



PLUⁱ

PAYS DU SAINTOIS

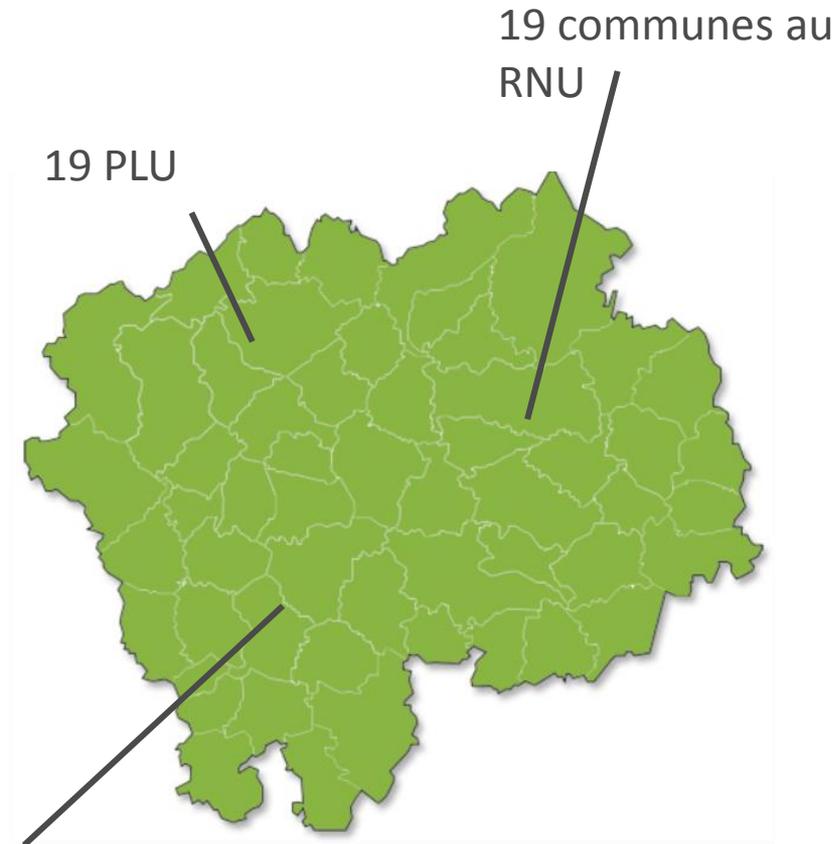
Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Introduction

Les différents documents d'urbanisme
sur le territoire

Aujourd'hui : une diversité des documents d'urbanisme en vigueur



- Une **diversité des rédacteurs**
- Une **diversité des dates d'élaboration**
- Donc une **diversité de contenu** au regard du code de l'urbanisme

Objectifs :

- **Définir une vision d'ensemble**
- **Assurer la cohérence du territoire et garantir ses équilibres**
- **...tout en mettant en valeur les spécificités locales**

Les différents documents d'urbanisme et leur contenu

Le RNU (la commune ne dispose pas de document)

Les règles d'urbanisme général s'appliquent (avec des dispositions relatives à la localisation et à la desserte des constructions, à leur implantation et à leur volume ainsi qu'à leur aspect extérieur).

Le développement communal est restreint à la partie actuellement urbanisée (PAU).

Quasiment tous les projets possibles en dehors des espaces urbanisés devront être soumis à l'avis de la CDPENAF lorsqu'ils auront pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole.

Les autorisations d'occupation du sol relèvent de la compétence du maire sous avis du préfet.

Les différents documents d'urbanisme et leur contenu

La carte communale

Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises (sauf quelques exceptions).

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, aspect des constructions, ...) et elle ne peut pas contenir d'orientations d'aménagement. Ce sont donc les dispositions du RNU qui s'appliquent aux constructions ou aménagements.

Le maire a la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les différents documents d'urbanisme et leur contenu

Le plan local d'urbanisme communal/intercommunal

C'est un projet global d'urbanisme qui détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Il précise les principes d'aménagement des zones à urbaniser, les règles de construction selon les zones définies et offre davantage d'outils en matière de zonage.

Il contient des orientations d'aménagement.

Il permet notamment à la commune de disposer d'outils de maîtrise foncière contrairement aux autres documents d'urbanisme.

Comparatif des différents documents d'urbanisme

Le RNU

La notion de « Partie Actuellement Urbanisée » s'applique et la gestion de la constructibilité n'est pas clairement définie.

La Carte Communale

Elle définit l'enveloppe des zones constructibles, d'activités et naturelles à préserver mais ne contient pas de règlement détaillé.

Le PLU / PLUi

Il définit le projet d'aménagement du territoire, le périmètre des différentes zones constructibles, les futures zones à urbaniser, les zones d'activités et naturelles et contient des orientations d'aménagement et de programmation.



1

Qu'est-ce que le PLUi ?

Un PLUi ? Pour quoi ?

Un document pour formaliser un **projet de territoire transversal et global** (démographie, habitat, équipements, économie, paysage) pour **les dix prochaines années**.

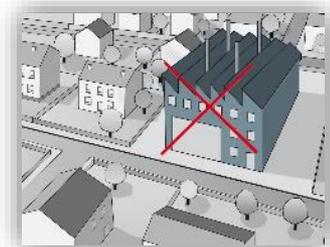
Un document pour réglementer le **droit des sols** de chaque parcelle, publique ou privée, et qui **remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux**, une fois approuvé en conseil communautaire.

Il répond aux questions suivantes :

- ***Où construire ?***
- ***Quoi construire ?***
- ***Quelles sont les conditions de construction ?***
- ***Quels sont les sites protégés ?***



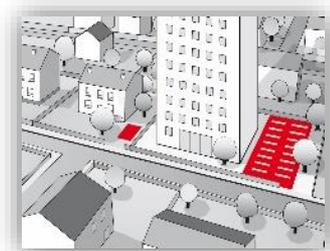
Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?

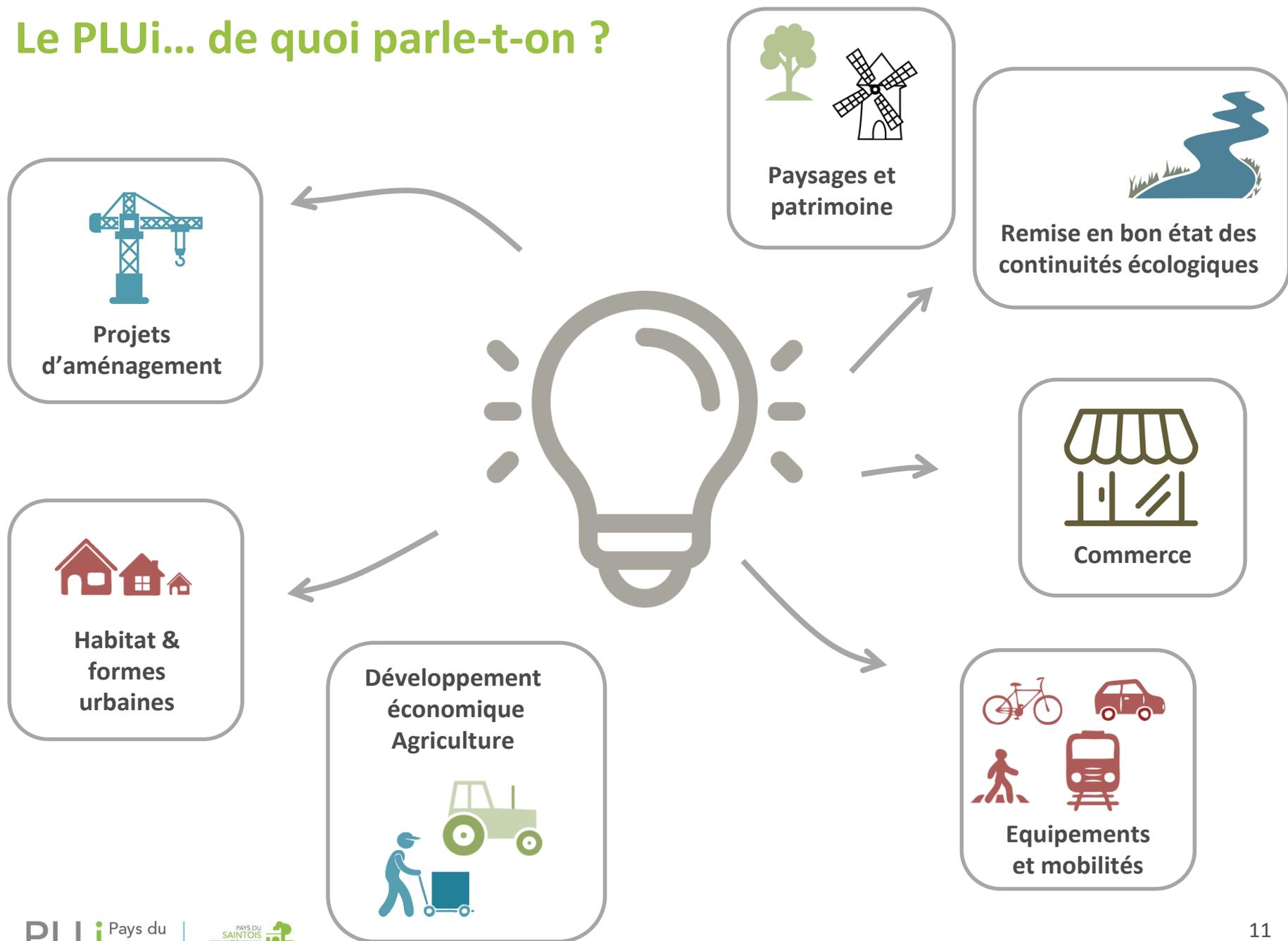


Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

Le PLUi... de quoi parle-t-on ?



Le contenu du PLU



1 Rapport de présentation

Diagnostic, état initial de l'environnement
Justification des choix retenus, indicateurs de suivi



2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La pièce maîtresse du PLU
Un document non technique, simple et synthétique



3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sectorielles ou thématiques
Le secteur concerné par une OAP peut être sans règlement



4 Règlement (écrit et graphique)



5 Annexes

Servitudes d'utilité publiques
Informations sur les risques
Etc.

La construction d'un projet partenarial



Les instances de suivi

Le comité technique

Echanges réguliers avec les services de la CCPS

Les réunions avec les Personnes Publiques Associées

1 réunion à la fin de chaque étape



Les instances de validation

Le Comité de pilotage

4 à 6 réunions par étape

Le Conseil Communautaire

Délibérations PADD / arrêt / approbation



Les instances de concertation/consultation

La Conférence des Maires / les séminaires d'élus

Entretiens avec les communes / journées de permanence

Ateliers de travail / ateliers prospectifs

Les réunions publiques

La co-construction du PLUi avec les communes

La Conférence des Maires / les séminaires d'élus

Temps d'échanges avec l'ensemble des élus du territoire au début de chaque étape

>> 2 conférences des Maires réalisées

Journées de permanence : entretiens avec les communes

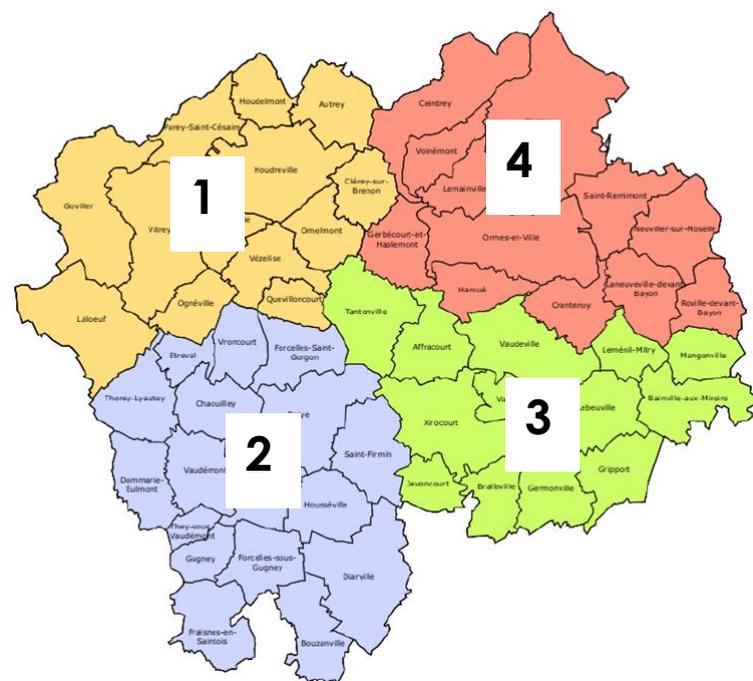
Temps d'échanges avec chaque commune

>> 2 séries d'entretiens réalisées

Réunions et ateliers de travail dans chaque secteur, à chaque étape

>> 1 réunion par secteur géographique réalisée pour échanger sur le diagnostic

>> Ateliers thématiques pour construire le PADD réalisés





2

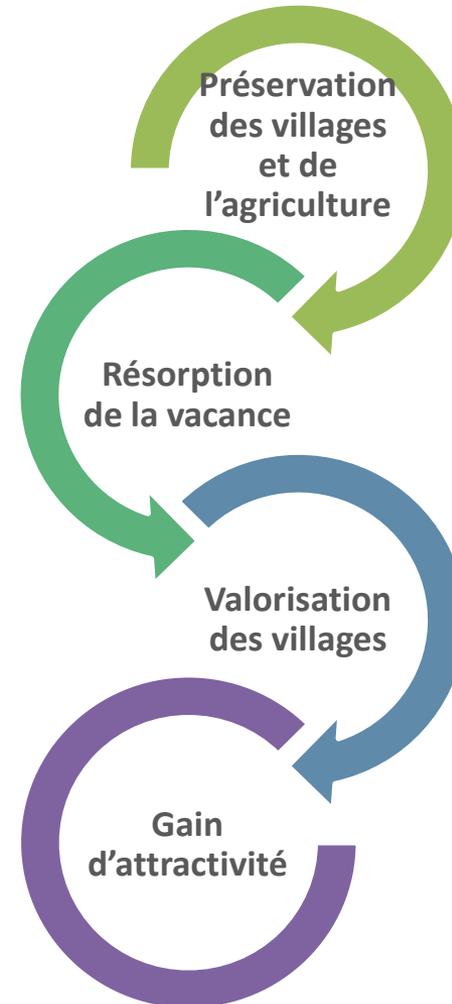
Ce que nous a révélé le diagnostic

Plusieurs invariants à prendre en compte

Ce que dit le diagnostic

- Un territoire aux **paysages diversifiés et bien préservés**
- Une **consommation passée** d'espaces naturels et agricoles **peu perceptible**, qui a conduit à préserver l'identité de chaque village (à l'exception de certaines communes où l'urbanisation a été plus active)
- Une **vacance du bâti importante** à 9,5%
- Une **agriculture vivante** et diversifiée proche d'un bassin de consommateurs
- **Vézelize : un pôle urbain fédérateur** à l'échelle du territoire mais en perte de vitesse avec un taux de vacance très inquiétant (18,8 % en 2016)

Engager un cycle vertueux en misant sur l'excellence en matière de modération de la consommation d'espaces

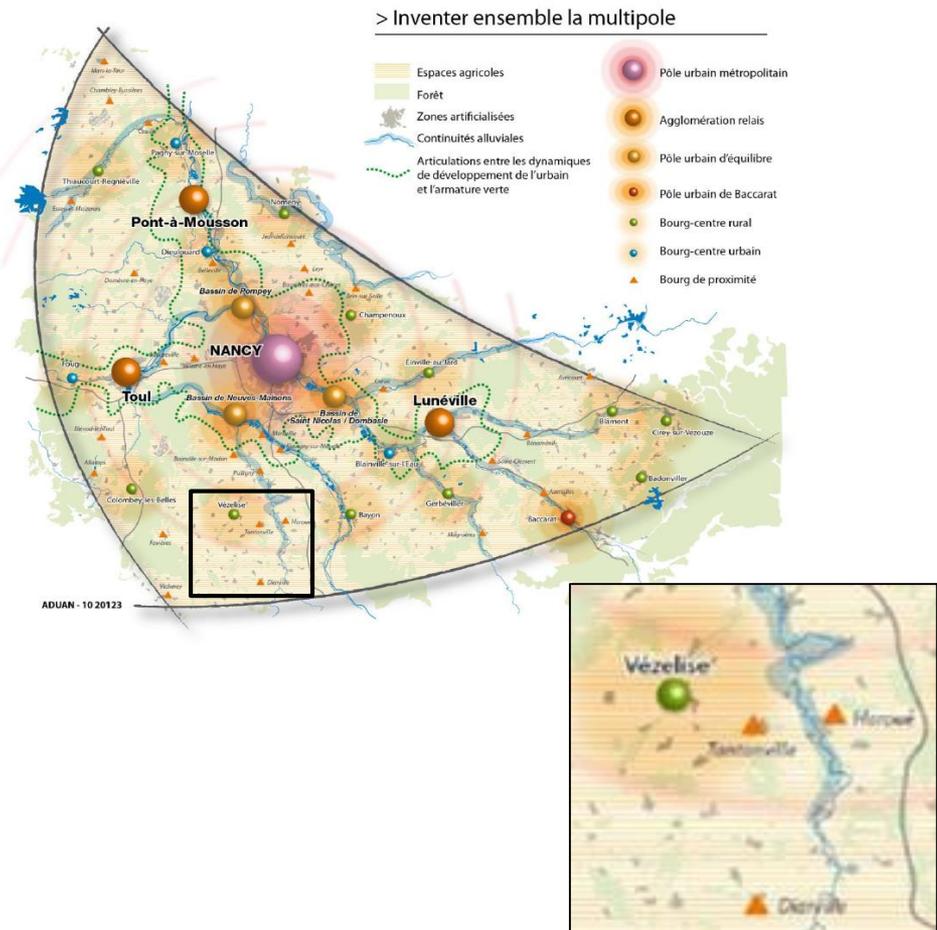


Plusieurs invariants à prendre en compte

Ce que dit le SCoT Sud 54

- **Vézelize** est identifiée comme bourg-centre rural
- La commune doit ainsi **renforcer ses fonctions de centre de vie**, proposer des équipements scolaires et des services de proximité et revitaliser son centre
- **Haroué, Tantonville et Diarville**, sont identifiés comme des bourgs de proximité. Elles doivent maintenir et conforter l'offre pour les besoins locaux.

Revitaliser Vézelize pour que la ville assure pleinement son rôle fédérateur à l'échelle du Saintois



Une identité touristique en cours de structuration

Ce que dit le diagnostic

- Un territoire aux **paysages diversifiés et bien préservés**
- Une **agriculture vivante** et diversifiée, des produits locaux propices aux touristes consommateurs
- **La colline de Sion et la Cité des paysages** : 20 000 visiteurs / an
- Un réseau de **chemins de randonnée**
- Présence de la **véloroute**
- Quelques **bourgs équipés** et dotés d'un **patrimoine bâti intéressant**
- Une **offre d'hébergement insuffisante**



Une socialité façonnée autour des 3 vallées

Ce que dit le diagnostic

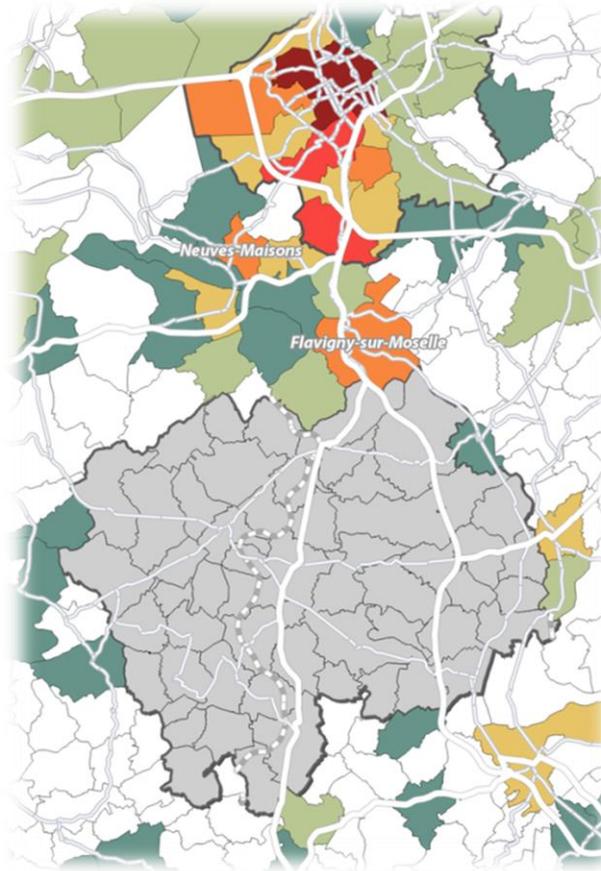
- Un **fonctionnement du territoire non unitaire**, avec des influences et des bassins de vie tournés vers l'extérieur
- Les vallées du **Brénon, du Madon et de la Moselle**, des identités paysagères et des fonctionnements propres
- Une rareté des liens Est-Ouest
- Un **réseau associatif fort** et dynamique sur l'ensemble du territoire
- Des **morphologies villageoises** et des tailles de communes qui favorisent le lien social



Un territoire organisé selon les logiques de mobilités

Ce que dit le diagnostic

- Un **desserrement résidentiel de l'agglomération nancéenne** et une attractivité résidentielle plus forte dans les **communes du Nord**
- Des **déplacements domicile-travail** qui s'effectuent selon une logique Nord-Sud
- Une armature territoriale qui s'est façonnée selon les **3 axes routiers principaux** (RD5/ RD913 / RN57)
- Une ligne de chemin de fer fermée
- Un **trafic de poids lourds important** dans certains centres-bourgs





3

Vers un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Qu'est-ce que le « PADD » ?

*Article L151-5 du code de
l'urbanisme*

« Le projet d'aménagement et de développements durables définit les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de protection des **espaces naturels, agricoles et forestiers** et de préservation ou de remise en bon état des **continuités écologiques**. »

Il arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Qu'est-ce que le « PADD » ?

La clef de voute du PLUi :

Les dispositions réglementaires (règlement, zonage, OAP) sont **une traduction du PADD**

Il n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU **doivent être cohérents avec le PADD.**

Si ses orientations nécessitent d'être revues à la suite de son approbation : il faudra engager une **révision générale du PLUi**

Un document non technique, qui doit être simple, accessible au public

Une étape qui s'achève avec un débat sur les orientations du PADD (et non un vote)

ENJEUX PAR SECTEURS

Habitat et formes urbaines

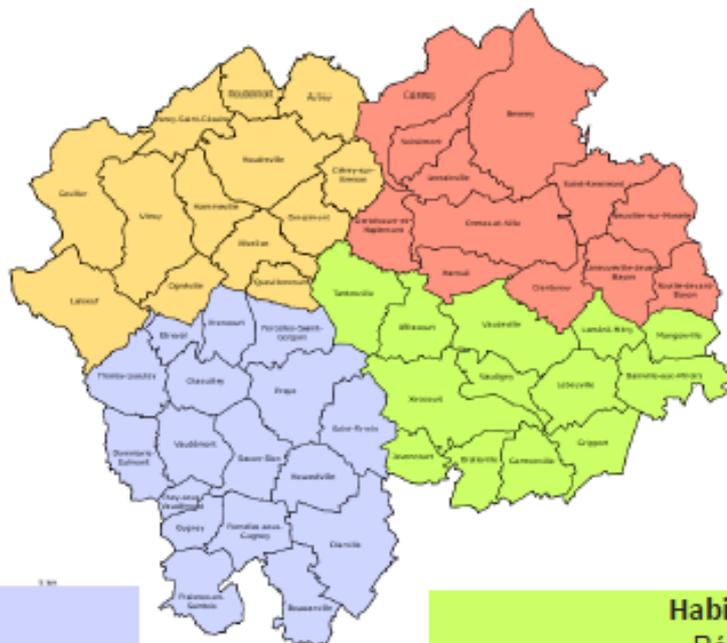
Redynamiser les centres bourgs

Economie / équipements

- Maintenir l'aspect des villages tout en permettant des règles plus flexibles pour l'accueil des entreprises
- Soutenir le développement des marchés temporaires

Environnement

- Freins financiers à la rénovation des maisons lorraines
- Préserver les vergers disposés en couronne



Habitat et formes urbaines

- Rénovation des logements vacants
- Restructuration des logements anciens pour créer des logements moins grands

Economie / équipements

- Améliorer la desserte routière
- Valoriser les bâtiments agricoles inutilisés pour valoriser de nouvelles activités

Environnement

- Mettre en valeur les entrées de village avec des panneaux d'indication
- Maintenir et valoriser le développement des aires aménagées

Habitat et formes urbaines

- Accessibilité et sécurité en ville

Economie / équipements

- Soutenir le secteur de l'agriculture biologique
- Renforcer la communication et proposer de nouvelles initiatives en matière de tourisme

Environnement

- Valoriser les déplacements en transports en commun

Habitat et formes urbaines

- Rénovation du bâti ancien
- Attente en terme d'équipements qui augmente
- Logements locatifs qui manquent de stationnement

Économie / équipements

- Limiter l'urbanisation et préserver les secteurs agricoles
- Valoriser le tourisme grâce aux bords du Madon
- Veiller à l'adéquation entre l'offre d'équipements et les besoins

Environnement

- Valoriser les entrées de territoire et de village

ENJEUX GLOBAUX À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Inciter la récupération des eaux pluviales

Valoriser l'économie de proximité

Patrimoine local agricole

Attirer une population jeune *Valoriser le covoiturage*

Préserver les entrées de ville végétalisées Préserver l'unité et l'harmonie architecturale

Colline de Sion Cadre de vie agréable et loyers attractifs

Un réel besoin de logements

pour les personnes âgées **Développer les voies cyclables**

Renforcer l'attractivité du tourisme

Richesse écologique remarquable

Enjeu de stationnement

Un PADD, 3 ambitions

Un Pays du Saintois...

- 1/ Volontaire pour faire valoir les solidarités, gage du bien vivre ensemble**
- 2/ Déterminé pour une identité rurale verte et partagée**
- 3/ Engagé pour relever les défis de la transition**



1

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

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

Diversifier la taille des logements pour adapter le parc à l'évolution des modes de vie

Intégrer et mettre en valeur des espaces de respiration naturels et paysagers en cœur de village



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

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

Accompagner la remise en service de la ligne 14 et envisager un service de rabattement



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

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

Adapter les locaux existants aux nouvelles formes d'emploi

Accompagner la pérennisation d'activités agricoles plurielles

Soutenir la reconnaissance des produits locaux

Promouvoir l'activité agricole à travers le développement touristique





2

**Déterminé pour une identité rurale
verte et partagée**

Orientation 1 : Pérenniser l'identité paysagère du Saintois tout en renouvelant son image

Valoriser la richesse et la diversité des entités paysagères du territoire entre plaine agricole, plateaux boisés et cultivés, vallées encaissées arborées, vergers...



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 environnementale des constructions

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

Assurer une animation territoriale pour développer un réseau d'entreprises

S'engager pour une gestion durable de la ressource en eau

Assurer une collecte performante des déchets produits



Orientation 3 : Construire une identité touristique autour des ressources agro-naturelle et patrimoniale du territoire

Dynamiser le tourisme sur l'ensemble du territoire



*Développer les parcours de randonnée
pédestre, cyclable et équestre*

*Accompagner le développement de l'hébergement chez l'habitant (gîtes,
chambres d'hôtes, ...),*



3

**Engagé pour relever les défis de la
transition**

Orientation 1 : Protéger durablement les richesses du socle agro-naturel du Saintois



Protéger les espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité locale

Protéger strictement les milieux aquatiques et humides qui présentent une grande richesse de biodiversité, participent à la gestion de l'eau et à la prévention des inondations



Protéger l'ensemble des espaces agricoles pour leurs qualités agronomiques, paysagères voire écologiques

Orientation 2 : Opter pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient

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

Encourager le développement de solutions d'énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement ou pour les constructions individuelles



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

Amplifier l'inscription dans la transition énergétique (développer l'exploitation du potentiel en énergie solaire, en géothermie, soutenir les initiatives locales telles que les centrales solaires citoyennes et associer l'agriculture à la production d'énergies renouvelables)



Privilégier une urbanisation visant à limiter l'imperméabilisation des sols et promouvoir les techniques de gestion alternative des eaux pluviales et de régulation des débits



4

Et ensuite ?

Phase 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP visent à définir des **intentions d'aménagement** sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes,...)

Pour être efficace, l'OAP doit respecter un certain nombre d'exigences :

- **répondre aux objectifs du PADD;**
- **affirmer des choix tout en étant adaptée aux besoins des habitants et aux caractéristiques du territoire;**
- **être compréhensible pour être appropriée par tous;**
- **être applicable pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

Réalisation des OAP :

- 50 OAP prévues
- Intégration optimale des enjeux environnementaux



Précision méthodologique

Réunion d'information

4 comités de pilotage

Atelier de travail par secteur

Journées de permanence communes

Phase 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP (ou les OAP).

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

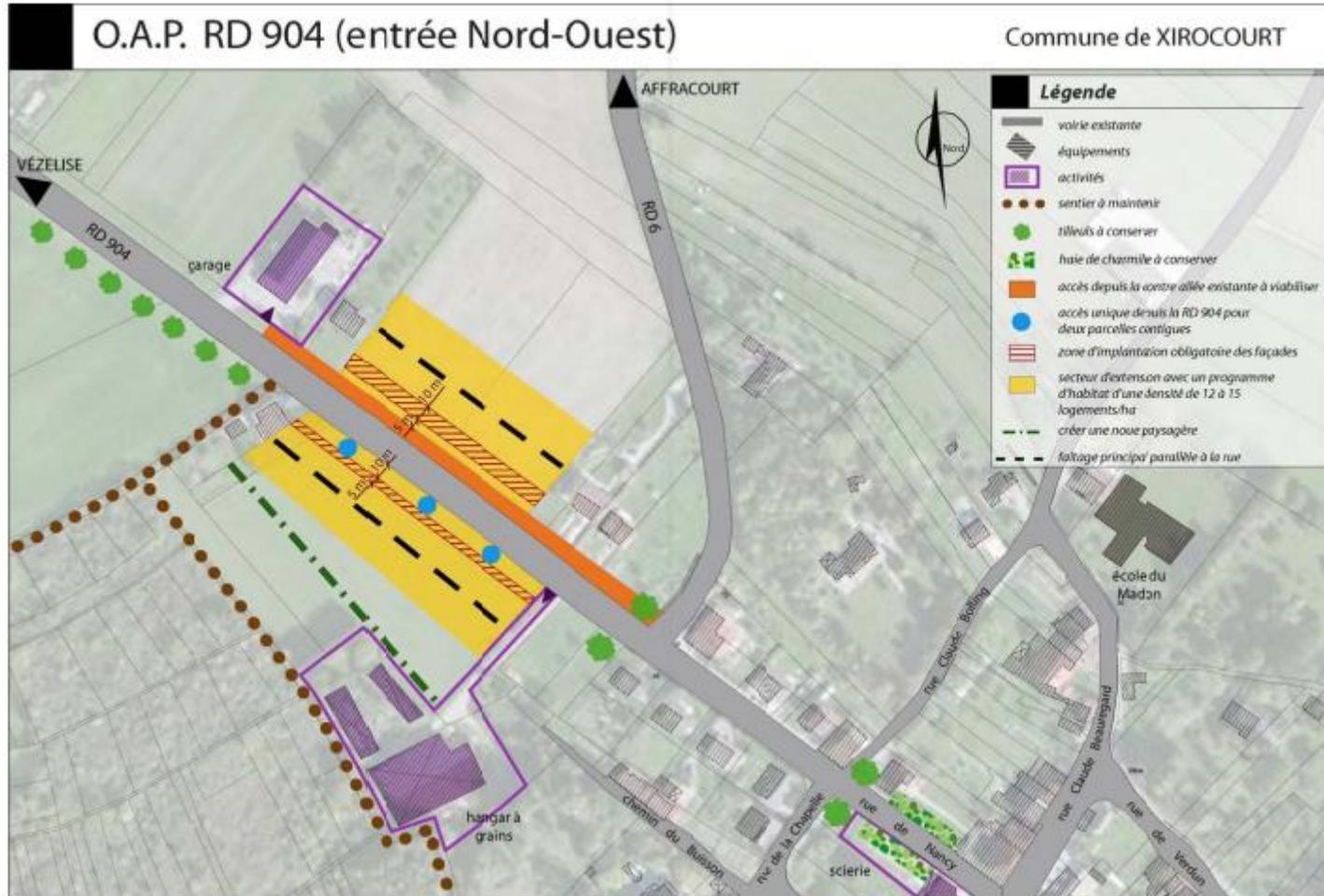
Une complémentarité entre le règlement et l'OAP

Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes. Il est désormais possible d'avoir des zones U ou AU sans règlement spécifique mais dont le développement est encadré par une OAP.

Les OAP thématiques

Il est également possible de créer des OAP thématiques qui mettent en cohérence des dispositions relatives à une thématique particulière (zones humides, patrimoine, énergies,...)

Exemple d'une OAP sur une zone Ub à Xirocourt



Phase 4 : le zonage et le règlement

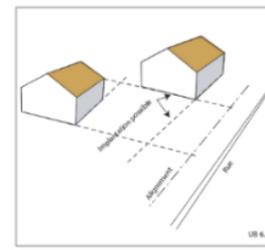
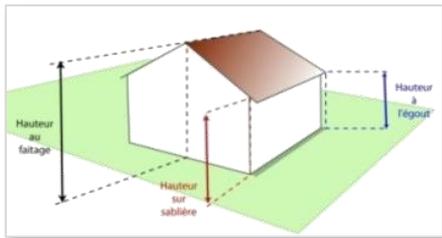
Règlement, zonage

- Bilan des zonages et règlements en vigueur
- Elaboration du zonage et du règlement
- Utilisation des outils disponibles pour protéger la Trame Verte & Bleue (TVB), renforcer les performances énergétiques...



Précision méthodologique

Réunion d'information
4 ateliers de travail par secteur
Journées de permanence communes



Calendrier et phases



ANALYSER LE TERRITOIRE 2019

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 10-15 ans.



FIXER DES REGLES COMMUNES POUR LES PROJETS 2021

CHOISIR UN CAP 2020



Les OAP, le règlement et le zonage

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de communes.

La consultation des PPA et l'enquête publique

Consultation des personnes publiques associées (Etats, Conseil Régional, chambres consulaires, etc.) pendant 3 mois, puis enquête publique.

VALIDER LE PROJET (ARRÊT) 2021



APPROBATION 2022





Des questions ?

N'hésitez pas à contacter Kathleen GUILLOU, chargée de planification urbaine à la CCPS :

[**kguillou-tdu@cc-mosellemadon.fr**](mailto:kguillou-tdu@cc-mosellemadon.fr)