au nombre de 472 en 1988, le nombre d'exploitations a été réduit 2,5 fois en 2020. Pour autant cette diminution ne signifie pas une baisse de SAU, qui connaît même une légère augmentation de 230ha entre 2010 et 2020.

Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne
CC du Pays du Santois



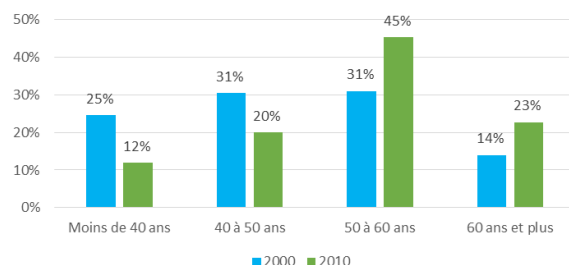
Ces dynamiques peuvent s'expliquer par une spécialisation et une mécanisation du travail, l'utilisation de produits phytosanitaires, par l'essor des pratiques extensives et le possible recours à des prestataires extérieurs. Pour autant nous observons une baisse de la production brute standard totale du territoire de -10% et de l'ETP de -16% entre 2010 et 2020 (Agreste 2020).

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 risque d'avoir 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

Selon le RGA 2010 sur la période 2000-2010 les chefs d'exploitations connaissent un vieillissement accéléré où 44% sont âgés de 55 à 64 ans en 2000 contre 68% en 2010. Ces résultats indiquent un vieillissement rapide. 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.

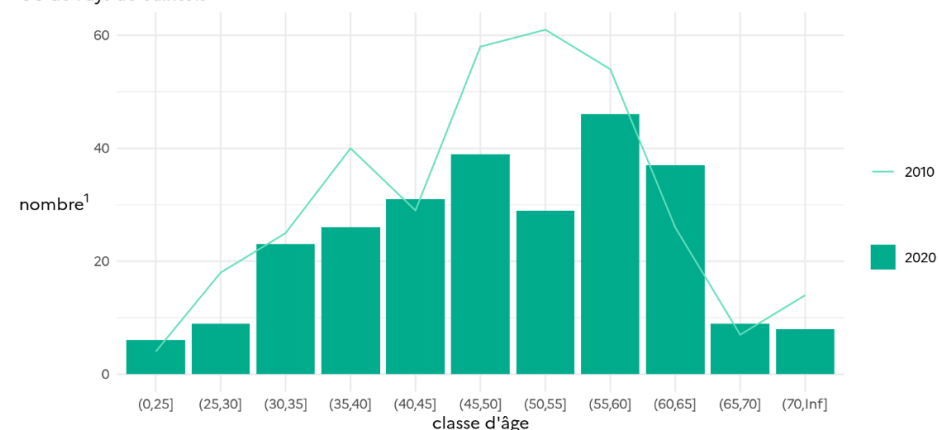
Evolution de l'âge du chef d'exploitation
Source : RGA 2000 à 2010



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.

Âge des chefs d'exploitations
CC du Pays du Saintois



¹ chefs d'exploitation, coexploitants et associés actifs
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020

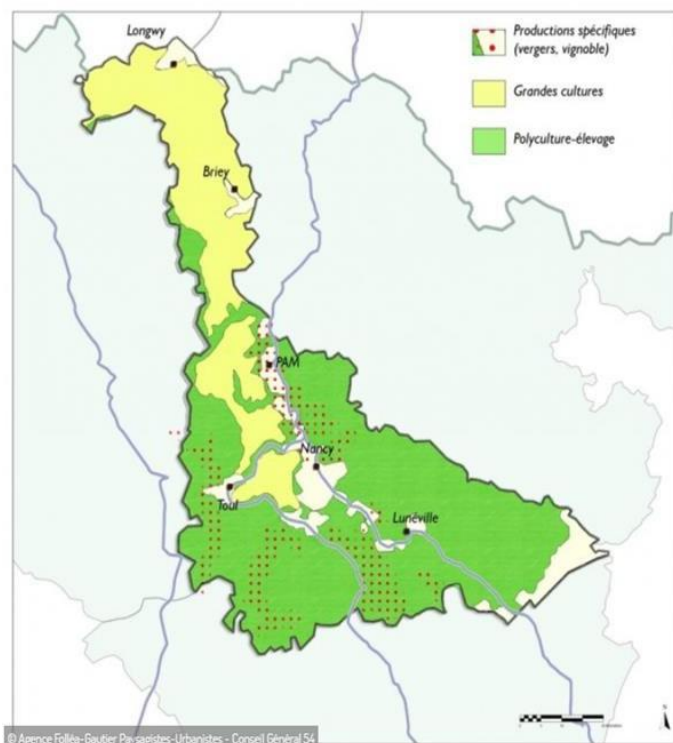
Comme nous l'avons vu précédemment le nombre d'exploitations et d'agriculteurs sont en baisse dans la période 2010-2020. Nous pouvons observer que les catégories d'exploitants ayant le plus diminué sont les 35-60 ans et le seul à avoir progressé sont les 60-65 ans. Le phénomène de vieillissement se poursuit donc avec un âge moyen passant de 49 ans à 50 ans mais semble se stabiliser, notamment grâce aux catégories des moins de 25 ans, 30-35 ans et 40-45 ans qui restent stables sur cette période de diminution du nombre de chefs d'exploitations.

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.

En termes de secteur de production d'après l'Agreste en 2021 52% des Equivalents Temps Pleins (ETP) du Pays du Saintois sont dédiés aux bovins, 18% à la polyculture/poly-élevage, 10% aux autres élevages, ce qui indique bien une forme de spécialisation mais les céréales et/ou oléo protéagineux représentent tout de même 14% de la Surface agricole utile (SAU) et 8 communes sont spécialisées dans cette culture.

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 Laloef, Fraisnes-en-Sainctois ou plus à l'intérieur du Pays, Housséville.

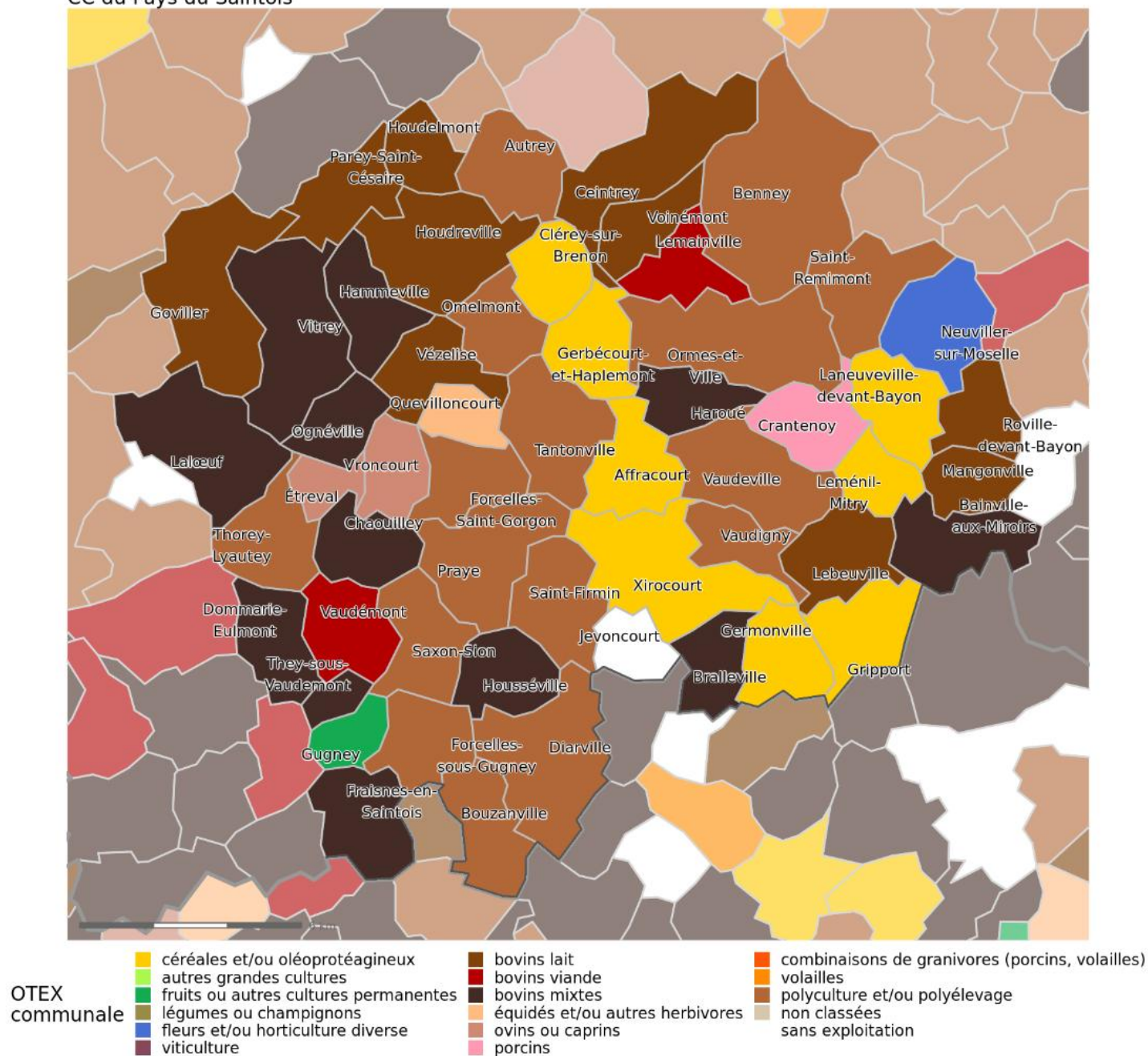
L'activité d'élevage reste néanmoins fragile, car le territoire connaît des difficultés à maintenir ses prairies, en particulier dans le secteur nord où les oléagineux couvrent de plus en plus d'espaces agricoles.

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

- la commune d'Etreval qui accueille la seule exploitation d'ovins-caprins ;
- Neuville-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.

Orientation technico-économique

CC du Pays du Saintois



source : Agreste – recensement agricole 2020
fond carto. : d'après IGN – ADMIN EXPRESS 2022

3. Des initiatives de valorisation de produits à accompagner

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

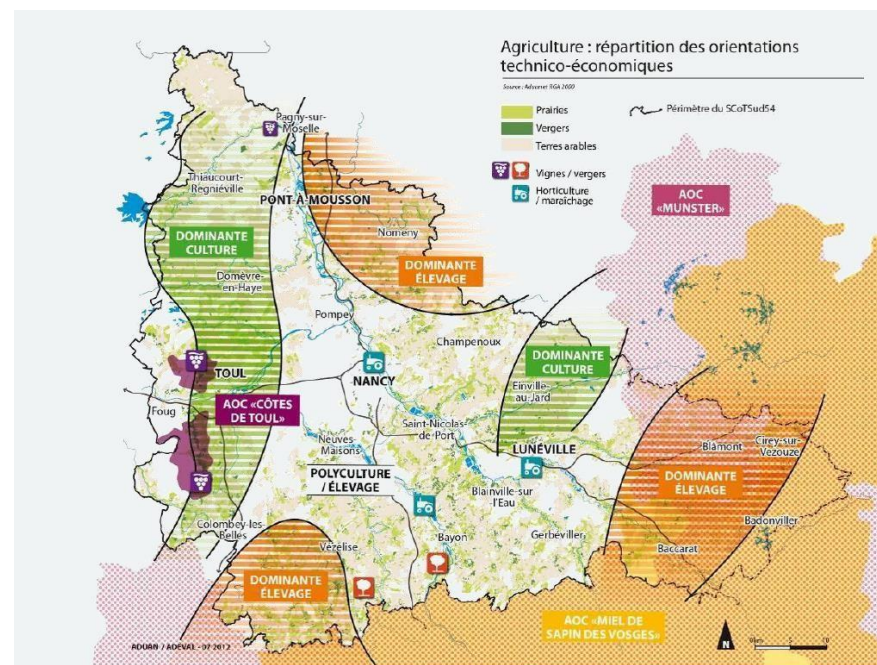
Comme montré précédemment, l'agriculture est un secteur en transformation. Face à ce nouveau contexte, les exploitations tendent de plus en plus à diversifier et valoriser leur production en proposant d'autres produits et activités tels que la vente de produits à la ferme, de produits biologiques, la 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 temporaires 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 kilomètres depuis le centre du Pays du Santois, et ce grâce à la présence de vente directe par les producteurs, dont les exploitations se situent souvent en cœur de bourg.

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, il fut fréquenté par 12 350 visiteurs en 2023. De même, le château Lyautey (dans la commune de Thorey-Lyautey) organise des événements destinés au tourisme de groupe (particuliers, entreprises) et a accueilli 1500 visiteurs en 2023. Il a toutefois été relevé que ces sites restent peu ouverts au public.



Source : Citadia Conseil 2019

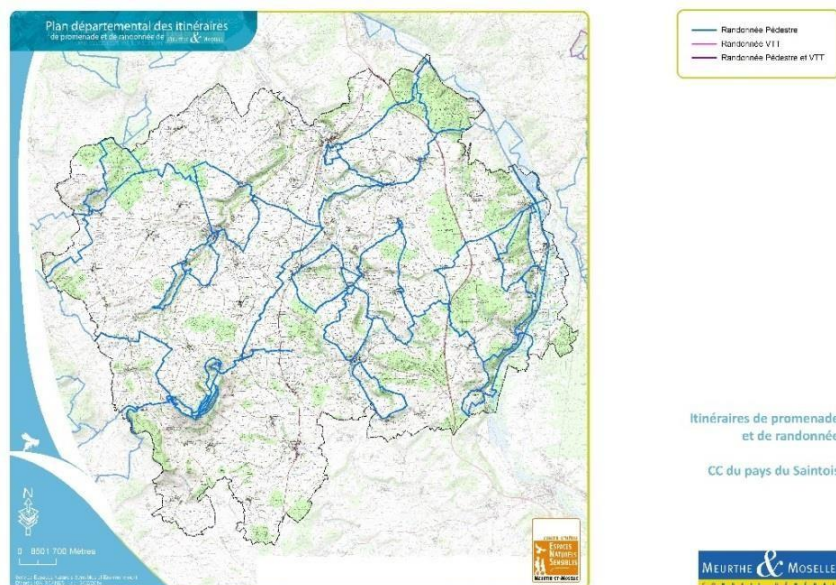
Enfin, il faut relever la présence d'éléments de patrimoine vernaculaire, qui témoignent de la diversité des activités historiques locales sur le Pays Santois. Ainsi, le territoire recense une variété d'éléments tels que les guéoir (en patois lorrain, construction en pierre située à proximité d'une arrivée 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 Santois, 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 Grippont (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, Forcelles-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 Santois.

Certains lieux d'activité touristiques s'inscrivent déjà dans cette dynamique, notamment le 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

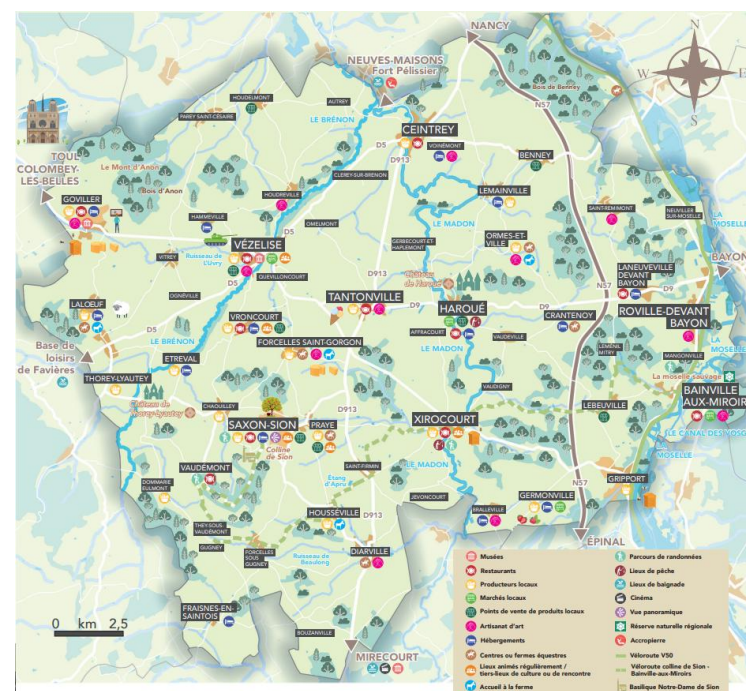
Le tourisme d'affaires désigne tout déplacement professionnel d'un groupe de personnes comportant une dimension événementielle, cela combine les composantes classiques du tourisme (transport, hébergement, restauration).

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.

Une offre d'hébergement répondant à un contexte rural

2.3. Une absence d'hébergements traditionnels expliqué 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. D'après l'INSEE le territoire n'est pas doté d'hôtellerie traditionnelle ni d'hébergement de plein air (terrain de camping). Cette absence d'hébergement est à mettre en parallèle avec le faible nombre d'activités présentes sur le territoire et la concurrence avec Nancy qui propose une offre diversifiée d'hôtels, avec une capacité supérieure à 2 500 lits.



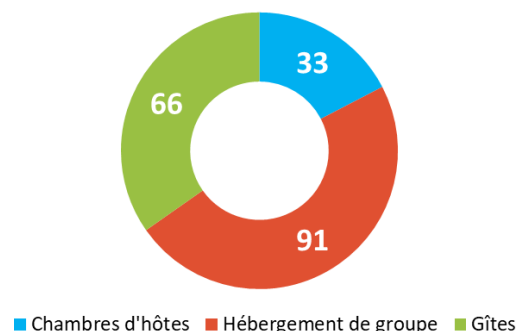
Source : Carte touristique du Pays du Saintois

Sur l'ensemble du territoire du Saintois, l'offre d'hébergement se concentre vers l'hôtellerie particulière. A ce titre en 2024 17 hébergements touristiques sont recensés, dont 12 gîtes ruraux (location à la semaine), 4 chambres d'hôtes (location à la nuitée), 1 hébergement de groupe « Le Pavillon ». Cela représenterait environ 257 lits pour 6900 nuitées marchandes en 2023 d'après l'office de tourisme.

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 18% des établissements d'hébergement.

Répartition du nombre de lits par type
d'hébergements

Source : CCPS 2018



En 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. 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 Santois est plutôt bien doté avec 8 gîtes qui détiennent des labels de qualité - « épi » - témoignant d'une offre de services plutôt 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.

2.4. 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.

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 diverse, 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 seniors (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 publics 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	▪ Un territoire dépendant des grands pôles métropolitains, et en particulier de Nancy ▪ Un bassin d'emploi mineur à l'échelle du 54	▪ 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	▪ Un tissu d'entreprises composé de petites structures ▪ Des filières traditionnelles bien implantées sur le territoire (artisanat, agriculture)	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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 ▪ Réfléchir à orienter le foncier vers la production alimentaire pour la consommation locale dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial Terres du sud Meurthe-et-Mosellan décliné en 2023
Tourisme	▪ 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	▪ 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

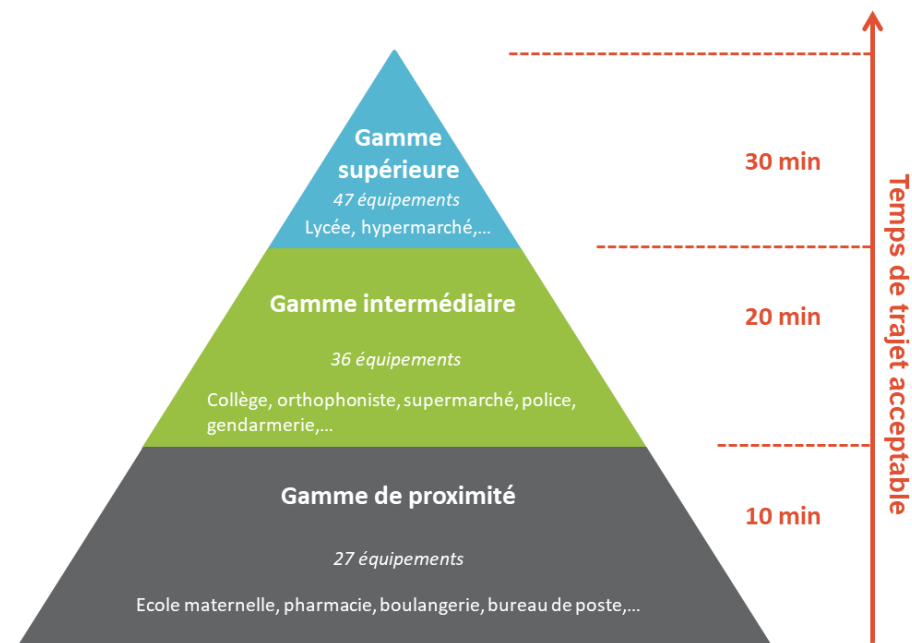
I. Préambule

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 2023 (dernières données disponibles), 209 équipements sont retenus. Ceux à destination des habitants ou des entreprises locales 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 :

- gamme de proximité (36 équipements) ;
- gamme intermédiaire (53 équipements) ;
- gamme supérieure (65 équipements).

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 2023 de l'INSEE, 570 équipements, commerces et services.

En termes de répartition, plusieurs communes se distinguent très clairement comme pôles. De manière générale, 46,8% de l'offre en équipements du territoire est concentrée dans les six communes de Vézelize, Haroué, Benney, Ceintrey, Tantonville 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 plus d'un 1 équipement sur 6 du territoire (17,2%, soit 98 équipements), la commune d'Haroué représente 7,7% de l'offre, détenant 44 équipements et Diarville possède près de 6,7% de l'offre locale, soit 38 équipements recensés.

A l'échelle intercommunale nous pouvons observer :

- Une plus forte proportion que le département de services aux particuliers (52% contre 46%) et aux sports, loisirs et culture (12% contre 19%).
- Des services essentiellement tournés vers la proximité avec 72% contre 65% dans le département. Le Pays du Saintois a une proportion d'équipements supérieurs 4,5 fois plus faible que le département et 9 points de pourcentages de moins en équipements intermédiaires. En revanche le Pays du Saintois a 2,3 fois plus d'équipements non destinés aux habitants et entreprises locales.
- Un plus grand nombre d'équipements par habitants que le département (39,9

équipements pour 1000 habitants contre 34,4). Malgré le caractère rural du territoire seulement 8 communes ont moins de 20 équipements pour 1000 habitants.

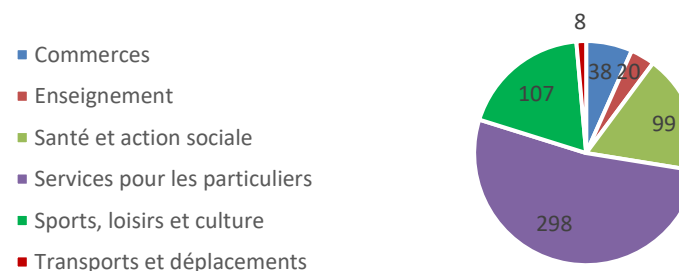
- Aucun équipement lié au tourisme.

Cette répartition diffère légèrement selon les communes, illustrant des spécificités locales :

- Le seul pôle commercial du Pays de Saintois se trouve dans Vézelize (26%) et plus secondairement dans les communes de Ceintrey (8%) et Roville-devant-Bayon (8%). De même pour les services aux particuliers ils sont concentrés dans la commune de Vézelize (15%) et secondairement dans les communes de Tantonville (5%) et Ceintrey (5%).
- Une majorité d'équipements de santé dans les pôles principaux que sont Vézelize (34%), Haroué (24%) et Diarville (19%).
- Seulement 5 communes ont des équipements supérieurs : Vézelize (44%), Haroué (22%), Thorey-Lyautey (11%), Diarville (11%) et Bouzanville (11%).
- Les pôles d'équipements intermédiaires sont Vézelize (43%), Haroué (12%), Diarville (5%), Ceintrey (5%) et Roville-Devant-Bayon (5%).
- Les pôles d'équipements de proximité sont Vézelize (14%), Diarville (8%), Haroué (7%), Tantonville (6%), Benney (6%) Ceintrey (5%), et Xirocourt (4%).

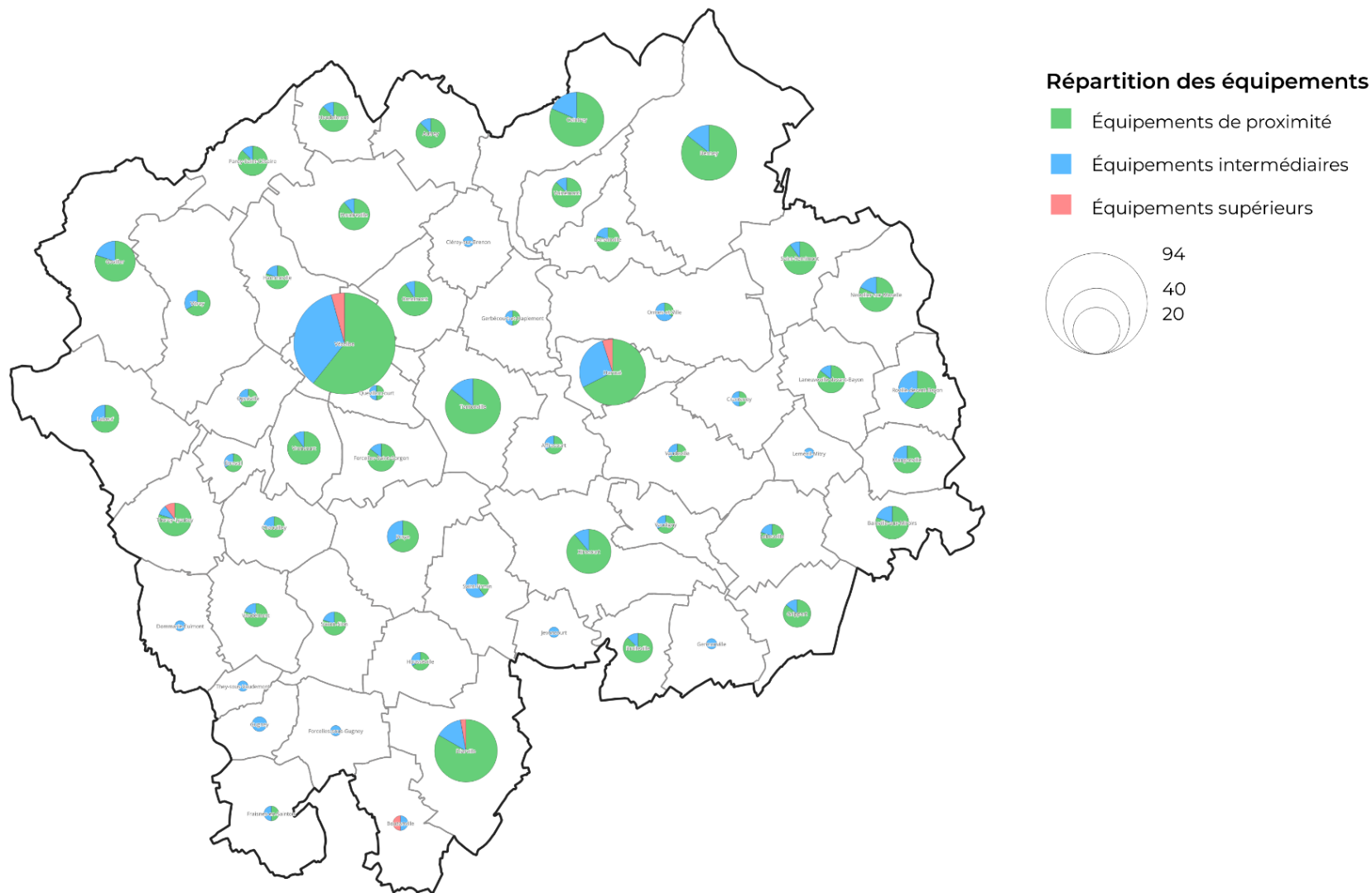
Répartition des catégories d'équipements du Pays du Saintois

Source INSEE BPE 2023



Répartition des équipements, commerces et services selon leur gamme d'appartenance

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2024
Sources : IGN 2023, BPE 2023

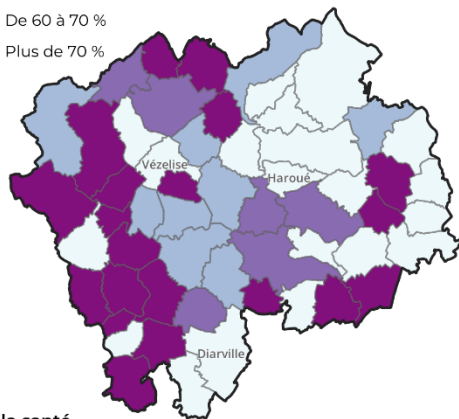


PLU
PAYS DU SANTOIS
Communauté de communes

Taux et types d'équipements, commerces et services
PLUI de la Communauté de Communes du Pays du Santois

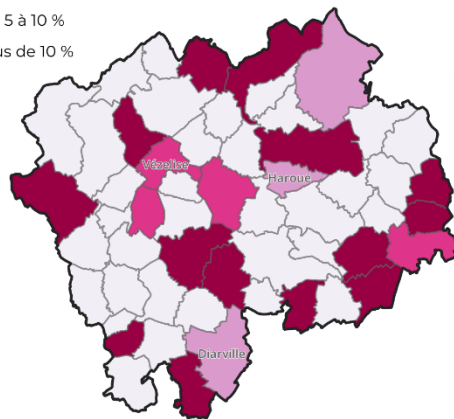
Lié aux services aux particuliers

- Moins de 10 %
- De 50 à 60 %
- De 60 à 70 %
- Plus de 70 %



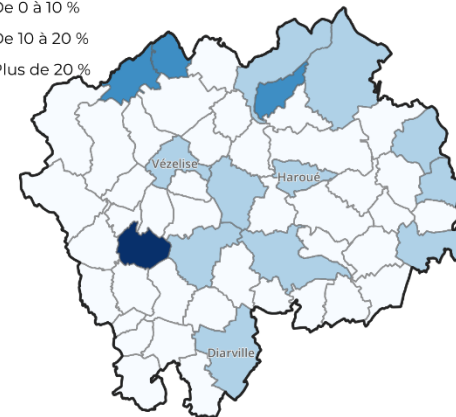
Lié aux commerces

- Pas de service
- De 0 à 5 %
- De 5 à 10 %
- Plus de 10 %



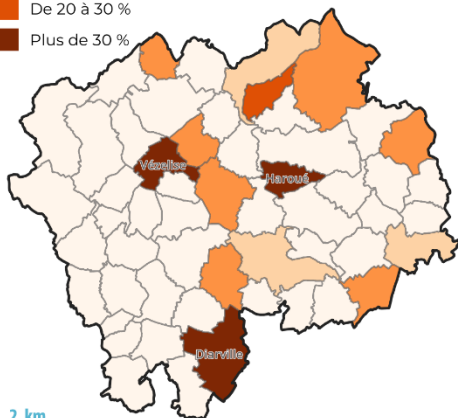
Lié à l'enseignement

- Pas de service
- De 0 à 10 %
- De 10 à 20 %
- Plus de 20 %



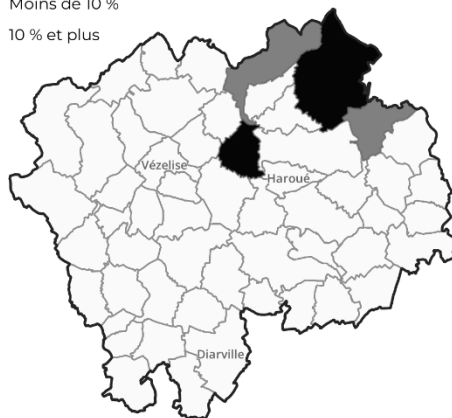
Lié à la santé

- Pas de service
- Moins de 10 %
- De 10 à 20 %
- De 20 à 30 %
- Plus de 30 %



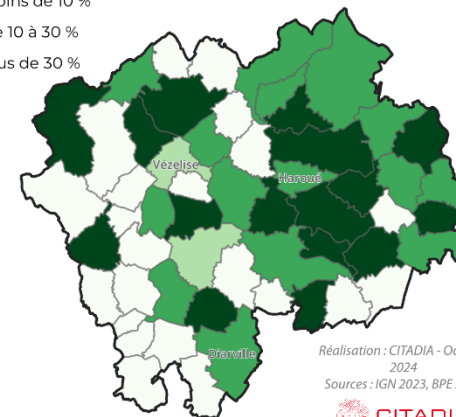
Transports et déplacements

- Pas de service
- Moins de 10 %
- 10 % et plus



Sports, loisirs et culture

- Pas de service
- Moins de 10 %
- De 10 à 30 %
- Plus de 30 %



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Octobre
2024
Sources : IGN 2023, BPE 2023



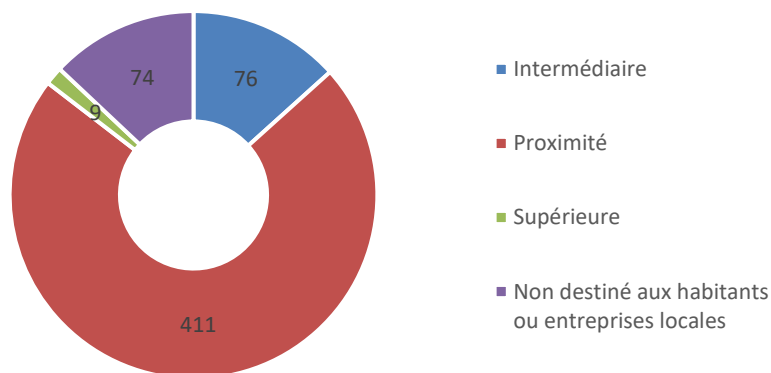
1.2. ...mais une offre de proximité présente sur l'ensemble du territoire

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 plutôt équilibrée du territoire, puisque toutes les communes détiennent au moins un équipement, commerce ou service, pour la plupart appartenant à la gamme de proximité. Avec 72% des équipements, commerces et services du territoire à la gamme de proximité, le Pays du Saintois dispose d'une offre spécialisée à même de pourvoir les besoins quotidiens de ses habitants mais aussi à destination des activités de production avec 12% qui leur sont destinées.

Répartition des équipements par gamme

Source : INSEE BPE 2023



Certaines communes sont mieux dotées que d'autres, avec aux extrêmes Germonville ayant 7,94 services par habitant contre Diarville avec 80,3. De plus, la carte ci-dessous met également en avant un effet de concentration qui s'accroît avec la montée en gamme des équipements. A noter que certaines communes paraissent bien dotées en matière de couverture, mais détiennent très peu d'équipements et services.

A contrario, seules 19 communes accueillent des équipements de la gamme intermédiaire (en plus d'une mairie), de même que 5 communes présentent une offre de gamme supérieure. Ces deux gammes d'équipements se retrouvent dans les communes les plus peuplées telles que :

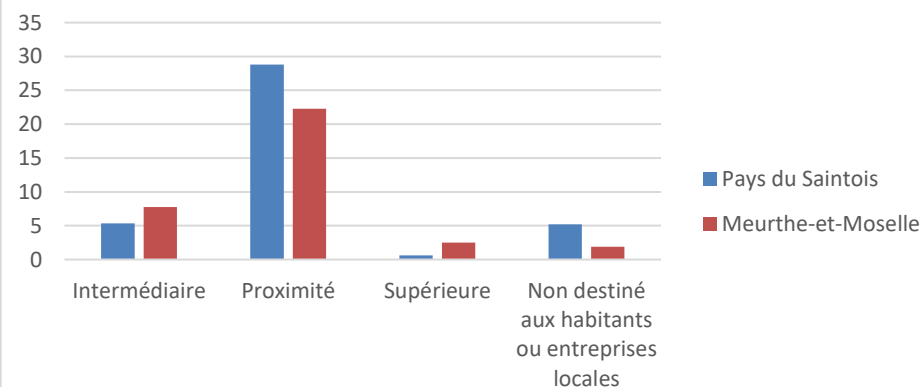
- Vézelize qui détient par exemple certains services aux particuliers comme des agences bancaires, une école de conduite (gamme intermédiaire) ou encore un EHPAD (gamme supérieure) ;
- Haroué avec notamment un centre des impôts (gamme intermédiaire) et un établissement de soins à domicile pour personnes âgées (gamme supérieure) ;
- Diarville qui comprend également certains spécialistes de santé comme des orthophonistes, un podologue (gamme intermédiaire) et un foyer d'accueil pour adulte handicapés (gamme supérieur).

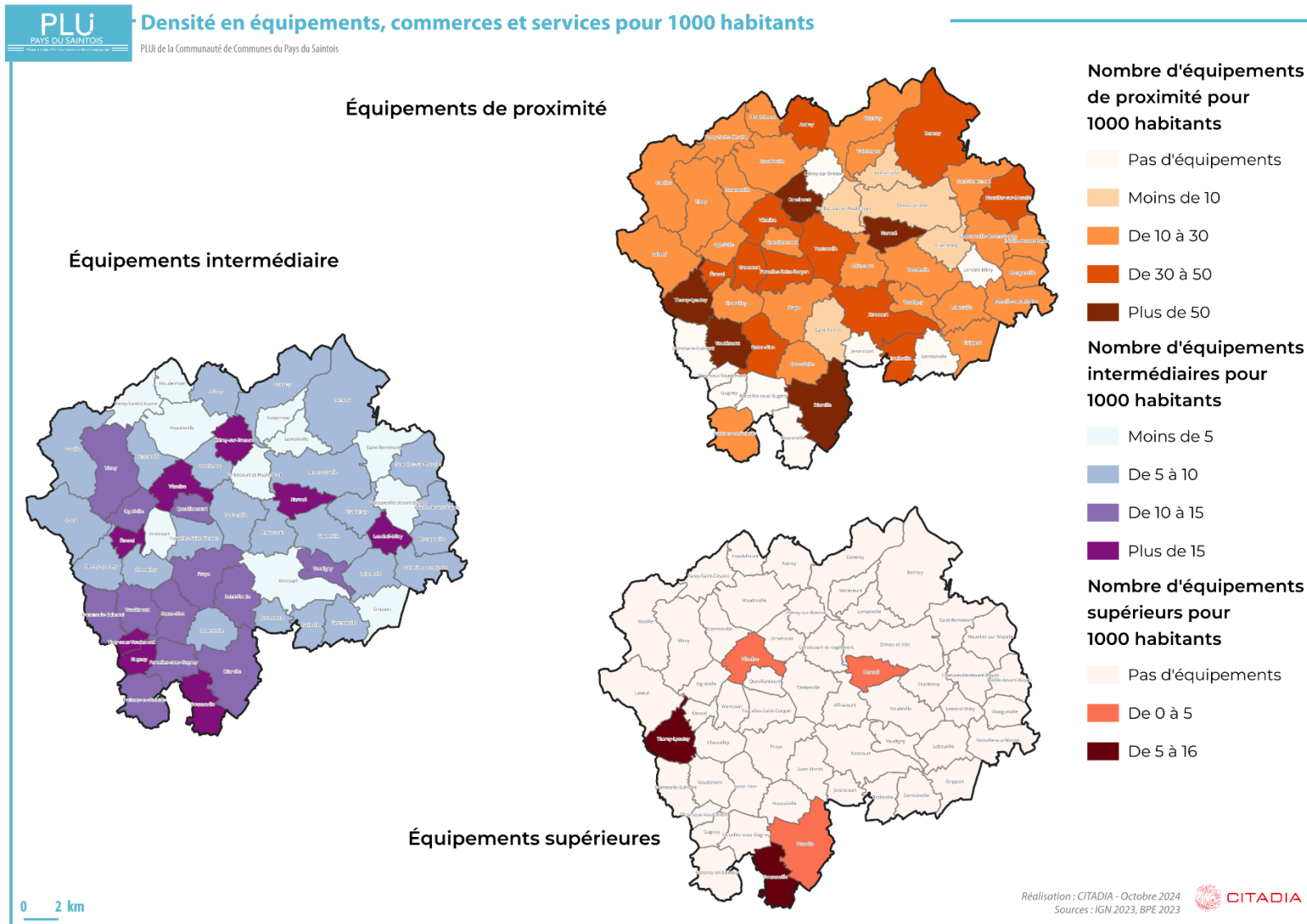


Maison de retraite Saint-Charles à Vézelize / Source : MDRS 2019

Densité d'équipements pour 1000 habitants

Source : INSEE BPE 2023





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 209 types d'équipements et de services recensés dans la BPE INSEE 2023. 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.

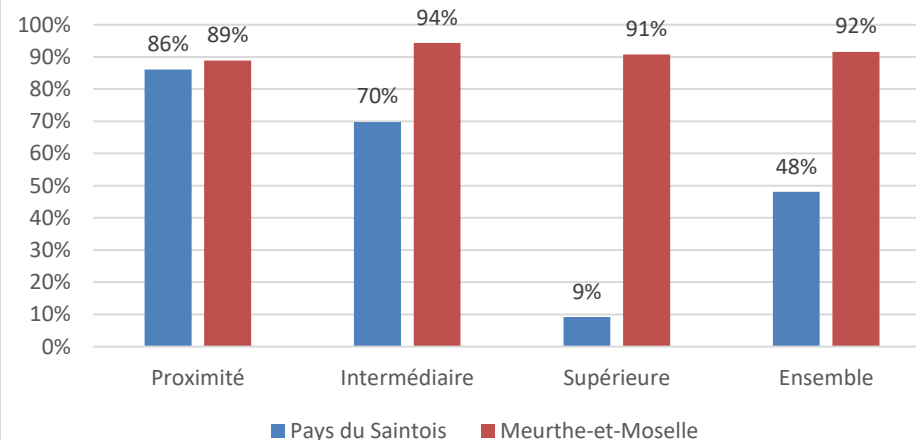
Seulement 81 types d'équipements sur 209 sont présents sur le territoire mais si l'on ne considère pas les services destinés à la production alors ce chiffre passe à 74 sur 154 soit 48%. On observe une faiblesse des services de la gamme supérieure (9%) mais la gamme de proximité est bonne (seulement 3 points de % de moins que le département) et la gamme intermédiaire est à 70%.

L'étude met en lumière une couverture en équipements incomplète et qui reste essentiellement portée par le Vézélise qui compte 58% de la gamme de proximité et 49% de la gamme intermédiaire et 7% de la gamme supérieure.

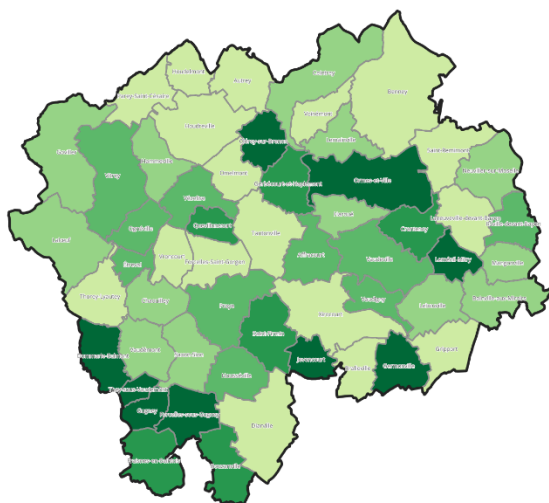
Comme nous pouvons le voir sur la carte page suivante l'essentiel des communes ont plus de 60% des services présents sur la collectivité correspondant à la gamme de proximité. Ces résultats indiquent que le territoire n'est pas totalement auto-suffisant, nécessitant une fréquentation de pôles extérieurs mieux fournis (Nancy, Lunéville ou encore Epinal) 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 Vézélise en matière commerciale (Cf. Chapitre 3).

Taux de couverture par gamme

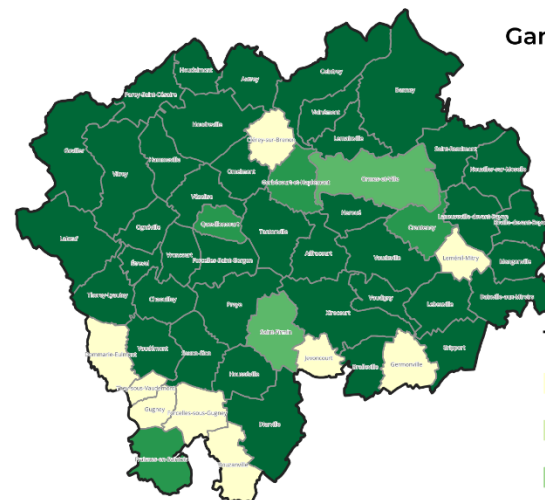
Source : INSEE BPE 2023



Gamme intermédiaire



Gamme de proximité



Taux de couverture

- Pas d'équipement
- Moins de 15 %
- De 15 à 30 %
- De 30 à 45 %
- De 45 à 60 %
- Plus de 60 %

Gamme supérieure



0 2 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2024
Sources : IGN 2023, BPE 2023

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

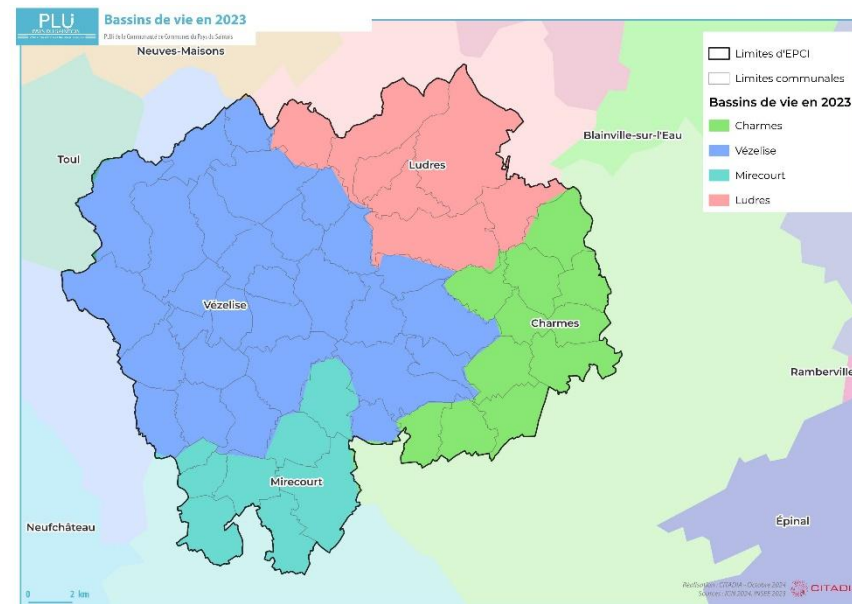
La répartition des pôles d'équipements situés sur le territoire du PLUi permet à l'ensemble des communes de pouvoir y accéder en moins de 20 minutes en voiture.

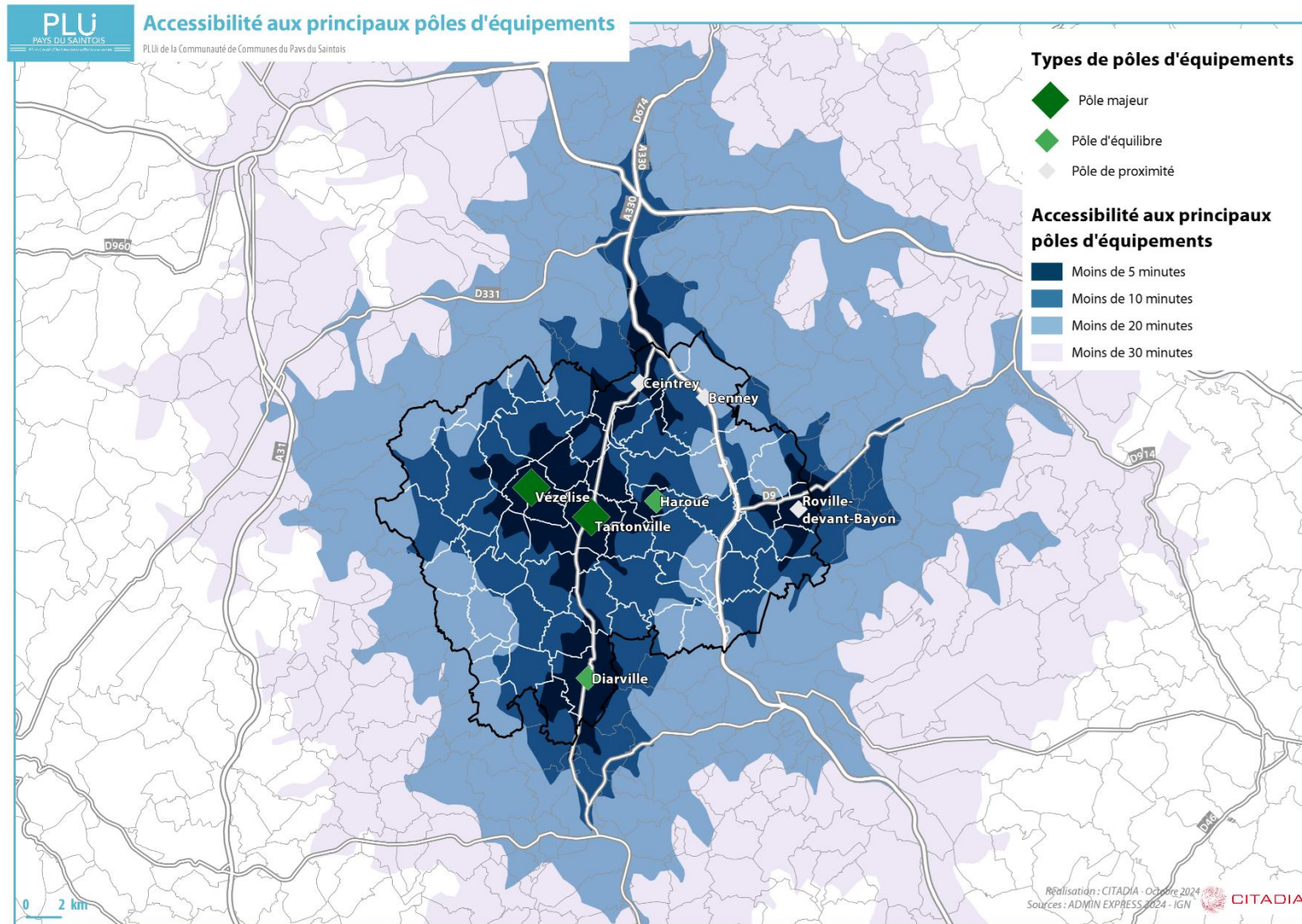
En effet, les pôles (internes au territoire) de Vézelize et Tantonville font partie des mieux dotés du Pays. De même, il existe plusieurs pôles secondaires (appelés ici « d'équilibre et « de proximité ») qui complètent l'offre autour du Bourg centre. Ce maillage à l'échelle du PLUi semble permettre de 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 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. Précisons en plus que la commune de Bayon constitue également un bassin de vie pour le territoire (non représentée dans les données INSEE), car les habitants des communes de l'Est du Pays se tournent davantage vers ce pôle d'équipements et de services que celui de Vézelize.

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 2023, le territoire regroupe 1,2% des équipements commerciaux 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. Ainsi le Pays du Saintois recense 41 établissements dans le secteur commercial (FLORES 2021). La faiblesse de l'offre commerciale du territoire fait apparaître que plus de la moitié des communes ne détiennent pas de commerce, ce qui représente une densité de 2,66 commerces pour 1 000 habitants.

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

Source : INSEE BPE 2023

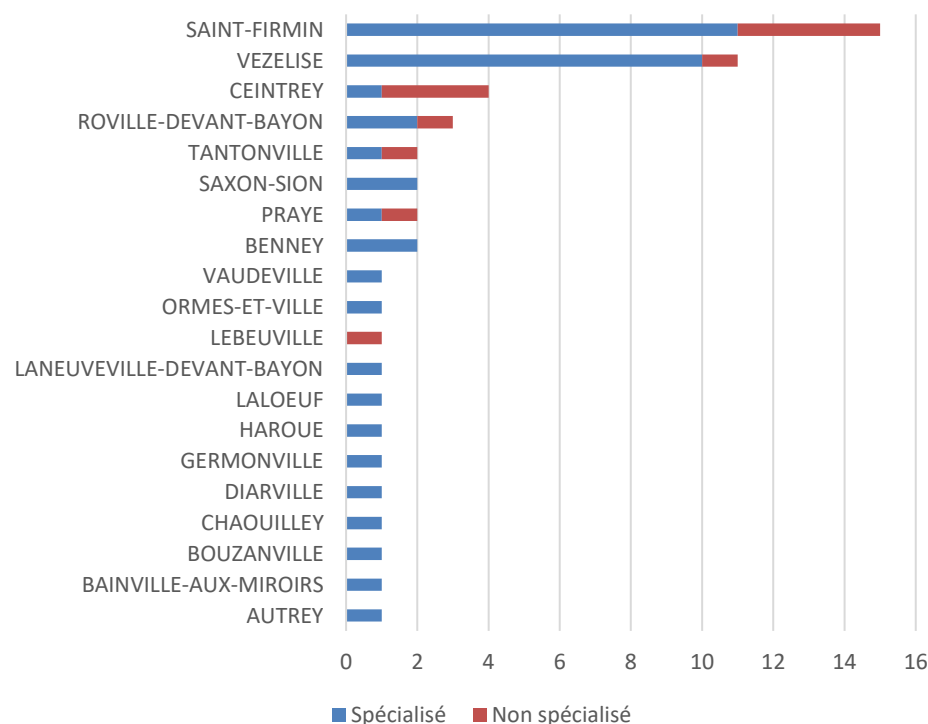


La base de données SIRENE répertorie toutes les entreprises et établissements de France, elle est plus vaste que la base BPE (3143 contre 570) et permet d'apporter certaines précisions notamment sur les activités commerciales. Sur cette base, 261 activités commerciales sont identifiées dont 76% de commerce de détail. Ce commerce de détail étant composé lui-même de 144 (73%) « Commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés » (correspondant aux ventes à distance) et de 20% de « commerces spécialisés ».

A l'échelle infra-territoriale deux communes polarisent les établissements et entreprises de commerce de détail (hors vente à distance) : Saint-Firmin (28%) et Vézélise (21%), alors que le reste des communes rassemblent moins de 8% de l'offre intercommunale.

Répartition des commerces de détail parmi les communes du Pays du Santois hors vente à distance

Source : SIRENE 2024



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

Le tissu commercial du Pays du Santois reflète une certaine diversité des lieux de consommation quotidienne, dont l'offre s'oriente surtout vers la vente de produits non alimentaires (68%) (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 2024. 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.

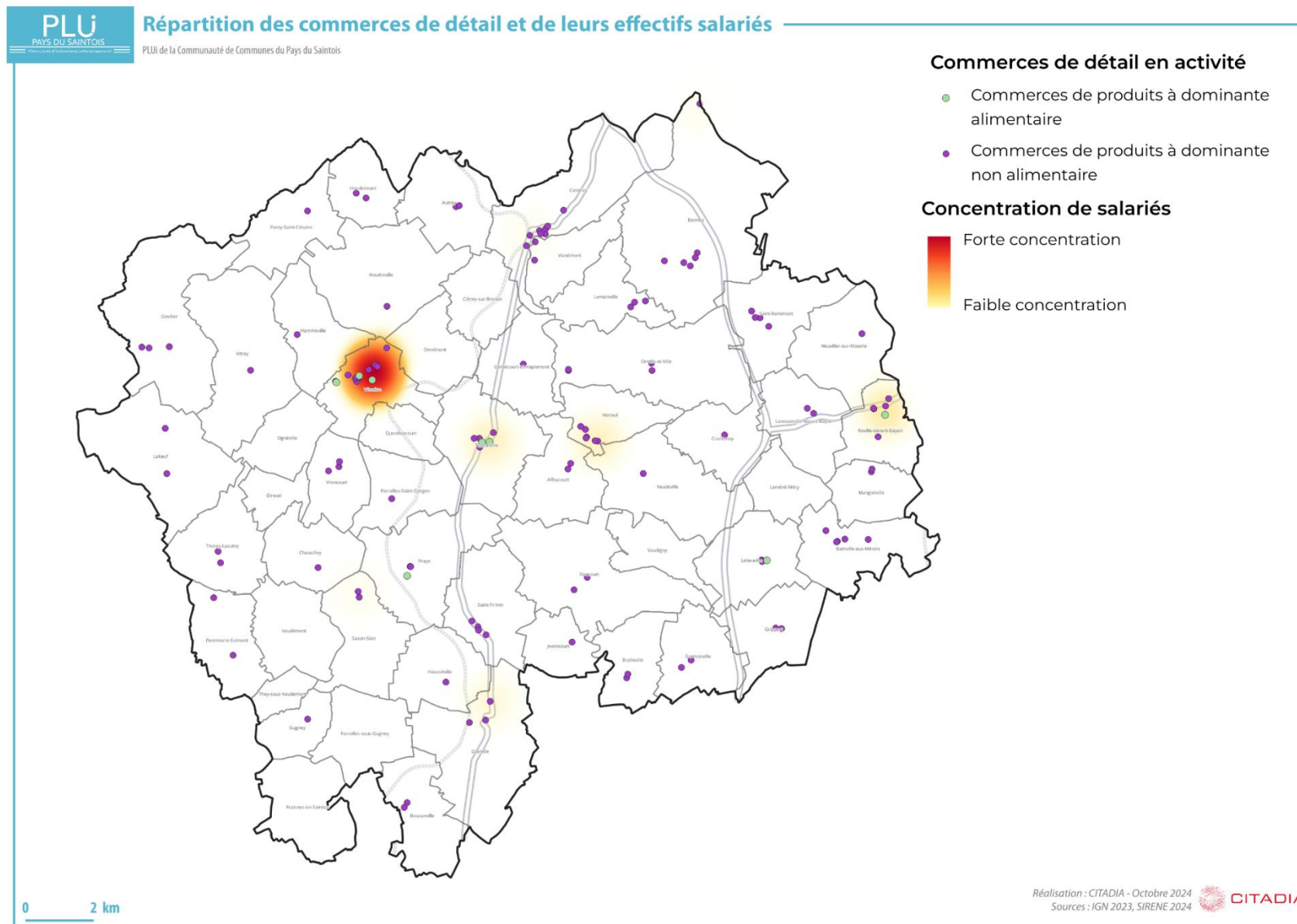
Les commerces sont analysés selon la catégorie alimentaire :

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

Et la catégorie non alimentaire :

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

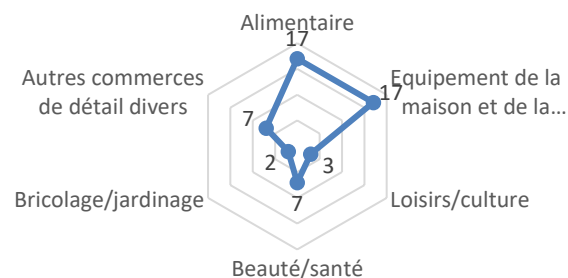
* Certaines données n'apparaissent pas car non géoréférencée au sein de leur commune, notamment dans la commune de Saint-Firmin



Cette analyse commerciale révèle que le commerce à dominante alimentaire représente environ 32% des établissements (SIRENE 2024), dont 11% sont considérés comme des commerces sur éventaie, correspondant généralement à de la vente de produits sur les marchés locaux, lors de tournées alimentaires etc.

Répartition des commerces de détail dans le Pays du Santois

Source : SIRENE 2024



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 répartit relativement bien sur le territoire, mais demeure encore concentrée dans les pôles principaux 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 Roville-Devant-Bayon 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 Santois.

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 Santois.



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 termes 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.

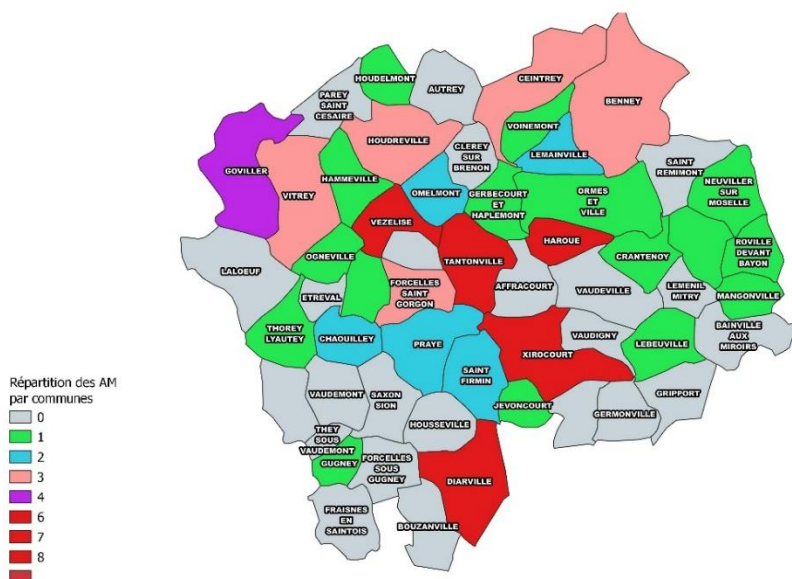
D'autant plus que le secteur commercial est resté peu dynamique ces dernières années - représentant une part minime de la construction des locaux d'activités entre 2013 et 2022 (Cf. Chapitre 3) – la fonction d'hyper proximité du commerce nécessite d'être repensée, notamment en lien avec l'évolution des modes de consommation (e-commerce, circuits courts émergents...). A l'échelle du Pays Santois, 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. Pour les accompagner le territoire dispose de 75 assistantes maternelles en 2024.



Source : CCPS 2024

Comme à l'échelle départementale, le Pays du Saintois dispose d'un maillage relativement fort et polyvalent en structures destinées à la petite enfance. En 2024 la CC regroupe 24 établissements accueillant les enfants de 0 à 6 ans, dont :

- 3 crèches (Ceintrey, Benney, Vézelize) disposant de 77 places ;
- 10 structures de périscolaires (Benney, Vézelize, Tantonville...) disposant de 255 places ;
- 7 structures d'extrascolaire (Grippport, Haroué, Ceintrey...) disposant de 94 places.

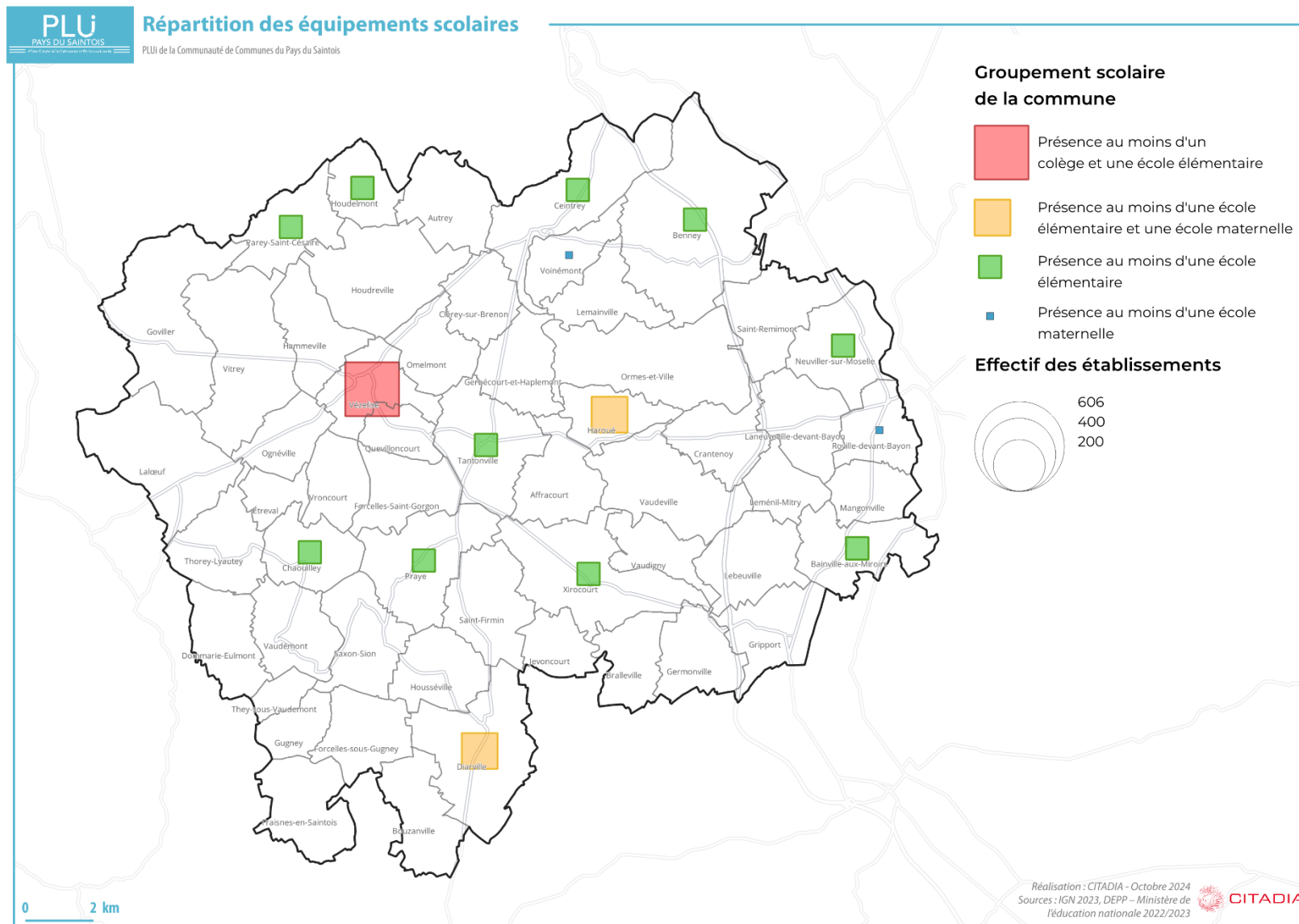
1 relais petite enfance situé à Tantonville

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 2023, d'après le Ministère de l'Éducation Nationale, le Pays du Saintois compte 5 écoles maternelles, 8 écoles élémentaires et 5 écoles primaires regroupant les deux. Elles accueillent respectivement 270, 513 et 367 élèves pour un total de 1150 élèves. En termes de répartition, comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous 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 399 élèves en 2024 d'après le ministère de l'éducation nationale, et un centre de formation continue du secteur agricole à Haroué (l'Association Lorraine pour la Promotion Agricole-ALPA).



Source : Collège Robert Géant

La situation géographique du Pays du Saintois 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 43,5% des étudiants étudient en dehors de la CCPS et que Nancy est la principale destination des étudiants (Cf chapitre 2).

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 14 établissements de santé répartis sur les 4 communes de Vézelize, Haroué, Diarville et Saint-Firmin. Ces structures offrent 363 places d'accueil (FINESS 2023) réparties de la manière suivante :

- 3 maisons de retraite (255 places) ;
- 2 foyers d'accueil pour personnes handicapées (68 places) ;
- 2 services de soins infirmiers à domicile (SSIAD capacité de 40).

Sans capacité d'accueil le territoire dispose aussi de :

- 3 maisons de santé
- 2 pharmacies
- 1 laboratoire d'analyse médicale
- 1 service autonomie aide

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 57 praticiens en 2024, dont :

- 14 médecins généralistes ;
- 18 infirmiers ;
- 25 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 création 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 107 équipements sportifs et culturels en 2023, seul 32 communes sont dotées d'au moins un équipement d'après la BPE.

En termes de répartition, ce sont les communes de Tantonville (7), Benney (6), Goviller (6), Thorey-Lyautey (6) et Vézelize (6) 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, un tiers de ces équipements étant des terrains de grands jeux et de jeux extérieurs (football etc.) et 19% des boudodromes.

Sur le volet culturel, même si l'ensemble des EPCI de Meurthe-et-Moselle semble bien doté (142 bibliothèques recensées), la CC a exprimé un manque de cette offre (8) au travers du diagnostic du SAADSP.

Des actions très localisées sont néanmoins développées sur le territoire, notamment dans les communes de Vroncourt, Omelmont, Fraines-en-Santois, Thorey-Lyautey et Crantenoy. Nous pouvons aussi noter la présence d'un médiabus du département passant par la CCPS.



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

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

5.1. Un réseau de fibre optique en cours de déploiement

L'aménagement numérique à l'échelle du Pays Santois présente un réel enjeu, à la fois sur le plan résidentiel, qu'économique. En 2024, l'ARCEP (l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse) recense une couverture internet plutôt performante comme nous pouvons le voir sur la carte en page suivante. Cette dernière montre effectivement que (toutes technologies confondues : ADSL, VDSL, FTTH...) seulement 10 communes ont une couverture internet où plus de 5% de leur population ont un débit inférieur à 100 Mo/s et 100% des locaux ont accès à une connexion supérieure à 30Mb.

Le territoire a connu un développement rapide du réseau internet. Cette avancée permet au territoire de se positionner afin d'engager son projet de développement résidentiel et économique à l'horizon du PLUi.

5.2. Une couverture mobile peu performante

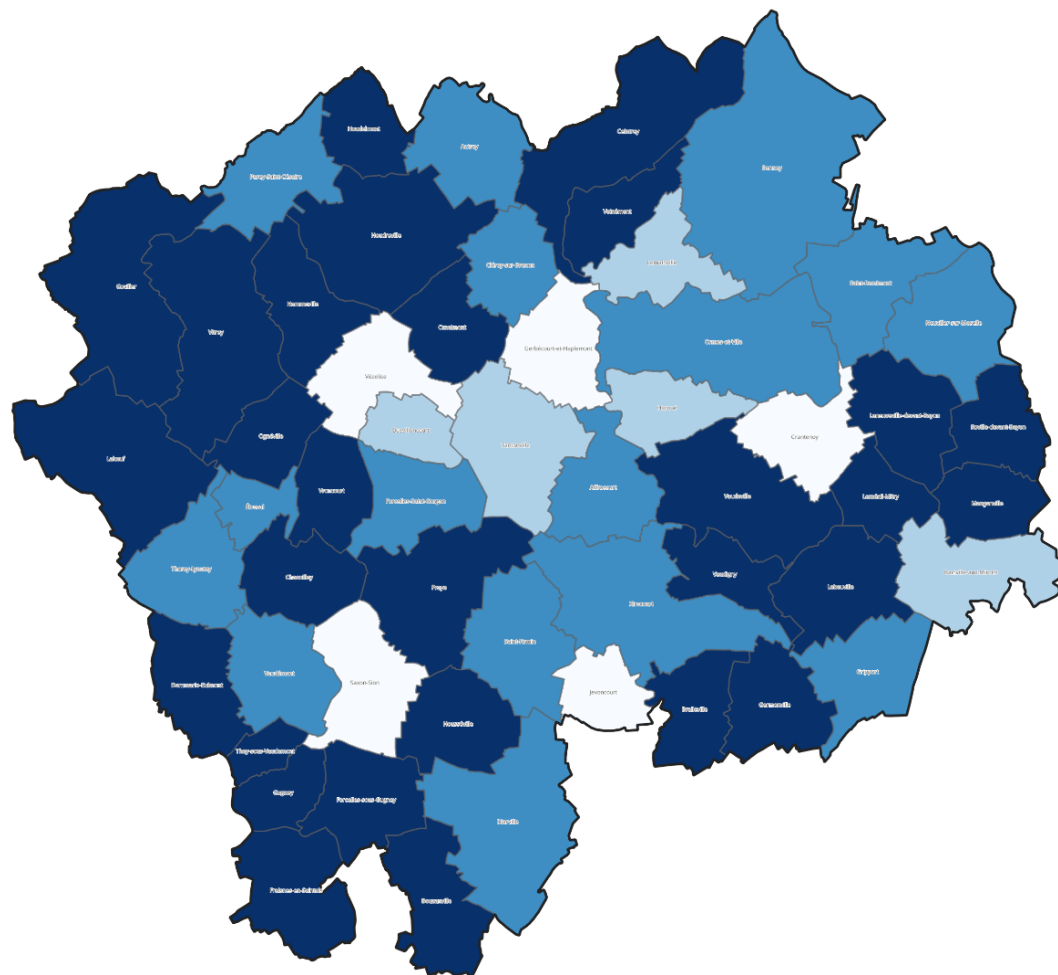
Le réseau mobile du territoire est majoritairement couvert par le réseau 4G d'après l'ARCEP et l'opérateur Free a commencé à installer un réseau 5G. Dépendamment des opérateurs mobiles, le réseau demeure peu performant dans les villages (Cf. Entretiens communaux du 13 au 15 mars 2019).

PLU
PAYS DU SAINTOIS

PAYS DU SAINTOIS

Estimation de la couverture internet toutes technologies confondues

PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



0 2 km

Estimation des logements disposant d'une connexion internet supérieure à 100 Mo/s

Couverture entre 83 et 90%

Couverture entre 90 et 95%

Couverture entre 95 et 98%

■ Couverture entre 98 et 100%

Réalisation : CITADIA - Octobre 2024
Sources : IGN 2023, ARCEP 2024

Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Offre d'équipements, commerces et services	▪ Une forte polarisation sur quelques communes du Pays et des secteurs peu pourvus ▪ 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)	▪ Garantir une bonne accessibilité aux pôles internes et externes du territoire pour renforcer l'accès aux commerces, équipements et services pour tous
Accessibilité de l'offre	▪ Une concentration importante qui questionne l'accès et l'accessibilité aux secteurs les plus éloignés	▪ 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
Offre commerciale	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ Des manques recensés par les communes, mais une offre qui se développe peu à peu grâce aux actions intercommunales	▪ 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	▪ Une couverture numérique en développement satisfaisante sur une part croissante du territoire	▪ 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 Santois.

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

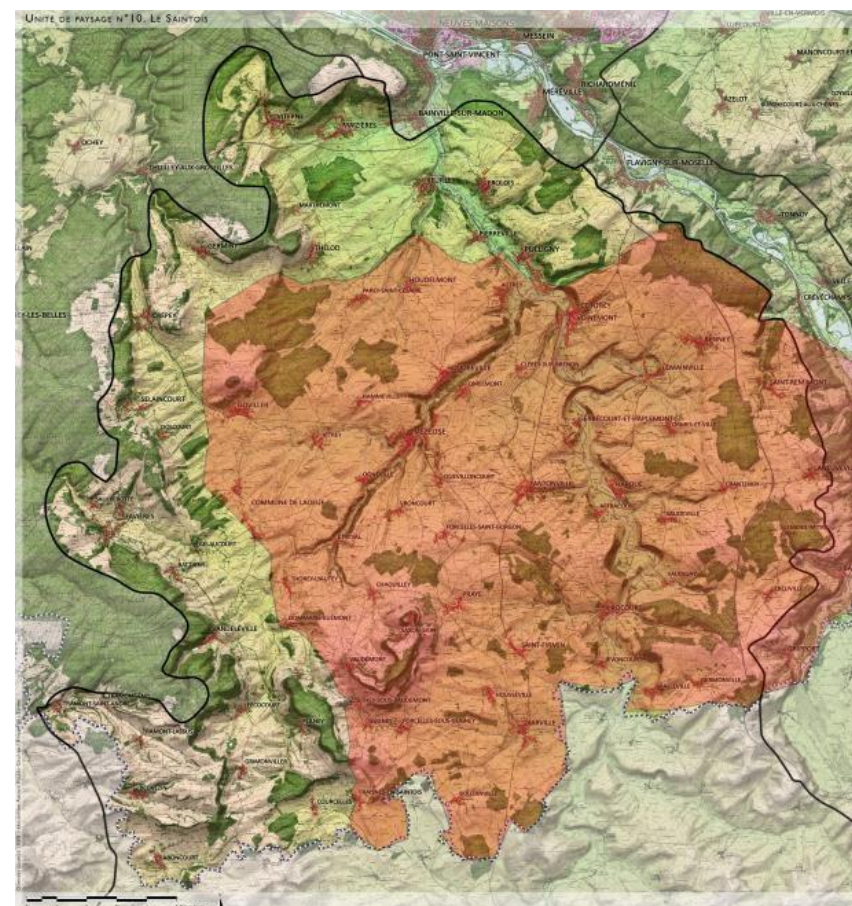
1. Une unité paysagère agricole et rurale

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 qui 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 RD57, 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 Santois – Vue depuis Autrey / 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



Prairies, saules, coteaux boisés dans la vallée du Brénon – Houdreville / 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

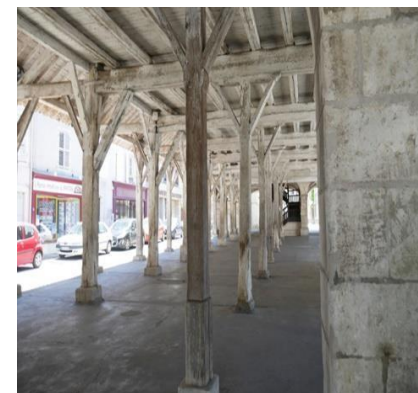
Le Santois est également un territoire d'histoire, dont le bâti en est le témoin. Le Pays du Santois est l'héritier de l'ancien comté de Vaudémont, territoire indépendant du duché de Lorraine jusqu'en 1473. D'abord résidant dans le village de Vaudémont puis dans le bourg de Vézelize, les comtes de Vaudémont 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 Santois, Vézelize est un des rare « 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

Construire 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 Santois 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 Santois. Cette route permet de faire découvrir les sites historiques de la Lorraine et notamment les bâtis emblématiques de la région. Dans le territoire du Santois, 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 Santois 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.fr et Château Thorey Lyautey
Source : Châteaux-France



Lavoir de Saint-Remimont 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 :

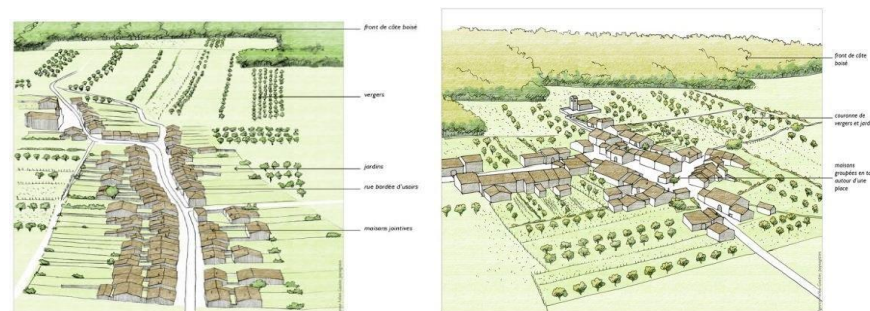
Village-rue : c'est la forme la plus fréquente et la plus caractéristique des villages lorrains. Il se compose le plus souvent de deux rangées de maisons jointives qui encadrent une rue élargie d'usoirs. Un espace généreux accompagne ainsi les voies de circulation, ouvrant les perspectives. Cette organisation 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 inexistants. 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*

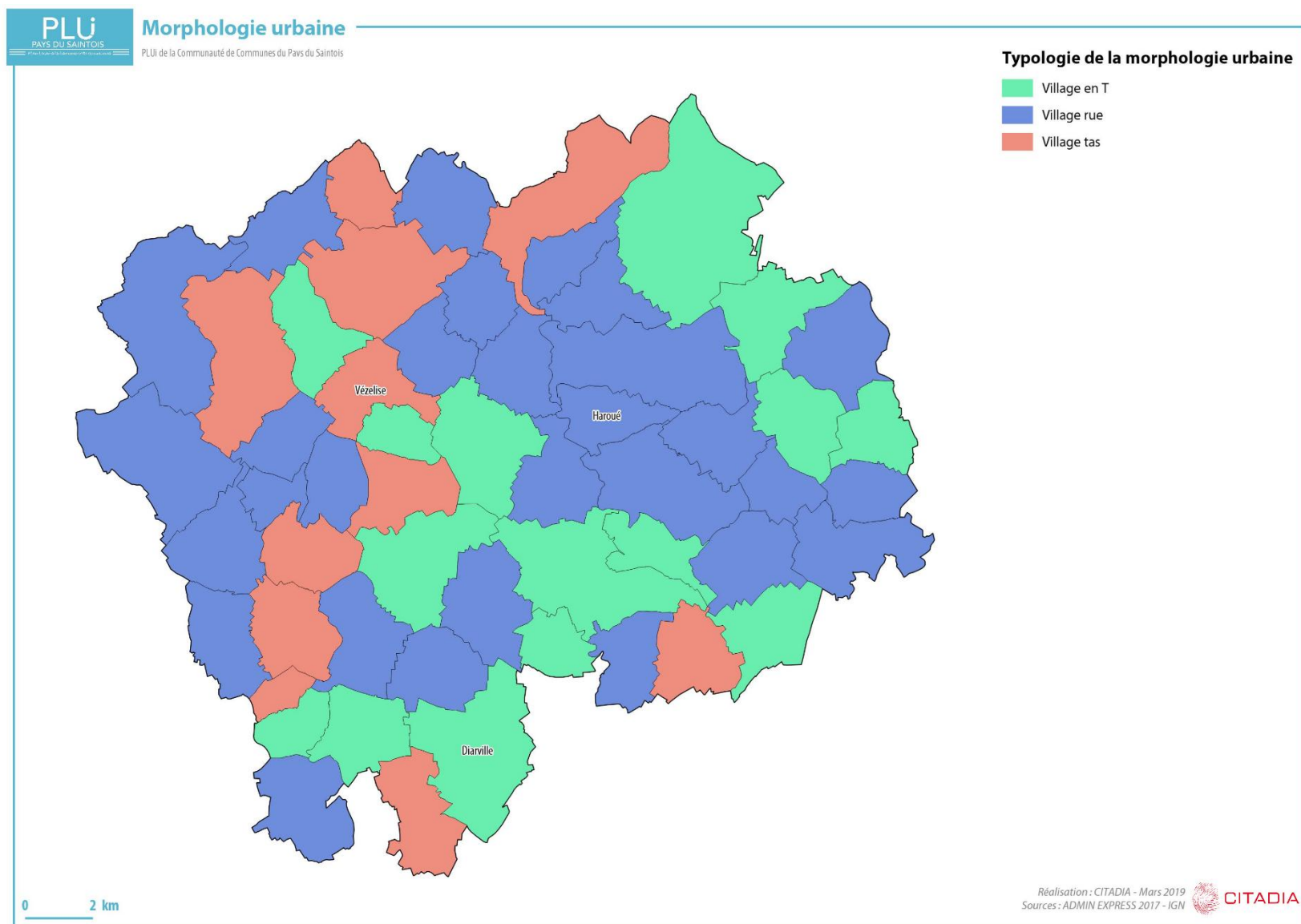


De gauche à droite : Illustration d'un village-rue et village-tas / Source : *Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle*

Principalement localisé à l'ouest du territoire et autour de la commune 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 Santois, 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.

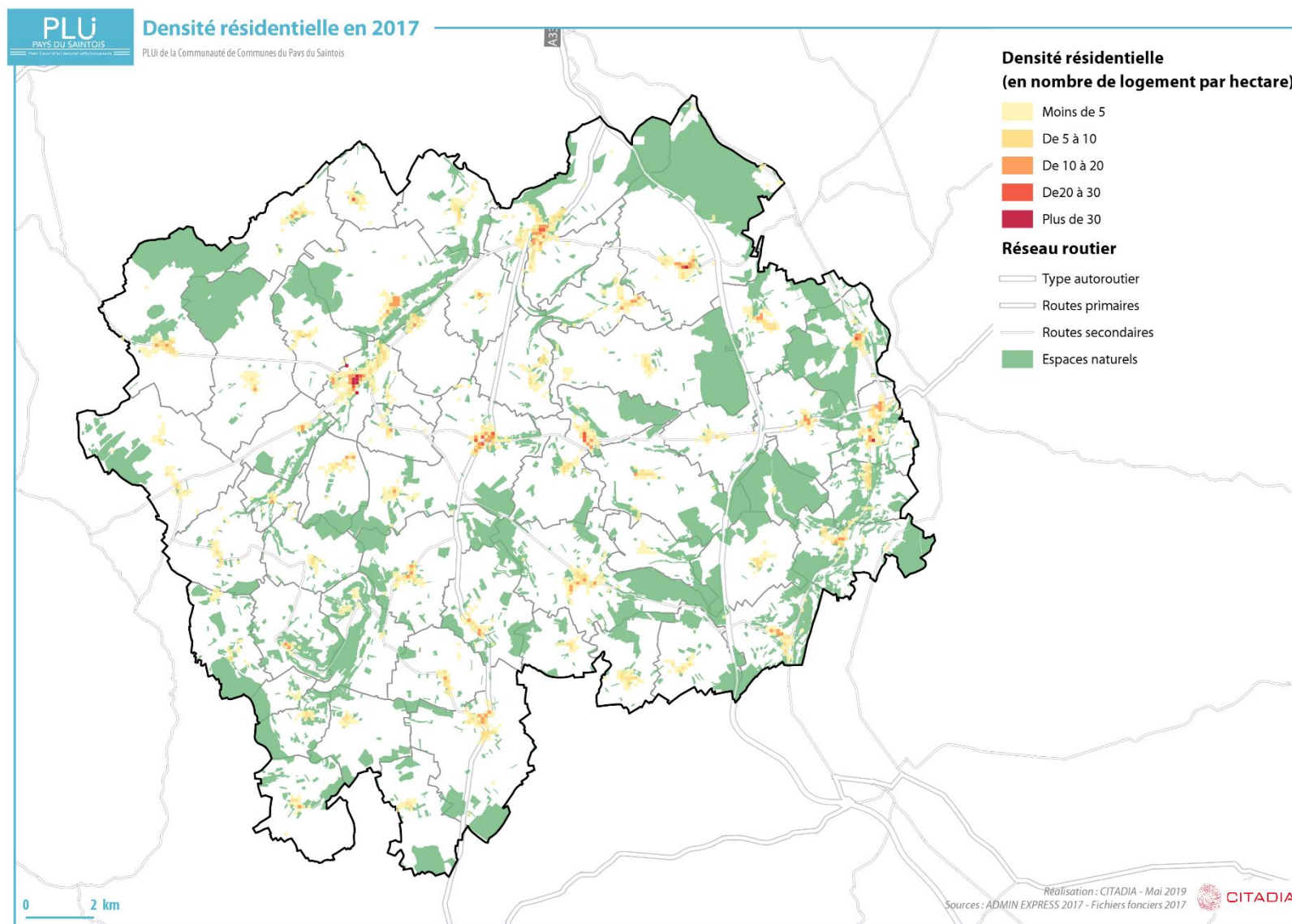
Vézelize demeure à ce titre, la commune la plus importante en termes démographique, mais aussi la plus dense, avec un centre-bourg qui regroupe plus ou moins 30 logements à l'hectare. À noter que la taille moyenne des parcelles dans le centre est d'environ 140 m², s'expliquant par sa trame urbaine en « 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.

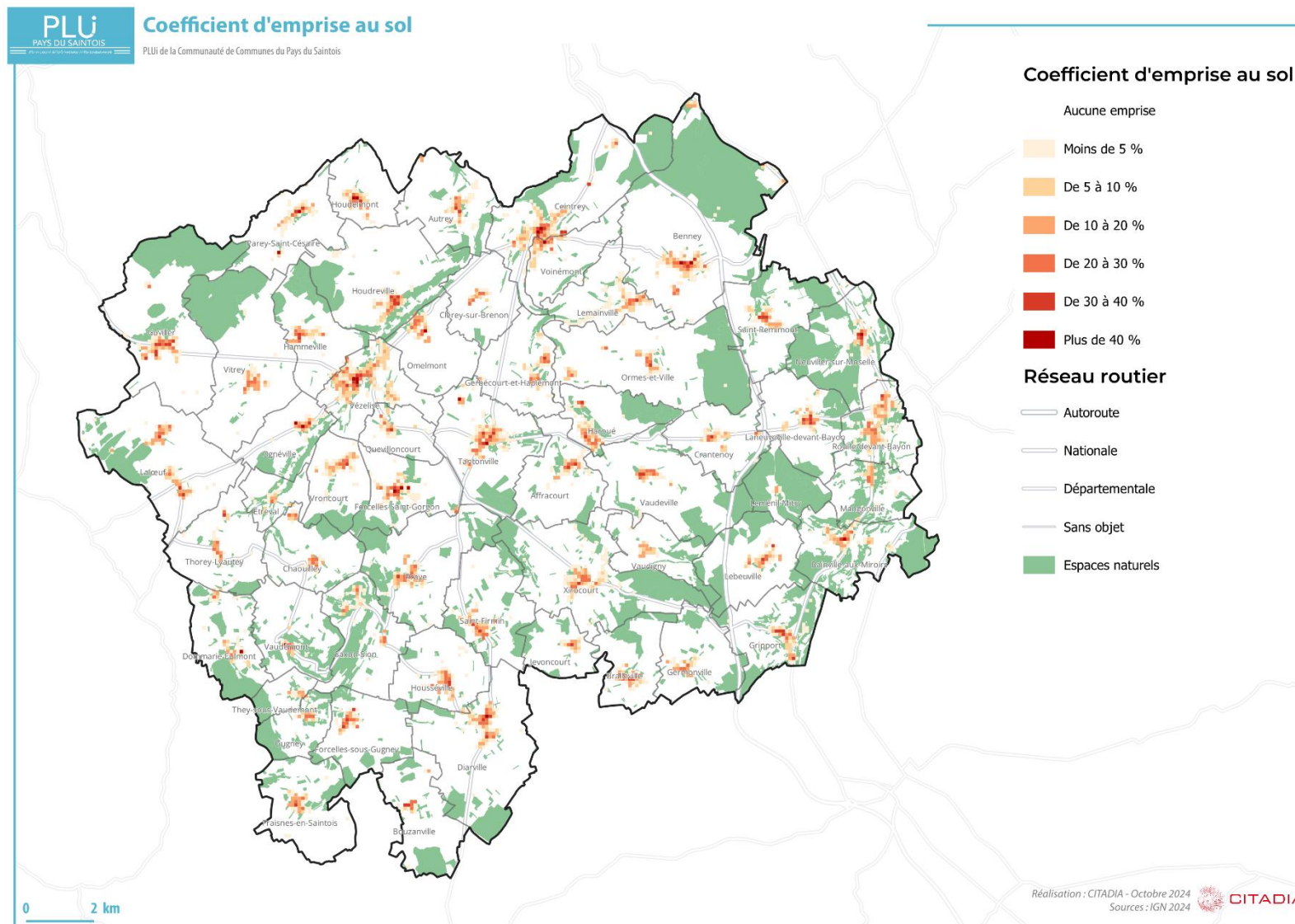
Le nord du territoire, situé aux portes de la métropole nancéenne, concentre également certaines poches de densités, essentiellement dans les communes de Ceintrey et Benney.

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

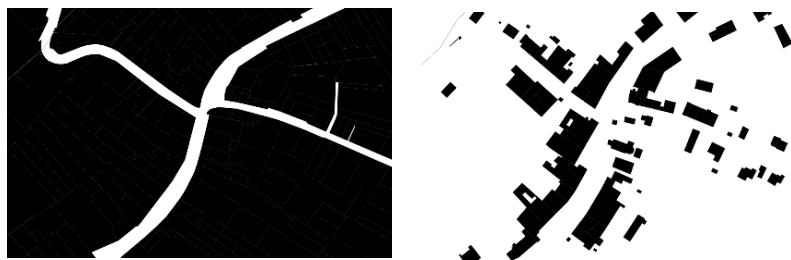
1. Les tissus centraux historiques

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 : $\pm 600\text{m}^2$
- 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 minéral 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.

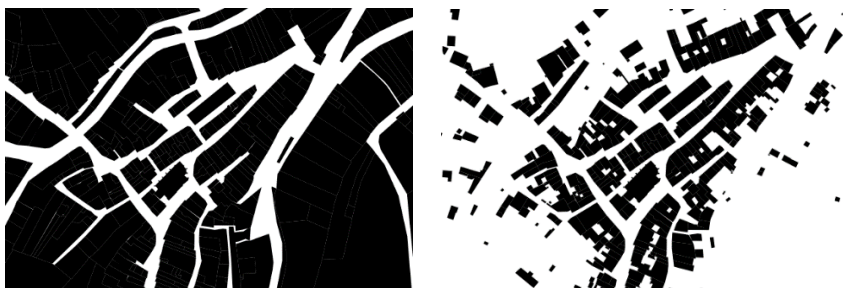


De gauche à droite : usoirs traditionnels utilisés pour l'activité agricole, et exemple d'usoirs actuels où l'espace est utilisé pour la voiture (Housséville) / Source : CAUE 5 et Citadia 2019

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 :
 - o R+2+C
 - o 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 :
 - o Fenêtres généralement à deux battants
 - o Lucarnes rampantes
 - o La présence de commerces en rez-de-chaussée offre une ouverture supplémentaire
- Façades :
 - o Encadrement des portes et fenêtres en pierre apparente.
 - o L'encadrement des fenêtres est majoritairement de forme arc surbaissé

- Couverture : toitures à deux pans
- Matériaux : construction en pierres et enduit minéral 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*

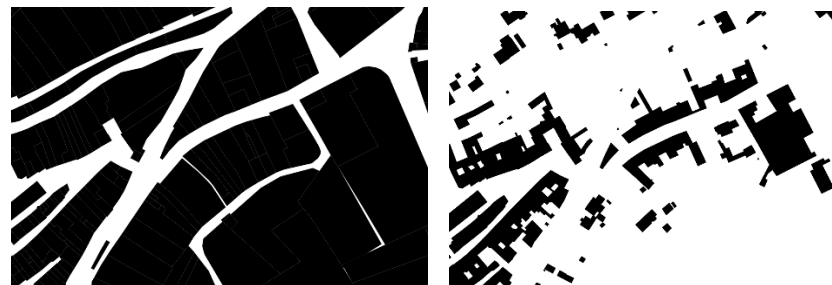
- Fonction : habitat
- Densité moyenne : Moins de 5 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : entre 700 et 1 000 m²
- Hauteur : R+1+C. Le bâtiment peut parfois être surélevé par rapport au niveau de la rue
- Implantation : en retrait avec un jardin avant

- *Caractérisation du bâti*

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

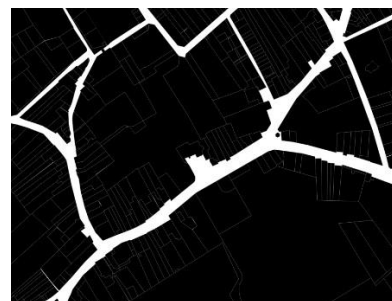
- Architecture : jusqu'au 19ème
- Ouvertures :
 - o Fenêtre symétriques
 - o Lucarnes diverses
 - o Portes imposantes, de formes diverses
- Façades :
 - o Encadrement des fenêtres en pierre de taille
 - o Ornementation riche et variée
- Couverture : toiture à multiples pans, présence de tour/tourelles
- 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*

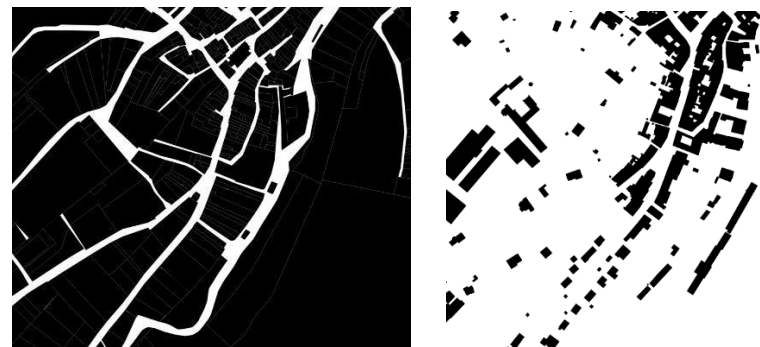
- Fonction : habitat
- Densité moyenne : 20 à 35 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : variable
- Hauteur $\geq$ R+2
- Implantation : en retrait sur une grande parcelle ou à l'alignement

- *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 bâtie du tissu pavillonnaire (Vézélise) / Source : Citadia



Habitat collectif à Vézélise 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*

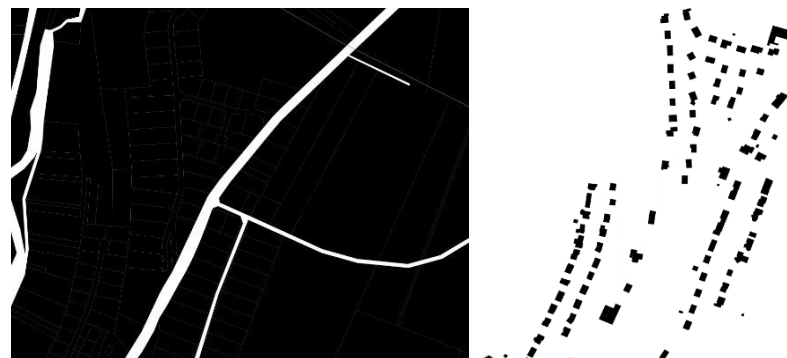
- Fonction : l'habitat
- Densité moyenne : 5 à 10 logts/ha
- Taille moyenne des parcelles : entre 400 et 1000 m²
- Hauteurs : R+C
- Implantation : bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Un parcellaire régulier de grande taille pour chaque maison individuelle et rues larges

• *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 présents 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 en terre cuite couleur rouge ou noire.

• *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 Vézelize, 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 Vézelize) ou a été transformé en habitation.



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



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



Équipement commercial (G20) au Sud Est de Vézelize 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 Santois 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 Santois

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 renforcé 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 apparaît 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 :

- Doit « 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.

Le nouveau cadre législatif et réglementaire apporté par la loi Climat et Résilience ou loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, introduit l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » à l'horizon 2050. Cet objectif doit trouver sa traduction à l'échelle régionale (SRADDET) et supra-communale (SCoT) dans des échéances prochaines. Ainsi, le projet d'aménagement stratégique du SCoT Sud 54 fixe un objectif : « *Pour la première tranche, de 2021 à 2030, le rythme de l'artificialisation doit tendre vers une réduction de moitié par rapport à celui de la décennie précédente. Sur cette première période, l'artificialisation des sols s'entend comme la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, une notion déjà utilisée en planification.* ». Le SCoT Sud 54 octroi ainsi une limite de consommation foncière de 30 hectares pour le Pays du Santois pour la période 2021-2030.

En parallèle de cette enveloppe foncière effective accordée à l'ensemble de la Communauté de communes du Pays du Santois, plusieurs analyses de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été réalisées sur la période 2011-2021. Ces études, réalisées à partir de différentes sources de données, permettent de croiser les résultats et d'avoir une idée de la consommation foncière effective sur cette période.

Lors de la réalisation d'un premier diagnostic en 2018, l'analyse s'est fondée sur **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 Cadastres) 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.

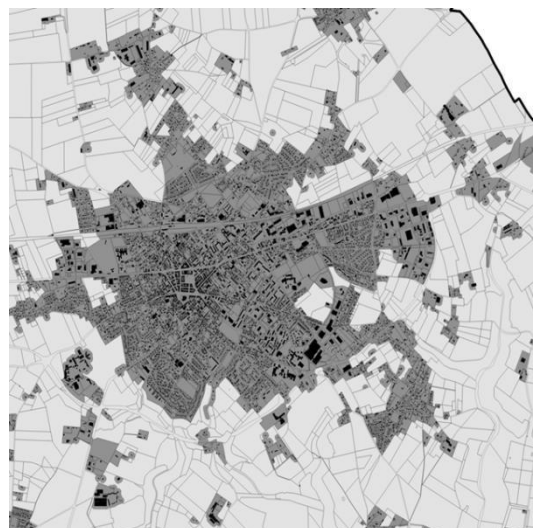
Dans un second temps, afin de qualifier l'analyse de la consommation des espaces sur les dix dernières années, nous avons souhaité distinguer ce qui relevait de l'extension urbaine et de l'optimisation foncière (c'est-à-dire de la consommation au sein de l'enveloppe urbaine). Pour cela, nous avons recréé 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). Cette analyse réalisée sur la période 2007-2017 a permis de montrer que 90 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés.

Depuis cette première analyse, d'autres sources de données ont permis de mettre à jour la consommation foncière sur des périodes plus récentes. Les statistiques issues de l'Occupation des Sols Grande Échelle (OCS GE2) de la région Grand Est réalisées à partir de Photo Interprétation Assistée par Ordinateur estiment qu'entre 2010 et 2021 (non inclus) le territoire du Pays du Santois a vu son emprise urbaine augmenter de 91 hectares (habitat, équipements et infrastructures collectives, activités économiques, réseaux de transport). Si cette donnée était prise pour référence cela signifierait accorder une enveloppe foncière d'environ 45 ha sur la période 2021-2031.

Le portail de l'artificialisation des sols du Cerema qui base son analyse sur les des fichiers fonciers indique quant à lui **une consommation de 40 hectares d'ENAF sur la période 2011-2021 (non inclus) soit une enveloppe foncière évaluée à environ 20 ha à mobiliser sur la période en cours (2021-2031). La rétrospective de la consommation depuis 10 ans s'appuie sur ces données du Portail de l'artificialisation.**

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.



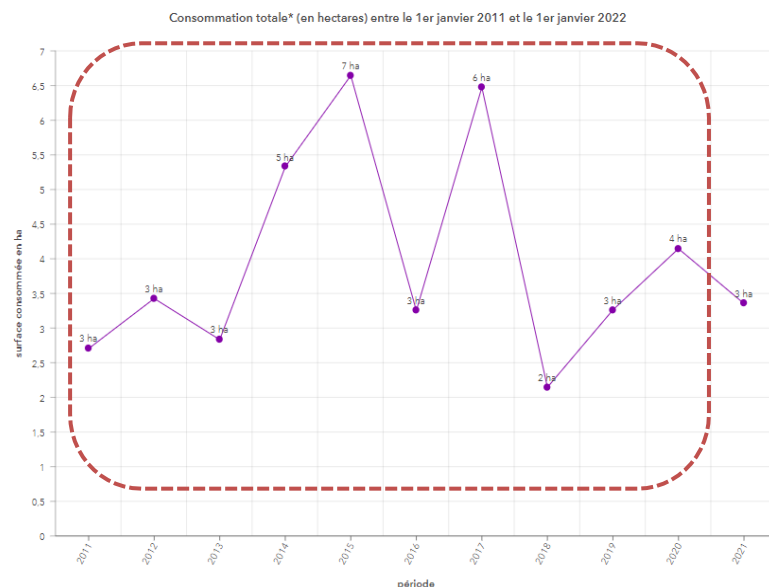
Etant donné l'objet de l'étude en cours, à savoir, un PLUi de 55 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps de façon automatisée sous un système d'information géographique.

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 réalisée depuis le portail de l'artificialisation entre 2011 et 2021 (non inclus) indique une consommation d'environ 40 hectares d'ENAF sur cette période. Certaines communes ont été plus consommatrices que d'autres, en fonction des projets de construction.



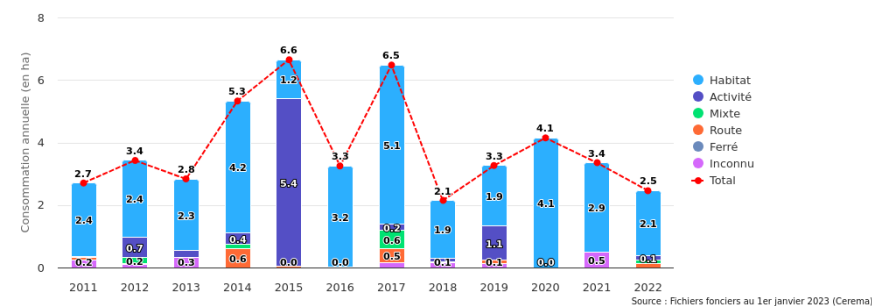
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

La consommation d'ENAF sur le Pays du Saintois se concentre principalement sur deux périodes 2014-2016 (12 ha) et 2017-2018 (6 ha). Ces deux périodes totalisent près de la moitié de la consommation observée sur la dernière décennie. Elles résultent de la consommation forte de certaines communes du territoire :

- 2015 : 5 hectares consommés sur la commune de Forcelles-Saint-Gorgon pour le développement d'activités ;
- 2017 : 3 hectares consommés sur la commune de Houdelmont pour de l'habitat ;
- 2017 : 1 hectare consommé sur la commune de Vézélise pour de l'habitat ;
- 2019 : 1 hectare consommé sur la commune de Vézélise pour de l'habitat.

Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous la commune ayant le plus artificialisé est Forcelles-Saint-Gorgon avec 7,9 ha, suivie de Vézélise (3,6 ha), Houdelmont (2,8 ha) et Benney (2,3 ha).

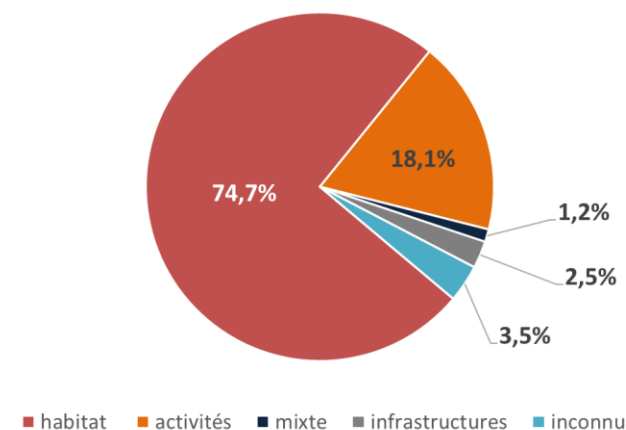
Consommation annuelle d'espace par destination de CC du Pays du Saintois entre 2011 et 2022 (en ha)

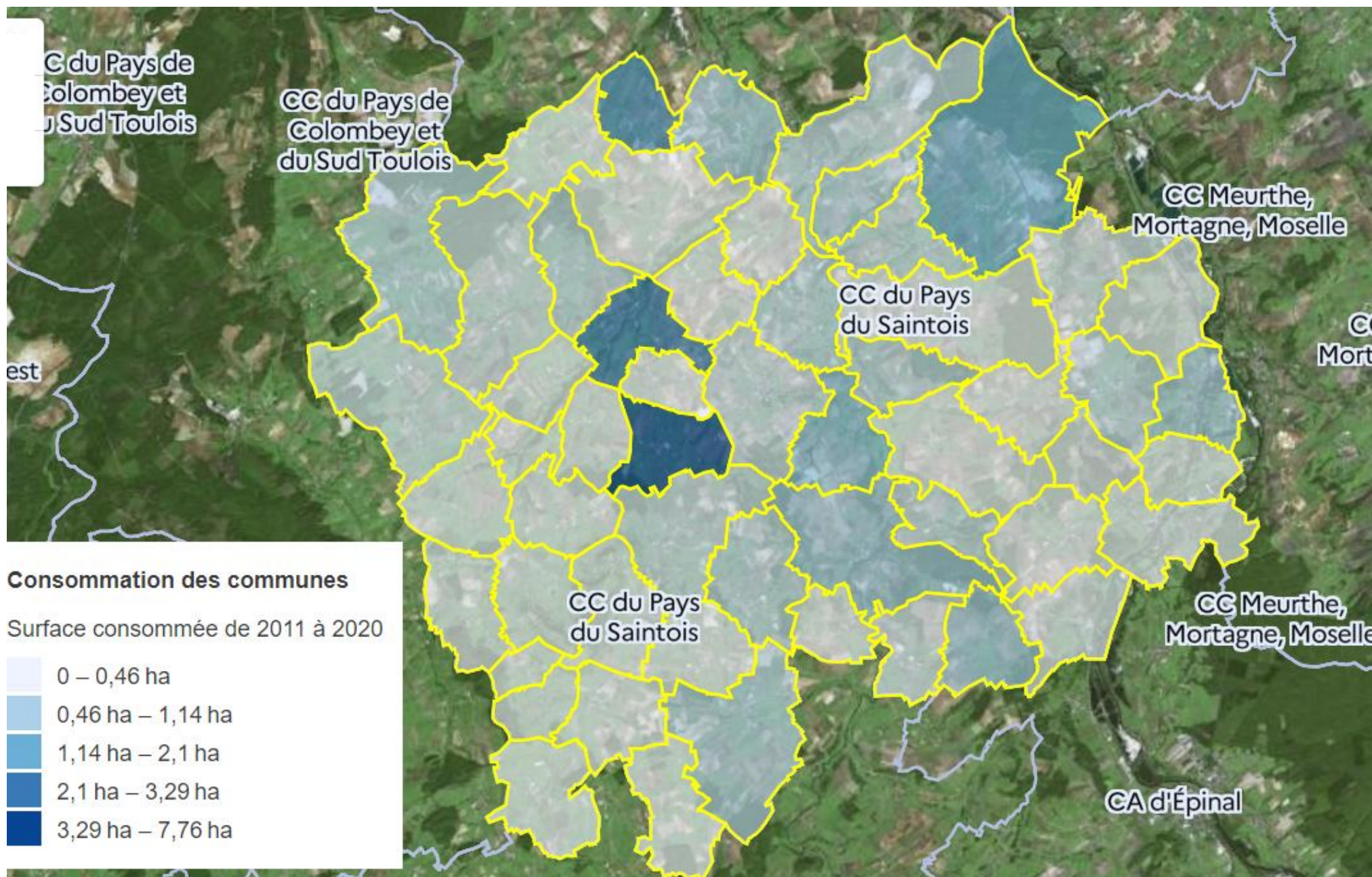


La majorité des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur la période 2011-2021 (non inclus) a permis de répondre au développement de projets d'habitat (environ 75%). La consommation d'ENAF pour des activités représente plus de 18% de la consommation foncière observée sur cette période.

Le reste des flux de consommation d'espaces résulte à la fois de la réalisation d'infrastructures (2,5%) et d'opérations mixtes (1,2%). Une partie de la consommation d'ENAF observée (3,5%) n'est pas déterminée.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

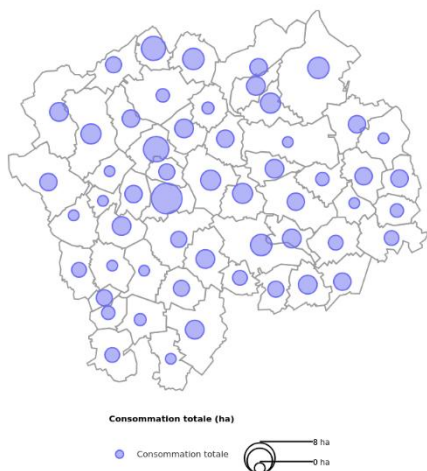




Source : Mon Diagnostic Artificialisation pour 2011-2020 (inclus)

Sur la période 2013-2023 (inclus), soit la décennie de donnée disponible la plus récente avant la phase d'arrêt du PLUi, conformément à l'Article L151-4 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des communes et de la décennie, le Pays du Saintois a consommé **47,8 ha d'ENAF**.

Flux de consommation d'espaces NAF des communes entre 2013 et 2023



A l'échelle du Pays du Saintois, la grande majorité des communes, soit 47 communes ont mobilisé moins de 1 hectare pour leur développement à vocation d'habitat sur cette dernière décennie. Le tableau permet de recenser les 12 communes qui n'ont rien consommées sur la période 2011-2021 (non inclus) permettant de compenser les communes les plus consommatrices.

La mise en perspective de la consommation d'espaces à vocation d'habitat avec le nombre de logements commencés depuis 2011 (296 logements) révèle que les opérations réalisées sur la dernière décennie d'études (2011-2021) avoisinent une densité d'environ 10 logements par hectares.

Le ratio entre la surface construite (donnée Sitadel en m²) et la surface artificialisée (donnée Cerema en ha) à vocation d'habitation permet d'analyser la densité des nouvelles constructions à vocation d'habitat. La moyenne du territoire avoisine les 840 m² de surface construite par hectare artificialisé. Ce ratio est relativement faible comparativement aux territoires voisins (CC du Pays de Colombey et du Sud Toulinois : 1 433 m²/ha - CC Mad et Moselle : 1 205 m²/ha) malgré une densité forte sur certaines communes comme Crantenoy ou Vitrey.

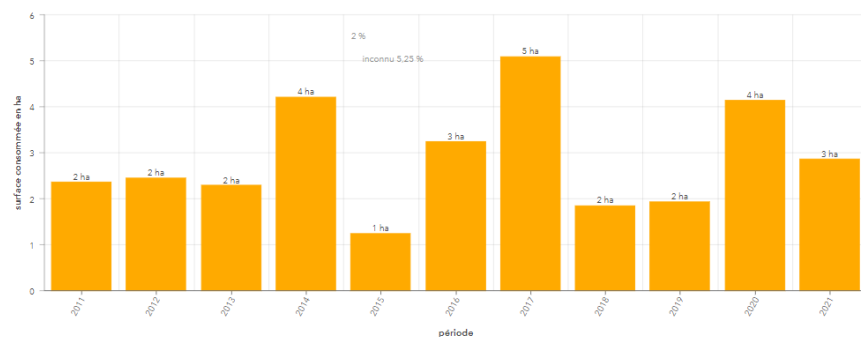
2.1. Une consommation d'ENAF majoritairement dédiée à l'habitat

Entre 2011 et 2021 (non inclus), 28,8 hectares ont été consommés dans le Saintois à vocation d'habitat, soit près de 75% de la consommation totale, pour un rythme de 2,94 ha/an. Les espaces consommés l'ont été majoritairement en extension.

Commune	Consommation ENAF (en ha) – habitat
Houdelmont	2,4
Forcelles-Saint-Gorgon	2,3
Benney	1,9
Affracourt	1,5
Vézelise	1,4
Xirocourt	1,2
Germonville	1,0
Diarville	1,0
Gerbécourt-et-Haplemont	0,9
Goviller	0,9
Haroué	0,9
Hammeville	0,8
...	
Clérey-sur-Brenon	0
Etreval	0
Forcelles-sous-Gugney	0
Fraignes-en-Santois	0
Leménil-Mitry	0
Neuviller-sur-Moselle	0
Ognéville	0
Ormes-et-Ville	0
Thorey-Lyautey	0
Vaudémont	0

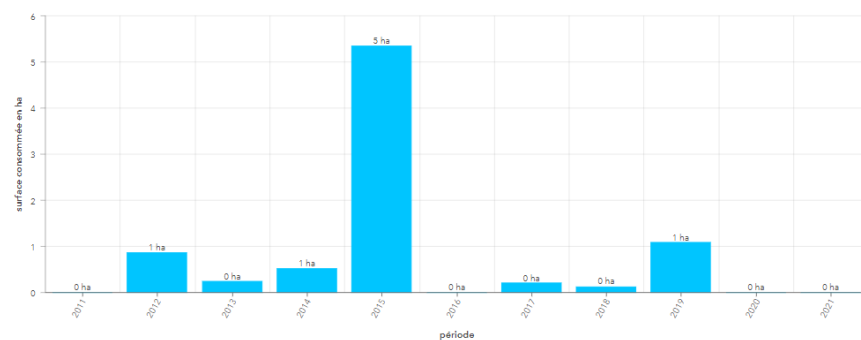
Le tableau ci-contre recense les 12 communes les plus consommatrices d'espaces sur la dernière période 2011-2021 (non inclus). Elles représentent 56% de la consommation foncière à vocation d'habitat. Il convient toutefois de préciser que cette consommation d'ENAF ne se fait pas uniquement en extension urbaine, c'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine. En effet, certaines communes montrent une consommation foncière concentrée majoritairement en intensification des tissus déjà bâtis. C'est le cas pour les communes de Vézelise, de Goviller ou encore d'Haroué.

Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



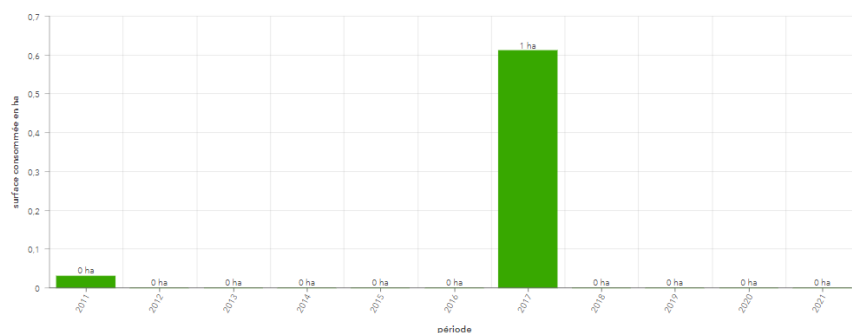
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



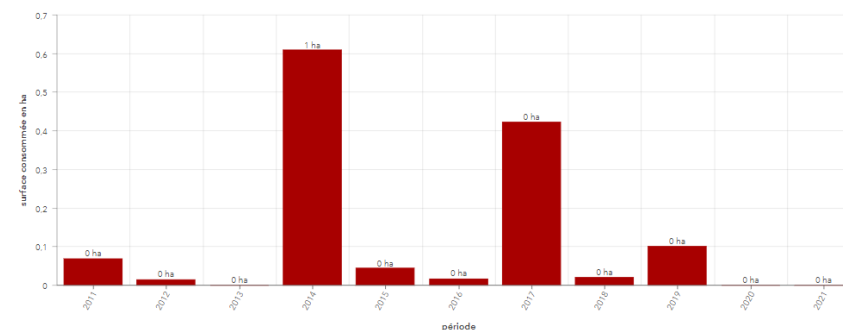
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination mixte entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



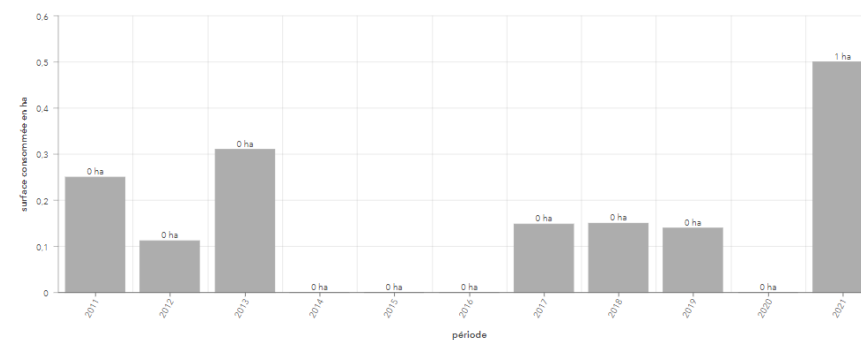
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination infrastructures entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

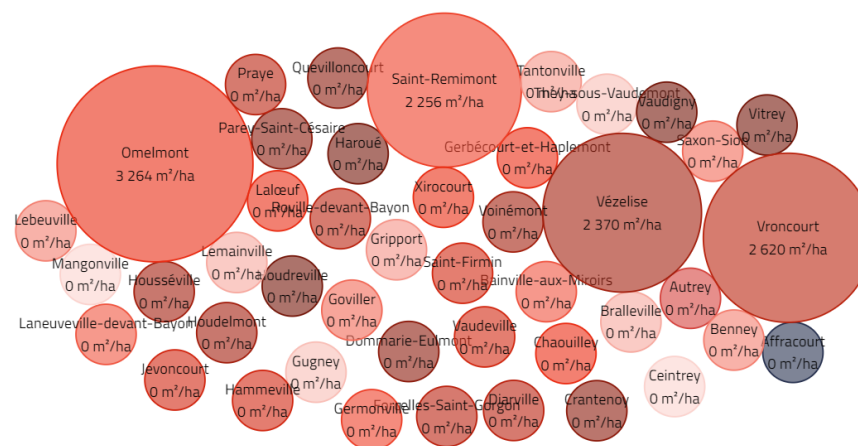
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination inconnue entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

La consommation d'ENAF par destination sur le territoire de la CCPS se répartit comme suit :

- 28,8 hectares pour la vocation habitat ;
- 8,4 hectares pour la vocation d'activités ;
- 1,1 hectare pour des vocations « inconnues » ;
- 0,6 hectare pour la vocation mixte ;
- 1,3 hectare pour les infrastructures.

Moyenne du territoire : 265 m²/ha
 CC du Pays du Saintois - Sit@del2 2023 + CEREMA 2023, © Citadia

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

Le portail de l'artificialisation montre que seulement 8,4 hectares d'ENAF ont été consommés pour répondre aux projets de développement d'activités entre 2011 et 2021 (non inclus) soit seulement 18% de la consommation totale. Cela représente un rythme de 0,84 ha par an. Comme pour l'habitat, cette consommation s'est réalisée majoritairement en extension des enveloppes urbaines.

Le tableau ci-dessous recense les 12 communes où s'est concentré la consommation d'ENAF pour de l'activité. En effet, 43 communes du territoire n'ont pas consommé du foncier pour le développement d'activités économiques. La consommation foncière à vocation d'activités se concentre plus spécifiquement sur la commune de Forcelles-Saint-Gorgon qui, sur la période 2011-2021, a consommé 5,5 ha soit 65% de la consommation totale pour de l'activités. La vallée mosellane concentre historiquement des activités économiques, ce qui peut expliquer ce dynamisme de la construction.

Commune	Consommation ENAF (en ha) - activités
Forcelles-Saint-Gorgon	5,5
Vézélise	1,1
Roville-devant-Bayon	0,4
Laneuveville-devant-Bayon	0,33
Germonville	0,27
Saint-Firmin	0,20
Benney	0,20
Autrey	0,16
Thorey-Lyautey	0,10
Xirocourt	0,08
Ceintrey	0,05
Voinémont	0,03
...	...

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 Santois.

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 2010-2021) 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) à horizon 2040.

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 données MAJIC réalisées par le CEREMA à partir des fichiers fonciers 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. Le critère a été retenu lorsque plus de 50% de la parcelle observée était concernée par celui-ci.

Critères proposés	Conséquence sur la mobilisation foncière
Prescriptions graphiques	Parcelle inconstructible
Zones humides avérées	
Trame aquatique (mares, étangs, cours d'eau et leurs ripisylves)	
Boisements des espaces agricoles	
Espaces paysagers protégés : cœurs d'îlots et pâquis	
Vergers	
Arbres remarquables	
Alignements d'arbres et haies	
Contraintes et risques	
Plan de Prévention du Risque Inondation	
Plan des Zones Submersibles (PSS)	
Atlas des Zones Inondables	
Servitudes et divers	
Gazoduc (servitude de 16m de part et d'autre) et oléoducs (servitude de 6 m de part et d'autre)	
Lignes Haute Tension (bande de 10m de part et d'autre ou bande de 225m de part et d'autre)	
Captage d'eau potable périmètre immédiat et rapproché	
Parcelles impactées par une cavité	
Pente > 20%	
Agricole et biodiversité	Potentiel foncier conditionnel
Périmètres de réciprocité	
Réservoirs et corridors de biodiversité	

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.

Une actualisation du potentiel foncier a été réalisée entre l'arrêt et l'approbation, afin de prendre en compte les évolutions bâties récentes du territoire ainsi que les données environnementales les plus actuelles.

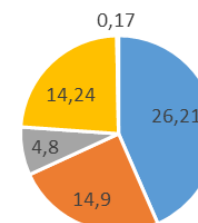
3. Analyse du potentiel foncier du Pays du Santois

Le potentiel foncier actualisé net du Pays du Santois s'élève à **60,32 ha** et se répartit de la manière suivante :

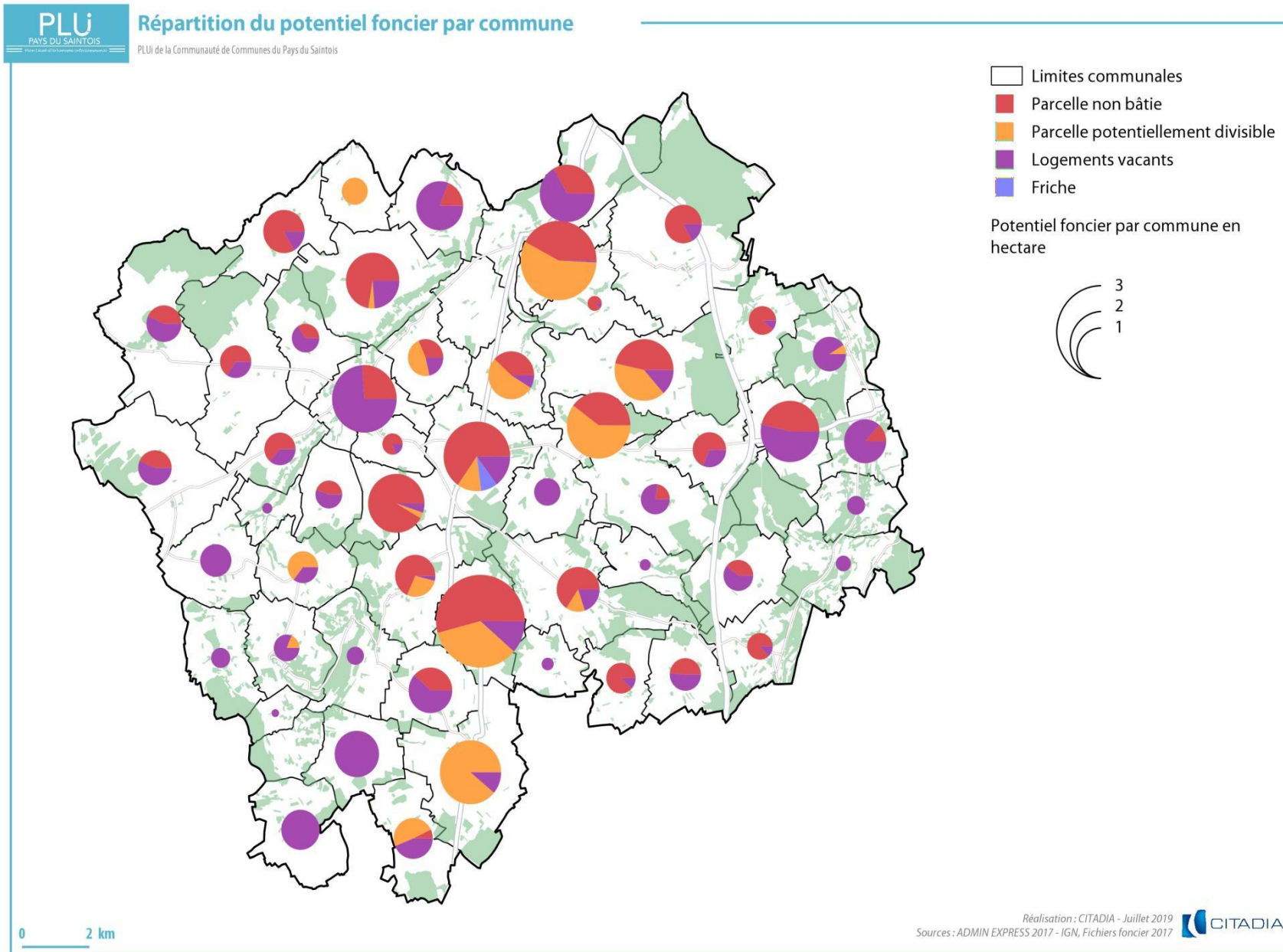
- **26,21 ha** dans des parcelles non bâties (dents creuses) ;
- **14,9 ha** dans des parcelles potentiellement mobilisables (potentiel moins prioritaire, parcelles concernées par un périmètre de réciprocité et/ou un réservoir ou corridor de biodiversité) ;
- **4,8 ha** dans des parcelles potentiellement divisibles ;
- **0,17 ha** de friches localisés dans des zones d'activités ;
- **14,24 ha** de parcelles comprenant des logements vacants.

Répartition des surfaces disponibles (en ha)

Citadia 2026



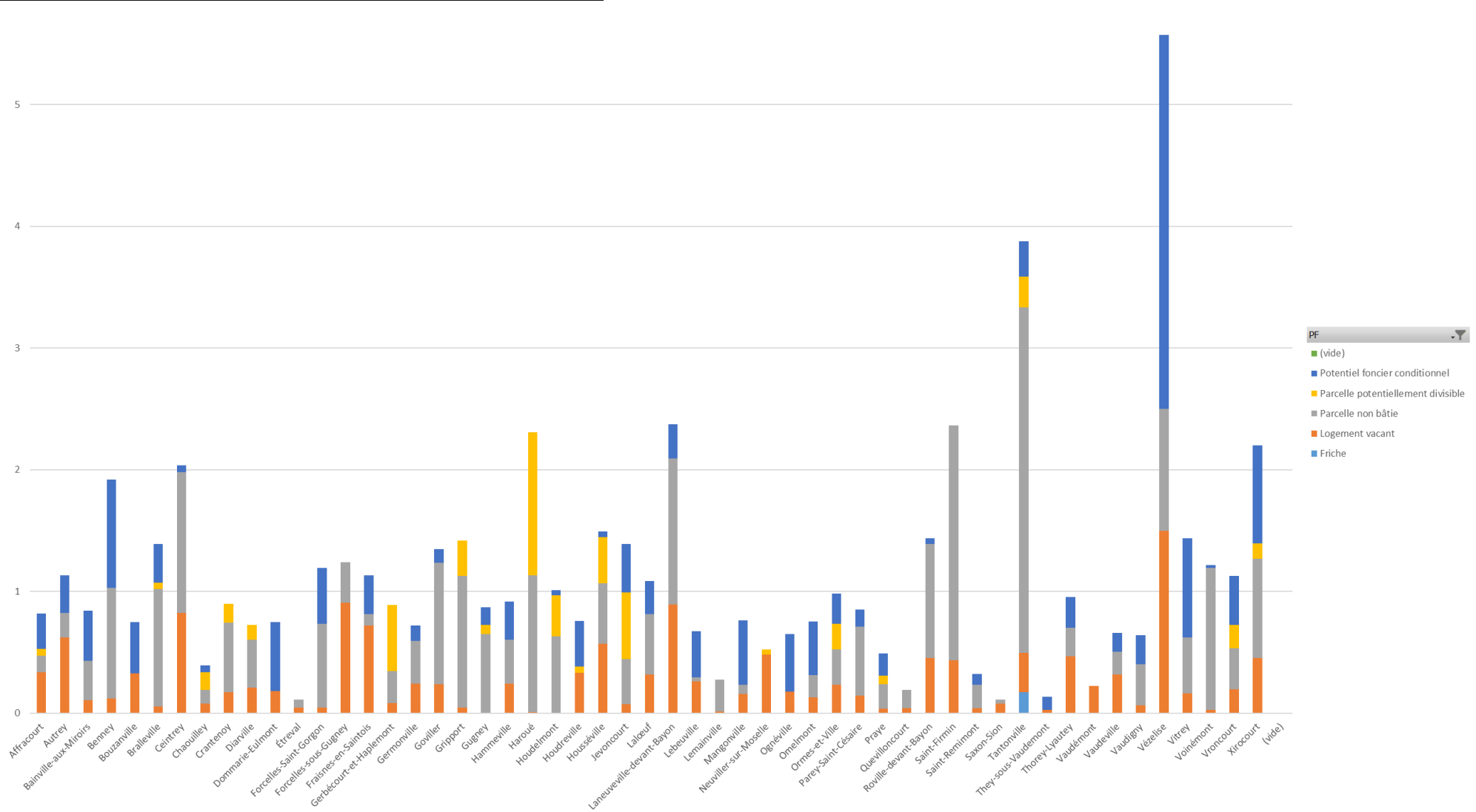
- Dents creuses
- Parcelles divisibles
- Friches
- Potentiel foncier conditionnel
- Logements vacants



N.B. : Répartition du potentiel foncier 2019, avant actualisation

Potentiel foncier actualisé par commune

Source : Etude du potentiel foncier 2026



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 26,21. Lors de cette analyse 13,59 hectares de parcelles en dent creuse ont été classées en comme inconstructibles du fait de la prise en compte de plusieurs critères (topographiques, réglementaires...).

Représentant environ 43% des surfaces disponibles à l'échelle du PLUi, le potentiel de parcelles non bâties représente environ 0,38 ha disponible (soit 3 800 m²) par commune sur le territoire avec un maximum de 2,8 ha pour Tantonville. Il se concentre surtout à l'est, autour des communes de Saint-Firmin (1,9 ha), Voinémont (1,16 ha) et Tantonville (2,8 ha). A noter que certaines communes ne détiennent pas de dent creuse sur leur territoire, s'expliquant principalement par la densité de contraintes environnementales et/ou la petite taille de l'enveloppe urbaine (réservoirs de biodiversité, risques d'inondation, etc).

Ce potentiel foncier a ensuite été classifié en fonction de sa vocation future. Ainsi les 26,21 hectares recensés se répartissent avec 25,51 hectares à vocation habitat principale et 0,7 hectare pour des activités. Pour les besoins résidentiels, ce potentiel a été trié en fonction des polarités du territoire et un taux de rétention foncier de 50% a été appliqué afin de tenir compte des problématiques pour débloquer le foncier sur le territoire sur la première période et de 25% sur la seconde période. Enfin, un potentiel logement a été établi en prenant en compte les densités minimales données par le SCot Sud 54 à savoir 20 logements/ha pour le bourg-centre de Vézelize et les pôles de proximité, 17 logements/ha pour les pôles de proximité ruraux et les communes rurales sous influence d'un pôle urbain et 15 logements/ha pour les autres communes.

Au total, le potentiel foncier en dents creuses pour l'habitat représente une opportunité de construire environ 166 logements en densification comme expliqué dans le tableau ci-dessous :

Potentiel à vocation habitat - DENTS CREUSES	Superficie (ha)	2021-2030		2031-2041	
		Superficie avec application d'un taux de rétention foncière de 50%	Potentiel en logement	Superficie avec application d'un taux de rétention foncière de 25 %	Potentiel en logement
Bourg-centre et pôle de proximité (20 lgt/ha)	6,12	1,53	30,6	2,29	45,8
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain (17 lgt/ha)	1,3	0,32	5,44	0,48	8,16
Autres communes (15 lgt/ha)	18,78	4,49	67,35	7,04	105,64
TOTAL	26,2	6,34	103,39	9,81	159,60

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 25% est considéré réellement comme du 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 une petite partie du potentiel du territoire, 4,8 hectares soit 13% des espaces mobilisables, pour 20 parcelles étudiées.

Elles représentent en moyenne 0,36 ha (soit 3 600 m²) par commune.

Ce potentiel foncier divisible a été uniquement recensé dans des zones d'habitat. Tout comme pour le potentiel foncier issu des dents creuses, un travail de catégorisation de ce foncier a été effectué afin de pouvoir estimer le nombre de logements réalisable au sein de ces espaces. Pour rappel, ce foncier étant encore plus difficilement mobilisable que les dents creuses, un taux de rétention foncière de 75% a été appliqué sur la période et de 50% sur la seconde période. Au total, l'analyse a permis d'estimer qu'environ 34 logements sont réalisables au sein de ces espaces principalement au sein des pôles de proximité et des autres communes rurales comme le montre le tableau ci-dessous :

Potentiel à vocation habitat - DIVISIONS PARCELLAIRES	Superficie (ha)	Superficie avec application d'un taux de rétention foncière de 75 %	Potentiel en logement	Superficie avec application d'un taux de rétention foncière de 50 %	Potentiel en logement
Bourg-centre et pôle de proximité (20 lgt/ha)	1,43	0,18	3,58	0,36	7,15
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain (17 lgt/ha)	0,12	0,02	0,26	0,03	0,60
Autres communes (15 lgt/ha)	3,27	0,41	6,13	0,82	16,35
TOTAL	4,82	0,60	9,96	1,21	24,10

3.3. Les friches

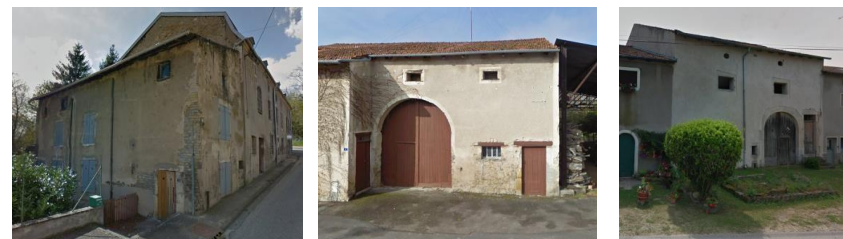
Les friches représentent le plus faible potentiel mobilisable sur le territoire, regroupant seulement 0,5% du stock disponible. Il s'agit de terrains autrefois en activité (industrie, logement...) aujourd'hui laissés à l'abandon. L'étude compte seulement une friche dans le centre-bourg de Tantonville d'une surface d'environ 1 700 m² sur le site des anciennes brasseries Tourtel.

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 Vézélise (15 logements recensés pour 1,5 ha), Forcelles-sous-Gugney (0,9 ha) et Tantonville (6 logements recensés pour 0,3 ha).

Il en ressort un total de 14,24 ha de parcelles recensées. Ceci représente 24% des espaces densifiables/remobilisables pouvant être retenu pour des opérations de résorption de la vacance, soit par rénovation, voire de démolition/reconstruction pour les cas les plus vétustes. Ces chiffres sont à intégrer dans l'analyse mais devront être confrontés par la suite aux données issues de la base de données LOVAC de l'INSEE afin de tenir compte de l'évolution annuelle des logements vacants.



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

3.5. Potentiel foncier conditionnel

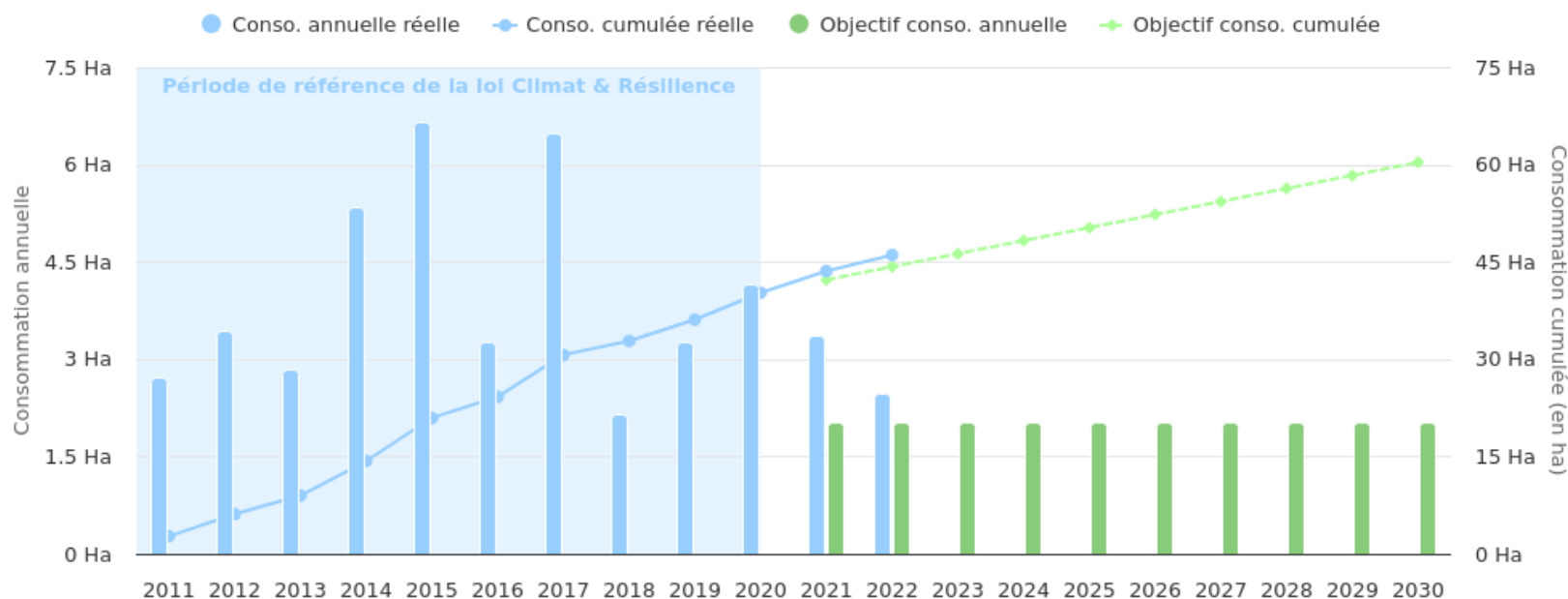
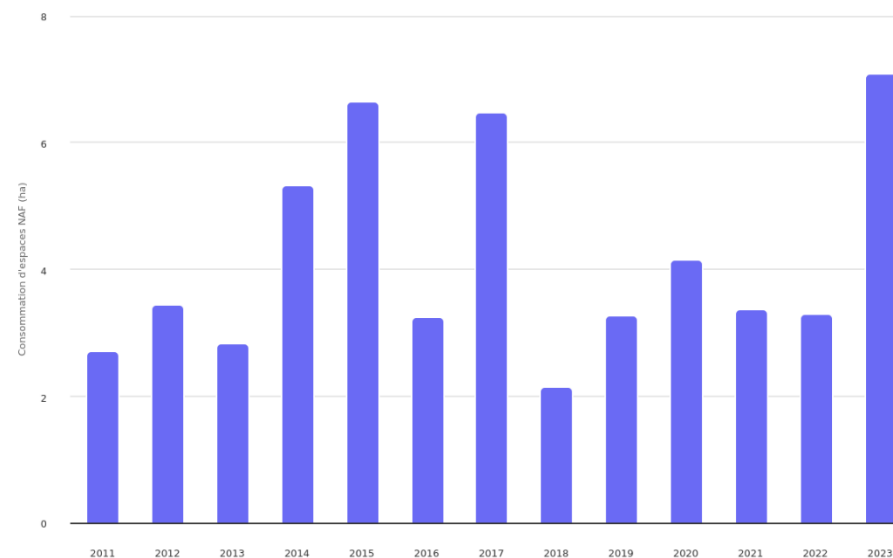
Enfin on recense environ 14,9 hectares de potentiel foncier conditionnel qui correspond à des parcelles non urbanisables en l'état ou moins prioritaires (périmètre de réciprocité, servitude, corridors et réservoirs de biodiversité...) mais qui pourraient l'être dans les années à venir. Ces parcelles représentent 25% du potentiel foncier total du territoire.

4. Le foncier déjà consommé de la période 2021-2030

Comme nous l'avons vu précédemment d'après l'analyse du Cerema pour respecter les objectifs des nouvelles réglementations la CCPS doit limiter sa consommation d'ENAF à 20 ha sur la période 2021-2030, soit une consommation de 2 ha par an. D'après leur analyse, en 2021 3,4 ha ont été consommés, 3,3 ha en 2022, et 7,1 ha en 2023, ce qui bien est au-dessus de ces objectifs. D'après une analyse réalisée à partir des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2021, 8 ha ont été consommés sur la période. A noter que le SCOT alloue une plus grande capacité de consommation (30ha).

Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Consommation annuelle d'espaces NAF - CC du Pays du Saintois (2011 - 2023)



Thématiques	Principaux constats	Enjeux
Morphologies urbaines	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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 ▪ Une consommation d'espaces rapide au début de la période 2021-2030 qui risque de contraindre le développement du territoire à la fin cette période	▪ 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