

Rapport de présentation – Justification des choix opérés



PLUi arrêté le 28 novembre 2024

PLUi approuvé le 26 février 2026

PLUi
PAYS DU SAINTOIS



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SOMMAIRE

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
1. Ambition 1 : Volontaire pour faire valoir les solidarités, gage du bien vivre ensemble	5
2. Ambition 2 : Déterminé pour une identité rurale verte et partagée	8
3. Ambition 3 : Engagé pour relever les défis de la transition	11
 II. LES DISPOSITIONS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	16
L'armature du territoire	16
La trajectoire envisagée de l'évolution démographique	18
Des objectifs résidentiels permettant de loger les habitants	23
Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain	29
Les objectifs chiffrés de la limitation de la consommation des espaces.....	35
Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	37
 III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	45
1. Les OAP sectorielles : les principes relatifs à la programmation et les formes urbaines	45
2. Les OAP sectorielles : les principes relatifs aux aménagements paysagers et à l'environnement.....	56
3. Les OAP sectorielles : les principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et au stationnement	65
 IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT.....	79
1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones	79
2. Le bilan des surfaces par zone	93
3. Les prescriptions graphiques	94
4. Les dispositions du règlement et leur nécessité pour la mise en œuvre du PADD	99
 V. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	136
 VI. INDICATEURS DE SUIVI.....	138
Ambition 1 : Volontaire pour faire valoir les solidarités, gage du bien vivre ensemble	138
Ambition 2 : Déterminé pour une identité rurale verte et partagée.....	139
Ambition 3 : Engagé pour relever les défis de la transition	140

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19 (RNU), des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 (2AU) lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 (PAPAG) ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie vise à expliciter les choix qui ont conduit à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces choix s'appuient largement sur l'état initial de l'environnement et le diagnostic et reflètent la politique visée par les élus du Pays du Saintois en matière d'aménagement de son territoire.

1. Ambition 1 : Volontaire pour faire valoir les solidarités, gage du bien vivre ensemble

La première ambition du territoire vise à faire du Pays du Saintois un territoire à vivre assurant une offre de proximité pour maintenir la population par des conditions et un cadre de vie attractifs. Cette offre se décline à travers une offre d'habitat adaptée, des paysages préservés, un réseau de petits bourgs permettant de fournir des services, équipements et commerces à la population, garant des grands équilibres des différentes polarités. Il s'agit aussi de maintenir et de renforcer l'emploi local, le Pays du Saintois n'aspirant pas à devenir un territoire « dortoir » de la métropole du Grand Nancy.

A. Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun

Le diagnostic du PLUi a mis en exergue une surreprésentation des grands logements individuels (prédominance des maisons individuelles avec 84 % de maisons ; 80 % de propriétaires, 2 % de logements locatifs sociaux) et une offre locative sociale concentrée dans la commune de Vézelize. Ces caractéristiques homogènes du parc de logements ne permettent pas tout à fait de répondre aux besoins ou parcours résidentiels des ménages, sujets au vieillissement, à la baisse de la taille des ménages ou à la présence de petits ménages (1/3 des ménages sont constitués soit d'une personne seule, soit d'un couple sans enfant).

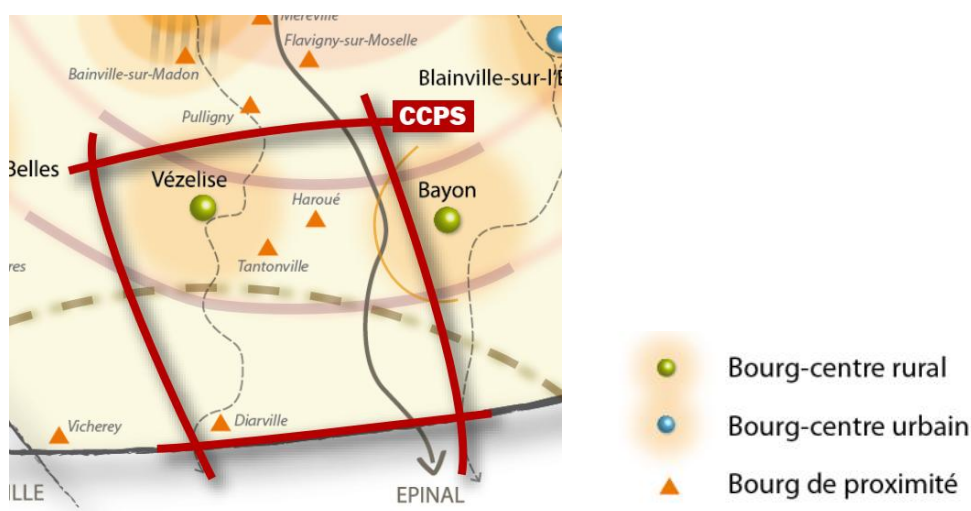
Ainsi, à travers l'ambition de « **Consolider l'offre résidentielle pour répondre aux besoins actuels et futurs** », il s'agit ainsi de répondre à la diversité des types de ménages en favorisant la diversification des types de logements, que ce soit par la taille, le type, ou le statut d'occupation.

L'attractivité du territoire passe également par le maintien d'un cadre de vie quotidien agréable pour les habitants du Pays du Saintois, comme l'ambitionne l'orientation qui vise à « **placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager** ». Le diagnostic a mis en avant la très grande qualité des paysages du Saintois, à travers ses espaces agricoles ou naturels, mais aussi à travers l'identité de ses multiples villages, typiques des villages lorrains. Le projet de territoire vise donc la mise en valeur de ces centralités du quotidien.

>> ZOOM SUR L'OAP VALORISATION DES CŒURS DE VILLAGE

En appui de cette orientation, l'OAP thématique sur la valorisation des cœurs de village, propose plusieurs préconisations sur la valorisation des paysages urbains, du patrimoine, des espaces publics, de la végétalisation des cœurs de village, la réhabilitation du bâti, le développement des cheminements doux, etc. Il s'agit de mettre en musique tout ce qui peut contribuer à la valorisation des villages par la voie de la sensibilisation.

Si l'offre en services, équipements ou commerces de gamme intermédiaire ou supérieure se trouve plutôt dans les pôles urbains voisins (Grand Nancy, Mirecourt, Charmes, etc.), le Pays du Saintois dispose d'une offre de proximité distribuée au sein de ses différents bourgs, avec une centralité principale qu'est le pôle de Vézelize. Cette offre de proximité, comme dans de nombreux territoires ruraux, est souvent fragile et il convient de la concevoir sur le plan intercommunal, voire intercommunautaire, pour renforcer les solidarités entre communes ou entre territoires et assurer son maintien. C'est donc en termes de natures d'équipements (équipements sportifs, culturels, de santé, offre numérique, etc.) comme de répartition territoriale qu'il convient de structurer cette offre, à travers l'orientation qui vise à « **Maintenir et renforcer une offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs complémentaires aux territoires limitrophes** ». Plusieurs communes ressortent ainsi comme jouant un rôle de polarités, en lien avec les polarités définies par le SCOT Sud 54 : Vézelize en tant que pôle principal (bourg-centre rural) ; Ceintrey, Haroué, Tantonville et Diarville en tant que bourgs de proximité ; Benney et Roville-devant-Bayon en tant que pôles d'échelle locale (hors armature SCOT) et Saxon-Sion en tant que polarité touristique (hors armature SCOT).



Extrait du SCOT Sud 54

L'offre de proximité passe également par l'offre de mobilité, que le projet de territoire envisage moins tournée vers la voiture individuelle et ses usages autosolistes – même si celle-ci constitue le mode de déplacement principal dans un territoire rural- et surtout ouverte à des publics plus captifs (personnes âgées, jeunes), à travers l'orientation « **réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs** ». Il s'agit aussi d'encourager à la marche pour les liaisons d'hyper-proximité (au sein d'un même bourg ou d'un même village) en mettant en valeur les chemins et en recherchant un apaisement de la circulation automobile, ceci afin de valoriser les cœurs de villages, mais aussi dans un objectif de baisse globale des émissions de GES, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial en cours.

B. Orientation n°2 : Miser sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local

Si le Pays du Saintois est largement tourné vers les pôles urbains extérieurs en termes d'emplois (en particulier la Métropole du Grand Nancy qui constitue le principal pourvoyeur d'emplois du département), le territoire dispose néanmoins d'un tissu d'activités locales. Le Pays du Saintois compte 2 500 emplois et 417 établissements (Insee 2021) mais une dynamique à la baisse est enregistrée depuis 2014. Face à ce constat et à une volonté de la communauté de communes de ne pas voir le territoire se constituer en territoire « dortoir », le PADD porte l'ambition de « **Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoirs faire locaux** » à travers le soutien au commerce de proximité, la priorité aux centralités pour le foncier nécessaire aux activités, et la prise en considération des nouvelles formes de travail. Le maintien des activités constitue également un enjeu d'animation des villages, au sein desquels une offre ambulante ou éphémère peut être envisagée pour maintenir une offre commerciale ou de services de proximité itinérante et présente à l'échelle locale.

En termes d'activités économiques, la filière agricole joue un grand rôle dans l'identité du Pays du Saintois, avec une activité relativement diversifiée, et une part de plus de 10 % des emplois présents. Le PADD ambitionne ainsi de « **pérenniser l'activité agricole et élargir les perspectives économiques liées à l'existant** » via plusieurs objectifs visant à protéger le foncier agricole ainsi que la fonctionnalité des exploitations. Par ailleurs, le diagnostic du PLUi a mis en avant le potentiel croissant de l'agrotourisme lié à des paysages riches et diversifiés localisés à proximité d'une grande métropole régionale couplée à la présence de spécialités locales (mirabelles, pommes, miel) dynamiques. Le PADD entend ainsi s'appuyer sur cette dynamique pour soutenir l'emploi local. Plusieurs sources de diversification de l'activité agricole sont ainsi envisagées (agro-tourisme, énergies renouvelables, maraîchage, etc.) à travers l'orientation visant à « **Anticiper le développement de nouvelles filières agro-naturelles basées sur les richesses locales** ».

2. Ambition 2 : Déterminé pour une identité rurale verte et partagée

La seconde ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à affirmer l'identité du territoire sur le plan paysager afin de susciter l'attractivité résidentielle ou touristique du territoire, tout en misant sur une identité de territoire « vert », soucieux de son environnement et de ses ressources.

A. Orientation n° 1 : Pérenniser l'identité paysagère du Sainlois tout en renouvelant son image

L'état initial de l'environnement a mis en exergue la très grande qualité des paysages du Pays du Sainlois, liée à la fois au relief (entre vallées, plaines et buttes témoins) mais aussi à la diversité des pratiques agricoles (vergers, cultures intensives et pratiques extensives...). Le projet de territoire met ainsi en avant la nécessité de « **préserver les grands paysages du Sainlois formant l'armature du cadre de vie** ». Il s'agit à la fois d'encadrer suffisamment l'urbanisation pour qu'elle ne vienne pas dénaturer les paysages, mais aussi de préserver et valoriser les « motifs paysagers » typiques du Sainlois (les vergers, la colline de Sion, la ceinture végétale autour des communes et la nature au cœur des bourgs...) à travers plusieurs outils réglementaires mis en place dans le règlement (voir zoom ci-après). L'identité paysagère du Pays du Sainlois passe également par la qualité des paysages au sein des villages ou des bourgs, qui comportent de réelles spécificités en termes d'architecture, de morphologies urbaines, d'espaces publics ou d'éléments plus ponctuels constitutifs du patrimoine local. Le PADD entend ainsi « **renforcer la qualité du cadre de vie au cœur des villages lorrains, témoin de l'identité rurale du territoire** » en préservant ces éléments identitaires, tout en n'obérant pas les capacités d'évolutions des tissus urbains.

>> ZOOM SUR LA PRESERVATION DES PAYSAGES DANS LE PLUi : les outils réglementaires mobilisés

Plusieurs dispositions réglementaires sont prévues dans le PLUi pour garantir la préservation des paysages dans le PLUi :

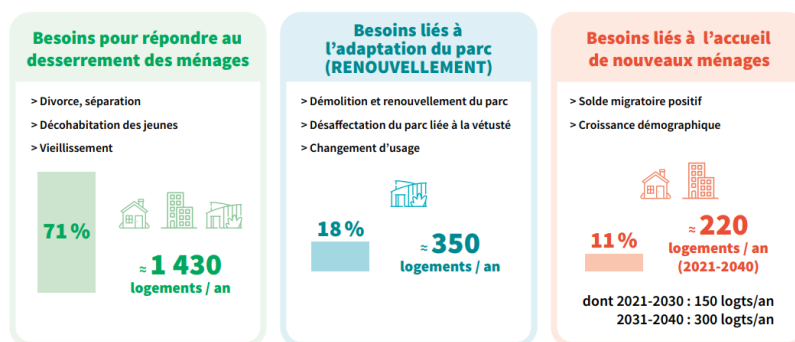
- **Les zones Ap** permettant de concilier le développement agricole tout en limitant les hauteurs des bâtiments dans des secteurs à enjeux spécifiques (vues remarquables, paysages de la colline de Sion, etc.).
- **Les prescriptions graphiques de protection des arbres remarquables et des alignements d'arbres, des vergers et des haies**, limitant la construction afin de préserver ces éléments identitaires du territoire
- **Les prescriptions graphiques de protection du patrimoine bâti**, associées à des règles spécifiques en termes d'architecture
- **Les Orientations d'aménagement et de programmation**, permettant de mieux intégrer les futures zones d'urbanisation dans les paysages, à travers des prescriptions.
- **L'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Environnement et paysage » ou Trame Verte et Bleue** permettant de préserver l'identité paysagère du Santois
- **L'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « valorisation des cœurs de village »** mettant en avant une vision globale d'aménagement des cœurs de village

B. Orientation n° 2 : Œuvrer en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse des ressources du Santois

Le projet de territoire énonce des objectifs démographiques orientés vers une dynamique de croissance modérée de la population, s'appuyant sur une attractivité résidentielle liée à la situation du Pays du Santois à proximité de la Métropole du Grand Nancy et bien desservi par les infrastructures de transport routier. Il s'agit ainsi de « **conserver l'attractivité résidentielle du territoire vis à vis des actifs de Nancy tout en évitant l'effet dortoir** ».

Le SCOT Sud 54 en cours de révision émet des objectifs de production de logements à l'échelle du sud Meurthe-et-Mosellan liés aux besoins pour répondre au desserrement des ménages, à l'adaptation du parc résidentiel (renouvellement) et également pour permettre l'accueil de nouveaux ménages.

A l'échelle du SCOT, ces besoins sont ainsi répartis :



Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs arrêté le 16 décembre 2023 du SCOT Sud 54 en cours de révision

Ces objectifs sont ensuite répartis par intercommunalités, sur la période 2020-2031, puis 2031-2040. En ce qui concerne la communauté de communes du Pays du Saintois, les objectifs sont les suivants :

EPCI	Objectifs totaux par EPCI			Objectifs annuels par EPCI
	2021-2040	2011-2030	2031-2040	2021-2040
CC du Pays du Saintois	1 081	491	590	49 à 59

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs arrêté le 16 décembre 2023 du SCOT Sud 54 en cours de révision

Les objectifs précisés dans le PADD du PLUi (« permettre la mise en marché d'environ 1050 à 1100 logements à l'horizon 2040 ») ont donc été fixés en fonction du SCOT, dans une logique de compatibilité avec celui-ci.

Cet accueil de population et les besoins de construction qui en découlent ne peuvent s'effectuer que si une attention particulière est accordée à la ressource en eau ou la gestion des déchets, ainsi qu'à la ressource foncière. Le PADD entend donc « **garantir des services environnementaux performants et respectueux des ressources** ».

C. Orientation n° 3 : Construire une identité touristique autour des ressources agro-naturelles et patrimoniales du territoire

L'identité « verte » revendiquée par le Pays du Saintois constitue un levier d'attractivité résidentielle, mais aussi touristique. Le diagnostic du territoire a mis en évidence les multiples aménités dont dispose le territoire, que ce soit en termes de qualité des paysages, de patrimoine historique, de lieux de promenades ou d'itinéraires de randonnée. Néanmoins, il a aussi révélé certaines lacunes pour constituer une offre complète, notamment une ingénierie touristique peu développée et surtout concentrée autour de la Colline de Sion, ainsi qu'une offre d'hébergement peu conséquente, due à une trop grande proximité du Grand Nancy qui capte toute l'offre d'hébergement.

Le PADD affirme donc plusieurs objectifs en matière de tourisme pour agir sur l'ensemble des leviers qui pourraient susciter son développement et surtout sa diffusion à l'ensemble du territoire, et non uniquement sur le site de la colline de Sion : « **dynamiser le tourisme sur l'ensemble du territoire / Concrétiser le projet touristique à travers des aménagements dédiés / Accompagner le développement de l'hébergement chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôtes, ...)** ». Ceci passe par la mise en réseau des sites et des acteurs, l'information du public, la multiplication et la structuration des parcours de randonnée, ainsi que le développement de l'offre d'hébergement au sein du bâti existant.

>> ZOOM SUR LA DYNAMISATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE : les outils réglementaires mobilisés

Plusieurs dispositions réglementaires sont prévues dans le PLUi en faveur de l'affirmation d'une identité touristique du Pays du Santois :

- Les zones NI, à vocation de loisirs et les zones Nls1 et 2 destinés à développer une future base de loisirs sur l'ancien camping municipal et un projet d'accueil touristique avec de l'habitat léger et de verger expérimental sur la commune de Xirocourt
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « valorisation des cœurs de village »
- Les emplacements réservés destinés à compléter le réseau de cheminements doux.

3. Ambition 3 : Engagé pour relever les défis de la transition

La troisième grande ambition du PADD a pour objet d'engager le Pays du Santois dans la transition écologique, dans une perspective de protection de la biodiversité ainsi que d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique.

A. Orientation n° 1 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Santois

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la très grande richesse du Pays du Santois en termes de biodiversité, en témoignent les nombreux périmètres d'inventaires et de protection (ZNIEFF, zones humides, Natura 2000, réserve naturelle régionale) et une trame verte et bleue s'appuyant sur une armature écologique riche et diversifiée :

- Quelques boisements localisés sur le pourtour du territoire et formant un écrin de verdure favorable à la biodiversité, comme le bois de Benney, la forêt de Goviller, le bois d'Ormes, ... ;
- De vastes plaines cultivées ponctuées de prairies sèches ou humides, parfois pâturées, formant des milieux ouverts de qualité pour la faune et la flore ;
- Des vergers pâturés caractéristiques du pays du Santois, jouant un rôle majeur pour la biodiversité locale ;

- Un réseau hydrographique particulièrement développé, creusant des vallées vertes marquées par l'omniprésence de végétation (ripisylve, prairies pâturées, ...) ;
- Un réseau dense de mares et plans d'eau, notamment le long de la vallée de la Moselle, qui, par complémentarité du réseau hydrographique, forme de nombreuses zones humides ;
- Un socle géologique et un relief sur lesquels se sont installés des habitats remarquables et fragiles, en particulier les habitats thermophiles concentrés notamment autour de la butte de Sion.

Le projet de territoire vise donc à « **Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale** » en préservant les éléments constitutifs de cette trame verte et bleue, tant les réservoirs que les continuités écologiques.

Outre ces éléments structurants de la trame verte et bleue, la diversité des pratiques agricoles dans le Pays du Saintois est propice au développement de la biodiversité. Néanmoins, une tendance à l'homogénéisation au profit des pratiques intensives et de monoculture est constatée depuis plusieurs années. C'est pourquoi le projet prend acte de cette fragilité en énonçant l'objectif de « **Préserver les espaces agricoles dans leur diversité et activer leur multifonctionnalité** ».

>> ZOOM SUR LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLUi : les outils réglementaires mobilisés

Plusieurs dispositions réglementaires sont prévues dans le PLUi pour garantir la préservation de la trame verte et bleue dans le PLUi :

- **Les zones Nf** permettant de protéger les réservoirs de biodiversité des milieux forestiers,
- **Les prescriptions graphiques de protection** des boisements des espaces agricoles, des mares, des zones humides, des cours d'eau, des pâquis, des vergers, des haies et alignements d'arbres, des ripisylves, et des arbres remarquables,
- **Les prescriptions graphiques des cœurs d'îlots**, permettant de protéger des espaces de biodiversité au sein des espaces bâtis,
- **Les emplacements réservés aux espaces verts ou aux continuités écologiques.**

B. Orientation n° 2 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient

Cette orientation vient préciser le volet foncier du PLUi et inscrire le territoire dans les objectifs fixés par la loi climat et Résilience, qui donne la trajectoire du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, avec une première période de 10 ans au cours de laquelle la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être divisée par deux par rapport à la consommation observée lors de la décennie précédente. A cet objectif national repris par le SCOT Sud 54 viennent s'ajouter les dispositions propres au SCOT qui inscrit

comme priorité une production de logements devant s'effectuer en renouvellement pour 70 % des nouveaux logements. C'est dans ce sens que les orientations du PADD ont donc été fixées, avec une volonté de « **Privilégier un développement axé sur le renouvellement de l'existant** ».

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont donc de l'ordre de 50 % par rapport à la consommation réalisée les dix années précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience (période 2011-2021). Ces éléments sont précisés dans la **partie II** du présent document « *les dispositions sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

Le corollaire de cette logique de modération de la consommation des espaces est une plus grande efficacité foncière sur les espaces à consommer, mais aussi une plus grande attention aux espaces déjà urbanisés qui se doivent d'être davantage mobilisés pour répondre aux besoins en production de logements. Le diagnostic a ainsi mis en avant la part importante de logements vacants sur le territoire, ainsi que la présence de plusieurs « dents creuses » non urbanisées au sein des différents bourgs ou villages (voir *analyse des capacités de densification* dans la **partie II** du présent document). Il s'agit donc de favoriser la reconquête de ces espaces vacants mais aussi de faciliter l'évolution du bâti et des tissus urbains et de s'orienter vers des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et plus sobres d'un point de vue foncier. Cette intervention va également dans le sens d'une volonté du territoire de s'inscrire dans la transition énergétique et d'« **adapter les tissus lorrains à la transition écologique et énergétique** ». L'aménagement du territoire du Santois implique par ailleurs de « **conditionner le développement à la mise en place d'un environnement sain et sûr** ». En effet, l'état initial de l'environnement a mis en avant la présence de plusieurs types de risques, avec la présence de risques inondations -largement concentrés autour des vallées de la Moselle et du Madon- et les mouvements de terrain dominant la grande partie ouest du territoire. Il s'agit ainsi de réduire la vulnérabilité des biens et des activités existants ou futurs, qui seraient encore autorisées dans le cadre d'un développement maîtrisé. Au-delà des risques existants, il s'agit également de se prémunir des effets du dérèglement climatique qui tend à accentuer ces risques naturels. Le Pays du Santois est également traversé par la RN 57, infrastructure routière de grande envergure, où le risque de transport de matières dangereuses est plus prégnant.

C. Orientation n° 3 : Prendre parti dans la transition en s'engageant pour un développement durable

Le Pays du Santois entend s'inscrire dans la transition énergétique en facilitant le développement de son mix énergétique. L'état initial de l'environnement s'est ainsi attaché à mettre en évidence les différents potentiels dont le territoire dispose, à savoir :

- Un potentiel lié au bois-énergie
- Un potentiel solaire à développer

- Un potentiel géothermique plutôt faible
- Un potentiel éolien présent mais fortement contraint

Il s'agit ainsi de s'appuyer sur ces différents potentiels pour développer la production locale d'énergies renouvelables et « amplifier l'inscription dans la transition énergétique ».

La gestion des ressources est au cœur du projet de territoire. Ainsi, l'accent est également mis dans le fait d'« **intégrer le territoire dans les prémisses d'une économie circulaire** » à travers une gestion raisonnée de la ressource en eau, une poursuite des politiques menées jusqu'ici en matière de gestion des déchets, et une attention à l'usage des matériaux utilisés dans les différents aménagements.

>> ZOOM SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PLUi : les outils réglementaires mobilisés

Le règlement du PLUi agit sur plusieurs leviers pour favoriser les énergies renouvelables, tout en encadrant les conditions de développement :

*- **des règles souples** dans les zones urbaines et à urbaniser pour faciliter la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable sur les constructions*

*- **des dispositions générales rappelant la réglementation en vigueur concernant le développement des éoliennes**, dans l'attente de la mise en place d'un schéma d'accélération des énergies renouvelables destiné à en préciser la localisation.*

*- **L'Orientat**ion d'Aménagement et de Programmation thématique « **valorisation des cœurs de village** » intégrant des principes permettant d'améliorer le confort thermique des bâtiments.*

>> VOIR AUSSI : LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA CCPS

Face à l'urgence climatique, la Communauté de Communes du Pays du Santois en lien avec le Pays Terres de Lorraine s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat. Ce Plan Climat Air Energie Territorial vise à définir collectivement des actions concrètes afin de répondre aux enjeux du changement climatique sur le territoire : rénovation énergétique, réduction des déchets, agriculture-forêt, mobilité durable, qualité de l'air, écocitoyenneté, adaptation aux changements climatiques...

II. LES DISPOSITIONS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'armature du territoire

Afin de répondre à l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLUi s'appuie sur l'armature territoriale afin de répartir le plus efficacement possible ses besoins de développement en matière d'habitat mais également en offre de services, d'équipements ou encore d'activités économiques.

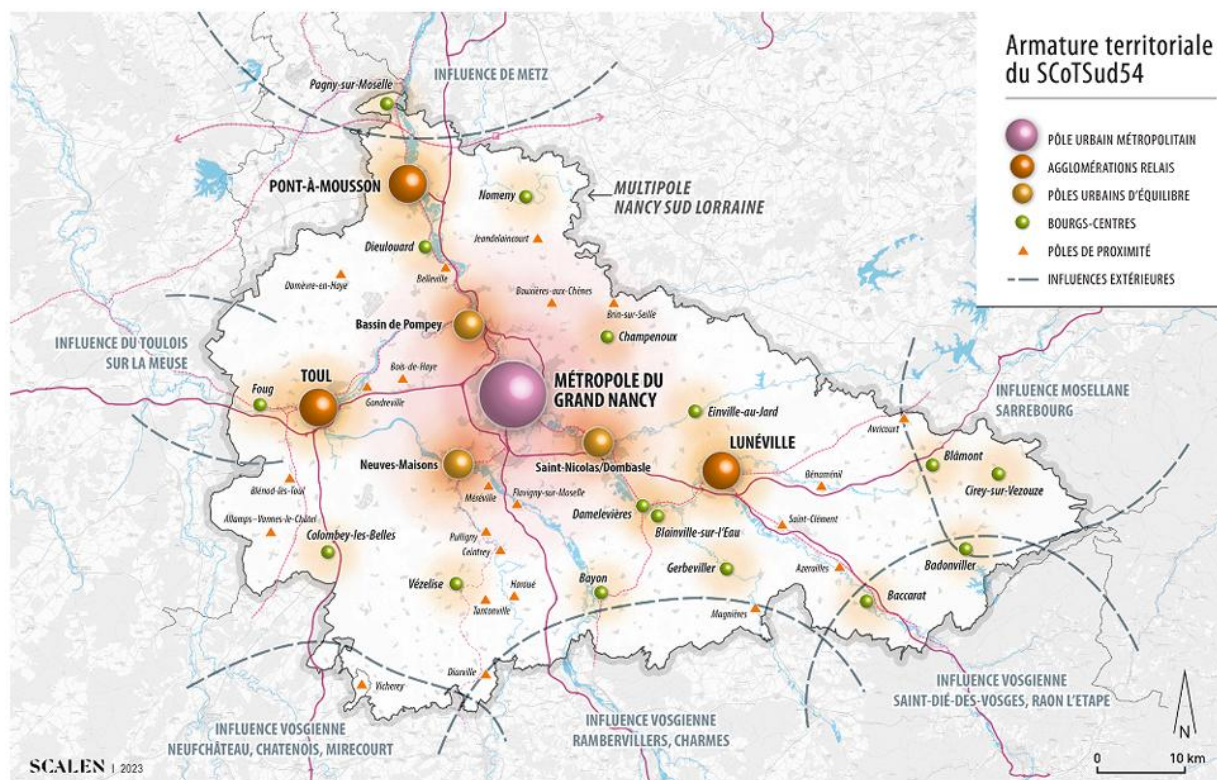
L'armature territoriale est définie à l'échelle du SCOT Sud Meurthe-et-Moselle qui se fixe comme objectif de réaffirmer le rôle de l'armature en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire. L'armature territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle s'organise autour de pôles urbains et ruraux qui offrent un éventail de logements, d'emplois, de services et d'équipements en adéquation avec les fonctions qu'ils exercent. L'armature territoriale multipolaire est reconnue et constitue un gage d'équilibre et de complémentarité entre les territoires.

L'enjeu pour le SCOT et le PLUi de la CCPS est donc de permettre le renforcement des polarités structurantes au sein de l'intercommunalité et d'améliorer leur accessibilité tout en garantissant l'équilibre territorial. Il s'agit de prioriser le développement urbain au sein de ces polarités qui bénéficient déjà d'une offre intéressante en matière d'équipements, de services ou encore d'emplois afin de répondre aux besoins des futurs habitants contrairement aux communes les plus rurales du territoire.

A l'échelle de la communauté de communes du Pays du Santois, l'armature territoriale identifie **Vézelise en tant que bourg-centre** et **les communes de Ceintrey, Haroué, Tantonville et Diarville en tant que bourgs de proximité**.

***Les fonctions des bourgs-centres** s'organisent selon leur poids démographique et leurs spécificités locales (soutien aux équipements scolaires du secondaire, au tissu commercial, aux services de proximité ainsi qu'à la revitalisation de leur centre). Le caractère structurant de ces bourgs-centres est renforcé par une accessibilité améliorée s'appuyant sur un système de rabattement repensé et une coordination avec la desserte ferroviaire existante.*

***Les bourgs de proximité** structurés en réseaux proposent une offre de services de proximité en milieu rural adaptée aux besoins locaux qui devra être maintenue dans le temps. (ex : petite enfance, maison médicale, commerce de proximité, offre résidentielle, maintien et développement des activités artisanales, agricoles et sylvicoles).*



Dans le cadre de l'élaboration, le territoire de la communauté de communes du Pays du Santois a souhaité affiner son armature territoriale en ajoutant, en plus des polarités déterminées par le SCot Sud 54, **les communes de Benney et Rville-devant-Bayon en tant que pôles d'échelle locale et la commune de Saxon-Sion en tant que polarité touristique.**

La trajectoire envisagée de l'évolution démographique

A. Scénario du SCoT Sud Meurthe-et-Moselle

La réponse aux besoins en logements du territoire du Sud 54 à l'horizon 2040 doit permettre de répondre aux besoins des ménages installés comme ceux des populations nouvelles. Le maintien et l'accueil des ménages sont fondamentaux pour permettre le développement de l'ensemble du territoire. Une perspective démographique progressive a été définie par le SCoT Sud 54 en prenant en compte les tendances et réalités propres au territoire du Sud Meurthe-et-Moselle. Le scénario retenu par le SCoT Sud 54 envisage deux périodes distinctes :

- +0,05% par an sur la période 2021-2030 ;
- +0,1% par an sur la période 2031-2040.

Une première période de faible croissance, semblable aux dynamiques observées depuis une décennie, puis une légère reprise de l'attractivité démographique à partir de 2030. Même si cette seconde période de reprise de l'attractivité s'inscrit bien en deçà des scénarios optimistes de projections OMPHALES réalisés par l'INSEE, elle permet néanmoins d'inscrire le territoire dans une perspective politique positive, laissant des marges de manœuvre pour ne pas conduire à une déprise démographique qui semble s'engager à l'échelle nationale. Cet objectif représente à l'échelle du SCoT un gain de populations de l'ordre de **+8 750 habitants à l'horizon 2040**.

Il s'agit également de pouvoir accompagner le phénomène de desserrement des ménages ou réduction de la taille des ménages en permettant d'atténuer cette évolution en accueillant des profils de ménages familiaux. L'objectif étant de maintenir environ 2 personnes par ménage à l'horizon 2040.

Données sources									
Données INSEE RP 2019									
EPCI	Nb pers/ménages						Projection Nb pers/ménages		
	1999	2008	2013	2018	2019	Evol 08-19	Evol 08-18/an	2030	2040
CC de Seille et Grand Couronné	2.8	2.7	2.6	2.5	2.5	0.19	0.018	2.28	2.10
CC de Vezouze en Piémont	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2	0.12	0.011	2.12	2.01
CC des Pays du Sel et du Vermois	2.6	2.4	2.4	2.3	2.3	0.15	0.014	2.12	1.98
CC du Bassin de Pompey	2.7	2.4	2.4	2.3	2.3	0.16	0.014	2.12	1.98
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	2.6	2.4	2.4	2.3	2.3	0.13	0.011	2.17	2.06
CC du Pays de Colombey et du Val de Saône	2.7	2.6	2.6	2.4	2.4	0.14	0.013	2.30	2.17
CC du Pays du Saintois	2.6	2.5	2.5	2.3	2.3	0.17	0.015	2.17	2.02
CC du Pays du Sanon	2.7	2.5	2.5	2.4	2.4	0.15	0.013	2.24	2.11
CC du Territoire de Lunéville à	2.5	2.3	2.3	2.2	2.1	0.14	0.013	2.00	1.88
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	2.6	2.5	2.5	2.3	2.3	0.17	0.015	2.17	2.02
CC Moselle et Madon	2.7	2.5	2.4	2.3	2.3	0.19	0.017	2.11	1.94
CC Terres Toulaises	2.7	2.5	2.4	2.3	2.3	0.19	0.017	2.11	1.95
Métropole du Grand Nancy	2.1	2.0	1.9	1.9	1.9	0.08	0.007	1.81	1.73

B. Scénario fil de l'eau

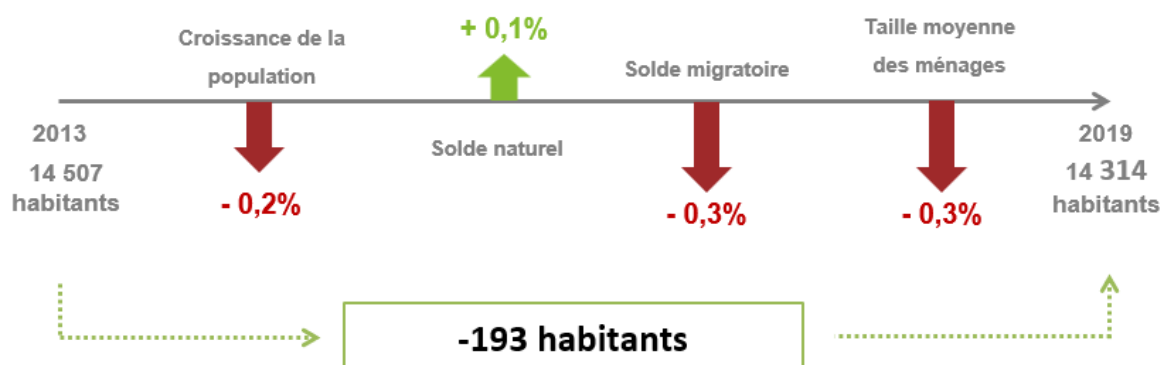
	PERIODE DE REFERENCE		
	2013	évolution annuelle	2019
Population	14 507	0,3%	14 314
% de la population hors ménage	2,0%		2,3%
Population des ménages	14 215	-0,2%	13 978
Solde naturel		0,1%	
Solde migratoire		-0,3%	
Taille moyenne des ménages	2,46	-0,78%	2,34
Logements	6 658	0,6%	6 907
Résidences principales	5 784		5 961
Résidences secondaires	276	-2,7%	234
% rés. Secondaires	4,1%		3,4%
Logements vacants	598	3,0%	713
% lgts vacants	9,0%		10,3%
Taux de renouvellement		-0,29%	
	total	/ an	an / 1 000 hab
Construction 2013-2018 inclus	130	22	1,5
Point Mort 2013-2019	231	38	2,7
Desserrement	278	46	3,3
Renouvellement	-119	-20	-1,4
Evolution des LV	115	19	1,4
Evolution des RS	-43	-7	-0,5
Effet démographique	-101	-17	-1,2

Choix du territoire	200035772	CC du Pays du Saintois
Dernier recensement INSEE	2019	
Temps Zéro du scénario	2021	
Période intercensitaire		
Durée du scénario	2	
Période de construction	2	

	Estimation Population 2021		
	2019	évolution annuelle	2021
Population	14 314	-0,3%	14 242
% de la population hors ménage	2%		2,3%
Population des ménages	13 978	-0,2%	13 916
Solde naturel		0,1%	
Solde migratoire		-0,3%	
Taille moyenne des ménages	2,34	-0,78%	2,31
Logements	6 907		7 006
Résidences principales	5 961		6 028
Résidences secondaires	234	-2,7%	221
% rés. Secondaires	3,4%		3,2%
Logements vacants	713	3,0%	756
% lgts vacants	10,3%		10,8%
Taux de renouvellement		-0,29%	

	total	/ an	an / 1 000 hab
Construction 2019-2021 inclus	58	29	2,1
Point Mort 2019-2021	85	42	3,0
Desserrement	94	47	3,4
Renouvellement	-40	-20	-1,4
Evolution des LV	43	22	1,6
Evolution des RS	-12	-6	-0,4
Effet démographique	-27	-13	-1,0

Le scénario fil de l'eau consiste à projeter les tendances d'évolution démographiques et de logements sur la période passée, afin de disposer d'éléments de comparaison avec le ou les autres scénarios envisagés pour le territoire.



Projection à l'horizon 2021 sur la base des tendances observées sur la période 2013-2019 :



14 242 HABITANTS
(2,31 pers/mén en 2021 contre 2,34 en 2019)

Il est élaboré à l'échelle de la CCPS et s'appuie sur la période de référence 2013-2019 en prolongeant dans un premier temps les tendances observées jusqu'en 2021. Cette analyse permet de se faire une idée des effets démographiques et résidentielles en l'absence de portage politique et technique que la mise en place d'un document de planification comme le PLUi peut apporter par la définition d'une stratégie politique via le PADD et la mise en place d'outils permettant de maîtriser les évolutions du parc (règles d'urbanisme, emplacements réservés, droit de préemption urbain...).

Dans le cas du PLUi de la Communauté de communes du Pays du Saintois, le scénario fil de l'eau projette à l'horizon du PLUi (2040, en cohérence avec le SRADDET du Grand Est et le SCoT Sud 54), la tendance observée sur la période 2013-2021.

Choix du territoire	200035772	CC du Pays du Saintois
Première année du scénario	2021	
Dernière année Scénario	2041	
Période intercensitaire		
Durée du scénario	20	
Période de construction	20	

	Scénario 1 - fil de l'eau		
	2021	évolution annuelle	2041
Population	14 242	-0,2%	13 621
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%
Population des ménages	13 916	-0,2%	13 309
Solde naturel		0,1%	
Solde migratoire		-0,3%	
Taille moyenne des ménages	2,31	-0,78%	1,97
Logements	7 005	0,6%	8 224
Résidences principales	6 028		6 742
Résidences secondaires	221	-2,7%	127
% rés. Secondaires	3,2%		1,5%
Logements vacants	756	3,0%	1 355
% lgts vacants	10,8%		16,5%
Taux de renouvellement		-0,29%	

Sur la période 2013-2021, l'évolution de la population correspond à une évolution annuelle négative de la population de l'ordre de -0,2% par an, provoquée par un solde migratoire (départ de la population) de -0,3% par an que le solde naturel positif (plus de naissance que de décès) ne permet pas de compenser.

La projection de cette tendance sur la période 2021-2041 aboutit à la présence sur le territoire de 13 621 habitants à terme soit une perte d'environ 620 habitants sur 20 ans. Le phénomène de desserrement des ménages ou diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe de manière plus ou moins marquée en fonction des territoires, influence lui aussi beaucoup l'évolution du territoire et entraîne une pression plus importante sur le parc de logements avec des populations qui auront besoin de se reloger (divorce, départ pour les études...). Sur le territoire de la CCPS, cette taille moyenne des ménages passe de 2,31

personnes par ménage en 2021 à 1,97 personnes en 2041 soit une diminution annuelle de - 0,78% par an.

Le nombre de logements évolue en opposition à celle de la population. En effet contrairement à la diminution de la population, le parc résidentiel poursuit son augmentation avec +0,6% par an atteignant un parc résidentiel de 8 224 logements en 2041 soit une hausse de +1 219 logements sur 20 ans. Cette évolution s'explique essentiellement par le desserrement des ménages qui oblige à la création de nouveaux logements couplé à l'augmentation du nombre de logements vacants dans le parc total. En effet si on prolonge le taux annuel de référence sur les logements vacants (+3% par an), la part de logements vacants au sein du parc total atteint 16,5% soit 1 355 logements. Cette évolution correspond à la création de 600 nouveaux logements vacants entre 2021 et 2041 si aucune démarche de résorption de la vacance n'est mise en place.

C. Un scénario de croissance modéré

Plusieurs scénarios démographiques/habitat ont été travaillés en coordination avec les élus et techniciens du territoire. Ils se sont basés sur les projections démographiques Omphale élaborées à l'échelle départementale par l'INSEE. Finalement, en cohérence avec le scénario retenu par le SCoT Sud 54, c'est le scénario population modéré qui a été retenu afin de prendre en compte de manière réaliste les grandes tendances à l'œuvre (vieillesse, affaiblissement du solde naturel, desserrement des ménages) tout en se donnant les moyens d'envisager un maintien voire une évolution légère de la population portée par une politique commune ambitieuse et permettant de maîtriser le développement futur du Pays du Saintois.

Choix du territoire	200035772	CC du Pays du Saintois		
Première année du scénario		2021		
Dernière année Scénario		2031		
Période intercensitaire				
Durée du scénario		10		
Période de construction		10		
	Scénario modéré			
	2021	évolution annuelle	2031	Gain pop
Population	14 242	0,05%	14 314	71
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%	
Population des ménages	13 916	0,05%	13 986	
Solde naturel		0,08%		
Solde migratoire		-0,03%		
Taille moyenne des ménages	2,31	-0,63%	2,17	
Logements	7 006		7 308	
Résidences principales	6 028		6 454	
Résidences secondaires	221	-0,8%	204	
% rés. Secondaires	3,2%		2,8%	
Logements vacants	756	-1,5%	650	
% lgs vacants	10,8%		8,9%	
Taux de renouvellement		0,12%		

La première période d'analyse des projections s'appuie sur les échéances fixées par le cadre législatif (Loi Climat & Résilience) et l'objectif Zéro Artificialisation Nette repris par le SCoT Sud 54. Dans cette première tranche de 10 ans l'évolution de la population redevient légèrement positive avec une politique permettant d'éviter le départ des populations. Le solde naturel reste quant à lui comparable à la période de référence.

En cohérence avec la perspective démographique réaliste et progressive fixée par le SCoT Sud 54, l'évolution annuelle de la population redevient positive (+0,05% par an) permettant un léger gain de population de +71 habitants sur la période 2021-2031.. Le desserrement des

ménages, maintenu à 2,17 personnes par ménage représente tout de même un taux annuel négatif de l'ordre de -0,63% personnes par ménages par an. Ce desserrement maîtrisé permet d'atténuer les besoins sur le parc résidentiel (environ +400 logements sur 10 ans). La politique de remobilisation des logements vacants engagée permet aussi de réduire le nombre de logements neufs à créer. C'est environ 110 logements vacants à remobiliser soit 10 logements par an en stoppant également la création d'environ 20 logements par an ce qui représente 30 logements vacants à sortir du parc vacant. Cet objectif permettant d'atteindre environ 9% de vacance par rapport au parc total. Il s'agit également d'atténuer la transformation de résidence principale en résidence secondaire.

Choix du territoire	200035772	CC du Pays du Saintois		
Première année du scénario		2031		
Dernière année Scénario		2041		
Période intercensitaire				
Durée du scénario		10		
Période de construction		10		

	Scénario modéré			Gain pop
	2031	évolution annuelle	2041	
Population	14 314	0,10%	14 458	144
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%	
Population des ménages	13 986	0,10%	14 126	
Solde naturel		0,09%		
Solde migratoire		0,01%		
Taille moyenne des ménages	2,17	-0,72%	2,02	
Logements	7 308		7 702	
Résidences principales	6 454		7 007	
Résidences secondaires	204	-2,8%	153	
% rés. Secondaires	2,8%		2,0%	
Logements vacants	650	-1,8%	542	
% lgt vacants	8,9%		7,0%	
Taux de renouvellement		0,12%		

La seconde période de projection 2031-2041 permet également de suivre la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette et du SCoT Sud 54. Elle se base également sur la projection souhaitée par le SCoT sur cette même tranche en accentuant le travail d'accueil de nouvelles populations aux profils familiaux permettant d'obtenir un solde migratoire positif et d'améliorer le solde naturel du territoire. Ces effets permettent d'envisager une évolution annuelle de +0,10% par an.

Ces ambitions conduisent à un gain de 144 habitants sur cette période de 10 ans. Il s'agit également de pouvoir travailler efficacement sur la taille moyenne des ménages en conservant environ 2 personnes par ménage à l'horizon 2041. Ces évolutions démographiques se répercutent sur les besoins en logements qui se font un peu plus forts sur cette période. Le parc résidentiel total évolue d'environ 400 logements sur cette décennie soit environ 40 logements à créer par an. Le projet territorial vise à poursuivre les efforts sur la résorption de la vacance dans la continuité du travail effectué sur la première décennie avec la remise sur le marché d'environ 11 logements par an permettant d'atteindre un taux de logements vacants acceptables et permettant de garantir la fluidité du marché. En parallèle, ce scénario vise aussi à transformer des résidences secondaires en résidences principales afin d'accueillir les futures populations. Pour cela, il a pour objectif de transformer environ 5 logements secondaires par an en résidence principale afin d'étoffer le parc résidentiel total.

Des objectifs résidentiels permettant de loger les habitants

A. Les besoins en logements fixés par le SCoT Sud 54

Le SCOT Sud 54 en cours de révision émet des objectifs de production de logements à l'échelle du sud Meurthe-et-Mosellan liés aux besoins pour répondre :

- aux besoins du « point mort » (également appelé seuil d'équilibre) qui est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné ;
- aux besoins estimés pour permettre l'accueil d'une nouvelle population.

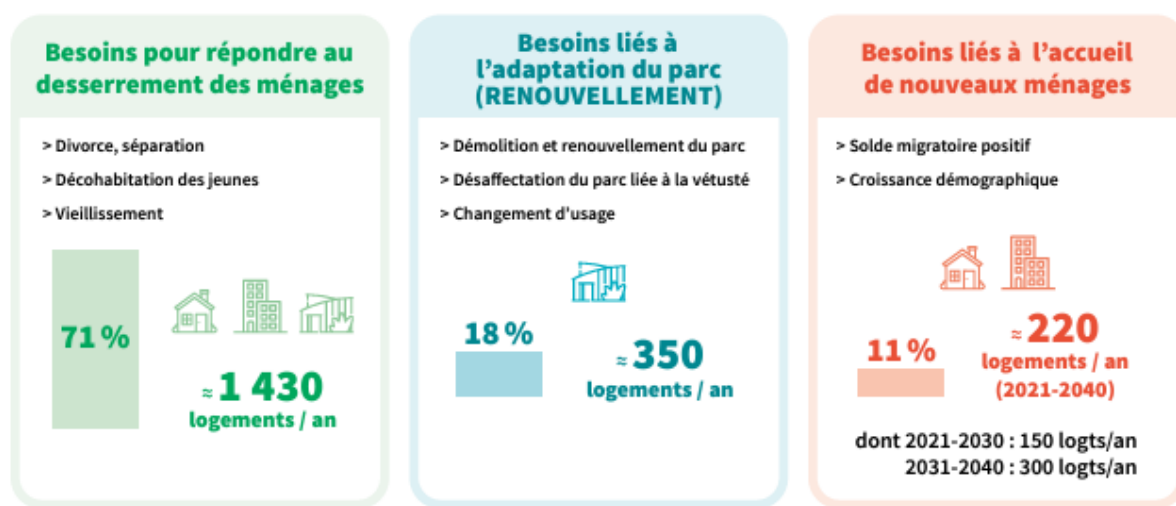
Les besoins du point mort sont liés à plusieurs paramètres :

- **Le desserrement des ménages**, corrélé à une baisse de la taille des ménages : à l'échelle du PLUi comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).
- **Le renouvellement du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- **La variation de la part de logements vacants** : la question des logements vacants est souvent compliquée à appréhender. En effet, un trop gros volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et entraîne une augmentation des prix des loyers.
- **La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels** : la part des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif pour le tourisme ou en tout cas voit sa population augmenter en saison touristique.

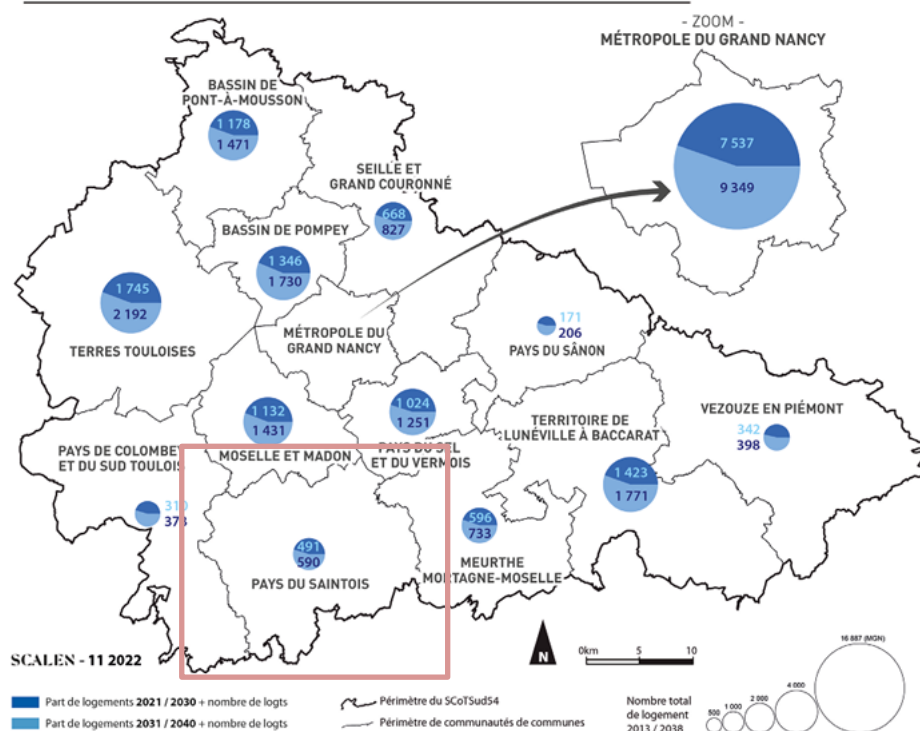
L'ensemble de ces paramètres viennent « *consommer* » des logements existants et font augmenter les besoins en construction neuve. C'est ce qui fait varier le point mort.

L'ambition démographique du SCOT s'appuie sur une hypothèse réaliste et progressive : une augmentation de la population de + 0,05% an sur la période 2021-2030, puis de + 0,10% an sur la période 2031-2040, soit une progression de + 8750 habitants à horizon 2040).

A l'échelle du SCOT, cette ambition démographique implique des besoins en logements ainsi estimés :



Objectifs de production de logements par EPCI – 2021/2040



Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Sud 54

Ces objectifs sont ensuite répartis par intercommunalités, sur la période 2020-2031, puis 2031-2040. **En ce qui concerne la communauté de communes du Pays du Saintois, les objectifs sont les suivants :**

EPCI	Objectifs totaux par EPCI			Objectifs annuels par EPCI
	2021-2040	2021-2030	2031-2040	2021-2040
CC du Pays du Saintois	1 081	491	590	49 à 59

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Sud 54

Les objectifs précisés dans le PADD du PLUi (« *permettre la mise en marché d'environ 1 050 à 1 100 logements à l'horizon 2040* ») ont donc été fixés en fonction du SCOT, dans une logique de compatibilité avec celui-ci.

Le SCoT émet par ailleurs des prescriptions en faveur du renouvellement urbain et d'une plus grande efficacité foncière :

- Développer 70 % minimum de l'offre de logement au sein des enveloppes urbaines constituées en s'appuyant sur les potentialités présentes dans le parc existant par la mobilisation de la vacance, du renouvellement urbain et de la densification. Le SCoT fixe également un taux de 0,12% par an pour le renouvellement du parc de logements (logements nécessaires de produire pour remplacer le parc ancien et vétuste, les logements démolis ou changeront d'affectation).



⇒ Dans le Pays du Saintois pour la période 2021-2030, il s'agit donc de prévoir la construction de **342 logements au sein des villages** et **147 logements en extension des villages**. L'analyse du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines (*voir analyse des capacités de densification – chapitre 5 du diagnostic*) permet d'estimer à 46 ha les surfaces « disponibles » pour l'accueil de ces futurs logements. Néanmoins, ce potentiel est largement à relativiser, car il ne tient pas compte de la rétention foncière, qui implique que de nombreux terrains restent libres par l'absence de volonté de leur propriétaire de le vendre ou d'y développer un projet. Cette rétention est d'autant plus forte en cas d'indivisions, de parcelles difficiles à aménager du fait de leur position en centre-bourg ou centre de village, ou de parcelles davantage contraintes sur le plan environnemental ou topographique.

Le SCoT émet également des objectifs de résorption des logements vacants afin de garantir la fluidité du marché :

- En effet les collectivités qui possèdent un taux de vacance supérieur à 7% doivent intégrer un objectif de résorption de la vacance et préciser les modalités retenues pour y parvenir. Ce potentiel mobilisable de logements vacants doit permettre de dimensionner les secteurs en extension. En cas d'absence de stratégies locales en matière de reconquête de la vacance, les documents



d'urbanisme locaux, s'ils sont concernés par une vacance supérieure à 7 %, ne peuvent créer ou étendre leurs zones à urbaniser.

⇒ Dans le Pays du Saintois, le taux de vacance est estimé à 10,3%, du parc résidentiel total en 2019. Cette vacance est essentiellement concentrée à Vézelize, qui présente un taux de vacance de 20,1%. Une stratégie de reconquête est mise en place spécifiquement au sein de cette commune à travers plusieurs dispositifs : opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) en cours, adhésion au dispositif « Petites villes de demain », réalisation d'un plan guide d'aménagement du cœur de bourg, conventionnement au titre d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT). La CCPS intègre dans son scénario de projection une résorption de la vacance permettant dans un premier temps de stopper la création d'environ 20 logements vacants par an puis de remettre sur le marché environ 11 logements vacants par an sur l'intégralité de la période 2021-2041. Cette ambition permet d'atteindre le taux de 7% de logements vacants par rapport au parc total à l'horizon 2041. Il s'agira de concentrer cet objectif sur la vacance structurelle (logement vacant depuis plus de 2 ans) qui pose de réelles problématiques sur le parc résidentiel.

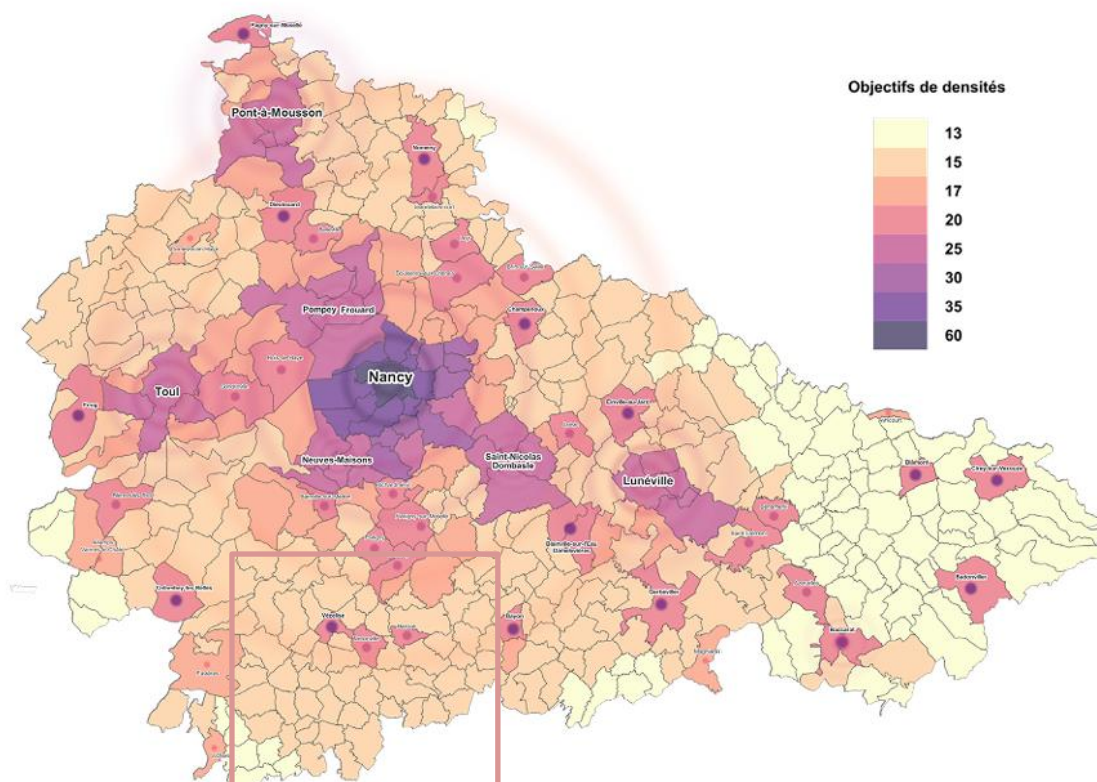
Enfin le SCoT fixe des objectifs de densités minimales à atteindre que ce soit dans les opérations en extension ou en intensification urbaine afin de renforcer les polarités définies au sein de l'armature territoriale :

- En tenant compte des objectifs chiffrés de densité définis selon la place de la commune dans l'armature ainsi que de l'attraction qu'exercent sur elle les pôles urbains. Il s'agit de fixer des densités minimales pour les futures opérations en cohérence avec les densités observées dans les quartiers voisins lors des opérations en renouvellement urbain et/ou en fonction des besoins de diversification des formes et typologies de logements. Il est aussi question de renforcer la densité pour les secteurs situés à proximité des pôles d'échange multimodaux et des réseaux de transport en commun en site propre et de limiter l'emprise au sol des constructions par la conception de formes compactes et la mitoyenneté, la mutualisation des espaces et des équipements.
- ⇒ La CCPS fait application de ces objectifs de densités minimales au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées des communes. Le document permet de présenter des objectifs de logements à respecter en tenant compte des densités moyennes minimales définies par le SCoT selon les polarités :



Communes	Objectif de densité moyenne minimale en extension	Objectif de densité moyenne minimale en renouvellement urbain
Vézelize (bourg centre)	20 logts / hectare	20 logts / hectare

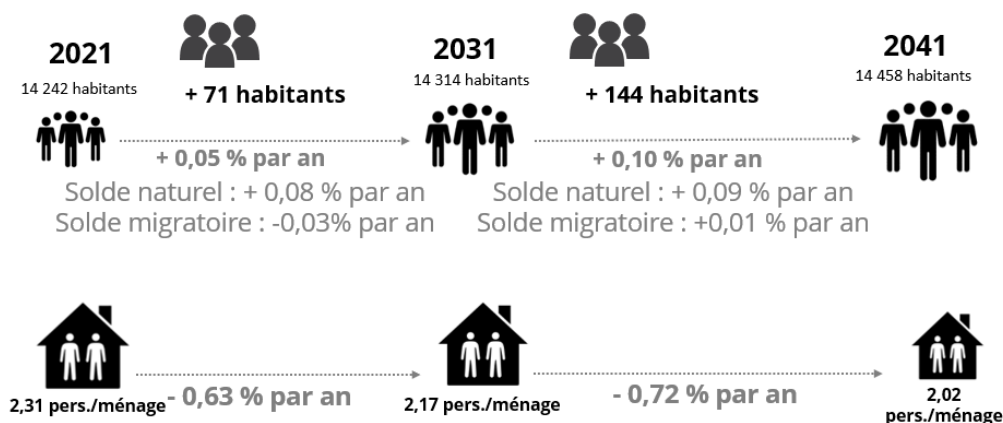
Tantonville, Haroué, Ceintrey (pôles de proximité sous influence urbaine)	20 logts / hectare	20 logts / hectare
Diarville (pôle de proximité rural)	17 logts / hectare	17 logts / hectare
Benney, Voinémont (communes rurales sous forte influence d'un pôle urbain)	17 logts / hectare	17 logts / hectare
Autres communes (communes rurales situées dans l'aire d'attraction de la métropole)	15 logts / hectare	15 logts / hectare



Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Sud 54

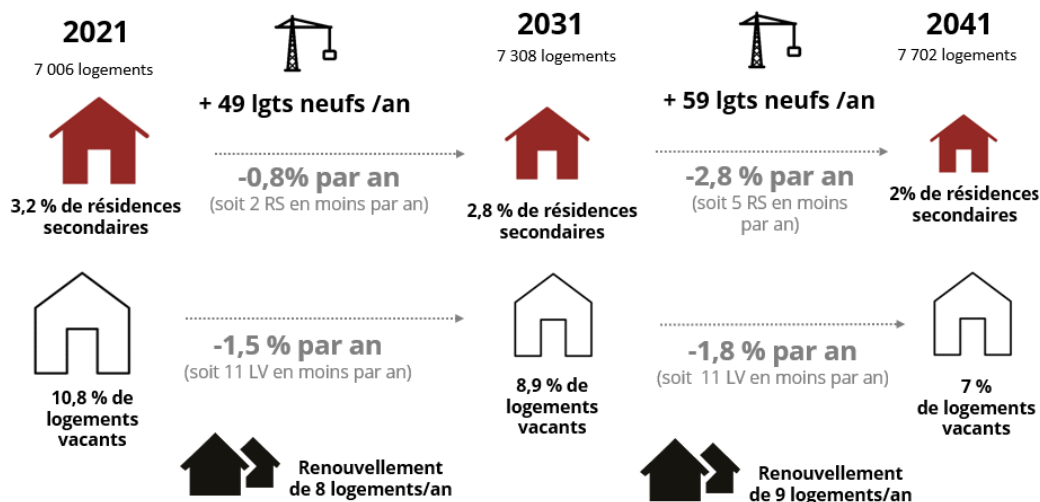
B. Les possibilités de réalisation de logements issus du PLUi

Cet objectif global de production de 1081 logements à horizon 2041 et 491 logements pour la période 2021-2031 fixé par le SCOT donne lieu à une déclinaison démographique quant à son application à l'échelle du Pays du Saintois :



Ce scénario mise ainsi sur un léger regain démographique porté principalement par l'atténuation du solde migratoire avec l'arrivée d'une population plus familiale, composée de jeunes ménages avec enfants, ainsi qu'un desserrement des ménages qui se poursuit mais qui est temporisé par l'arrivée de familles.

En ce qui concerne les évolutions du parc résidentiel, ce scénario est ainsi décliné :



Ce scénario implique une production neuve influencée par les objectifs de renouvellement urbain fixés par le SCoT. En effet, la volonté du territoire est d'agir en matière de résorption de la vacance dans les centres-bourgs et villages avec un objectif de reconquête d'environ 106 logements à horizon 2031 puis 108 logements vacants supplémentaires d'ici 2041.

Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain

A. Une production de logements sans besoin foncier

La production de logements sur le Pays du Santois afin de répondre aux besoins résidentiels de sa population s'inscrit en priorité sur la remobilisation des logements vacants identifiés sur son territoire. Le scénario retenu par la collectivité vise à atteindre 7% de logements vacants à l'échelle de son parc résidentiel total à l'horizon 2041. Cet objectif se déroule de manière progressive sur les deux périodes de projection (2021-2031 puis 2031-2041) menant à la résorption d'environ 214 logements vacants d'ici 2041, avec un exercice plus important sur la décennie 2021-2031 consistant à stopper en premier lieu l'apparition de 22 logements vacants par an sur la CCPS. Sur cette même période, il s'agit de mener un travail conséquent afin de pouvoir remobiliser environ **11 logements vacants par an soit la remise sur le marché de 106 logements à l'horizon 2031**.

Cet effort de résorption est à répartir en fonction des communes présentant un taux de vacance et notamment de vacance structurelle plus important que les autres bourgs du Santois. L'analyse de la vacance structurelle selon les données LOVAC fournies par l'INSEE montrent une vacance plus importante sur les principales polarités du territoire (Vézelize, Tantonville, Ceintrey...). Il s'agit de pouvoir appliquer ensuite un taux de résorption de la vacance différencié en fonction de la commune (*tableau ci-dessous*). Pour Vézelize ce taux de remobilisation concerne 60% du parc de logements structurellement vacants soit 46 logements à remobiliser sur la période 2021-2031. L'objectif étant de pouvoir remobiliser 106 logements vacants dans un premier temps de travail.

COMMUNE	LOG VAC STRUC 2019	106	MOY ANNUELLE
Vézelize	79	46	5
Tantonville	21	8	1
Ceintrey	13	4	0,4
Neuviller-sur-Moselle	11	3	0,3
Bainville-aux-Miroirs	10	3	0,3
Roville-devant-Bayon	10	3	0,3
Affracourt	8	2	0,2
Saint-Firmin	8	2	0,2
Forcelles-sous-Gugney	7	2	0,2
Goviller	7	2	0,2
Housséville	7	2	0,2
Laneuveville-devant-Bayon	7	2	0,2
Lemainville	7	2	0,2
Parey-Saint-Césaire	7	2	0,2
Bouzanville	6	2	0,2
Haroué	6	2	0,2
Houdreville	6	2	0,2
Thorey-Lyautey	6	2	0,2
Vaudeville	6	2	0,2
Xirocourt	6	2	0,2
Clérey-sur-Brenon	5	1	0,1
Diarville	5	1	0,1
Fraignes-en-Santois	5	1	0,1
Germonville	5	1	0,1
Grippport	5	1	0,1
Mangonville	5	1	0,1
Praye	5	1	0,1
Vaudémont	5	1	0,1
Voinémont	5	1	0,1

L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) porté par la CC Pays du Santois sur la période 2024-2027 permet de financer des travaux d'amélioration du confort des logements. Il intègre la rénovation 15 logements par propriétaires bailleurs (vocation location) et la rénovation de 18 logements par propriétaires occupants soit 33 logements sur la période 2024-2027 (11 lgts/an). Dans le cadre du programme « Petites villes de demain », la ville de Vézelize souhaite mener une politique ambitieuse de résorption de la vacance.



Objectif non négligeable, le scénario souhaité par la CCPS intègre un taux de renouvellement urbain de +0,12% par an soit environ 8 logements à remobiliser sur le foncier et/ou le bâti existant pour permettre de remplacer le parc ancien et vétuste, les logements démolis ou changeront d'affectation.

Sur la base de ce taux estimé par le SCoT on considère qu'environ 170 logements (83 sur la première décennie et 88 sur la deuxième) pourront se réaliser en renouvellement urbain ou via des changements de destination, permettant de remobiliser le foncier et bâti existant.

B. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire de la CCPS (cf. *Rapport de Présentation – Diagnostic : VI. Les capacités de densification et de mutation des espaces : quels enjeux autour de la notion de « potentiel foncier » ?*) et des fiches communales ont été réalisées par communes afin d'identifier les potentiels de densification et de mutation et les logements vacants. Cet état des lieux, vérifié avec les élus, permet d'estimer de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées, c'est-à-dire en intensification des tissus résidentiels. Il s'agit en effet de **mobiliser prioritairement** ce potentiel foncier pour le développement résidentiel du territoire.

L'estimation des capacités de densification (qui ne prend pas en compte les logements vacants, opérations de démolition-reconstruction et divisions de logements, comptabilisés séparément), a été établie selon la méthode suivante :

1. Identification des gisements

- À partir de l'enveloppe urbaine réalisée en 2019 puis actualisée à la marge selon les critères précisés dans le diagnostic ;
- En identifiant les secteurs de sensibilité ou de risque ainsi que ceux concernés par une prescription graphique ou une servitude d'utilité ;
- En distinguant les dents creuses (parcelles non bâties), les dents creuses potentielles (potentiel foncier conditionnel), et les parcelles potentiellement divisibles (parcelles en partie bâties mais suffisamment grandes pour pouvoir être divisées et accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions) ;
- Affinage par la connaissance des élus et techniciens du territoire (parcelles bâties n'apparaissant pas au cadastre, terrain faisant l'objet d'un permis de construire...).

2. Application des filtres thématiques résultant du PLUi

- Suppression du potentiel foncier impacté par des prescriptions graphiques de protection à plus de 50% (zones humides avérées, espaces paysagers protégés, cœurs d'îlot et les pâquis, les espaces de vergers, trame aquatique (mares, étangs, cours d'eau et ripisylves), boisement des espaces agricoles, alignements d'arbres ou de haies) ou situé en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- Suppression du potentiel foncier impacté par des risques naturels ou technologiques (périmètres de réciprocity d'un bâtiment agricole, zones inondables, cavités souterraines, passage d'un gazoduc, oléoduc, d'une ligne à haute tension) ou des conditions topographiques contraignantes (pente supérieure à 20%) ;
- Mise en « conditionnalité » du potentiel foncier situé dans un périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles et/ou croisant à plus de 50% un réservoir ou corridor de biodiversité
- **Pour la période 2021 – 2030** : application d'un taux de rétention foncière de **50%** pour les dents creuses (plus facilement mobilisables), de **75%** pour le potentiel

foncier conditionnel (potentiel à mobiliser de façon moins prioritaire) et de **75%** pour les parcelles potentiellement divisibles (plus difficiles à mobiliser)

- **Pour la période 2031 – 2041**, application d'un taux de rétention foncière de **25%** pour les dents creuses, de 75% pour le potentiel foncier conditionnel (potentiel à mobiliser de façon moins prioritaire, de la même façon que sur la première période) et de **50%** pour les parcelles potentiellement divisibles (taux de rétention moindre par rapport à la première période qui s'explique par une raréfaction des ressources foncières en extension -due à une application progressive du Zéro Artificialisation Nette-, générant une pression accrue sur le potentiel foncier à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées)
- Un potentiel en logement différencié en fonction de la vocation de la zone (habitat, activités et/ou équipements) et déterminé en fonction des polarités et des densités moyennes minimales à respecter.

	Taux rétention 2021-2030	Taux rétention 2031-2041
Dents creuses (parcelles non bâties)	50%	25%
Potentiel foncier conditionnel	75%	75%
Divisions parcellaires	75%	50%

		2021-2030		2031-2041	
Potentiel à vocation habitat - DENTS CREUSES	Superficie (ha)	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

Potentiel à vocation habitat - CONDITIONNEL	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 75 %	Potentiel en logement
Bourg-centre et pôle de proximité (20 lgt/ha)	3,41	0,43	8,53	0,43	8,53
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain (17 lgt/ha)	0,89	0,11	1,89	0,11	1,89
Autres communes (15 lgt/ha)	10,59	1,32	19,86	1,32	19,86
TOTAL	14,9	1,86	30,27	1,86	30,27

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

Sur la période d'analyse de ces capacités de densification des tissus déjà urbanisés (**2021-2041** inclus), les capacités de densification dans le tissu diffus des espaces urbanisés correspondent à environ **263 logements au sein des dents creuses** identifiées, à **60 logements au sein du potentiel foncier conditionnel** et à **34 logements pour les parcelles déjà bâties potentiellement divisibles**, soit un total de **357 logements**.

A cela s'ajoute l'ambition de pouvoir **remobiliser environ 214 logements vacants** au sein du parc résidentiel existant et **170 logements à réaliser en renouvellement urbain ou via des changements de destination** (estimation basée sur le taux de renouvellement urbain fixé par le SCoT de 0,12%).

Au total, les possibilités de densification des espaces urbanisés peuvent être estimées, sur la période en cours 2021-2041, à un total d'environ **741 logements**. Sur la période 2021-2030,

la possibilité de densification correspond à un total de 335 logements et à 406 logements sur la période 2031-2041.

Les objectifs chiffrés de la limitation de la consommation des espaces

A. Les possibilités offertes par le SRADET Grand Est et SCoT Sud 54

Conformément à la loi Climat et Résilience, le SRADET Grand Est fixe un objectif d'inscription de son territoire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » : « *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.* ».

La loi Climat et Résilience d'août 2021 définit cette trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), visant à réduire progressivement la consommation d'espace pour stopper l'augmentation du pourcentage de terres artificialisées, dans un objectif de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des fonctions écosystémiques des sols (stockage de carbone, infiltration de l'eau...).

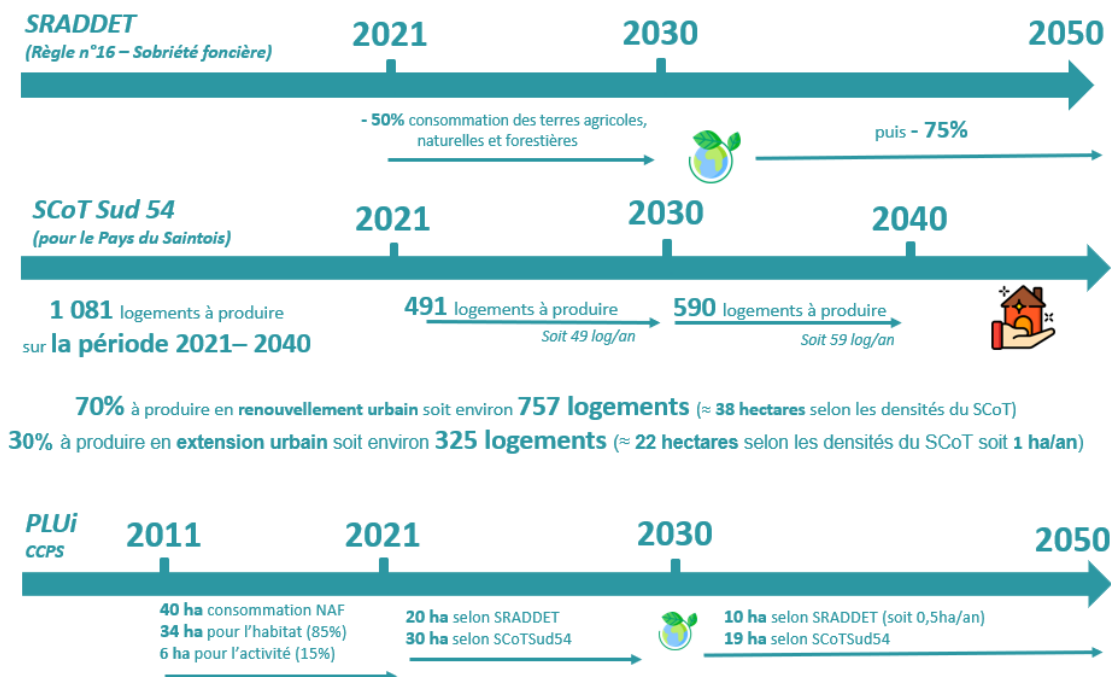
La trajectoire intégrée par le SRADET de la région Grand Est permet d'intégrer une diminution par 2 (2021-2031) puis par 4 (2031-2041) du rythme de l'artificialisation par rapport à la période de référence (2011-2021).

Cet objectif a ensuite été repris à l'échelle du SCoT Sud 54 qui a affiné à l'échelle des intercommunalités dans le document d'orientations et d'objectifs. Il établit une répartition de l'enveloppe foncière sur les deux périodes de référence 2021-2030 et 2031-2040 en intégrant également des enveloppes mutualisées afin de prendre en compte la consommation foncière résultant de projets d'envergure supra-communale. Ces opportunités foncières se répartissent comme suit :

EPCI	Période 2021-2030		Période 2031-2040		Approche artificialisation
	Limites de consommation foncière effective par EPCI	Enveloppe mutualisée	Limites d'artificialisation nette par EPCI	Enveloppe mutualisée	
CC de Seille et Grand Couronné	41	140	26	90	• Prise en compte de l'artificialisation : ○ au sein de l'enveloppe urbaine ○ liée aux exploitations agricoles • Prise en compte de la renaturation
CC de Vezouze en Piémont	25		16		
CC des Pays du Sel et du Vermois	38		24		
CC du Bassin de Pompey	37		24		
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	50		32		
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulous	32		20		
CC du Pays du Saintois	30		19		
CC du Pays du Sanon	12		8		
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	58		37		
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	26		17		
CC Moselle et Madon	34		22		
CC Terres Toulous	58		37		
Métropole du Grand Nancy	88		56		
Total SCOT	530		340		
	670		430		

Pour la communauté de communes du Pays du Saintois, la limite de consommation foncière est ainsi fixée à 30 hectares pour la période 2021-2030 puis à 19 hectares sur la décennie 2031-2040 concernant la limite d'artificialisation nette.

La frise chronologique ci-dessous permet de montrer la répartition des enveloppes foncières et des objectifs de réalisation de logements selon les documents supra-communaux (SRADDET Grand Est et SCoT Sud 54) :



B. La consommation des 10 dernières années

L'article R101-2 du code de l'urbanisme (créé par le décret du 27 novembre 2023) prévoit que « L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme. ».

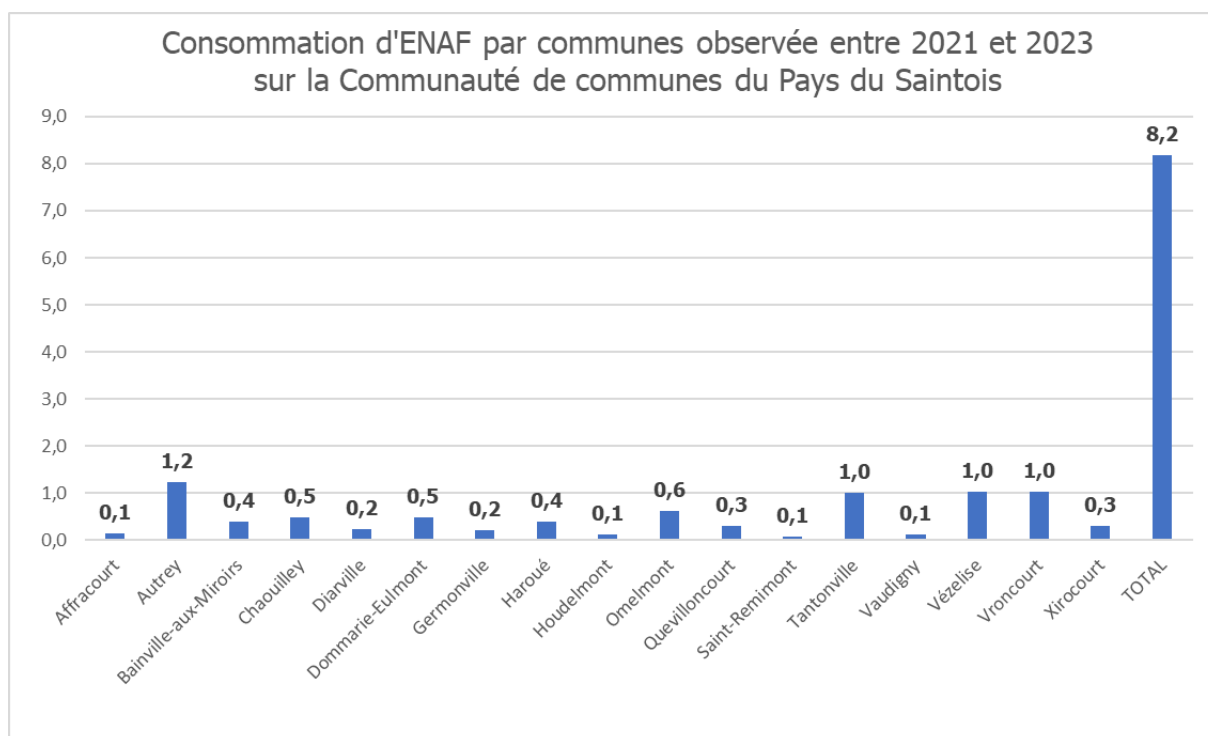
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers inscrits dans le PADD sont de l'ordre de 50 % par rapport à la consommation réalisée les dix années précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience (période 2011-2021), la consommation passée ayant été estimée à :

- +89,9 ha d'espaces consommés entre 2007 et 2017, 70 ha en extension des enveloppes déjà urbanisées (voir méthodologie de calcul dans le Diagnostic Territorial);
- +55,4 ha d'espaces artificialisés (habitat, équipements et infrastructures collectives, activités économiques, réseaux de transport) selon les données de l'OCS Grand Est entre 2009 et 2018 soit une enveloppe foncière d'environ 28 ha sur la période 2021-2031 ;
- +40 ha selon le Portail de l'artificialisation entre 2011 et 2021 soit une enveloppe foncière évaluée à environ 20 ha à consommer sur la période 2021-2031.

Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

A. La consommation d'ENAF entamée depuis 2021

Sachant qu'environ 8 hectares ont déjà été consommés entre 2021 et 2023 (selon analyse des autorisations d'urbanisme pour cette période) il reste, sur le compte foncier alloué par le SCoT Sud 54, la possibilité d'urbaniser encore 22 hectares afin de répondre aux besoins fonciers du territoire pour la période 2021 – 2030.



Focus sur la consommation récentes 2021 – 2023

Entre l'arrêt et l'approbation, le tracé de l'enveloppe urbaine a été actualisé pour intégrer les bâtis ayant fait l'objet de permis de construire déposés entre 2021 et 2023.



Exemple de nouvelles consommations d'espace identifiée sur la base de l'analyse des Permis de construire 2021 - 2023 (ici, à Xirocourt, Autrey, Omelmont, Vroncourt)

Certaines zones classées « U » (urbaines) se situent néanmoins en dehors du tracé de l'enveloppe urbaine actualisée. Au total, les parcelles classées U en extension de cette enveloppe urbaine représentent 125 hectares, dont 30 sont classées en Uj et constituent des jardins d'habitations individuelles.

Une analyse de la typologie de ces parcelles a été effectuée à partir de l'OCS Grand Est 2021 :

Type d'occupation du sol pour la zone U extérieure à l'enveloppe urbaine	Surface en ha
Emprises agricoles	30,78
Emprises urbaines	89,31
Espaces forestiers et semi-naturels	5,25
Milieus naturels liés à l'eau	0,27
TOTAL	125,60

Ainsi, sur les 125 ha de ces parcelles, 89 ha constituent effectivement des emprises urbaines et ne relèvent ainsi pas de la consommation d'ENAF. Parmi celles-ci, 16 ha relèvent du bâti individuel lâche, 7,5 ha du bâti continu aéré, 11 ha du bâti individuel dense et 8,6 ha

d'emprises d'activité à dominante mixte ou tertiaire (soit relevant de la consommation effective). Le reste de ces surfaces est constitué majoritairement d'exploitations agricoles (10,3 ha), d'emprises du réseau routier (11,6 ha), d'équipements d'eau, d'énergie et de déchets (5,2 ha), ou encore d'autres équipements collectifs (3,3 ha).

Sur les 35 ha de zones U en dépassement de l'enveloppe urbaine s'inscrivant sur des emprises agricoles, forestières ou naturelles, la majeure partie constitue des fonds de jardin des habitations ou s'inscrivent en continuité immédiate des villages et sont desservis par les réseaux. Un tiers d'entre eux (11 ha) est à ce titre classé en zone UJ au PLUi et pour les autres types de zones, 1,8 ha fait l'objet d'une prescription graphique de protection (verger, zone humide, cœur d'îlot, boisement, etc.).

B. Les besoins fonciers estimés – définition des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser programmées au sein des PLU en vigueur représentent aujourd'hui 83 hectares. Le travail réalisé avec les communes a permis de réduire la superficie des zones à urbaniser (AU et 2AU) et surtout de fixer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur l'intégralité des zones à urbaniser.

	Avant le travail avec les communes	A l'issue de la 1 ^{ère} session (mars 2021)	A l'issue de la 2 ^{ème} session (octobre 2021)	A l'issue de la 3 ^{ème} session (été 2022)	A l'issue de la dernière session de travail	A l'issue de l'enquête publique
Zones à urbaniser	83 ha (+ zones constructibles hors villages)	60 ha	44 ha	35 ha	25,2 ha	24,2 ha

La superficie exacte des zones à urbaniser (1AU et 2AU) représente exactement 24,25 hectares au sein du règlement de zonage. Ces dernières se répartissent de la manière suivante :

Superficie des zones à urbaniser pour de l'habitat (AU)	11,68
Superficie des zones à urbaniser sur le long terme (réserves foncières) pour l'habitat (2AU)	6,1
Superficie des zones à urbaniser pour le développement économique (AUE)	6,47
TOTAL Zones AU / 2AU	24,25

Ainsi ce sont 18,15 hectares réservés pour les projets résidentiels et économiques (AU et AUE) à court et moyen terme et 6,1 hectares sont conservés en réserves foncières pour des projets qui s'inscrivent sur le long terme (2AU).

Il convient également de noter que ces zones à urbaniser s'inscrivent soit en intensification soit en extension des tissus déjà urbanisés. Ainsi on remarque que 3,5 hectares des 24,25 hectares de zones à urbaniser s'inscrivent à l'intérieur des tissus déjà urbanisés et permettent de densifier au sein de l'enveloppe urbaine.

Types de zones	En extension	En intensification
Superficie des zones à urbaniser à court et moyen terme	15,19	2,95
Superficie des zones à urbaniser à long terme	5,52	0,58
TOTAL	20,71	3,53

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été classées par polarités afin de pouvoir identifier un potentiel de logements minimal selon les densités moyennes minimales définies par le SCoT Sud 54. La totalité de la superficie de ces zones à urbaniser à vocation d'habitat représente 17,8 hectares soit un potentiel minimal de 290 logements à construire (à court, moyen ou long terme). La répartition de ces logements par polarités est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Zones à urbaniser AU + 2AU - Habitat			
Polarités	Densité moyenne minimale	Surface de zones AU et 2AU	Potentiel de logement minimal
Bourg-centre et pôle de proximité	20 lgts/ha	3,51	70,2
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain	17 lgts/ha	2,89	49,13
Autres communes	15 lgts/ha	11,37	170,55
	TOTAL	17,77	289,88

Les zones à urbaniser à court et moyen terme (0 à 6 ans) à vocation d'habitat, qui représentent 14,5 ha, peuvent être catégorisées en fonction de leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine. On estime que 11,67 hectares s'inscrivent en extension urbaine soit 186 logements à créer. A contrario, c'est 2,9 hectares de zones à urbaniser qui du fait de leur localisation peuvent être considérées en intensification urbaine soit un potentiel de 46 logements.

Zones à urbaniser AU - Habitat				
Polarités	Extension urbaine en ha (ZONES AU extension)	Potentiel de logements minimal en extension	Intensification urbaine en ha (ZONES AU intensification)	Potentiel de logements minimal en intensification
Bourg-centre et pôle de proximité	1,88	37,6	0,58	11,6
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain	1,19	20,23	0	0
Autres communes	8,6	129	2,29	34,35
TOTAL	11,67	186,83	2,87	45,95

Les zones à urbaniser classées en réserves foncières à vocation d'habitat (2AU) représentent une superficie totale de 6 hectares. On estime à environ 102 le potentiel minimal théorique de logements constructibles selon les densités moyennes minimales fixées par niveaux de polarités à long terme (6 ans et plus).

Zones à urbaniser 2AU - Habitat			
Polarités	Densité moyenne minimale	Surface de zones 2AU	Potentiel de logement minimal
Bourg-centre et pôle de proximité	20 lgts/ha	1,62	32,4
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain	17 lgts/ha	1,7	28,9
Autres communes	15 lgts/ha	2,76	41,4
	TOTAL	6,08	102,7

Zones à urbaniser 2AU - Habitat - Intensification			
Polarités	Densité moyenne minimale	Surface de zones 2AU	Potentiel de logement minimal
Bourg-centre et pôle de proximité	20 lgts/ha	0	0
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain	17 lgts/ha	0,05	0,85
Autres communes	15 lgts/ha	0,52	7,8
	TOTAL	0,57	8,65

Zones à urbaniser 2AU - Habitat - Extension			
Polarités	Densité moyenne minimale	Surface de zones 2AU	Potentiel de logement minimal
Bourg-centre et pôle de proximité	20 lgts/ha	1,62	32,4
Pôles de proximité rural et communes rurales sous influence d'un pôle urbain	17 lgts/ha	1,65	28,05
Autres communes	15 lgts/ha	2,24	33,6
	TOTAL	5,51	94,05

	Estimation nombre de logements		
	2021-2031	2031-2041	TOTAL 2021-2041
Potentiel foncier	143,00	214,00	357,00
Reconquête logements vacants	106	108	214
Renouvellement	83	88	171
ZAU habitat intensification	45,95	8,65	54,6
ZAU habitat extension	186,83	94,05	280,88
Consommé 2021-2023	40		40
TOTAL	604,78	512,70	1117,48
OBJECTIFS SCoT SUD 54	491	590	1081

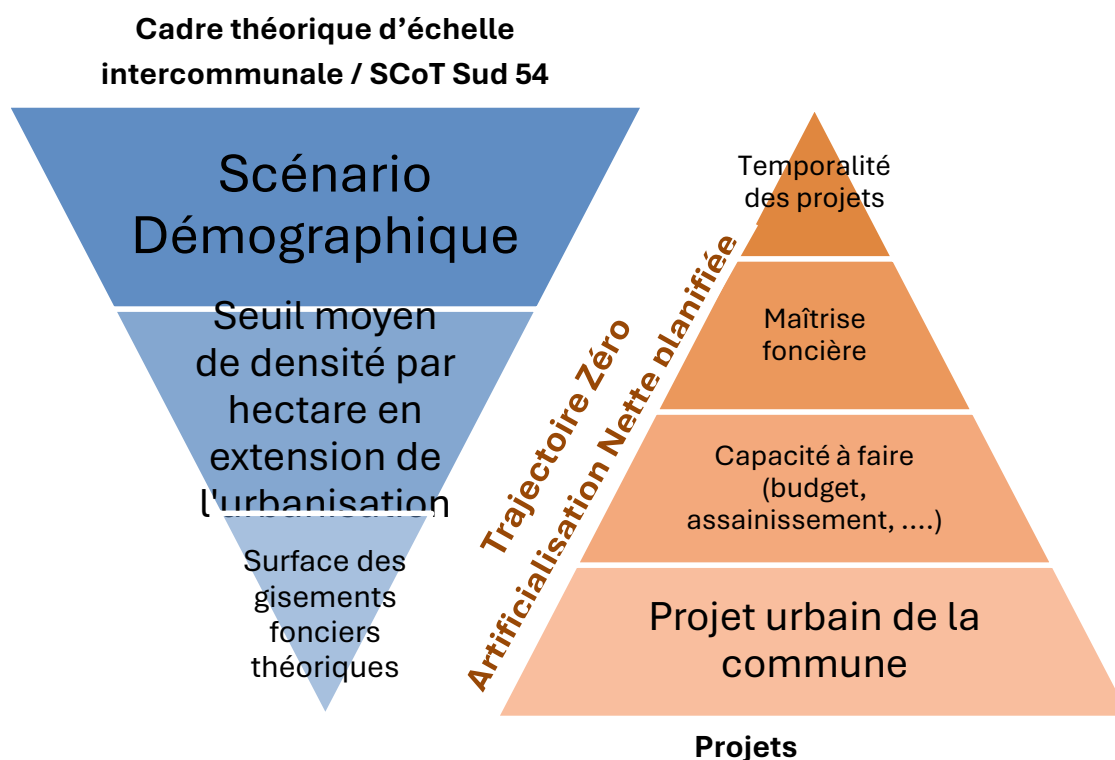
Au total, l'enveloppe de **30 hectares** allouée au territoire de la CCPS **pour la période 2021-2031** correspond à un objectif de **491 logements** à créer d'ici 2030. **Pour la période 2031-2041**, la limite d'artificialisation de la CCPS est de **19 hectares**, ce qui correspond à un objectif de **590 logements** d'ici 2041.

Sur la période 2021 – 2031, le travail réalisé avec les communes pour réduire la superficie des zones à urbaniser a permis d'atteindre un objectif proche, à hauteur d'environ **605 logements prévus à horizon 2031**. Dans les communes rurales sous forte influence d'un pôle urbain et les communes rurales situées dans l'aire d'attraction de la métropole, qui concentrent l'essentiel des zones à urbaniser à vocation d'habitat, il est plus complexe, du fait même de la structuration du tissu urbain, de créer des logements en intensification urbaine. Cette composante structurelle du Pays du Santois explique que le **nombre de logements réalisés ou prévus au sein des zones en extension soit de 186**, contre **46 dans les zones à urbaniser en intensification**.

Sur la période 2031 – 2041, un taux de rétention foncière supérieur a été appliqué par rapport à la première période en raison de la raréfaction des ressources foncières en extension (application progressive du ZAN), générant une pression accrue sur le potentiel foncier à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées. Au total, **513 logements** pourront être réalisés d'ici 2041, dont **94 logements en extension**, **8 en intensification** et **214 grâce à la mobilisation du potentiel foncier** identifié.

La construction de la trajectoire vers le ZAN du Pays du Santois résulte de la convergence entre les principes posés par le SCoT Sud 54, (à savoir : le scénario démographique, les seuils de densité et les gisements fonciers en densification), la politique de la Communauté de Communes, et les projets et vellétés politiques communales.

La trajectoire de modération de la consommation foncière du Pays du Santois n'est pas un partage mathématique d'une enveloppe entre les 55 Communes mais bien une méthode de co-construction ascendante et descendante entre l'échelle intercommunale et communale.



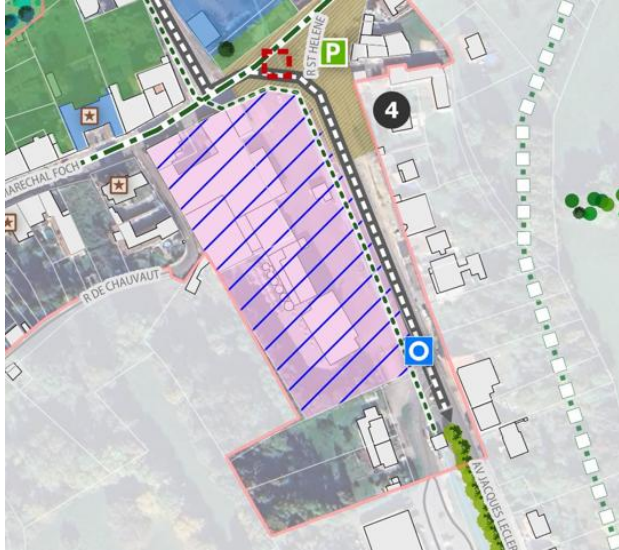
Les enveloppes foncières en extension de l'urbanisation sont ainsi le résultat d'une convergence entre un cadre arithmétique théorique, une prise en compte des projets locaux, et une concertation entre les communes. Cette méthodologie permet de prendre en compte les spécificités de chaque commune et d'éviter de s'inscrire de manière trop rigide dans un cadre arithmétique éloigné des velléités de terrain.

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Les OAP sectorielles : les principes relatifs à la programmation et les formes urbaines

A. Principes généraux

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP																																												
Nombre de logements imposés : Les OAP fixent un nombre minimum de logements à produire au sein de chaque secteur. Cet objectif fait référence aux densités résidentielles minimales imposées pour les secteurs en extension afin de garantir leur compatibilité avec les prescriptions établies par le SCoT Sud 54. La densité résidentielle est le rapport entre un nombre de logements (numérateur, exprimé en unités de logements) et une surface de référence (dénominateur, exprimé en hectare).	<u>Orientation n° 4 : Œuvrer en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse des ressources du Saintois</u> Conserver l'attractivité résidentielle du territoire vis-à-vis des actifs de Nancy tout en évitant l'effet dortoir Se préparer à accueillir environ 600 à 700 habitants et permettre la mise en marché d'environ 1200 à 1300 logements à l'horizon 2030, pour les besoins de ces nouveaux arrivants comme des ménages du territoire. <u>Orientation n° 7 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient</u> Privilégier un développement axé sur le renouvellement de l'existant Comblen en priorité les dents creuses et les espaces délaissés au sein des espaces urbanisés. Répondre aux ambitions du SCoT en tendant vers un objectif de création de 70% de logements en renouvellement. Limiter l'étalement urbain en visant un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en extension des enveloppes urbaines des villages, de l'ordre de 50% par rapport à la consommation réalisée les dix dernières années.	<table><tr><th>Communes</th><th>Armature territoriale</th><th>Objectif de densité moyenne minimale en extension</th><th>Objectif de densité moyenne minimale en renouvellement urbain</th></tr><tr><td>Vézelize</td><td>Bourg-centre</td><td>20 logements / hectare</td><td>20 logements / hectare</td></tr><tr><td>Tantonville / Haroué / Ceintrey</td><td>Pôle de proximité sous influence urbaine</td><td>20 logements / hectare</td><td>20 logements / hectare</td></tr><tr><td>Diarville</td><td>Pôle de proximité rural</td><td>17 logements / hectare</td><td>17 logements / hectare</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>Commune rurale située dans l'aire d'attraction de la métropole</td><td>15 logements / hectare</td><td>15 logements / hectare</td></tr></table> OAP Affracourt : <i>Indications programmatiques</i> Tous les secteurs d'aménagement proposés dans la commune d'Affracourt ont une vocation principale d'habitat (de type individuels, groupés, en bande). Selon les densités définies par le SCoT Sud 54, un nombre de logements devra y être implanté : <table><tr><th>Dénomination du site</th><th>● Rue de Sion</th><th>● Rue de Mazière</th></tr><tr><td>Superficie</td><td>5 220 m²</td><td>737 m²</td></tr><tr><td>Echéancier</td><td>0-3 ans</td><td>0-3 ans</td></tr><tr><td>Nombre de logements</td><td>7 - 8 logements</td><td>1 logement</td></tr></table> OAP Haroué : <i>Indications programmatiques</i> Les deux sites sont à vocation principale d'habitat. Selon les objectifs de densité de logements fixés par le SCoT Sud 54, le nombre de logements minimum à y implanter est de : <table><tr><th>Nom du site</th><th>● Chemin d'Ormes</th><th>● Chemin de la Petite Côte</th></tr><tr><td>Superficie</td><td>6 683 m²</td><td>1 689 m²</td></tr><tr><td>Echéancier</td><td>0-3 ans</td><td>6 ans et plus</td></tr><tr><td>Nombre de logements</td><td>13 logements</td><td>3 logements</td></tr></table>	Communes	Armature territoriale	Objectif de densité moyenne minimale en extension	Objectif de densité moyenne minimale en renouvellement urbain	Vézelize	Bourg-centre	20 logements / hectare	20 logements / hectare	Tantonville / Haroué / Ceintrey	Pôle de proximité sous influence urbaine	20 logements / hectare	20 logements / hectare	Diarville	Pôle de proximité rural	17 logements / hectare	17 logements / hectare	Autres communes	Commune rurale située dans l'aire d'attraction de la métropole	15 logements / hectare	15 logements / hectare	Dénomination du site	● Rue de Sion	● Rue de Mazière	Superficie	5 220 m²	737 m²	Echéancier	0-3 ans	0-3 ans	Nombre de logements	7 - 8 logements	1 logement	Nom du site	● Chemin d'Ormes	● Chemin de la Petite Côte	Superficie	6 683 m²	1 689 m²	Echéancier	0-3 ans	6 ans et plus	Nombre de logements	13 logements	3 logements
Communes	Armature territoriale	Objectif de densité moyenne minimale en extension	Objectif de densité moyenne minimale en renouvellement urbain																																											
Vézelize	Bourg-centre	20 logements / hectare	20 logements / hectare																																											
Tantonville / Haroué / Ceintrey	Pôle de proximité sous influence urbaine	20 logements / hectare	20 logements / hectare																																											
Diarville	Pôle de proximité rural	17 logements / hectare	17 logements / hectare																																											
Autres communes	Commune rurale située dans l'aire d'attraction de la métropole	15 logements / hectare	15 logements / hectare																																											
Dénomination du site	● Rue de Sion	● Rue de Mazière																																												
Superficie	5 220 m²	737 m²																																												
Echéancier	0-3 ans	0-3 ans																																												
Nombre de logements	7 - 8 logements	1 logement																																												
Nom du site	● Chemin d'Ormes	● Chemin de la Petite Côte																																												
Superficie	6 683 m²	1 689 m²																																												
Echéancier	0-3 ans	6 ans et plus																																												
Nombre de logements	13 logements	3 logements																																												

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
La « mixité » : Certains secteurs, notamment en milieu urbain dense, sont plus propices à accueillir une diversité d'activités sur un même site de projet. La destination « mixte » est proposée pour indiquer la possibilité d'inclure plusieurs destinations (logements, commerces, activités, équipements) au sein de l'OAP dans des secteurs spécifiques. Cette diversité n'exclue néanmoins pas le fait que les activités implantées doivent rester compatibles entre elles, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances envers chacune. <u>Éléments de légende :</u> Secteur d'activités mixtes Hébergement, habitat spécifique (EHPAD, logements étudiants...)	<u>Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun</u> Consolider l'offre résidentielle pour répondre aux besoins actuels et futurs Diversifier la taille des logements pour adapter le parc à l'évolution des modes de vie. Poursuivre la réponse aux besoins en logements des seniors en développant des produits spécifiques et en adaptant les logements au vieillissement. Développer l'offre locative sociale et garantir une répartition équilibrée à travers le Saintois. <u>Orientation n° 2 : Miser sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local</u> Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoirs faire locaux Renforcer l'offre commerciale et artisanale existante, et tendre vers une reconquête commerciale des cœurs de bourg et villages. Faciliter l'implantation d'activités dans les centralités. Adapter les locaux existants aux nouvelles formes d'emploi. <u>Orientation n° 7 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient</u> Adapter les tissus lorrains à la transition écologique et énergétique Favoriser des formes urbaines et architecturales plus compactes pour limiter l'étalement urbain.	OAP de Vézelize : Minimes – Uvry <i>Indications programmatiques</i> Ce secteur a pour vocation de valoriser les bords du Brénon paysager et de structurer des projets de développement et de requalification des espaces publics en entrée de ville est. Il s'agit également de permettre le développement d'une mixité fonctionnelle (logements, équipements et commerces) le long de la rue Foch avec notamment la requalification de l'école maternelle. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Les activités économiques : Les activités économiques prévues désignent toute activité conduisant à la fabrication d'un produit ou à la mise à disposition d'un service. Certaines de ces activités seront parfois précisées (tertiaire, commerce, industrie par exemple), afin de ne pas venir à l'encontre du développement envisagé sur le site de projet. <u>Éléments de légende :</u>  Secteur d'activités mixtes  Commerce et activité de service  Activités tertiaires	Orientation n° 2 : Miser sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoirs faire locaux Renforcer l'offre commerciale et artisanale existante, et tendre vers une reconquête commerciale des cœurs de bourg et villages. Faciliter l'implantation d'activités dans les centralités. Adapter les locaux existants aux nouvelles formes d'emploi. Poursuivre le développement d'activités nomades ou éphémères.	OAP Tantonville : <i>Indications programmatiques</i> Ce site a vocation à accueillir des activités mixtes. D'une superficie de 16 424 m², il intègre également un espace de vergers permettant de faire la transition avec les zones habitées de la commune. La partie basse à urbaniser pour accueillir des activités (zone AUE) représente 8 439 m².  0 60 m Source : IGN - 1975, données et cartographie Département du Centre de l'Alsace - Direction Régionale - Service Urbanisme OTACIA

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Front urbain / front bâti : Lorsqu'un front urbain est indiqué dans l'OAP, à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain, les futures constructions devront respecter et/ou prolonger ce front par une continuité de façade, ou une continuité de murs de clôture, etc. Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant. <u>Eléments de légende :</u> ■ ■ ■ ■ Recul des constructions à respecter ----- Bande d'implantation du bâti — — — Alignement des constructions à respecter	<u>Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image</u> Renforcer la qualité du cadre de vie au cœur des villages lorrains, témoin de l'identité rurale du territoire Qualifier les entrées de villages et de territoire fragilisées afin d'améliorer la lecture du paysage urbanisé et naturel du territoire. Assurer un environnement bâti de qualité en encadrant les caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales des constructions. <u>Orientation n° 7: Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient</u> Adapter les tissus lorrains à la transition écologique et énergétique Favoriser des formes urbaines et architecturales plus compactes pour limiter l'étalement urbain.	OAP Vaudémont : Conformément à la représentation graphique de l'OAP, les alignements bâtis traditionnels devront être respectés, en veillant à implanter les constructions dans leur prolongement. Les éléments de patrimoine repérés, notamment l'élément mural situé au croisement de la rue du Pressoir, devront être conservés et mis en valeur. 

C. Principes particuliers applicables par secteur

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Typologies d'habitat : La typologie des logements programmés dans les opérations habitat est précisée dans la partie vocation et typologies des OAP. Cette déclinaison des typologies s'articule ainsi en cohérence avec la densité minimale envisagée sur le secteur. Elle se définit également en cohérence avec les formes urbaines propres à chaque secteur, tout en participant à la diversification de l'offre pour répondre aux différents parcours résidentiels. <u>Éléments de légende :</u> Habitat Habitat mixte (intermédiaire ou petit collectif) Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé) Habitat individuel groupé (maisons en bande, intermédiaire) Habitat individuel	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Consolider l'offre résidentielle pour répondre aux besoins actuels et futurs Diversifier la taille des logements pour adapter le parc à l'évolution des modes de vie. Poursuivre la réponse aux besoins en logements des seniors en développant des produits spécifiques et en adaptant les logements au vieillissement. Développer l'offre locative sociale et garantir une répartition équilibrée à travers le Santois. Orientation n° 7 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient Adapter les tissus lorrains à la transition écologique et énergétique Favoriser des formes urbaines et architecturales plus compactes pour limiter l'étalement urbain.	Exemple : habitat (sans distinction de typologie) - OAP Germonville : <i>Indications programmatiques</i> Ce secteur de projet est à vocation principale d'habitat.  Exemple : habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé) - OAP Hammeville : 
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP

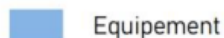
Habitat spécifique : Plusieurs OAP font l'objet d'une programmation envisagée à destination des publics spécifiques qui est précisée dans la partie vocation. Elle fait l'objet d'une représentation dans les schémas des OAP. La programmation de ce type d'habitat sur les secteurs de projet permet de répondre aux besoins de certaines populations ; elle contribue également à une mixité générationnelle. <u>Éléments de légende :</u>  Hébergement, habitat spécifique	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Consolider l'offre résidentielle pour répondre aux besoins actuels et futurs Diversifier la taille des logements pour adapter le parc à l'évolution des modes de vie. Poursuivre la réponse aux besoins en logements des seniors en développant des produits spécifiques et en adaptant les logements au vieillissement. Développer l'offre locative sociale et garantir une répartition équilibrée à travers le Santois.	OAP Saint-Firmin : Chemin des Corbes <i>Localisation et contexte</i> L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Saint-Firmin porte sur un site, localisé au Nord le long du ❶ Chemin des Corbes et destiné à accueillir de l'habitat spécifique pour personnes âgées. En effet, ce secteur est prévu pour l'extension de la maison de retraite de Saint-Firmin (EHPAD de la Compassion). Cet espace marque la frontière entre les espaces urbanisés de la commune et ceux à vocation agricole. Une attention particulière sera portée à leur bonne insertion paysagère.  OAP Praye : Chemin du Clos Paly Le secteur ❸ Chemin du Clos Paly actuellement occupé par des vergers sera urbanisé en partie afin de créer des logements pour personnes âgées. Il se localise à la charnière avec des champs agricoles en extension urbaine. 
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP

Equipements :

Les orientations en matière d'implantation d'équipements publics sont explicitées dans la sous-partie vocation des OAP, avec leur emprise précisée dans le schéma.

Leur programmation parfois précisée, participe ainsi à répondre aux besoins quotidiens (écoles, services postaux, terrains multisports, ...) ou plus spécifiques de la population (cinémas, pôle médical, ...).

Eléments de légende :



Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun

Maintenir et renforcer l'armature territoriale des services, garante d'un maillage équilibré du territoire

Penser une offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs complémentaires aux territoires limitrophes.

Poursuivre les actions en matière de garde collective des jeunes enfants, assurant une attractivité certaine auprès des jeunes familles.

Renforcer le réseau des maisons de santé qui participe au bien vivre sur le territoire.

Poursuivre le développement de l'offre culturelle (cité des paysages, écoles de musiques, « boîtes à lire », expositions, ...).

Orientation n° 4 : Œuvrer en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse des ressources du Saintois
Conserver l'attractivité résidentielle du territoire vis-à-vis des actifs de Nancy tout en évitant l'effet dortoir

Accorder l'offre d'équipements et services avec le développement et les ambitions démographique du territoire.

OAP Tantonville – Cœur de ville

Localisé en plein cœur de la commune de Tantonville, ce site représente un véritable enjeu en matière de renouvellement urbain. La redynamisation de son centre s'inscrit en grande partie dans la requalification de ce secteur localisé entre la rue Maréchal Foch, la rue des Brasseurs et la rue Louis Pasteur. Accompagnée par l'établissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE), la commune souhaite mener un projet à plusieurs facettes. En effet, cet espace doit permettre à la fois :

- La mise en place de nouveaux équipements permettant notamment la requalification d'un ancien bâtiment d'activités (entreprise Blanquin) actuellement en friche ;



OAP Vézélise : Minimales – Uvry

Indications programmatiques

Le projet vise à réaménager le secteur de l'entrée est de la ville et à créer des équipements publics de type maison de santé.



Commerces et activités de services :

Les orientations en matière d'implantation d'activités de commerce et de services sont explicitées, dans la sous-partie vocation des OAP, avec leur emprise précisée dans le schéma.

Leur identification permet ainsi de contribuer à leur préservation et ainsi de garantir une offre commerciale à la population, et un accès à l'emploi pour une partie de celle-ci.

Éléments de légende :

 Commerces et activités de service

Les linéaires commerciaux stratégiques à préserver sont également identifiés dans les schémas pour participer au maintien de l'activité, notamment dans les centre-bourgs.

Éléments de légende :

 Linéaire commercial à préserver

Orientation n° 2 : Miser sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local

Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoirs faire locaux

Renforcer l'offre commerciale et artisanale existante, et tendre vers une reconquête commerciale des cœurs de bourg et villages.

Faciliter l'implantation d'activités dans les centralités. Adapter les locaux existants aux nouvelles formes d'emploi.

Poursuivre le développement d'activités nomades ou éphémères.

Orientation n° 4 : Œuvrer en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse des ressources du Saintois **Conserver l'attractivité résidentielle du territoire vis-à-vis des actifs de Nancy tout en évitant l'effet dortoir**

Mettre l'accent sur la revitalisation du bourg de Vézelize.

Accorder l'offre d'équipements et services avec le développement et les ambitions démographique du territoire.

OAP Vézelize : Centre-bourg

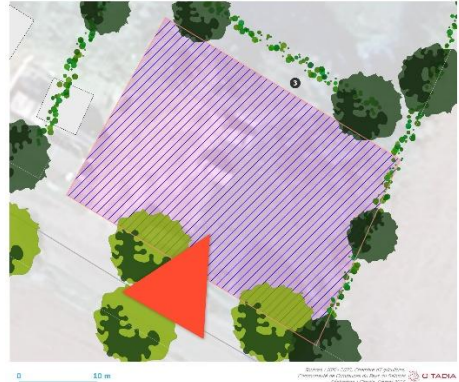
Indications programmatiques

Ce secteur a pour vocation de redynamiser le cœur de bourg autour d'espaces publics conviviaux. Il s'agit également de mettre en place une stratégie de développement des commerces et services en centre-ville.



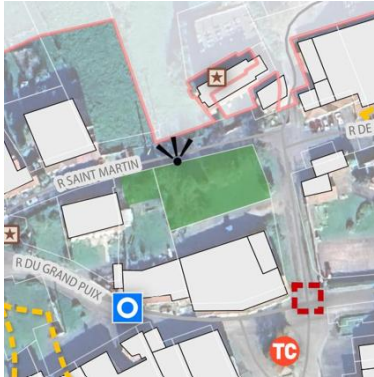
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Equipements de loisirs : Les orientations en matière d'implantation d'équipements et d'espaces de loisirs sont représentées dans les schémas des OAP. Ces équipements peuvent également se traduire de manière ponctuelle avec la précision de l'endroit d'implantation de l'aire de jeux dans le périmètre d'OAP. Leur identification permet ainsi de contribuer à leur préservation et ainsi de garantir l'accès aux populations, notamment les plus jeunes, d'une offre de loisirs et sportive de proximité. <u>Eléments de légende :</u>  Espace de loisirs	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village nécessaires au bon fonctionnement environnemental et écologique.	OAP Mangonville <i>Aménagements paysagers et environnement</i> L'espace de loisirs situé au nord de la commune au bout de la rue du lotissement Perrot est à préserver. Le projet d'aménagement devra contribuer à préserver, autant que possible, les boisements présents sur le site qui contribuent à sa qualité paysagère et écologique ainsi qu'à celle de la commune.  OAP Lebeuville <i>Aménagements paysagers et environnement</i> Les différents vergers repérés au sein du schéma d'OAP seront maintenus. Les éléments de patrimoine repérés devront être préservés et mis en valeur. L'espace de loisirs situé au nord-ouest de la commune en face de l'exploitation agricole est à préserver. 

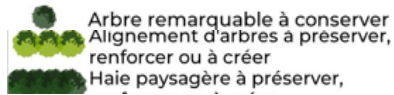
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Secteurs de projets / renouvellement urbain : Les schémas des OAP indiquent les bâtiments ou îlots bâtis inscrits dans une zone de projet qui feront l'objet d'une modification dans une logique propice au renouvellement urbain ou la renaturation. Plusieurs bâtiments sont identifiés dans les secteurs d'OAP pour faire l'objet d'une reconversion ou d'une requalification. Ces modifications ont pour objectif de donner une nouvelle vocation à ces bâtiments parfois d'intérêt architectural, patrimonial ou historique pour la commune. <u>Éléments de légende :</u>  Bâtiment / îlot à reconvertir ou à requalifier	Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Santois tout en renouvelant son image Renforcer la qualité du cadre de vie au cœur des villages lorrains, témoin de l'identité rurale du territoire Qualifier les entrées de villages et de territoire fragilisées afin d'améliorer la lecture du paysage urbanisé et naturel du territoire. Assurer un environnement bâti de qualité en encadrant les caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales des constructions. Orientation n° 7 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient Privilégier un développement axé sur le renouvellement de l'existant Comblen en priorité les dents creuses et les espaces délaissés au sein des espaces urbanisés. Répondre aux ambitions du SCoT en tendant vers un objectif de création de 70% de logements en renouvellement. Limiter l'étalement urbain en visant un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en extension des enveloppes urbaines des villages, de l'ordre de 50% par rapport à la consommation réalisée les dix dernières années. Code de l'urbanisme <i>Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.</i>	OAP Affracourt <i>Indications programmatiques</i> L'îlot à reconvertir, composé d'anciens bâtiments agricoles, rue Basse, représente une superficie d'environ 1 413 m² soit un potentiel d'environ 3 logements en densification des tissus existants.  OAP Ceintrey <i>Aménagements paysagers et environnement</i> ● Un secteur voué au renouvellement urbain, localisé entre la rue des Maix et la rue de Nancy, aujourd'hui occupé par une friche agricole, plusieurs habitations, et un commerce. Situé en plein centre du village, il constitue un potentiel de renouvellement urbain, destiné à recevoir un programme de logements ou de commerces. ● Rue des Maix / rue de Nancy : deux options d'aménagement sont envisagées. L'une ou l'autre des options sera autorisée dans ce secteur : - Un projet de moyenne surface commerciale le long de la rue des Maix, de création de cellules commerciales en front de rue de Nancy, afin de recréer un alignement bâti, et un espace de stationnement en cœur d'îlot - Un projet de création de logements, avec l'implantation de logements collectifs aidés sur la rue de Nancy et de logements individuels donnant sur la rue de Maix, avec la création d'un espace de stationnement en cœur d'îlot. Un minimum de 8 logements sera à créer afin d'optimiser cet îlot central du bourg de Ceintrey. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Les activités économiques : L'implantation préférentielle d'activités économiques est précisée dans les schémas des OAP. Les activités fléchées peuvent être de plusieurs natures selon les secteurs. Cette différenciation de typologie permet de préciser ainsi la mixité fonctionnelle et la diversification des activités économiques sur les sites concernés. <u>Éléments de légende :</u>  Secteur d'activités mixtes	Orientation n° 2 : Miser sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoirs faire locaux Renforcer l'offre commerciale et artisanale existante, et tendre vers une reconquête commerciale des cœurs de bourg et villages. Faciliter l'implantation d'activités dans les centralités. Adapter les locaux existants aux nouvelles formes d'emploi. Poursuivre le développement d'activités nomades ou éphémères.	OAP Ceintrey : Route de Tantonville <i>Indications programmatiques</i> ● Route de Tantonville : ce secteur est à vocation principale d'activités mixtes, c'est-à-dire qu'il permet le développement d'activités tertiaires, industrielles et/ou artisanales.  OAP Tantonville : PLU OAP - Tantonville - Zone d'activités - Rue de la Gare 

2. Les OAP sectorielles : les principes relatifs aux aménagements paysagers et à l'environnement

A. Principes généraux

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager : Les spécificités du site devront être prises en compte pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, notamment : - la configuration parcellaire, - la topographie, - le tissu bâti environnant, - le maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister, - le traitement soigné des limites, - la préservation des vues existantes et la prise en compte des covisibilités, - L'insertion dans un réseau de modes doux, ou de circulations agricoles le cas échéant <u>Eléments de légende :</u> ● ● ● Frange paysagère à valoriser ou à créer ← Perspective paysagère à valoriser ou à créer ■ Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer	<u>Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Santois tout en renouvelant son image</u> Préserver les grands paysages du Santois formant l'armature du cadre de vie Valoriser la richesse et la diversité des entités paysagères du territoire entre plaine agricole, plateaux boisés et cultivés, vallées encaissées arborées, vergers... Améliorer la qualité paysagère des axes structurants utilisés par l'ensemble des habitants pour les déplacements quotidiens. <u>Orientation n° 6 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Santois</u> Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale Favoriser les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité à l'intérieur du territoire et en lien avec les territoires voisins.	OAP Bouzanville Au sein du village, plusieurs points de vue en direction de la colline de Sion sont à conserver.  OAP Hammeville Une attention particulière sera portée sur le paysagement des différents sites, notamment sur ses limites et à la création, à la préservation et au renforcement des franges paysagères, notamment en lisière d'espaces agricoles. 

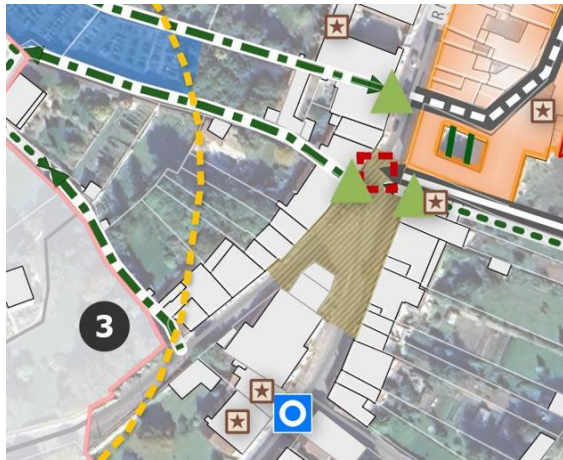
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Éléments de paysage à conserver ou à créer : Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage. Si la destruction de ces éléments de paysage s'impose, il faudra les compenser par la réalisation de nouvelles plantations. Les nouvelles plantations devront être diversifiées et d'essences locales afin de permettre un potentiel écologique maximal. <u>Éléments de légende :</u>  Arbre remarquable à conserver Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer Haie paysagère à préserver,	<u>Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun</u> Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village nécessaires au bon fonctionnement environnemental et écologique. <u>Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image</u> Préserver les grands paysages du Saintois formant l'armature du cadre de vie Valoriser la richesse et la diversité des entités paysagères du territoire entre plaine agricole, plateaux boisés et cultivés, vallées encaissées arborées, vergers... Améliorer la qualité paysagère des axes structurants utilisés par l'ensemble des habitants pour les déplacements quotidiens. <u>Orientation n° 6 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Saintois</u> Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale Favoriser les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité à l'intérieur du territoire et en lien avec les territoires voisins.	OAP Quevilloncourt L'arbre remarquable identifié au sein du schéma d'OAP devra être préservé.  OAP Hammeville : <i>Alignement d'arbres à préserver et renforcer</i> 

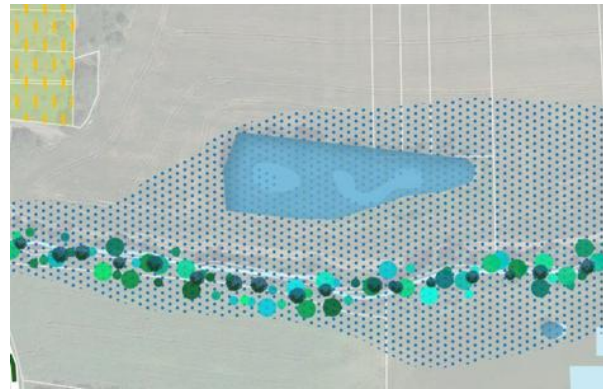
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Perméabilité écologique à renforcer : Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage. De fait, dans les opérations d'aménagement, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement. Pour ce faire, les franges paysagères devront être d'une largeur minimale de 5 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées permettant de créer un écran végétal, recherchant un potentiel écologique maximal. <u>Eléments de légende :</u> ● ● ● Frange paysagère à valoriser ou à créer — Ceinture verte à préserver, renforcer ou à créer ● ● ● Ripisylve à préserver ou reconstituer	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village nécessaires au bon fonctionnement environnemental et écologique. Orientation n° 6 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Saintois Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale Favoriser les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité à l'intérieur du territoire et en lien avec les territoires voisins.	OAP Vézelize : Le Petit Barmont Conserver les boisements situés en limite de secteur et renforcer la frange paysagère faisant l'interface avec les parcelles adjacentes au sud. L'OAP précise également que la ceinture verte le long des coteaux est à préserver.  OAP Chaouilley : <i>Ripisylve à préserver et valoriser</i> 

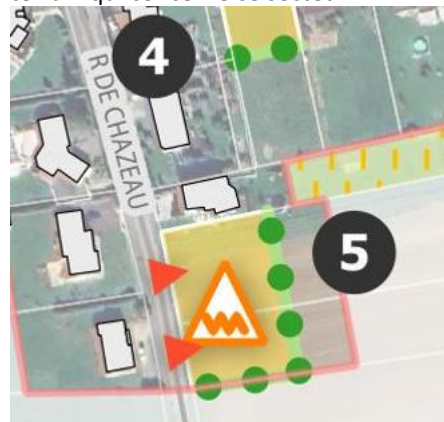
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Gestion intégrée des eaux pluviales : Les aménagements devront intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, idéalement basées sur les Solutions Fondées sur la Nature (SFN). Les techniques alternatives visent principalement une gestion des eaux pluviales le plus en amont possible afin de limiter l'apport direct des effluents dans le réseau de collecte ou le milieu naturel. De ce fait, les projets prévoiront : - Une imperméabilisation minimale des surfaces, - Des dispositifs de gestion par infiltration ou rétention selon la nature des sols, de préférence aériens et végétalisés, - Une gestion à la parcelle, ou à l'échelle de l'opération. Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés en capacité de filtrer les polluants éventuels. Eléments de légende :  Gestion des eaux pluviales à organiser  Gestion des eaux pluviales : Noue / fossé  Sens d'écoulement des eaux de pluie	Orientation n° 7 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient Conditionner le développement à la mise en place d'un environnement sain et sûr Organiser le développement du territoire en dehors des espaces les plus touchés par les risques majeurs. Réduire la vulnérabilité face aux autres risques et nuisances impactant le territoire. S'adapter à l'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique face aux phénomènes intenses exacerbant les risques naturels : sécheresses, inondations, mouvements de terrain... Orientation n° 8 : Prendre parti dans la transition en s'engageant pour un développement durable Intégrer le territoire dans les prémisses d'une économie circulaire Assurer une gestion optimale de la ressource en eau.	OAP Tantonville : Secteur d'activités L'aménagement du projet devra notamment organiser la gestion des eaux pluviales afin d'anticiper, autant que possible, les ruissellements (bassin de rétention, réseau de noues...).  OAP Saint-Firmin Gestion des eaux pluviales à organiser et sens d'écoulement des eaux de pluie. 

B. Principes trouvant place dans les OAP sectorielles

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Aménagements paysagers : Sont précisés dans les OAP les ambitions que chaque projet porte en matière de préservation des espaces verts/naturels. Elles flèchent également les nouveaux espaces à planter/végétaliser dans un souci de renforcement de la trame végétale, notamment les espaces publics (parcs, voirie...) mais aussi les espaces privés (jardins). Éléments de légende :  Espace naturel à préserver  Espace vert à préserver  Espace vert à créer  Jardins à aménager / conserver  Vergers à préserver, renforcer ou créer	<u>Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun</u> Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village nécessaires au bon fonctionnement environnemental et écologique. <u>Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Santois tout en renouvelant son image</u> Préserver les grands paysages du Santois formant l'armature du cadre de vie Valoriser la richesse et la diversité des entités paysagères du territoire entre plaine agricole, plateaux boisés et cultivés, vallées encaissées arborées, vergers... Améliorer la qualité paysagère des axes structurants utilisés par l'ensemble des habitants pour les déplacements quotidiens. <u>Orientation n° 6 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Santois</u> Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale Favoriser les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité à l'intérieur du territoire et en lien avec les territoires voisins.	OAP Bralleville Espaces verts à créer, vergers à préserver.  OAP Haroué : Une attention particulière sera portée sur le paysagement de la zone, notamment sur ses limites et à la transition avec les espaces agricoles et naturelles. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Aménagements des espaces publics : Sont précisés dans les OAP les ambitions que chaque projet porte en matière d'aménagement des espaces publics. Elles flèchent les espaces à aménager ou à requalifier en prenant en compte les besoins en matière d'accessibilité et les types d'usages envisagés. <u>Éléments de légende :</u>  Centralité à renforcer ou à créer  Espace public à valoriser / requalifier  Placette / espace public à aménager	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village nécessaires au bon fonctionnement environnemental et écologique.	OAP Vézelize – Rue des Maix - Brenon :  OAP Diarville Placette à réaménager. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Trame bleue : De façon générale, les cours d'eau, les mares et plans d'eau, les zones humides sont fléchées dans les OAP concernées pour veiller à la préservation de ces espaces. La sous-partie « Aménagements paysagers et environnement » des OAP peut prévoir plusieurs orientations : sa végétalisation, sa prise en compte dans les projets urbains notamment en matière de perspectives, et la nécessité de veiller à son fonctionnement hydraulique. <u>Éléments de légende :</u>  Cours d'eau  Mare / plan d'eau à préserver  Bassin de rétention  Zone humide	<u>Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image</u> Préserver les grands paysages du Saintois formant l'armature du cadre de vie Préserver et aménager des espaces publics de qualité pour favoriser leur appropriation : - Valoriser la présence de l'eau au cœur de bourgs (réhabiliter les berges, valoriser le petit patrimoine associé comme les fontaines, lavoirs...). <u>Orientation 4 : Œuvrer en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse des ressources du Saintois</u> Garantir des services environnementaux performants et respectueux des ressources S'engager pour une gestion durable de la ressource en eau. <u>Orientation n° 6 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Saintois</u> Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale Protéger durablement les réservoirs de biodiversité qui sont les milieux les plus remarquables. Favoriser les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité à l'intérieur du territoire et en lien avec les territoires voisins. <u>Orientation n° 8 : Prendre parti dans la transition en s'engageant pour un développement durable</u> Intégrer le territoire dans les prémisses d'une économie circulaire Assurer une gestion optimale de la ressource en eau.	OAP Goviller : Cours d'eau.  OAP Praye : Cours d'eau. Ripsisylve. Surface en eau à préserver. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Risques naturels et technologiques : Les OAP identifient les zones concernées par des risques de diverses natures le cas échéant. Les terrains concernés par les risques d'inondation font l'objet d'une représentation graphique dans les schémas. Cette prise en compte peut se traduire par la nécessité de mettre en place une gestion spécifique en matière d'eau pluviale, ou d'autoriser seulement des aménagements intégrateurs du risque inondation. <u>Éléments de légende :</u>  Risque inondations à prendre en compte  Risque de mouvement de terrain à prendre en compte	Orientation n° 7 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient Conditionner le développement à la mise en place d'un environnement sain et sûr Organiser le développement du territoire en dehors des espaces les plus touchés par les risques majeurs. Réduire la vulnérabilité face aux autres risques et nuisances impactant le territoire. S'adapter à l'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique face aux phénomènes intenses exacerbant les risques naturels : sécheresses, inondations, mouvements de terrain...	OAP Praye : Le projet devra tenir compte du risque mouvement de terrain qui concerne ce secteur.  OAP Haroué : Risque inondations à prendre en compte. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Formes urbaines, architecture, patrimoine : Les ambitions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine bâti sont précisées dans les OAP concernées. Ainsi, des éléments patrimoniaux, des murs, des fronts d'alignement à respecter peuvent être identifiés à ce titre, pour contribuer au maintien de l'identité notamment architecturale du territoire. <u>Eléments de légende :</u>  Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser  Mur à conserver  Façade à conserver	Orientation n° 3 : Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image Renforcer la qualité du cadre de vie au cœur des villages lorrains, témoin de l'identité rurale du territoire Assurer un environnement bâti de qualité en encadrant les caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales des constructions.	OAP Chaouilley : Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser.  OAP Jevoncourt : Mur à conserver.  OAP Vaudeville : Façade à conserver. 

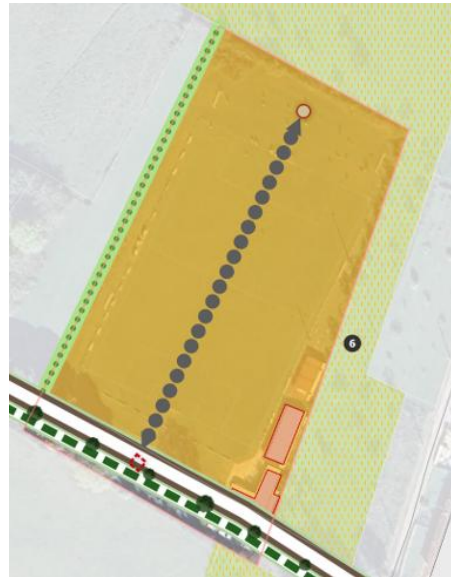
3. Les OAP sectorielles : les principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et au stationnement

A. Principes généraux

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Accès et voiries : De manière générale, pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres. Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Sauf indication contraire dans les dispositions des zones, l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale : • 8,80 mètres de plateforme dont 6 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ; • 5,80 mètres de plateforme dont 3 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation. Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Dommarie-Eulmont : Dommarie – Rue des Tilleuls <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i>  La desserte des différentes parcelles pourra s'effectuer directement depuis la rue des Tilleuls à l'ouest et au sud du site. L'accès à la zone devra être sécurisé et des cheminements piétons créés le long de la rue des Tilleuls aux abords du site. OAP Vézelize – Rue des Maix – Brenon : 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
(ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...). Des principes d'accès sont précisés au sein des schémas d'organisation. Il s'agit de pouvoir hiérarchiser les accès en fonction des voiries à créer et de la circulation que l'on souhaite mettre en place au sein des secteurs de développement. <u>Eléments de légende :</u>  Accès principal  Accès piéton sécurisé Par ailleurs, afin de faciliter et sécuriser les accès aux différents sites et notamment lorsqu'ils se situent en entrée de ville, le schéma d'OAP précise les aménagements viaires à réaliser. Il s'agit de limiter la vitesse aux abords de ces quartiers habités, de sécuriser les déplacements de tous et de fluidifier les circulations. <u>Eléments de légende :</u>  Carrefour sécurisé à aménager  Aménagement pour limiter la vitesse / Voie calme / zone de rencontre		OAP Vaudigny <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> Le projet devra contribuer à faire baisser la vitesse des véhicules.  OAP Vaudémont <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> L'ensemble du site devra être accessible depuis la rue du Pressoir avec la création d'une voirie interne de desserte. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Le réseau de voirie existant ou à créer est indiqué par plusieurs principes. Ces indications permettent à la fois de prendre en compte le réseau viaire mis en place et de préciser la voirie attendue au sein des secteurs de projets. Cette hiérarchisation viaire est primordiale afin d'organiser les mobilités. Le schéma d'OAP peut également préciser les voies existantes mais qu'il est nécessaire de requalifier préalablement à l'urbanisation du site. Il peut également indiquer les voies qui doivent être traitées à sens unique lorsque cela est nécessaire. <u>Eléments de légende :</u> ◄ ● ● ● ► Voie de desserte à créer ≡ Voie de desserte existante ▬ Voie à requalifier		OAP Vézelize : Rue des Maix <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> Le projet porte sur la requalification de la rue des Maix pour les véhicules avec un accès piéton sécurisé. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Bouclage : Les ambitions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine bâti sont précisées dans les OAP concernées. Ainsi, des éléments patrimoniaux, des murs, des fronts d'alignement à respecter peuvent être identifiés à ce titre, pour contribuer au maintien de l'identité notamment architecturale du territoire. <u>Éléments de légende :</u>  Place de retournement	<u>Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun</u> Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Vézelize : Reconversion du stade de football <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> <i>Une aire de retournement est à prévoir au bout de cette voirie afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.</i> 

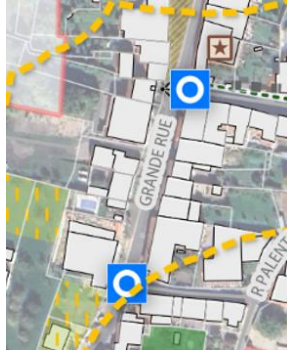
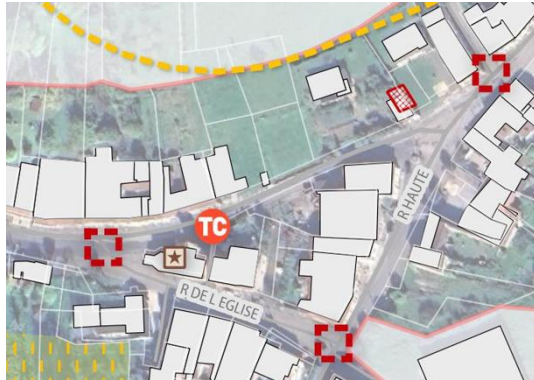
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Déplacements doux : Au sein des voies publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile. L'ensemble des liaisons douces identifiées comme existantes sont à préserver. Toutes les nouvelles voies ouvertes à la circulation doivent comprendre la mise en place d'un maillage structurant d'espaces dédiés aux liaisons douces. Ces aménagements doivent permettre d'assurer à la fois la desserte interne du secteur et sa mise en relation avec le réseau existant. Dans les voies en impasse il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser. La conception des cheminements doux devra intégrer le confort d'usage de la pratique et, de fait, privilégier la végétalisation qui contribue à une ambiance apaisée, permet l'ombrage et sécurise en délimitant les différents usages. Un retrait d'un mètre de part et d'autre des cheminements doux est imposé pour toutes les constructions nouvelles. <u>Eléments de légende :</u>  Accès piéton sécurisé  Liaison douce (piéton, vélo) existante  Liaison douce (piéton, vélo) à créer	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Tantonville : Secteur d'activités <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> <i>L'aménagement du site devra contribuer au renforcement ou à défaut à la création de nouvelles connexions piétonnes sécurisées depuis le site de la zone d'activité.</i>  OAP Ormes-et-Ville <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> <i>L'accès aux zones devra être sécurisé et être accessible à pied avec l'aménagement de cheminements piétons le long des voies extérieures. Ce réseau piétonnier devra également s'inscrire en continuité des cheminements doux et actifs existants sur la commune.</i> 

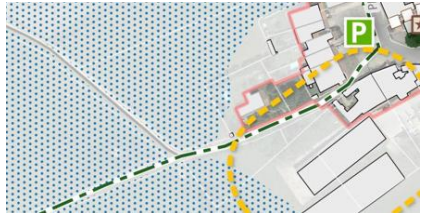
Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Stationnement : En matière de stationnement, l'opération devra être conforme au règlement d'urbanisme de la zone (cf. règlement écrit). L'imperméabilisation des aires de stationnement collectives devra rester limitée en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront, dans la mesure du possible, être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige. Lorsque la végétalisation des stationnements est demandée, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement. Eléments de légende :  Aire de stationnement existante  Aire de stationnement paysagée à aménager  Aire de covoiturage	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usages : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Proposer une offre alternative facilement accessible à tous. Adapter la politique de stationnement aux usages du quotidien.	OAP Lemainville :  OAP Bainville-aux-Miroirs : 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Transport en commun : Les OAP indique les arrêts de transport en commun et les gares existant, désigne les pôles gare à aménager/valoriser. Les sites d'opération devront privilégier leur développement à proximité des réseaux de transports en commun (réseau ferroviaire, bus, navettes...) et valoriser la présence de ces arrêts par l'aménagement de liaisons douces permettant de les rejoindre facilement. <u>Éléments de légende :</u>  Arrêt de transport en commun  Pôle de la gare à aménager/valoriser	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Accompagner la remise en service de la ligne 14 (Nancy-Mirecourt) et envisager un service de rabattement. Etendre l'offre de transport en commun, notamment à travers l'élargissement du service Mobilité Solidaire à d'autres publics. Proposer une offre alternative facilement accessible à tous. Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Adapter la politique de stationnement aux usages du quotidien. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Ceintrey :  OAP Diarville :  OAP Voinémont : 

C. Principes trouvant place dans les OAP sectorielles

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Accès, voiries : Le tracé de la voie est indicatif, il permet de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone (principe de traversée, de bouclage et de liens vers les autres quartiers). Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies déjà existantes autour, tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment : • Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages ; • Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite ; • Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement) ; • Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal). Les OAP contextualisent les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi elles précisent les intentions de connexions de voirie. Elles précisent également si des voies existantes nécessitent d'être requalifiées. Elles peuvent également identifier les accès des sites de projet. <u>Eléments de légende :</u> == Voie de desserte existante ⇄ Voie à requalifier ◀...▶ Voie de desserte à créer ▶ Accès principal ▶ Accès piéton sécurisé	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Diarville : <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> L'ensemble du site devra être accessible par le prolongement de la voie de desserte existante (Chemin de Vaux) qui permettra de desservir les futures habitations.  OAP Gugney : Rue de Lancelot <i>Accessibilité, desserte et stationnement</i> Les deux secteurs devront être accessibles par une voie de desserte. 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Sécurisation de la voirie : Plusieurs types d'aménagements de voirie peuvent être prévus pour la sécurisation et ainsi favoriser la cohabitation des usages, notamment entre la voiture et les modes actifs. En préalable à la mise en œuvre de l'aménagement du secteur desservi, certains passages préexistants ou nouveaux accès nécessitent d'être recalibrés ou reconfigurés (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, giratoires...), en lien avec l'importance de l'opération. Par ailleurs, les OAP peuvent prévoir des aménagements pour réguler les flux par exemple en entrée de bourg, à proximité des zones fréquentées (écoles, quartier d'habitat...). Enfin, pour certains projets, le retournement peut s'effectuer sous forme de boucle ou d'impasse (placette de retournement). Si des impasses sont créées, elles déboucheront sur des modes doux pour irriguer le tissu urbain pour les piétons et cycles. <u>Eléments de légende :</u>  Carrefour sécurisé à aménager  Aménagement pour limiter la vitesse / Voie calme / zone de rencontre  Place de retournement	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages.	OAP Forcelles-Saint-Gorgon : Aménagements pour limiter la vitesse dans le bourg.  OAP Germonville : <i>Dans la mesure où le site de projet borde une route départementale qui bénéficie déjà d'aménagements destinés à sécuriser la circulation et à baisser la vitesse des véhicules, le projet devra porter une attention particulière à la sécurisation des déplacements des habitants du futur projet.</i> 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Déplacements doux : Chaque OAP précise les principes relatifs au maillage des liaisons douces pour favoriser les mobilités actives (marche, cyclisme). Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Les modes doux seront particulièrement développés en lien avec les espaces verts, noues paysagères ou haies bocagères maintenues sur le site. <u>Éléments de légende :</u>  Accès piéton sécurisé  Liaison douce (piéton, vélo) existante  Liaison douce (piéton, vélo) à créer	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Laloeuf <i>Les accès aux logements devront être sécurisés et accessibles à pied. Ils devront également s'inscrire en continuité des cheminements doux et actifs existants sur la commune.</i>  OAP Laneuveville-devant-Bayon <i>Liaison douce à créer le long de la Rue de Neuville.</i>  OAP Omelmont : <i>Liaison douce existante.</i> 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Voie ferrée et nuisances sonores : La présence de voie ferrée implique d'atténuer les nuisances sonores. La solution représentée dans les OAP est le traitement par une trame végétale. Les OAP intègrent également des principes d'aménagement (ponts, passages souterrains...) permettant de gommer les coupures naturelles (cours d'eau) ou structurelles (routes, voie ferrée...) et ainsi de faciliter les liaisons inter-quartiers. <u>Eléments de légende :</u> —+—+— Emprises ferroviaires ▲ Pont ou passerelle à créer	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs. Accompagner la remise en service de la ligne 14 (Nancy-Mirecourt) et envisager un service de rabattement. Etendre l'offre de transport en commun, notamment à travers l'élargissement du service Mobilité Solidaire à d'autres publics. Proposer une offre alternative facilement accessible à tous. Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages. Adapter la politique de stationnement aux usages du quotidien. Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes.	OAP Ceintrey <i>Pont ou passerelle à créer.</i> 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Stationnement : Les OAP s'attachent à identifier les aires de stationnement privées ou publiques existantes. Dans ce cadre, elles identifient également des aires de stationnement paysagères et perméables à aménager pour répondre aux besoins de développement des quartiers. Celles-ci sont situées stratégiquement dans un souci d'économie d'espace et pour favoriser l'intermodalité, notamment auprès des arrêts de transports en commun et des gares. <u>Eléments de légende :</u>  Aire de stationnement existante  Aire de stationnement paysagée à aménager  Aire de covoiturage	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager Préserver et développer les espaces publics en s'appuyant sur l'opportunité des usoirs : travailler sur leur qualité, à travers des interventions socialement innovantes et respectueuses de l'environnement (végétalisation, apaisement de la circulation, aménagements urbains ludiques et pédagogiques, ...). Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Proposer une offre alternative facilement accessible à tous. Adapter la politique de stationnement aux usages du quotidien.	OAP Chaouilley <i>Aire de stationnement existante en cœur de bourg.</i>  OAP Laneuveville-devant-Bayon : <i>Aire de covoiturage et aire de stationnement paysagée à aménager.</i> 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Transport en commun : Les OAP répondent aux enjeux de réduction des distances de déplacements et de développement de l'intermodalité. Dans ce cadre, elles identifient, le cas échéant, la présence d'infrastructures pour la desserte des sites en transports en commun à proximité des sites de projet. Cela participe également à l'optimisation du réseau, notamment au sein des polarités, des zones commerciales et des sites en reconversion. <u>Éléments de légende :</u>  Arrêt de transport en commun  Pôle de la gare à aménager/valoriser	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Accompagner la remise en service de la ligne 14 (Nancy-Mirecourt) et envisager un service de rabattement. Etendre l'offre de transport en commun, notamment à travers l'élargissement du service Mobilité Solidaire à d'autres publics. Proposer une offre alternative facilement accessible à tous. Apaiser la circulation dans les centres-bourgs et villages.	OAP Lebeuville : <i>Aire de transport en commun existante.</i> 

Principe et dispositions dans les OAP	Objectif du CU/PADD/document cadre	Exemples dans les OAP
Pôles multimodaux : Les lignes ferroviaires constituent également des piliers pour favoriser l'intermodalité au sein du territoire. Dans ce cadre, de la même manière que pour les infrastructures de transports en commun, les OAP identifient les infrastructures ferroviaires existantes ou à créer à proximité des sites de projet, mettant en avant le potentiel d'accessibilité. <u>Éléments de légende :</u>  Pôle de la gare à aménager/valoriser	Orientation n° 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs Accompagner la remise en service de la ligne 14 (Nancy-Mirecourt) et envisager un service de rabattement. Proposer une offre alternative facilement accessible à tous.	OAP Diarville : 

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones

Le règlement du PLUi comprend un règlement graphique (ou plan de zonage) découpant le territoire en différentes zones comprenant un règlement écrit afférent.

Quatre grands types de zones sont définis par le Code de l'Urbanisme :

- **La ZONE A (AGRICOLE)** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La ZONE N (NATURELLE)** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- **La ZONE U (URBAINE)** correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions (autres qu'agricoles) situées en dehors des limites urbaines du bourg (centre) sont classées en zone Agricole ou Naturelle (selon la nature de leur environnement). Cette classification découle d'une demande des services de l'État, qui ont souhaité qu'aucun pastillage en zone urbaine ne soit réalisé, c'est à dire d'éviter les discontinuités du zonage. Cependant, la CCPS a souhaité permettre à ces constructions de poursuivre leur évolution dans le temps. Ainsi, le règlement écrit du PLUi autorise la réalisation d'extensions et d'annexes, mais dans des proportions limitées et selon des conditions strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

- **La ZONE AU (A URBANISER)** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 - ➔ Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans

l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

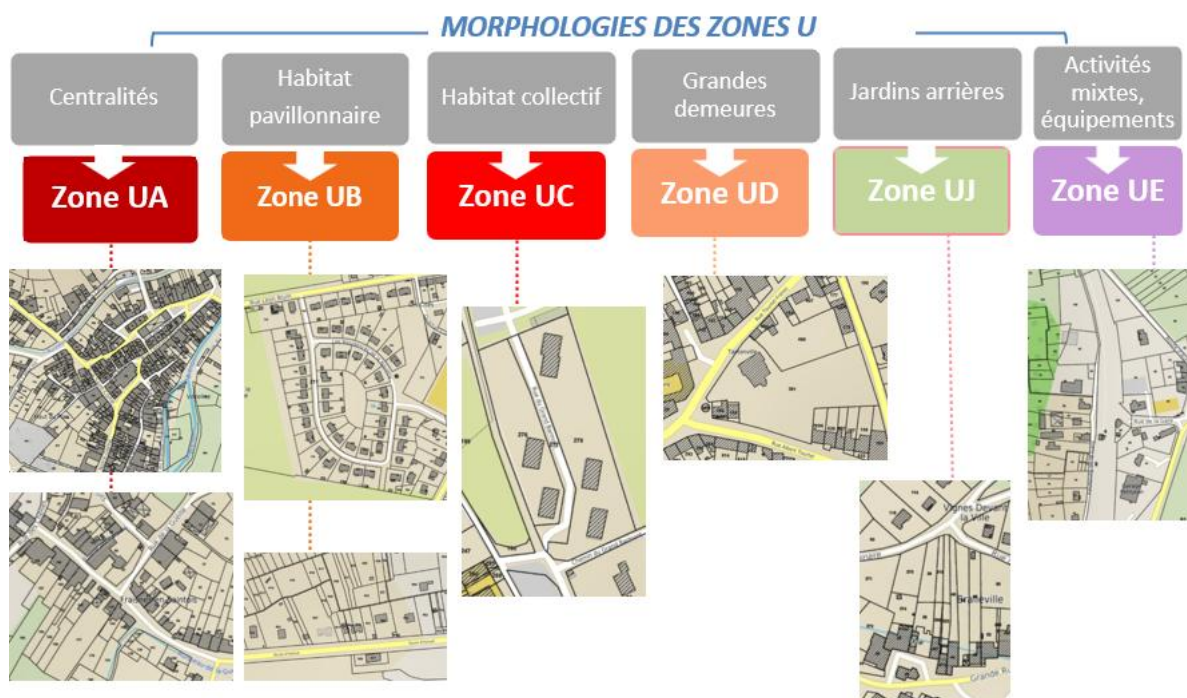
Pour chacune de ces zones, des secteurs ont été définis en fonction des caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants, des fonctions présentes ou envisagées pour chaque zone ou secteur et des enjeux d'évolution ou de protection des différents types d'espaces :

Zones U

ZONE	Secteurs	Caractéristiques
UA	UA1 : centres-bourgs (Vézelise, Tantonville)	Centralités urbaines ou villageoises du territoire. Elles sont caractérisées par des morphologies urbaines plus denses que dans les autres tissus, avec des maisons traditionnelles lorraines implantées généralement à l'alignement des usoirs ou des voies, et le plus souvent mitoyennes entre elles, de manière à former des alignements bâtis continus. Pour les centralités les plus conséquentes (Vézelise, Tantonville, Diarville, Haroué, Ceintrey, Benney ou Roville-devant-Bayon par exemple), elles disposent d'une certaine mixité de fonctions : habitat, commerces ou équipements. Ces zones sont également caractérisées par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial. Au sein des zones UA, deux secteurs sont distingués : • Les secteurs UA1 correspondant aux centres-bourgs de Vézelise et de Tantonville, disposant d'une plus forte densité, notamment par des hauteurs de bâti plus conséquentes • Les secteurs UA2 correspondant aux centres de l'ensemble des villages du Pays du Saintois.
	UA2 : centres de villages	

UB		Zones d’habitat pavillonnaire. Ces zones correspondent à des tissus d’habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Les constructions y sont implantées généralement au centre des parcelles, avec une distance vis-à-vis des voies ou des espaces publics, ainsi que des limites séparatives.
UC		Habitat collectif. Ces zones englobent des constructions d’habitat collectif caractérisées par des hauteurs variées, (de R+1 à R+5), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et la présence d’espaces verts généreux les entourant.
UD		Châteaux, grandes demeures et villas. Il s’agit de grandes propriétés historiques, présentant un fort caractère patrimonial (château, manoir, maison de maître, par exemple). Elles sont généralement implantées au sein de grands parcs arborés ou paysagers.
UE		Activités mixtes, équipements, services et grands commerces. Ces zones englobent les espaces accueillant des activités ou des équipements, ou destinées à en accueillir.

UJ	Jardins. Ces zones correspondent à des jardins situés en profondeur des parcelles, destinés à être protégés des nouvelles constructions en vue de la protection des cœurs d'îlots verts. Elles peuvent néanmoins accueillir les différentes annexes visant au confort ou à l'agrément des jardins et des propriétés.
----	--



Les zones U ont été délimitées selon les enveloppes urbaines existantes et plusieurs critères aidant à en préciser les contours. 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. Cette enveloppe va aider à définir les contours des zones Urbaines.

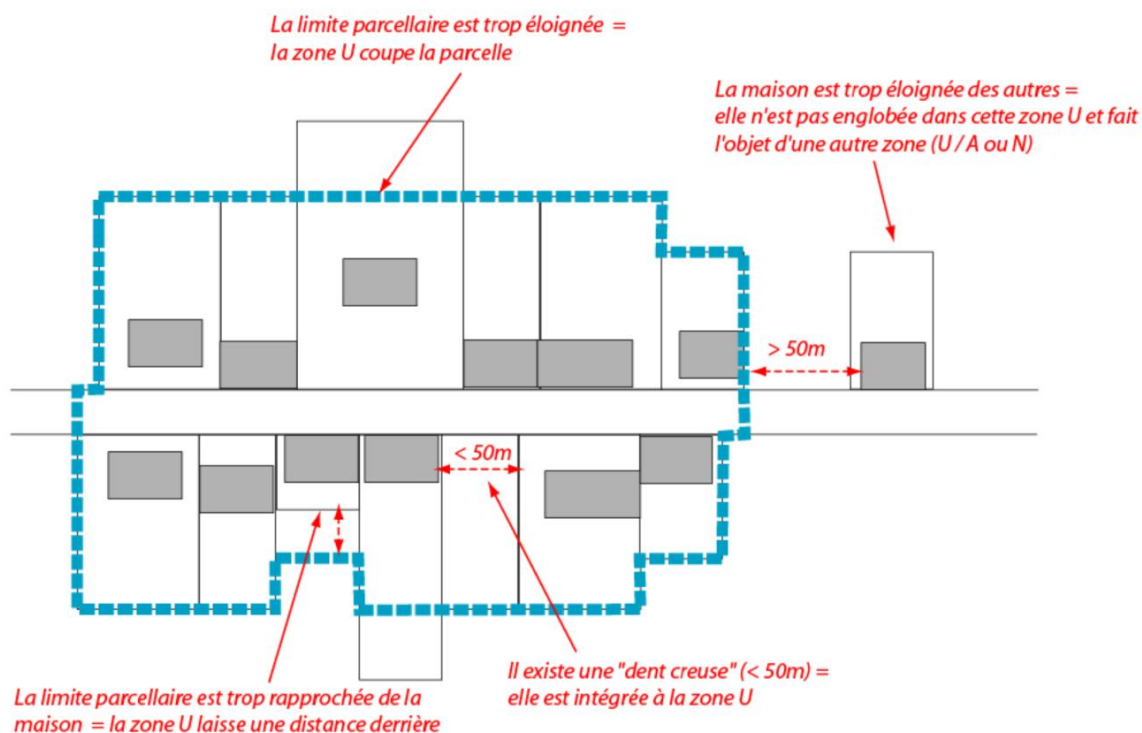
Le travail de définition des enveloppes urbaines puis des zones U s'est fondé sur :

- Un travail de photo interprétation pour chaque commune
- Une délimitation à l'échelle parcellaire sur la base du dernier cadastre disponible.
- Un critère de distance entre la limite de la zone U et l'arrière des constructions principales, lorsque les parcelles sont jugées trop grandes pour être intégralement intégrées à la zone U. Cette distance est fixée à environ 25 m. Elle correspond aux configurations les plus répandues au sein de la morphologie dominante des villages présents dans le Pays du Saintois.



Exemple de distance entre la construction et la limite du fond de parcelle (Fraignes-en-Saintois)

- En cas de poches interstitielles non urbanisées, un critère de distance entre les constructions, en-deçà de laquelle la parcelle est considérée comme une « dent creuse » et intégrée à la zone U. Cette distance est fixée à environ 50 m. Au-delà de cette distance, la parcelle est considérée comme n'appartenant plus à la zone U, et donc classée en zone A ou N, sauf volonté d'extension urbaine. Dans ce dernier cas, la parcelle est classée en zone AU (voir critères de délimitation des zones AU).



- Un critère d'occupation des terrains : les fonds de parcelle (jardins) sont exclus (à +/- 50% de la superficie totale de la parcelle) lorsque qu'un secteur présente un enchaînement de parcelles longilignes dont les constructions principales constituent un front bâti.
- En cas de grandes emprises non occupées au sein des enveloppes urbaines, les parcelles sont exclues de l'enveloppe lorsqu'elles présentent une utilisation agricole (surface cultivée) ou naturelle (forêt, prairie) dont la surface est supérieure à 0,5 hectares. Dans ce cas, la parcelle est classée en A / N ou AU en fonction de sa nature et des choix opérés par la collectivité.

- Des critères liés à la configuration locale des lieux : les limites de la zone U sont ensuite adaptées au cas par cas en fonction de la géographie locale (présence d'alignement d'arbres, relief, volonté de préserver ou de cadrer une vue, etc.).

Zones à urbaniser « AU »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
AU	AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités	Zones à urbaniser « AU ». Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Au sein des zones AU, deux secteurs sont distingués : - Les secteurs AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ; - Les secteurs AUE correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités.
2AU		Zones à urbaniser « 2AU ». Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme. Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les zones à urbaniser « AU » ont été délimitées selon les critères suivants :

- L'armature territoriale : des localisations et des superficies déterminées en cohérence avec les besoins fonciers des polarités définies par le SCoT et le PADD. Une recherche de cohérence et d'équilibre global entre les différentes communes.
- Des critères fonciers et fonctionnels liés aux contraintes techniques, à l'accessibilité, à la présence des réseaux d'eau et d'électricité, la localisation en continuité des villages, l'absence de périmètre de réciprocité des activités agricoles.
- Des critères environnementaux liés à l'absence d'élément constitutif de la trame verte et bleue, de zones humides ou de risques, un moindre impact sur les paysages.
- Une recherche de modération de la consommation foncière, en lien avec les besoins fonciers du territoire, d'une compatibilité avec les objectifs du SCoT Sud 54 et d'une trajectoire orientée vers l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Ces zones ont été priorisées sur la base des critères suivants :

- Priorité donnée aux propriétés foncières communales
- Connaissance d'un projet en cours à venir au droit du secteur
- La situation du secteur et son attractivité

Il est à noter que la détermination de ces zones AU a été le fruit d'un long travail itératif à travers de nombreux ateliers, séminaires, conférences des maires et réunions entre la communauté de communes du Pays du Saintois et l'ensemble des élus des 55 communes, dont quatre sessions de travail avec chaque commune. La superficie des zones à urbaniser « AU » est ainsi passée de 83 ha initialement programmés dans les documents d'urbanisme antérieurs, à 24,25 ha dans le PLUi (*voir justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*). Un calendrier de phasage des zones a également été établi. Ainsi ce sont 18,15 hectares réservés pour les projets résidentiels et économiques (AU et AUE) à court et moyen terme et 6,1 hectares sont conservés en réserves foncières pour des projets qui s'inscrivent sur le long terme (2AU).

Superficie des zones à urbaniser pour de l'habitat (AU)	11,68
Superficie des zones à urbaniser sur le long terme (réserves foncières) pour l'habitat (2AU)	6,1
Superficie des zones à urbaniser pour le développement économique (AUE)	6,47
TOTAL Zones AU / 2AU	24,25

ZOOM sur les zones AUE à vocation économique ou d'équipements

Le PLUi prévoit le classement de 6,47 ha en zones AUE, à vocation future d'activités économiques ou d'équipements. Il s'agit d'une part de proposer une offre foncière limitée

permettant de répondre aux besoins locaux des entreprises installées sur le territoire, ou de répondre ponctuellement à une demande de nouvelles implantations, le Pays du Saintois ne disposant que de peu de disponibilités au sein des sites d'activité existants (*voir diagnostic des ZAE*). D'autre part, certains sites sont voués à des projets d'équipements portés par la commune qui en maîtrise le foncier et l'aménagement futur.

Ainsi, 9 sites sont désignés pour ces besoins futurs, en extension de sites d'activités existants, ou en nouvelle implantation :

Commune	Superficie zone AUE	Justification
DIARVILLE	0,30	Nécessité de développement d'une entreprise d'artisanat d'art et de son accueil sur un site plus grand
SAINT-FIRMIN	0,54	Extension pour des besoins d'équipement public
TANTONVILLE	0,94	La zone AUE à l'entrée sud répond aux besoins d'un projet d'extension urgent d'une entreprise artisanale locale.
LANEUVEVILLE-DEVANT-BAYON	1,13	Extension du site d'activité existant afin de compléter l'offre pour répondre aux besoins locaux d'implantation d'entreprises
ROVILLE-DEVANT-BAYON	0,55	Projet d'extension future d'un supermarché. Des études zones humides plus précises ont été conduites dans le cadre du projet de reconstruction du magasin et des compensations ont été prescrites. La rigole de Mangonville étant bien repérée comme un cours d'eau, un recul de 10 mètres inconstructibles s'applique donc.
VEZELISE	0,5	L'unique zone AUE située en sortie de village en direction d'Omelmont, offre un potentiel de développement de la zone artisanale déjà présente.
NEUVILLER-SUR-MOSELLE	0,19	Projet d'équipement public porté par la commune qui en a la maîtrise foncière
CEINTREY	1,1	Extension du site d'activité existant afin de compléter l'offre pour répondre aux besoins locaux d'implantation d'entreprises
VOINEMONT	1,2	Extension du site d'activité existant afin de compléter l'offre pour répondre aux besoins locaux d'implantation d'entreprises, le site existant n'offrant plus de capacité d'accueil.

Zones A

Zone	Secteurs	Caractéristiques
A	Ap : Agricole Paysage	Les zones agricoles. Ces zones recouvrent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sein de la zone A, trois secteurs sont distingués : • Le secteur Ap (Agricole Paysage) correspondant aux secteurs agricoles à préserver en raison de leurs qualités paysagères de ces espaces ; • Le secteur Av (Agricole Village) correspondant aux constructions agricoles implantées en cœur de village qui nécessitent un traitement spécifique en matière d'intégration urbaine ; • Le secteur As1 (Agricole STECAL) correspondant au Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans lesquelles certaines implantations non agricoles sont autorisées à titre exceptionnel visant à conforter une activité artisanale à Ceintrey
	Av : Agricole Village	
	As : Agricole STECAL	

Zones N

Zone	Secteurs	Caractéristiques
N	Nc : Naturel Secteurs Carrières	Les zones naturelles. Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : • Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; • Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; • Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

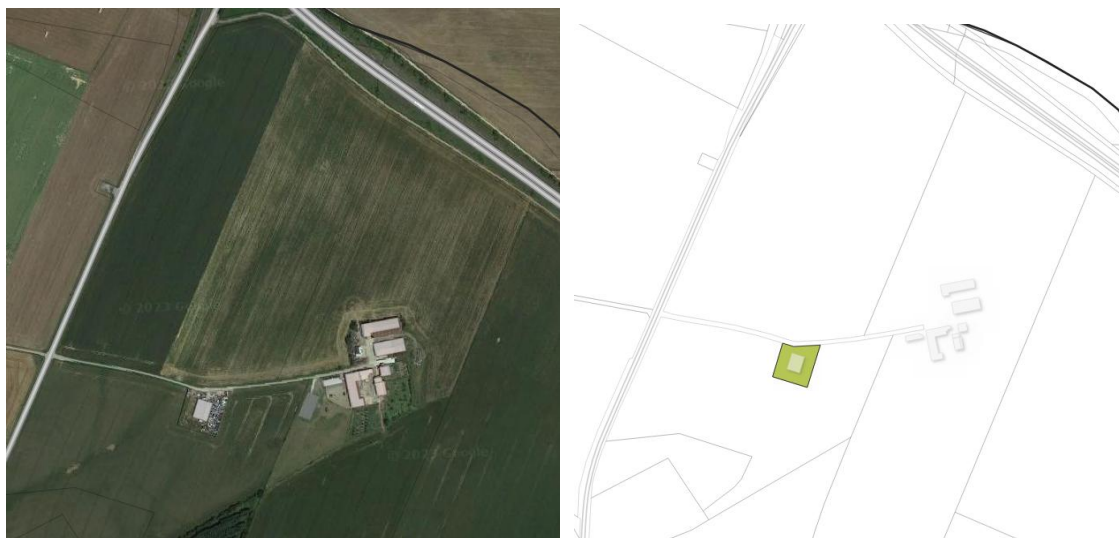
N	Nf : Naturel Secteurs Forestiers	• Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; • Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Au sein de la zone N, cinq secteurs sont distingués : • Le secteur Nc (Naturel Carrières) correspondant aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; • Le secteur Nf (Naturel Forestiers) correspondant aux secteurs fortement boisés participant à la fois à la qualité des paysages du territoire et au maintien d'une biodiversité exceptionnelle ; • Le secteur Nj (Naturel Jardins) correspondant aux espaces de jardins présents en cœur de bourg ; • Le secteur NI (Naturel Loisirs) correspondant aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire (aires de jeux, campings, base de loisirs...) ; • Le secteur Nls (Naturel Loisirs STECAL) correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans lesquelles certaines implantations non agricoles sont autorisées à titre exceptionnel : ○ Nls1 : future base de loisirs à Xirocourt ○ Nls2 : projet d'hébergement touristique à Xirocourt.
	Nj : Naturel Secteurs Jardins en cœur de bourgs	
	NI : Naturel Secteurs Loisirs	
	Nls : Naturel Secteurs Loisirs STECAL	

Le territoire, caractérisé par une dominante agricole affirmée, présente des terres cultivées au sein des espaces naturels. Ceux-ci sont maintenus en zonage A ou N sans sous-zonage particulier, dans la mesure où les occupations du sol sont déjà réglementées de telle sorte qu'elles ne menacent pas les enjeux agricoles et environnementaux.

ZOOM sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (secteurs As et Nls)

Le règlement graphique prévoit plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) classés en secteurs As ou Nls. Ils sont destinés à autoriser à titre exceptionnel une constructibilité spécifique afin de mettre en œuvre des projets que la collectivité souhaite soutenir. Ces secteurs visent à répondre à plusieurs ambitions du PADD :

- « Dynamiser le tourisme sur l'ensemble du territoire »
- « Développer l'hébergement individuel et collectif. »
- « Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoir-faire locaux ».

Sous-secteur As 1 :

Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées à Ceintrey

Ce STECAL vise à conforter une activité de recyclage automobile en autorisant des extensions sur sa parcelle (environ 3500 m² d'espaces libres autour du bâtiment existant de 770 m² sur une parcelle de 4270 m² au total).

Sous-secteur Nls1 :

Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées à Xirocourt

Ce STECAL vise à développer une future base de loisirs en lieu et place de l'ancien camping municipal sur la commune de Xirocourt le long du Madon, au lieu-dit « Pâquis de Joncé » sur une superficie d'1,57 ha. Il s'agit d'une propriété communale.

Sous-secteur Nls2 :

Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées à Xirocourt

Ce STECAL correspond à l'aire de jeux et terrain de sports situés au sud du bourg ancien de Xirocourt. Il s'agit d'y développer un projet d'accueil touristique avec de l'habitat léger et de verger expérimental sur une superficie de 2 883 m².

3. Le bilan des surfaces par zone

Type de zone	Secteurs	Surface par type de zone (ha)	Surface par secteurs (ha)	Part du territoire de la CCPS
N	N	8434,07	1507,42	24,06%
N	Nc		142,35	
N	Nf		6400,24	
N	Nj		335,53	
N	NI		46,65	
N	NIs1		1,58	
N	NIs2		0,28	
A	A	25684,68	24 274,06	73,28%
A	Ap		1403,23	
A	Av		6,95	
A	As1		0,42	
U	UA1	904,33	31,62	2,58%
U	UA2		334,71	
U	UB		289,49	
U	UC		2,55	
U	UD		16,82	
U	UE		96,29	
U	UJ		132,83	
AU	AU	24,25	11,68	0,06%
AU	AUE		6,47	
AU	2AU		6,10	
TOTAL		35049,8		100%

4. Les prescriptions graphiques

A. Patrimoine naturel et paysager

Le règlement du PLUi définit plusieurs prescriptions graphiques visant la protection de milieux naturels et d'éléments paysagers. Ces prescriptions permettent notamment de traduire certains objectifs du PADD, en particulier les orientations n°3 – « Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image » et n° 6 – « Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Saintois ».

Ainsi, le PLUi de la Communauté de communes du Pays du Saintois identifie plusieurs typologies d'éléments naturels et paysagers à protéger, mettre en valeur ou à restaurer, de manière à pouvoir adapter finement les règles de protection aux besoins inhérents à chaque entité, celles-ci figurant au sein des Dispositions Générales.

La détermination et la délimitation des prescriptions s'appuient sur :

- L'Etat Initial de l'Environnement,
- Les relevés existants dans les documents d'urbanisme antérieurs des communes.

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de :

- L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »
- L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.* », (et sauf exceptions mentionnées à l'article article R421-23-2), les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23. « *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Les prescriptions graphiques sont présentées ci-dessous selon l'ordre décroissant du niveau de protection qu'elles engendrent, de la protection la plus stricte à la protection la moins stricte.

Zones humides (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les zones humides sont systématiquement intégrées aux documents de planification depuis une dizaine d'années, pour protéger au mieux ces milieux fragiles, qui rendent de nombreux services écosystémiques et qui tendent à disparaître. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'inventaire des zones humides a été basé réalisé par le bureau d'ingénierie environnementale Elément Cinq. Cet inventaire a été réalisé selon l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement. La version en vigueur au moment de l'inventaire était basée sur les critères alternatifs, c'est-à-dire que les zones humides peuvent être déterminées par le critère pédologique ou par le critère botanique. Ainsi, le caractère humide d'un terrain n'est pas toujours perceptible à l'œil nu : par exemple, en présence d'une végétation non spontanée, seul le critère pédologique peut révéler son appartenance à une zone humide. La précision des inventaires réalisés dans le cadre de PLUi ne peut pas, pour des raisons de coût, être appréciée à l'échelle de la parcelle. Ainsi, des inventaires réalisés à des échelles plus fines peuvent permettre de déterminer avec plus de précision le périmètre réel de la zone humide sur une zone donnée. D'autre part, le caractère humide d'une zone peut être perdu, à la suite d'un drainage par exemple, même si cette perte met du temps à se matérialiser dans les inventaires. Par ailleurs, l'ensemble des zones humides avérées c'est-à-dire les zones humides remarquables du SDAGE, les habitats humides localisés dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et le site du Conservatoire des Espaces Naturels, ainsi que les zones humides identifiés dans le cadre de l'expertise dédiée sont strictement protégées.

Trame aquatique : mares, étangs, cours d'eau et leurs ripisylves (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Il s'agit de protéger l'ensemble de la trame bleue du territoire, notamment les entités aquatiques telles que les mares, les étangs, les cours d'eau et leurs ripisylves, afin de préserver de réelles continuités écologiques, supports de la biodiversité. Les règles de recul des constructions vis-à-vis des berges des cours d'eau visent également à limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation. De manière générale, la préservation des cours d'eau s'inscrit dans une gestion intégrée du risque inondation par débordement.

Les boisements des espaces agricoles (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'objectif est de protéger l'ensemble des boisements au sein des espaces agricoles. La préservation de ces espaces supports aux continuités écologiques locales permet la pérennisation de ces dernières mais également celle des services écosystémiques associés à ces milieux (infiltration des eaux dans les sols, captation du carbone...).

Les espaces paysagers protégés : les cœurs d'îlots et les pâquis (au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le règlement graphique identifie les cœurs d'îlots et les pâquis à préserver. A cette fin, le règlement impose une limitation de l'emprise au sol des extensions et annexes ainsi que l'interdiction d'abattage des arbres (sauf si l'état phytosanitaire le justifie ou pour un motif de sécurité des biens et personnes. Dans ce cas, une replantation équivalente est demandée).

Cette prescription a pour objectif de maintenir les milieux naturels herbacés en milieu urbain et agricole, leur intérêt au sein des continuités écologiques du territoire ainsi que les services écosystémiques qui leur sont associés (limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, infiltration de l'eau dans les sols...).

Les vergers (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Les vergers participent à l'identité paysagère du territoire. Ils sont ainsi identifiés au règlement graphique et font l'objet d'une protection : interdiction d'arrachage des vergers ou d'éléments de verger (à l'exception d'un motif d'entretien, de sécurité ou de mauvais état phytosanitaire dégradé).

Arbres remarquables (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Ce sont des arbres exceptionnels pour leur rareté, leur dimension et/ou leur valeur historique, patrimoniale et paysagère. Leur identification permet de les protéger en interdisant leur suppression.

Les alignements d'arbres et haies (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Ces haies et alignements d'arbres constitutifs du paysage jouent également un rôle écologique. Ils peuvent en effet constituer un refuge pour la biodiversité locale et ponctuellement la nourrir. Ces milieux relais du réseau écologique sont des leviers majeurs de la qualité écologique des milieux ouverts agricoles participant à la Trame Verte et Bleue. Enfin, certains éléments situés plutôt en périphérie de village ont également un intérêt paysager important.

Ces alignements d'arbres et haies sont donc à conserver, toutefois, en cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur, et, dans la mesure du possible, dans le même alignement. Ce mécanisme de compensation doit permettre au territoire de préserver un patrimoine minimum, considéré comme un seuil minimal, qui ne serait donc susceptible que d'augmenter.

B. Autres prescriptions graphiques

D'autres prescriptions graphiques figurent également au règlement. Une consultation des dispositions communes à toutes les zones du règlement permet de connaître les règles liées à ces prescriptions graphiques.

Éléments patrimoniaux protégés

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent être surfaciques (élément de patrimoine bâti : château, maison, église, mairie, école), ponctuelles (calvaire, lavoir, porte, autel) ou linéaires (façade à conserver ou à rénover, mur en pierre, règles architecturales particulières...).

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite (liste en annexe du règlement). Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces dispositions visent à répondre aux objectifs du PADD suivants : « *Transformer les constructions existantes dans le respect du patrimoine existant et des éléments architecturaux remarquables (conservation de l'aspect d'origine, ouvertures, respect des techniques traditionnelles, restauration des matériaux...)* » ; « *Valoriser le patrimoine historique et bâti qui participe à l'identité du territoire et à l'offre touristique et de loisirs* ».

Bâtiment susceptible de changer de destination en zone agricole

Au sein de la zone agricole, le règlement autorise certains bâtiments identifiés au règlement graphique à faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « *sectorielles* » portent sur l'ensemble des communes. Elles sont signalées sur le règlement graphique via un liseré spécifique. Dans ce cas précis, l'application du droit des sols est obligatoirement réalisée à partir des dispositions de l'OAP selon le principe de compatibilité et à partir des dispositions du règlement écrit selon le principe de conformité.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics. Ils peuvent être institués pour plusieurs motifs : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou à modifier, espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Marge de recul, alignement et bande de constructibilité

Le règlement graphique distingue plusieurs types de prescriptions relatives à l'implantation des constructions :

- La marge de recul minimale des constructions indique que les constructions doivent s'implanter avec le **recul** indiqué sur le plan.
- L'implantation obligatoire des constructions à l'alignement indique que les constructions doivent **s'implanter strictement sur la ligne** dessinée au plan.
- La zone d'implantation obligatoire des constructions principales indique **la bande constructible dans laquelle la construction principale doit s'implanter strictement**.
- La zone d'implantation obligatoire des façades principales indique **la bande dans laquelle la façade principale sur rue de la construction doit s'implanter**.

5. Les dispositions du règlement et leur nécessité pour la mise en œuvre du PADD

Le règlement se compose de dispositions générales, de dispositions communes à toutes les zones, et de dispositions particulières propres à chaque zone, ainsi que d'annexes. Sa trame s'articule autour de trois grandes entrées thématiques (Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Equipements et réseaux), au sein desquelles sont déclinés les différents articles.

La Communauté de communes du Pays du Santois a fait le choix d'adopter cette organisation, préconisée par le Code de l'Urbanisme depuis sa recodification au 1^{er} janvier 2016.

Dispositions générales

1. Dispositions générales
2. Lexique

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Annexes

A. Les dispositions générales

Cette partie vient donner les clefs de compréhension de l'organisation du dispositif réglementaire à travers une description de la composition du règlement ainsi qu'un lexique. Elle rappelle également les principales législations connexes à celle du PLUi et aux autorisations d'urbanisme (adaptations mineures, reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans).

B. Les dispositions applicables à toutes les zones

Cette partie regroupe les règles communes à toutes les zones, afin d'éviter les redondances au sein de chaque règlement de zone. Elle s'organise de la même manière que ces derniers, en s'articulant autour des trois grandes thématiques et des 8 articles préconisés par les articles R151-27 à R151-46 du Code de l'Urbanisme. Elle comprend notamment les règles applicables à toutes les inscriptions graphiques.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Tableau des destinations et sous-destinations

Le tableau des destinations et sous-destinations explicite ce que chaque catégorie regroupe, en application :

- du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015,
- de l'arrêté du 10 novembre 2016,
- du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020
- et du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Changements de destination en zone agricole

Au sein de la zone agricole, le règlement autorise certains bâtiments identifiés au règlement graphique à faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Contraintes et risques

Les Plans de Prévention des Risques Naturels sont placés dans les annexes du PLUi ; leurs servitudes s'appliquent de fait. Les dispositions communes du règlement rappellent ce principe et renvoient donc aux documents situés en annexe. Un plan des risques inondations est également intégré au règlement graphique.

Certains secteurs du territoire sont par ailleurs concernés par le risque d'inondation, dans les zones définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Des règles sont émises pour ces zones afin de protéger les biens et les personnes de ce risque ou pour ne pas accroître ce dernier.

Le règlement mentionne rappelle également les risques liés au retrait-gonflement des sols argileux, aux mouvements de terrain tels que les chutes de bloc et les glissements de terrain et phénomènes d'érosion.

Ces dispositions visent à répondre aux objectifs du PADD de « *réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque inondation dans les communes concernées en privilégiant un développement urbain en dehors des zones à risques* » et de « *Préserver les personnes et les biens du risque mouvement de terrain (éboulements, glissement et effondrement) et sensibiliser au risque de retrait gonflement des argiles* ».

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / Implantations par rapport aux limites séparatives

Des règles communes à toutes les zones sont émises sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

D'une part, des marges de recul sont édictées vis-à-vis de **certaines autoroutes, routes express, déviations et routes classés à grande circulation pour lesquelles** des reculs de 75 ou 100 mètres sont fixés par décret. Dans le Pays du Sainlois, cela concerne la route nationale **RN57 classée route à grande circulation, qui ne traverse aucune agglomération au sein du territoire**. Ces reculs visent à assurer la qualité paysagère des entrées de ville ainsi que la sécurité sur ces axes davantage circulés, en limitant les constructions aux abords immédiats qui pourraient occulter la visibilité sur ces routes.

D'autre part, le règlement graphique émet des prescriptions imposant ponctuellement soit un recul minimal, soit une ligne d'implantation des constructions afin de s'adapter à une circonstance locale.

Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

Des règles spécifiques au **patrimoine identifié sur le règlement graphique (voir chapitre 3B – autres prescriptions graphiques)** sont édictées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* ».

Ces règles relèvent de l'interdiction de démolition pour les bâtiments repérés, ainsi que du respect de l'intégrité du bâti originel via un encadrement des interventions sur le bâti (transformation, restauration, extension, surélévation, etc.). Les règles visent plus particulièrement deux catégories de bâti remarquable : les grandes demeures et villas, ainsi que les maisons de village ou fermes lorraines.

Ces dispositions viennent ainsi appuyer les orientations du PADD visant à « *Renforcer la qualité du cadre de vue au cœur des villages lorrains, témoin de l'identité rurale du territoire* ».

Ces dispositions visent à répondre à l'objectif fixé par le PADD d'« *encourager le recours à des modes de construction innovants recherchant performances environnementales et énergétiques* ».

Arbres remarquables, vergers, alignements d'arbres et haies, boisements des espaces agricoles, espaces paysagers protégés, zones humides, mares, cours d'eau et ripisylves

Les règles relatives à la protection des éléments de patrimoine naturel et paysager identifiés au titre des articles L151-23 (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique) ou L151-19 (éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) sont

explicitées dans ces différentes dispositions. Elles ont pour objectif la protection des éléments identifiés car constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Ces règles répondent à plusieurs ambitions du PADD :

- « *Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village nécessaires au bon fonctionnement environnemental et écologique.* » ;
- « *Protéger les éléments paysagers ponctuels témoins de l'identité des communes et du territoire et supports de qualité du cadre de vie (vergers, alignements d'arbres, ...)* » ;
- « *Renforcer l'accompagnement paysager des voies de déplacements qui participe aussi de l'armature écologique* » ;
- « *Préserver des espaces paysagers de respiration au cœur des tissus* » ;
- « *Protéger strictement les milieux aquatiques et humides et les espaces associés qui présentent une grande richesse de biodiversité, participent à la gestion de l'eau et à la prévention des inondations* » ;
- « *Restaurer les zones humides en maintenant les caractéristiques physiques, chimiques ou biologiques d'une ancienne zone humide ou d'une zone dégradée afin de lui rendre ses fonctions naturelles* » ;
- « *Préserver les espaces relais (bosquets, vergers, alignements d'arbres et haies...) qui maillent autant le plateau que les vallées* ».

Leur justification est explicitée dans le **chapitre IV-3A**.

Obligations en matière de stationnement

Les normes de stationnement mises en place dans le PLUi s'appuient sur l'orientation du PADD cherchant à « *Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs* » et sur l'objectif d' « *adapter la politique du stationnement aux usages du quotidien* ».

Outre la définition d'une grille de stationnement propre à chaque zone, et fonction des destinations, le cadre d'application des normes inscrites au sein de la grille est décrit.

La grille de stationnement a été conçue afin de rechercher un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des normes exigées afin de ne pas obérer les projets et limiter l'imperméabilisation des sols.

Aussi, des normes de stationnement pour les vélos sont également mises en place dans les dispositions communes du règlement. Ces règles sont complémentaires de l'objectif du PADD de « *Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes* ».

C. Les dispositions relatives aux zones urbaines

Règlement des zones UA (UA1 et UA2)

L'esprit de la zone

Les zones UA correspondent aux centralités urbaines ou villageoises du territoire. Le règlement a pour objectif de conforter la mixité des fonctions présente ainsi que les morphologies caractéristiques des villages lorrains. Ces derniers sont caractérisés par des morphologies urbaines plus denses que dans les autres tissus, avec des maisons traditionnelles lorraines implantées généralement à l'alignement des usoirs ou des voies, et le plus souvent mitoyennes entre elles, de manière à former des alignements bâtis continus.

Pour les centralités les plus conséquentes (Vézelise, Tantonville, Diarville, Haroué, ou Roville-devant-Bayon par exemple), elles disposent d'une certaine mixité de fonctions : habitat, commerces ou équipements. Les secteurs UA1, qui correspondent aux centres-bourgs de Vézelise et de Tantonville, disposent d'une plus forte densité, notamment par des hauteurs de bâti plus conséquentes que dans les zones UA2, correspondant aux centres de l'ensemble des villages du Pays du Saintois

Ces zones sont également caractérisées par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UA visent à maintenir ou développer la mixité des fonctions dans ces secteurs centraux, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites.

En outre, les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud 54 sont transposées via une limitation des surfaces commerciales de plus de 1000 m² dans la zone UA1 de la commune de Vézelise, et de 300 m² maximum dans les autres communes et zones. Il s'agit en cela de conforter la centralité commerciale des polarités rurales du SCoT, dont Vézelise fait partie, et de privilégier l'installation des petits commerces de proximité partout ailleurs.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques. Ainsi, il s'agit de conforter les alignements bâtis caractéristiques des bourgs et villages historiques par des règles d'implantation venant inscrire les constructions le long des usoirs.

Les dispositions inscrites visent à permettre par ailleurs une certaine liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, des constructions sur une même propriété et de l'emprise au sol, afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale, dans un contexte de tissus bâtis déjà très contraints (parcelles exigües), ceci afin de ne pas obérer les projets dans les zones centrales et susciter l'attractivité résidentielle au sein de celles-ci.

Les règles de hauteurs ont pour objectif une bonne insertion des futurs projets dans les tissus existants, en prenant en compte le fait que les hauteurs existantes sont plus importantes à Vézelize et Tantonville (secteurs UA1) que dans les centres des autres communes.

Dans les zones UA et UB, l'emprise et des hauteurs des annexes est encadrée de manière à, d'une part, éviter la « cabanisation » ou le mitage des parcelles par une démultiplication des annexes sur les parcelles, et d'autre part à atténuer l'impact de ces constructions sur les paysages.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du centre-bourg ou du centre du village dans lequel elles s'inscrivent.

Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Certaines exigences concernant l'aspect des matériaux employés sont précisées afin de constituer un socle commun de qualité architecturale à l'échelle du territoire.

Il s'agit également de pouvoir concilier développement des dispositifs photovoltaïques en toiture et respect des caractéristiques architecturales du bâti.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

*Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)***Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Règlement des zones UB

L'esprit de la zone

Ces zones correspondent à des tissus d'habitat récent, de type pavillonnaire dans la plupart des cas. Ils sont caractérisés par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages et disposent de formes urbaines plus lâches, avec des constructions souvent implantées au centre des parcelles, distantes des voies ou des espaces publics, ainsi que des limites séparatives. Pour ces espaces, le règlement vise une certaine souplesse d'implantation, de manière à ce que les futures constructions s'inscrivent dans la forme urbaine préexistante tout en facilitant l'évolution de celle-ci, voire sa densification.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UB visent à maintenir ou développer la mixité des fonctions dans ces secteurs résidentiels des bourgs et villages, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ont pour objectifs de garantir l'insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques, notamment le recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, et au-delà, une obligation d'alignement vis-à-vis des constructions voisines.

Outre ce recul imposé, les dispositions visent à permettre par ailleurs une liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, des constructions sur une même propriété et de l'emprise au sol, afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale, dans un contexte de tissus bâtis déjà très contraints (parcelles exigües), ceci afin de ne pas obérer les projets dans les zones centrales et susciter l'attractivité résidentielle au sein de celles-ci.

Les règles de hauteurs ont pour objectif une bonne insertion des futurs projets dans les tissus existants, en prenant en compte le fait que les hauteurs existantes sont plus importantes à Vézelize et Tantonville (secteurs UA1) que dans les centres des autres communes.

Dans les zones UA et UB, l'emprise et des hauteurs des annexes est encadrée de manière à, d'une part, éviter la « cabanisation » ou le mitage des parcelles par une démultiplication des annexes sur les parcelles, et d'autre part à atténuer l'impact de ces constructions sur les paysages.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques pavillonnaires, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles.

Règlement des zones UC

L'esprit de la zone

Ces zones correspondent à des tissus d'habitat collectif, caractérisées par des hauteurs variées, (de R+1 à R+5), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et la présence d'espaces verts généreux les entourant. Le règlement concernant ces zones a pour but de conforter ces caractéristiques tout en prenant en considération les questions de prospects assurant un bon rapport entre le gabarit imposant de certains bâtiments et la bonne distance d'implantation à maintenir vis-à-vis des limites séparatives.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UC visent à maintenir ou développer la mixité des fonctions dans ces secteurs résidentiels, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Concernant les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions, il a été fait le choix de ne pas réglementer l'implantation des constructions vis-à-vis des voies, car les implantations préexistantes disposent de distances de recul assez diversifiées et il n'est pas souhaité figer l'implantation des futures constructions en la matière.

Vis-à-vis des limites, la règle instaure un principe de distance proportionnée à la hauteur de la construction projetée, de façon à assurer un équilibre en termes de prospects, pour des gabarits de bâtiments qui peuvent potentiellement être plus imposants, leur hauteur étant limitée à 15 m, soit 5 niveaux.

Les dispositions visent par ailleurs à permettre par ailleurs des possibilités d'évolution de ces espaces, en ne restreignant pas l'implantation des constructions sur une même propriété ou même l'emprise au sol, afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale.

Les règles de hauteurs ont pour objectif de reconduire les hauteurs existant déjà au sein de ces zones.

La hauteur des annexes est encadrée de manière à atténuer l'impact de ces constructions sur les paysages mais leur nombre ou leur emprise n'est pas limitée, car les ensembles d'habitat collectif peuvent susciter des besoins plus importants en la matière : locaux pour les déchets, locaux vélos, garages, etc.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques des tissus d'habitat collectif, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles.

Règlement des zones UD

L'esprit de la zone

Ces zones englobent de grandes demeures ou grandes propriétés historiques, présentant un fort caractère patrimonial (château, manoir, maison de maître, par exemple). Ces constructions sont généralement implantées au sein de grands parcs arborés ou paysagers. Leur règlement vise particulièrement à protéger les grands parcs de l'urbanisation, dans un souci de préservation de leur caractère historique mais aussi de la biodiversité qui s'y présente. Il ne s'agit pas pour autant de figer toute possibilité d'évolution du bâti ou de freiner les projets de valorisation de ces sites.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UD visent à proposer une certaine diversité de fonctions tout en excluant les utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain. Il s'agit de permettre ainsi la valorisation de ces sites par des fonctions résidentielles, mais aussi d'activités ou d'équipements.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

L'organisation spatiale de ce type de propriété est très diversifiée en termes d'implantation des constructions vis-à-vis des voies ou des limites séparatives, mais généralement les constructions sont implantées au centre de grandes emprises, et sont très éloignées des limites parcellaires. Aussi, il a été fait le choix de ne pas réglementer l'implantation du bâti.

L'emprise au sol maximale définie dans le règlement -très limitée- vise à protéger ces grandes emprises, souvent arborées, d'une urbanisation trop conséquente, mais autorise néanmoins les projets de faible ampleur, qui pourraient favoriser la valorisation de ces sites.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Certaines exigences concernant l'aspect des matériaux employés sont précisées afin de constituer un socle commun de qualité architecturale à l'échelle du territoire.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle afin de pouvoir conserver les grands parcs qui caractérisent ces ensembles.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Règlement des zones UE

L'esprit de la zone

Ces zones correspondent à des secteurs au sein desquels sont implantés des activités économiques de différentes natures (artisanat, petite industrie, logistique, etc.) ou des équipements publics ou privés. Le règlement s'attache à conforter la diversité de ces différents types d'activités. Par ailleurs, comme ces zones concernent parfois des constructions disposant de grands gabarits, le règlement fixe des reculs d'implantation permettant d'assurer un bon rapport entre ce gabarit et la bonne distance à maintenir vis-à-vis des limites séparatives.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UE permettent de conforter la diversité des activités et équipements présents. Il s'agit aussi de permettre l'installation de logements de gardiennage en lien avec ces activités.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Le règlement impose un recul vis-à-vis des voies afin de prendre en compte le fait qu'au sein de ces zones d'activités ou d'équipements, les gabarits de constructions peuvent être parfois plus imposants que dans les secteurs purement résidentiels et nécessitent alors des reculs permettant des prospects plus harmonieux afin d'éviter les effets « couloirs » ou « d'écrasement ».

Dans cette même logique, vis-à-vis des limites séparatives, la règle instaure un principe de distance proportionnée à la hauteur de la construction projetée, de façon à assurer un équilibre en termes de prospects, pour des gabarits de bâtiments qui peuvent potentiellement être plus imposants, leur hauteur étant limitée à 12 m, soit 4 niveaux.

Les dispositions visent par ailleurs à permettre par ailleurs des possibilités d'évolution de ces espaces, en ne restreignant pas l'implantation des constructions sur une même propriété ou même l'emprise au sol, afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale.

Les règles de hauteurs ont pour objectif de reconduire les hauteurs existant déjà au sein de ces zones.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectifs d'assurer une meilleure insertion des bâtiments d'activités dans leur environnement, notamment en essayant d'atténuer leur effet massif et leur potentiel impact sur les paysages. Il s'agit à la fois d'atténuer l'effet de longueur des bâtiments, mais

aussi de favoriser une certaine sobriété dans le choix des couleurs et de la composition architecturale.

Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité et une sécurisation des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques des espaces d'activité, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration

des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Règlement des zones UJ

L'esprit de la zone

Le règlement des zones UJ a pour objectif de protéger les jardins situés en profondeur des parcelles des nouvelles constructions en vue de la protection des cœurs d'îlots verts, tout en autorisant l'accueil des différentes annexes visant au confort ou à l'agrément des jardins et des propriétés.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Seules des annexes des habitations sont autorisées au sein de ces zones, de façon à protéger l'intégrité des fonds de jardins des tissus résidentiels.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantations des annexes au sein de ces zones visent à réduire l'impact visuel de ces petites constructions depuis la rue, en ne les autorisant que dans le prolongement des constructions principales ou à l'arrière de ces dernières. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une distance est imposée pour laisser un passage accessible entre l'annexe et la limite et faciliter ainsi l'entretien de celle-ci.

Les hauteurs et emprises au sol sont restreintes de manière à conserver le caractère accessoire de ces constructions, qui doivent rester de gabarit moins important que les constructions principales. Leur nombre est également limité afin d'éviter les phénomènes de cabanisation et de mitage des parcelles.

Il est précisé que les piscines n'entrent pas dans le compte des emprises au sol définies au sein de ces zones, car s'il est envisagé de préserver les jardins, il n'est en revanche pas souhaité restreindre trop fortement leurs fonctionnalités récréatives, au contraire des zones Nj, où les règles en la matière sont beaucoup plus restrictives.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des annexes dans leur environnement (en termes de couleurs et d'aspect notamment), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...) et de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité et une sécurisation des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein des parcelles concernées afin de garantir les fonctionnalités écologiques des jardins (infiltration des eaux, biodiversité), malgré les aménagements autorisés.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des

équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

D. Les dispositions relatives aux zones à urbaniser

Règlement des zones AU

L'esprit de la zone

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes pour une vocation principale d'habitat.

Le règlement a pour objectif d'une part de spécifier les destinations envisagées au sein de ces zones (dominante mixte / résidentielle). D'autre part, il s'agit de faciliter la mise en œuvre des projets sur ces zones, tout en encadrant les formes urbaines qui y seront produites, dans un objectif de bonne insertion dans l'environnement et les paysages du Pays du Santois.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Le règlement s'attache à spécifier l'orientation de ces zones en termes de destinations autorisées, à savoir une dominante mixte / résidentielle.

Ainsi, comme pour les zones U à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UD), il s'agit dans les zones AU de permettre le développement d'une mixité de fonctions, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

En termes d'implantations des constructions, les règles instaurent un principe de recul obligatoire vis-à-vis des voies et une certaine liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives (en limite ou avec un retrait = H/2) afin de s'inscrire dans le prolongement des formes récentes des tissus urbains, notamment pavillonnaires (classées en zones UB). Le recul des constructions est destiné à favoriser, en outre, la mise en place d'espaces de stationnement devant les constructions.

Une emprise au sol est uniquement fixée pour les annexes, afin d'éviter le mitage des parcelles par ces petites constructions. En revanche, elle n'est pas réglementée pour les constructions principales, pour une meilleure efficacité foncière et une plus grande souplesse dans l'aménagement de ces secteurs d'urbanisation future.

En termes de hauteurs maximales autorisées, le règlement s'appuie sur les morphologies des tissus urbains déjà présents, à savoir une dominante résidentielle dans les zones AU et une hauteur maximale calibrée à 2 niveaux et des combles.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales

permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet. Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques pavillonnaires, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques,

téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Règlement des zones AUE

L'esprit de la zone

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes pour une vocation principale d'équipements et/ou d'activités.

Le règlement a pour objectif d'une part de spécifier les destinations envisagées au sein de ces zones (dominante activités / équipements). D'autre part, il s'agit de faciliter la mise en œuvre des projets sur ces zones, tout en encadrant les formes urbaines qui y seront produites, dans un objectif de bonne insertion dans l'environnement et les paysages du Pays du Santois.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Le règlement s'attache à spécifier l'orientation de ces zones en termes de destinations autorisées, à savoir une dominante activités économiques / équipements.

A l'instar des zones UE, le règlement des zones AUE s'attache à n'autoriser que les destinations liées aux activités économiques et aux équipements ; ainsi que les logements nécessaires au gardiennage ou à l'entretien de ces dernières.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Le règlement impose un recul vis-à-vis des voies afin de prendre en compte le fait qu'au sein de ces futures zones d'activités ou d'équipements, les gabarits de constructions pourront être parfois plus imposants que dans les secteurs purement résidentiels et nécessiteront alors des reculs favorisant des prospects plus harmonieux afin d'éviter les effets « couloirs » ou « d'écrasement ».

Dans cette même logique, vis-à-vis des limites séparatives, la règle instaure un principe de distance proportionnée à la hauteur de la construction projetée, de façon à assurer un équilibre en termes de prospects, pour des gabarits de bâtiments qui peuvent potentiellement être plus hauts, leur hauteur étant limitée à 12 m, soit 4 niveaux.

Les dispositions visent par ailleurs à permettre par ailleurs des possibilités d'évolution de ces espaces, en ne restreignant pas l'implantation des constructions sur une même propriété ou même l'emprise au sol, afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale.

Les règles de hauteurs ont pour objectif de reconduire les hauteurs existant déjà au sein des secteurs d'activité ou d'équipement présents dans le Pays du Santois.

Une règle d'emprise au sol maximale est instaurée afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, dans un contexte où les secteurs d'activité ou d'équipement sont souvent caractérisés par la présence de bâtiments de grande ampleur et par une très forte occupation de leur terrain.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectifs d'assurer une meilleure insertion des bâtiments d'activités dans leur environnement, notamment en essayant d'atténuer leur effet massif et leur potentiel impact sur les paysages. Il s'agit à la fois d'atténuer l'effet de longueur des bâtiments, mais aussi de favoriser une certaine sobriété dans le choix des couleurs et de la composition architecturale.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité et une sécurisation des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques des espaces d'activité, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)**Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration

des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

E. Les dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles

Règlement des zones A (A, Ap, Av, As)

L'esprit de la zone

Ces zones recouvrent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'y permettre le bon déroulement de l'activité agricole, et de préserver le foncier support de celle-ci.

Trois secteurs sont distingués :

- Le secteur Ap (Agricole Paysage) correspond aux secteurs agricoles à préserver en raison de leurs qualités paysagères de ces espaces. Le règlement, par des règles de gabarits, a pour objectif de concilier le développement des activités tout en garantissant, leur insertion dans le grand paysage.
- Le secteur Av (Agricole Village) correspond aux constructions agricoles implantées en cœur de village qui nécessitent un traitement spécifique en matière d'intégration urbaine. Le règlement, par des règles d'implantation ou de hauteurs spécifiques, vise à assurer une insertion harmonieuse de ces activités déjà imbriquées au sein des villages du Pays du Santois.
- Le secteur As1 (Agricole STECAL) correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à Ceintrey dans lesquelles certaines implantations non agricoles sont autorisées à titre exceptionnel, ceci pour permettre de conforter une activité artisanale. Son règlement est adapté pour autoriser les destinations spécifiques à ces STECAL tout en encadrant particulièrement sa densité et sa hauteur afin de l'insérer au mieux dans l'espace rural et de contenir sa constructibilité.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Le règlement de ces secteurs vise à permettre le bon déroulement de l'activité agricole, et à préserver le foncier support de celle-ci. En outre, il s'agit également de permettre la diversification des activités agricoles (vente à la ferme, gîtes, etc.) et d'autoriser l'aménagement des espaces ruraux ou agro-naturels par des aménagements légers compatibles avec les activités agricoles.

Par ailleurs, dans le Secteur de Taille et de Capacité Limitée As1, le règlement a pour objectif d'autoriser des destinations autres qu'agricoles de manière exceptionnelle, dans une volonté de maintien et développement d'une activité économique.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

En termes d'implantations, pour les secteurs A, Ap et As, c'est-à-dire les secteurs se situant dans l'espace rural, éloignés des villages, un recul important est imposé vis-à-vis des voies afin de favoriser l'insertion des bâtiments dans les paysages, dont le gabarit peut être parfois imposant. En revanche, dans les secteurs Av, localisés au sein des villages, la même règle d'implantation que dans les zones urbaines des centres de village (UA2) est prescrite, afin que les constructions agricoles puissent se conformer aux morphologies villageoises et ne pas créer de rupture en termes d'insertion.

En ce qui concerne les implantations vis-à-vis des limites séparatives, une règle de proportionnalité entre la hauteur de la construction et la distance à respecter est inscrite permettant d'obtenir un recul plus important en cas de gabarit imposant afin de gérer au mieux les transitions entre constructions voisines et éviter les conflits de voisinage.

En termes d'emprises au sol, les extensions et annexes des logements admis dans la zone sont réglementées, afin d'éviter le mitage des parcelles par ces constructions annexes à l'habitation.

Dans le Secteur de Taille et de Capacité Limitée As1, le règlement encadre spécifiquement la densité et la hauteur maximale conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux STECAL. Ces limitations sont adaptées à la destination et au projet envisagé et ont pour objectifs de faciliter l'implantations de ce dernier tout en préservant les espaces agricoles d'une constructibilité trop conséquente.

STECAL	Emprise au sol	Hauteur
As1 (activité artisanale)	2700 m ² au total (existant compris)	5 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut

La règle de hauteur fixée pour les secteurs A a pour objectif de permettre le développement de bâtiments agricoles fonctionnels pour ces activités. Elle se distingue des secteurs Ap et Av pour lesquels des hauteurs plus limitées ont été définies de manière à assurer une meilleure insertion des constructions dans le grand paysage (secteurs Ap) ou au sein des villages (secteurs Av).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement.

Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Les règles applicables en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour les constructions agricoles visent une certaine souplesse afin de ne pas compromettre la fonctionnalité des bâtiments agricoles.

En revanche, les constructions à usage d'habitation doivent néanmoins respecter une morphologie permettant de s'intégrer dans l'architecture rurale existante dans le pays du Santois.

Les règles sont davantage encadrées pour les secteurs Av, et sont ainsi similaires aux prescriptions édictées au sein des zones urbaines des villages (UA2) de manière à garantir la parfaite intégration des constructions agricoles situées dans les cœurs de villages.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Des préconisations sont également émises afin de concourir à une gestion économe de la ressource en eau, mais aussi en faveur d'une conception bioclimatique du bâti, afin d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Règlement des zones N (Nc, Nf, Nj, NI)

L'esprit de la zone

Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Globalement, les zones N concernent des espaces non ou très faiblement construits, et le plus souvent non agricoles, présentant donc plutôt un caractère naturel et paysager. Ces espaces nécessitent d'être durablement préservés afin de répondre aux enjeux précédemment cités.

Au sein de la zone N, **cinq secteurs sont distingués** :

- **Le secteur N** (Naturel) correspond aux zones naturelles les plus répandues dans le territoire autres que les zones forestières ;
- **Le secteur Nc** (Naturel Carrières) correspond aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

- **Le secteur Nf** (Naturel Forestiers) correspond aux secteurs fortement boisés participant à la fois à la qualité des paysages du territoire et au maintien d'une biodiversité exceptionnelle ;
- **Le secteur Nj** (Naturel Jardins) correspond aux espaces de jardins présents en cœur de bourg ;
- **Le secteur NI** (Naturel Loisirs) correspond aux espaces sportifs, touristiques ou de loisirs présents sur le territoire (aires de jeux, campings, base de loisirs...) et pour lesquels il n'est envisagé que de petits aménagements. Les espaces de loisirs ou touristiques sur lesquels il est envisagé un développement et nécessitant une constructibilité plus élevée sont quant à eux classés en secteurs NIs et font l'objet de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Deux sous-secteurs sont ainsi définis en tant que STECAL :
 - NIs1 : future base de loisirs à Xirocourt
 - NIs2 : projet d'hébergement touristique à Xirocourt.

Leur règlement est adapté pour autoriser les destinations spécifiques à ces STECAL tout en encadrant particulièrement leur densité et leur hauteur afin de les insérer au mieux dans l'espace rural et de contenir leur constructibilité.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations autorisées viennent affirmer les spécificités de chaque secteur défini. Globalement, la constructibilité de ces zones est très limitée pour répondre à l'objectif de protection de cette zone et en préserver le caractère naturel ou forestier. A cet effet, la majeure partie des destinations ne sont pas autorisées dans la zone.

Les zones N, les plus étendues sur le territoire, autorisent les exploitations forestières, qui constituent une activité nécessaire à l'entretien de ces espaces. Ces zones englobent également des habitations éparpillées dans l'espace rural, c'est pourquoi le règlement autorise l'évolution des habitations existantes (extensions limitées et annexes) sans pour autant autoriser de nouvelles constructions, afin de protéger la zone et d'éviter le mitage des espaces naturels.

Les zones Nj, constituent des fonds de parcelles ou des jardins des habitations accolés aux zones urbaines des villages. Leur règlement autorise ainsi les abris de jardins dans des conditions d'emprise limitée, de manière à conserver la fonction récréative de ces espaces tout en préservant leur caractère peu artificialisé.

Les zones NI, englobant les espaces de loisirs ou des équipements sportifs isolés des villages ou présentant un caractère « vert » plus affirmé, sont vouées à accueillir de petits aménagements ou des constructions d'équipements sportifs de petite envergure, ne venant pas contrevenir au caractère naturel de ces espaces.

Par ailleurs, dans les Secteur de Taille et de Capacité Limitée Nls1 et Nls2, le règlement a pour objectif d'autoriser des destinations autres qu'agricoles de manière exceptionnelle, dans une volonté de maintien et développement de projets de valorisation touristique ou à finalité de loisirs.

Les secteurs Nf comprennent les massifs forestiers les plus importants du territoire, constituant des réservoirs de biodiversité. Comme en zone N, sur ces secteurs est autorisée l'exploitation forestière nécessaire à l'entretien de ces espaces.

Pour l'ensemble des zones N, certaines sous-destinations sont autorisées (Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public) afin de faciliter l'entretien, la gestion et la mise en valeur de ces espaces, à condition que cela ne contrevienne pas au caractère naturel de ces espaces.

Pour l'ensemble des zones Nc, certaines sous-destinations et activités liées au fonctionnement des carrières sont autorisées (Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôt et bureau) afin de faciliter l'exploitation du sol. L'ouverture de carrières est toutefois conditionnée au fait qu'une fois l'activité d'exploitation terminée, les terrains puissent soit accueillir des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont les centrales solaires au sol soit permettre la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

En termes d'implantations, un recul important est imposé vis-à-vis des voies afin de favoriser l'insertion des constructions dans les paysages et ne pas être trop perceptibles depuis la route. En revanche, dans les secteurs Av, localisés au sein des villages, la même règle d'implantation que dans les zones urbaines des centres de village (UA2) est prescrite, afin que les constructions agricoles puissent se conformer aux morphologies villageoises et ne pas créer de rupture en termes d'insertion.

En ce qui concerne les implantations vis-à-vis des limites séparatives, la règle permet une grande souplesse d'implantation afin de s'adapter à la grande diversité des cas de figure.

Les emprises au sol et les hauteurs maximales sont définies pour gérer l'évolution des habitations existantes et encadrer la taille de leurs annexes, afin d'éviter le mitage de l'espace et respecter le caractère naturel des différents secteurs.

Le règlement des secteurs Nj encadre également la taille (emprise et hauteur) des abris de jardin, de façon à conserver la fonction récréative de ces espaces tout en préservant leur caractère peu artificialisé.

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée Nls1 et Nls2, le règlement encadre spécifiquement la densité et les hauteurs maximales conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux STECAL. Ces limitations sont adaptées à chaque destination et projet envisagé et ont pour objectifs de faciliter l'implantation de ces derniers, tout en préservant les espaces agricoles d'une constructibilité trop conséquente.

STECAL	Emprise au sol	Hauteur
Nls1 (base de loisirs)	20% du secteur	3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut
Nls2 (hébergement touristique)	20% du secteur	3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement. Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme.

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de formes des toitures par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet. Néanmoins, la constructibilité reste très faible dans ces zones, et la règle ne concernera que très peu de projets.

Les règles relatives aux clôtures sont définies de façon à traduire les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Elles visent à permettre aux habitations et aux jardins attenant de pouvoir se clôturer mais de favoriser la libre circulation de la faune en dehors de ces cas.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Section 3 : Équipements et réseaux (articles 7 et 8)

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

Desserte par les réseaux

Les dispositions édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable (sauf en zone N dans laquelle l'alimentation par puits ou forage est possible dans le respect de la réglementation existante), d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion *in situ* et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

F. Les annexes au règlement

Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLUi institue des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements consistent principalement en :

- des aménagements de voirie ou de liaisons douces
- des aménagements d'aires de jeux ou d'espaces d'agrément
- de création ou d'extension d'équipements (cimetière, halle de marché, salle polyvalente, espace de loisirs, etc.)
- des aménagements hydrauliques ou de gestion des eaux (entretien des ruisseaux, assainissement, bassins de rétention.

Ils visent à répondre à plusieurs ambitions du PADD : « *Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun* », « *Penser une offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs complémentaires aux territoires limitrophes* », « *Accorder l'offre d'équipements et services avec le développement et les ambitions démographique du territoire* », « *Préserver et aménager des espaces publics de qualité pour favoriser leur appropriation* », « *réhabiliter les berges* », « *Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes* ».

Liste des essences végétales à privilégier pour les haies vives

Une liste des essences végétales est préconisée pour les haies vives afin de privilégier les essences locales dans la perspective d'une meilleure adaptation aux milieux, de renforcement de la biodiversité et d'insertion paysagère.

Liste des essences végétales à privilégier pour les haies vives

Enfin, la liste des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est annexée au règlement.

VI. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Article 1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, destinations et sous-destinations	Au-delà des destinations et sous-destinations mentionnées dans le règlement, les OAP sectorielles localisent les fonctions envisagées sur chaque site de projet (habitat, activités, espaces verts, équipements, etc.). Elles précisent également la programmation de logements (habitat collectif, individuel, densité ou nombre de logements à réaliser, etc.).
Article 2 – Mixité sociale et fonctionnelle	Les OAP se réfèrent au règlement pour ce qui est de la mixité sociale et identifient les linéaires commerciaux à préserver sur le plan en complémentarité du règlement.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	
3.1 – Emprise au sol	Les OAP ne comportent aucune disposition en matière d'emprise au sol. Seules sont définies les différentes affectations d'espaces et les densités de logements à réaliser.
3.2 – Hauteur	Les OAP ne comportent aucune disposition en matière de hauteur des constructions. Le règlement fixe les hauteurs autorisées.
3.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Certaines OAP sectorielles viennent compléter localement les dispositions du règlement en émettant des principes de positionnement des fronts bâtis sur les sites de projet.
3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Aucune OAP ne précise ce type de disposition relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
3.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière	Seule l'indication de programmation de l'OAP va guider les typologies d'habitat envisagées. Cette indication viendra orienter la forme urbaine et les implantations du bâti.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
4.1 – Principe général	Les dispositions des OAP peuvent venir compléter les principes généraux du règlement en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par des préconisations en termes d'insertion des futurs projets dans les paysages du Santois, notamment sur le traitement des franges urbaines et des entrées de ville.

4.2 – <i>Caractéristiques architecturales des façades et toitures</i>	Les OAP identifient des bâtiments ou îlots à reconverter ou requalifier. Elles interviennent sur la qualité du bâti, en complément des règles émises dans le règlement. Les OAP identifient également certains éléments de patrimoine (bâti, portails, murs en pierre...). Cette identification est complémentaire au regard des éléments de patrimoine identifiés dans le règlement graphique. Ainsi, certains éléments du règlement graphique figurent également dans l'OAP, soit l'OAP vient repérer des éléments supplémentaires.
4.3 – <i>Caractéristiques des clôtures</i>	Les OAP ne comportent aucune disposition en matière de clôture complémentaire au règlement.
4.4 – <i>Performances énergétiques et environnementales</i>	Les OAP incitent les pétitionnaires à introduire un principe de performance énergétique dans la conception de leur projet.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les OAP sectorielles réalisées sur les sites de projet sont complémentaires des dispositions graphiques et écrites du règlement en matière de protection du patrimoine naturel et de renforcement de la trame paysagère. Elles localisent les différents éléments paysagers à protéger ou à créer sur les sites de projet et définissent leur nature.
5.1 – <i>Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	Les OAP sectorielles localisent les espaces libres, de plantations, de vergers, d'aires de jeux et de loisirs qui devront à minima être créés, tandis que le règlement quantifie la surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable à réaliser ainsi que le nombre d'arbres exigé en fonction du zonage.
5.2 – <i>Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i>	
Article 6 – Obligations en matière de stationnement	En termes de stationnement, le règlement vient imposer les normes minimales à respecter sur le terrain d'assiette de chaque projet de construction. Les OAP rappellent les principes de stationnement et identifient les localisations des parcs et poches de stationnement publics envisagés. Elles indiquent également la localisation de la desserte en transports en commun afin de privilégier un aménagement des futurs quartiers, facilitant les liens avec cette desserte.
Section 3 : Equipements et réseaux	
Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	Les OAP sectorielles localisent les voies à créer, les axes existants, les voies à requalifier, les principaux accès aux sites de projet et détaillent la hiérarchisation du réseau viaire projeté. Le règlement fixe les règles des largeurs minimales de voies.
Article 9 – Desserte par les réseaux	Les OAP comme le règlement préconisent l'infiltration des eaux pluviales sur les sites d'opération.

VII. INDICATEURS DE SUIVI

Ambition 1 : Volontaire pour faire valoir les solidarités, gage du bien vivre ensemble

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Orientation 1 : Promouvoir un cadre de vie attractif à travers une offre quotidienne (commerces, services à la population, ...) adaptée aux besoins de chacun				
Consolider l'offre résidentielle pour répondre aux besoins actuels et futurs	Nombre de logements et de résidences principales	INSEE RP	6 ans	6 800 logements environ en 2015 4,1% de résidences secondaires en 2015
	Nombre d'établissements pour personnes âgées		6 ans	
	Taux de logements sociaux	INSEE RP RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)	3 ans	2% du parc en locatif social en 2015
Placer l'habitant au cœur des réflexions en améliorant son cadre de vie paysager				
Maintenir et renforcer l'armature territoriale des services, garante d'un maillage équilibré du territoire	Nombre d'équipements sportifs pour 1000 habitants	Ministère des sports	6 ans	63 équipements sportifs et culturels en 2017
	Nombre d'équipements culturels pour 1000 habitants	Ministère de la culture	6 ans	
	Taux de couverture en assistant(e)s maternel(le)s	SDAASP 54		Entre 60 et 80% au 31/12/2014
	Couverture du territoire par les réseaux numériques	SDTAN 54		11% des communes éligibles à la fibre en 2013. Objectif de 100% à l'horizon 2023.
Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs	Part modale des déplacements réalisés en transports en commun	INSEE	6 ans	2% en 2017
	Suivi de l'évolution du trafic. Comptages routiers	Dir Est – Ministère de la transition écologique www.dir.est.developpement-durable.gouv.fr/lesdonnees-de-traffic-en-2021-a1784.html	Annuel	
	Part modale du vélo dans les déplacements	INSEE	6 ans	
	Part modale de la marche à pied dans les déplacements	INSEE	6 ans	3% en 2017

Orientation 2 : Miser sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local				
Conforter les initiatives génératrices d'emplois et valoriser les savoirs faire locaux				
Pérenniser l'activité agricole et élargir les perspectives économiques liées à l'existant				
Anticiper le développement de nouvelles filières agro-naturelles basées sur les richesses locales	Production solaire photovoltaïque (GWh/an)	Observatoire du PCAET ou ORCAE (Observatoire Régional Climat Air Energie)	Annuel	1,05 GWh/an

Ambition 2 : Déterminé pour une identité rurale verte et partagée

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Orientation 1 : Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image				
Préserver les grands paysages du Saintois formant l'armature du cadre de vie				
Renforcer la qualité du cadre de vie au cœur des villages lorrains, témoin de l'identité rurale du territoire	Nombre de logements rénovés	Autorisations d'urbanisme et déclarations	6 ans	A calculer en fin de période
Orientation 2 : Œuvrer en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse des ressources du Saintois				
Conserver l'attractivité résidentielle du territoire vis-à-vis des actifs de Nancy tout en évitant l'effet dortoir	Nombre de logements commencés par an et typologies	Sit@del2	Annuel et 3 ans	16 logements commencés sur le territoire en 2016
	Nombre d'équipements scolaires (primaire et secondaire) pour 1000 habitants	Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse et des Sports ADMIN EXPRESS 2017 – SIRENE 2019	6 ans	11 écoles maternelles et 13 écoles primaires en 2016 1 collège

	Nombre d'équipements de services aux particuliers pour 1000 habitants	Base Permanente des Equipements INSEE	6 ans	25,1 équipements de Gamme de proximité pour 1000 habitants en 2017 3,7 équipements de Gamme intermédiaire pour 1000 habitants en 2017 0,4 équipements de Gamme supérieur pour 1000 habitants en 2017
Garantir des services environnementaux performants et respectueux des ressources	Tonnage de déchets	Rapport annuel des déchets	Annuel	3 718 tonnes d'ordures ménagères en 2016
Orientation 3 : Construire une identité touristique autour des ressources agro-naturelles et patrimoniales du territoire				
Dynamiser le tourisme sur l'ensemble du territoire	Nombre de nuitées	Office de tourisme		
Concrétiser le projet touristique à travers des aménagements dédiés				
Accompagner le développement de l'hébergement chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôtes, ...)	Offre d'hébergement	INSEE CCPS	6 ans	14 hébergements touristiques recensés en 2018, dont un hébergement de groupe

Ambition 3 : Engagé pour relever les défis de la transition

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Orientation 1 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Saintois				
Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale	Evolution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	Fichiers fonciers, CEREMA, orthophoto IGN MAJIC	3 ans	90 ha consommés entre 2007 et 2017
Préserver les espaces agricoles dans leur diversité et activer leur multifonctionnalité				
Orientation 2 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient				
Privilégier un développement axé sur le renouvellement de l'existant	Evolution de l'enveloppe urbaine	Fichiers fonciers, Cerema, orthophoto IGN DGFIP – MAJIC, Sitadel	3 ans	

	Evolution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers		3 ans	90 ha consommés entre 2007 et 2017
Adapter les tissus lorrains à la transition écologique et énergétique	Nombre de logements rénovés énergétiquement	Autorisations d'urbanisme et déclarations	Annuel	A calculer en fin de période
	Evolution des émissions de GES par secteur et par habitant	Observatoire du PCAET ou ORCAE (Observatoire Régional Climat Air Energie)	6 ans	
Conditionner le développement à la mise en place d'un environnement sain et sûr	Part des nouvelles constructions dans les zones soumises à aléa moyen et fort	Autorisation d'urbanisme	6 ans	
	Evolution du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Ministère de la transition écologique / CATNAT (CATastrophes NATurelles)	6 ans	
Orientation 3 : Prendre parti dans la transition en s'engageant pour un développement durable				
Amplifier l'inscription dans la transition énergétique	Consommation énergétique par habitant	Observatoire du PCAET ou ORCAE (Observatoire Régional Climat Air Energie)	Annuel	
	Production de bois énergie et géothermie individuels (GWh/an)		Annuel	34,5 GWh/an
	Production de chaleur par méthanisation (GWh/an)		Annuel	
	Production solaire photovoltaïque (GWh/an)		Annuel	1,05 GWh/an
	Production solaire thermique (GWh/an)		Annuel	0,41 GWh/an
Intégrer le territoire dans les prémisses d'une économie circulaire				