



SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MOSELLE ET MADON



I. Le territoire

- I.1) Situation géographique
- I.2) Coopération intercommunale et emboîtement des échelles
- I.3) Le développement récent
- I.4) Les actions en cours et l'objet du SADD

II. Ambitions générales de développement et d'aménagement

III. Organisation du territoire : polarités et déplacements

- III.1) Armature urbaine
- III.2) Les déplacements

IV. Mise en valeur et protection des espaces

- IV.1) Espaces et continuités d'intérêt écologique majeur
- IV.2) Espaces agricoles
- IV.3) Espaces forestiers
- IV.4) Réseau hydrographique

V. Charpente paysagère

- V.1) Analyse
- V.2) Eléments structurants
- V.3) Ensembles paysagers remarquables
- V.4) Les vues : axes de découverte et points de vue
- V.5) Coupures vertes entre les villages
- V.6) Pour un cadre de vie urbain agréable à vivre et à voir

VI. Dynamiques résidentielles et sociales

- VI.1) Les besoins en logements
- VI.2) Les réponses aux besoins : créations de logements et besoins fonciers résidentiels
- VI.3) Diversité des logements
- VI.4) Equipements et services à la population

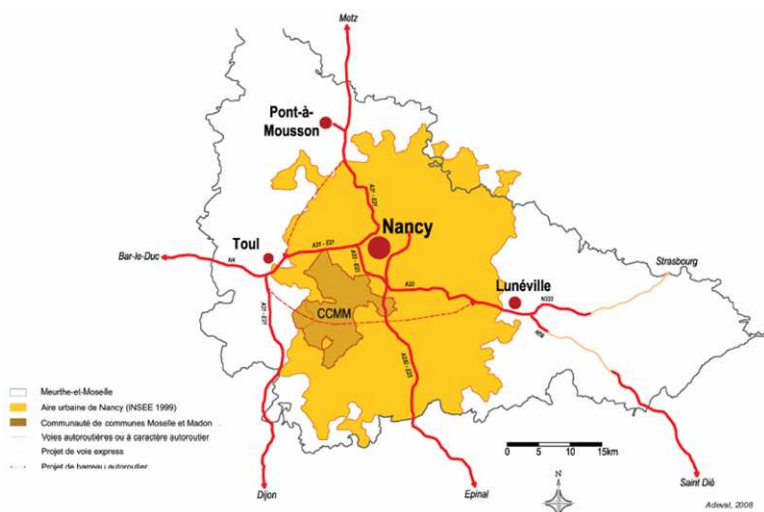
VII. Accueil des activités économiques

- VII.1) Accueil des activités dans le tissu urbain et le pôle urbain
- VII.2) Espaces d'accueil d'entreprises
- VII.3) Activités et aménagements touristiques
- VII.4) Activités agricoles

I. Le territoire

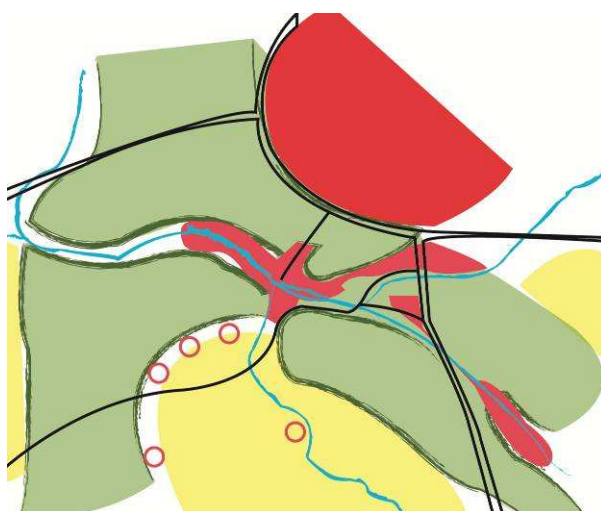
I.1 Situation géographique

Les 12 communes de la Communauté de Communes de Moselle et Madon sont situées au Sud de Nancy, proches de la Communauté Urbaine du Grand Nancy. Comprises dans l'aire urbaine nancéenne, elles sont parties prenantes des enjeux de développement de cette grande agglomération.



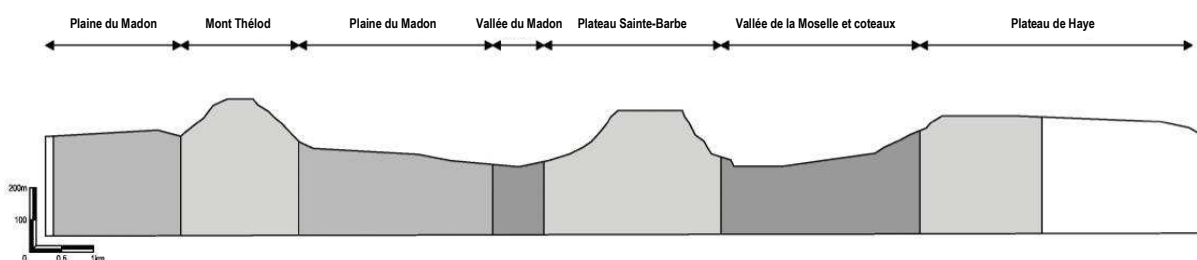
Mais dans le même temps, la rupture physique avec cette dernière est réelle, marquée par 3 éléments :

- l'autoroute A 33 qui contient et marque la limite du tissu urbain nancéen sur l'arc sud-ouest,
- la grande forêt de Haye qui crée une couronne verte sur tout son arc ouest et sud-ouest,
- le coteau de la Moselle qui fait basculer du plateau (nancéen) à la vallée mosellane.



Dans cette vallée, 7 communes de la CC constituent un ensemble urbanisé quasi-continu de Maron à Richardménil (et Flavigny-sur-Moselle au-delà) et marqué par l'industrie, alors que les 5 autres communes de la Communauté sont très largement agricoles et forestières, avec des villages très identifiés dans la plaine du Madon. La commune chef-lieu, Neuves-Maisons, regroupe 7 281 habitants.

Cette configuration géographique fonde et explique une bonne part des dynamiques et tensions du territoire : entre dynamiques et pressions urbaines d'une part, caractère rural d'autre part, entre plateau, vallée et plaine, entre eau et forêt, la CCMM doit fixer des équilibres à même de marquer l'identité des lieux.



I.2 Coopération intercommunale et emboîtement des échelles

Depuis la création par 5 communes en 1965 du district urbain, jusqu'à la création de la Communauté de Communes Moselle-Madon (2001) regroupant 12 communes (en 2002), l'EPCI local n'a eu de cesse de faire vivre et dynamiser le bassin de vie de Neuves-Maisons. Les compétences sont étendues et permettent d'offrir de nombreux services aux habitants et des entreprises dans les domaines :

- culturels, social et sportifs : fonds d'initiatives culturelles ou citoyennes, médiathèque La Filoche et son réseau de 6 bibliothèques, relais d'assistance maternelles, espace emploi, programmes en direction des jeunes, des ados et des personnes âgées, gymnase, piscine...,
- des services techniques : eau, assainissement, collecte et traitement des ordures ménagères, entretien de certaines voiries, secours, incendie...,
- de l'habitat : programme local (PLH), conduite d'OPAH, conseils et assistance aux communes sur leurs opérations, maîtrise d'ouvrage dans certains cas (gendarmerie, aire d'accueil des gens du voyage),
- des transports :
 - o T'MM = réseau de transport en commun gratuit (y compris pour les scolaires)
 - o T'MM+ = Système de transport à la demande au prix d'1€ quel que soit le trajet.
- du développement économique : aménagement de sites d'accueil, animation et suivi des entreprises, lutte contre l'exclusion,
- du développement et de l'aménagement touristiques : sentiers de randonnées ; mise en valeur de la Moselle (vélo-route, équipements nautiques -base de Messein, aires, haltes-) ; circuits du patrimoine (« de la mine à l'usine » via le carreau du Val de Fer, cité d'Afrique, vignes et vergers), publications, animations

La CCMM élabore régulièrement son Projet de Territoire pour définir son projet politique quinquennal (2002-2006, puis 2010-2015) puis le mettre en œuvre.

Périmètres Pays, SCOT, CCMM, communes



Le présent SADD est nourri par le projet de territoire 2010 – 2015 auquel il faut se référer pour connaître les actions qui permettront ou accompagneront sa mise en œuvre.

La Communauté de Communes Moselle-Madon est également intégrée dans d'autres territoires plus vastes :

- le Pays Terres de Lorraine, qui regroupe six autres Communautés de Communes (136 communes et 90 000 habitants). Elle participe à ce titre à des actions engagées par le Pays dans divers domaines (Agenda 21, Maison de l'emploi, Maison du Tourisme, contractualisation avec le Département et la Région ..).
- le SCOT du Sud Meurthe et Moselle en cours d'élaboration : le PADD est en cours de validation à ce jour. Il regroupe 465

communes, 29 intercommunalités (en 2011) et 3 Pays, regroupent 570 000 habitants. Le présent SADD est construit en tenant compte des orientations du PADD et en cherchant à les préciser, les enrichir, voire, les adapter

I.3 Le développement récent

Le territoire comptait 23 100 habitants en 2008, pour 18 600 en 1968 (+ 24 %). La croissance démographique a été soutenue dans les années 70 (environ 1 % par an), plus modérée dans les années 80 et 90 (autour de + 0,3 % par an) et marquée par un solde migratoire nul. Depuis le début des années 2000, le rythme annuel est de + 0,4 % et le solde migratoire est à nouveau positif (+ 0,1 % entre 1999 et 2008). A voir la hausse des constructions neuves, la réalisation de nombreuses opérations immobilières (en neuf ou réhabilitation), l'élévation des prix de l'immobilier, l'amélioration des déplacements vers Nancy, il semble que ce mouvement s'accroisse, y compris dans les communes rurales du Madon.

La croissance des ménages est plus forte que celle de la population : + 10,4 % entre 99 et 08 (pour + 3,5 % de population) du fait de la réduction de la taille des ménages (plus de 3 personnes par ménage en 75 ; 2,65 en 99 ; 2,47 en 08 pour 2,4 en moyenne nationale) qui se rajoute à la croissance démographique. Les ménages avec enfants représentent 43 % du total et sont en diminution (49 % en 99), et ceux composés d'une seule personne 24 % (22 % en 99). Le vieillissement de la population est sensible (...) comme ailleurs en France.

Le parc de résidences principales suit l'évolution des ménages, et connaît donc une croissance significative. Les logements sont plutôt grands (78 % de F4 et plus), en maisons plus qu'en appartements (80% /18 %), en propriété plus qu'en locatif (77% /21%).

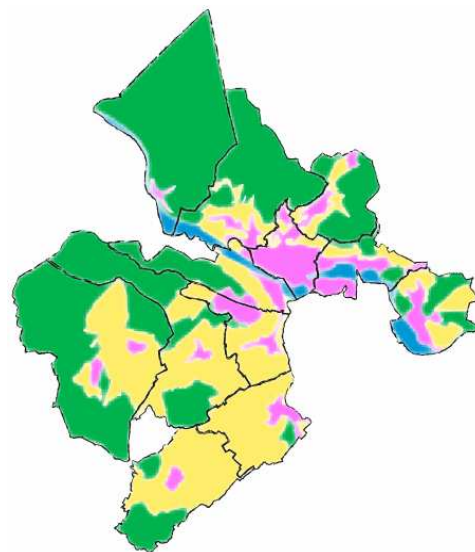
La population est active et en hausse : 10 800 actifs en 2008 (72,7 % d'actifs dans la population des 15-64 ans -71.7 % en France), dont 86 % va travailler hors de sa commune (81% dans une autre commune du Département) –taux caractéristique de communes périurbaines-.

Le territoire compte tout de même 5300 emplois sur place en 2008, en croissance régulière depuis 1990 (+ 4,6 % depuis 99) grâce au développement des activités et emplois tertiaires. Aujourd'hui, plus de 600 entreprises sont présentes et représentent environ 4000 emplois. L'histoire industrielle perdure avec encore 1000 emplois sur place (18,5 %), même si cette part est en baisse (1200 emplois en 99 et 23 % des emplois sur place), et marque physiquement le territoire : grand vaisseau industriel à Neuves-Maisons, patrimoine industriel nombreux dans la vallée, habitat ouvrier.

Sur les 12 578 ha des communes, 53 % sont forestiers, 33 % agricoles, 4 % sont en eau, et 11 % artificialisés (tissu urbain, routes, équipements divers).

Tableau et carte des surfaces de l'occupation du sol de la CCMM

	Total en ha	Artificialisé	Agricole	Forêt	Surface en eau
Bainville-sur-Madon	594	26%	69%	5%	0%
Chaligny	1344	6%	18%	70%	5%
Chavigny	674	12%	20%	67%	0%
Maizières	1582	2%	42%	56%	0%
Maron	1904	1%	0%	94%	5%
Messein	518	39%	22%	21%	19%
Neuves-Maisons	446	72%	19%	2%	8%
Pont-Saint-Vincent	666	19%	25%	45%	11%
Richardménil	704	19%	35%	32%	14%
Thélot	1080	4%	69%	28%	0%
Viterne	2320	3%	30%	68%	0%
Xeuilley	748	11%	83%	5%	0%
CCMM	12578	11%	33%	53%	4%



Deux spécificités sont à noter :

- la présence significative de surfaces en vergers sur les coteaux,
- la richesse écologique de la Moselle -milieux naturels et ressource en eau remarquables- et ses risques d'inondation mais aussi de pollution des sols.

Durant le XXème siècle, l'urbanisation importante s'est jouée dans la vallée de la Moselle, mais elle touche dorénavant les communes au-delà de Pont-St-Vincent dans la plaine du Madon. Dans le premier cas, l'équilibre avec les richesses et les risques environnementaux sont importants, dans le deuxième, la question des prélèvements de terres agricoles et des impacts paysagers des constructions priment.

Ces indicateurs ci-dessus sont révélateurs d'une intégration croissante de la CCMM dans l'aire urbaine nancéenne, avec ses avantages (dynamisme démographique, social et économique) et ses risques (périurbanisation trop importante dégradant les paysages, difficultés d'intégration sociale, multiplication des déplacements, élévation des prix de l'immobilier...).

I.4 Les actions en cours et l'objet du SADD

Comme tout territoire périurbain, l'enjeu est de trouver l'équilibre entre un développement urbain utile et nécessaire aux dynamiques socio-économiques positives en cours, d'une part, et, d'autre part, la préservation de ses qualités paysagères et rurales, fondamentales pour le bien être des habitants, le bon fonctionnement écologique, pour les activités agricoles et forestières et pour son attractivité résidentielle.

Conscientes de cet enjeu, les 12 communes se sont déjà dotées de documents cadres pour maîtriser le développement dans le sens souhaité :

- Programme Local de l'Habitat en 2004
- Plan de paysage en 2008
- Stratégie de maîtrise foncière en 2008, en partenariat avec l'EPF Lorraine
- Etude sur la mise en valeur des coteaux en 2010
- Projet de territoire 2010 – 2015

La CCMM a par ailleurs, fortement contribué à la reconversion du bassin en favorisant l'accueil d'activités nouvelles et la création d'emplois : participations à la plateforme d'initiative locale (PFIL), à l'Agence de Développement du Sud Nancéen (ADSN), à la Maison de l'Entreprise, de l'Emploi et de la Formation (MEEF) ; création de bâtiments d'activités (centre d'activités Ariane, cellules d'activités Champ Le Cerf ...) et sites d'activités (Champ le Cerf, Breuil, Clairs Chênes...).

C'est dans le cadre des débats de la conférence des maires à l'occasion des travaux du projet de territoire qu'est apparue aux maires et élus la nécessité d'élaborer un Schéma d'Aménagement et de Développement (SADD) de Moselle et Madon pour à la fois :

- traduire spatialement le projet de territoire,
- concourir à l'élaboration du SCOT Sud 54,
- faire face aux pressions foncières croissantes partout.

Le SADD exprime la vision globale et spatialisée du développement et de l'aménagement portée par la CCMM pour les 10 ans à venir, avec des orientations et une carte précise (25 000ème).

Le SADD :

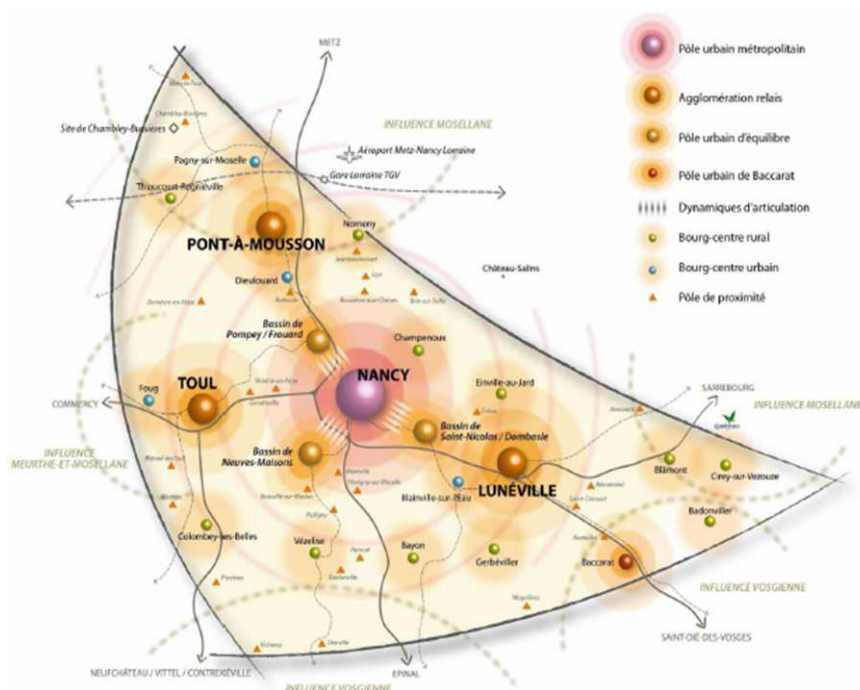
- est reconnu par les communes comme leur PADD intercommunal, à respecter et reprendre dans leur PLU. Les communes peuvent l'insérer comme chapitre cadre dans le PADD de leur PLU et reprendre et traduire tous ses objectifs et principes, à tous les niveaux : justification des choix du projet, précisions dans le PADD, Orientations d'Aménagement, zonage et règlement.
- est la contribution de la CCMM au SCOT. Il constitue un document pouvant servir à nourrir les débats et la réflexion entre les deux partenaires et à contribuer à la précision du SCOT à l'échelle communautaire. Si le SCOT s'orientait vers une déclinaison de ses orientations à l'échelle infraSCOT, il pourrait en constituer une loupe. Cette inscription lui donnerait une force prescriptive importante et les PLU des 12 communes devraient lui être compatibles.
- servira à la CCMM pour formuler son avis sur les projets de PLU des communes membres d'une part, du SCOT Sud 54 d'autre part.

II. Ambitions générales de développement et d'aménagement

La Communauté poursuivra tous ses efforts pour favoriser le développement de son territoire et le bien-être de ses habitants, en valorisant sa situation d'interface entre l'agglomération urbaine du Grand Nancy et les terres rurales du Saintois, qui lui confère des atouts historiques et géographiques multiples : culture et histoire industrielle, dynamisme d'une grande agglomération, présence de l'eau, cadre rural et agricole, bonnes dessertes.

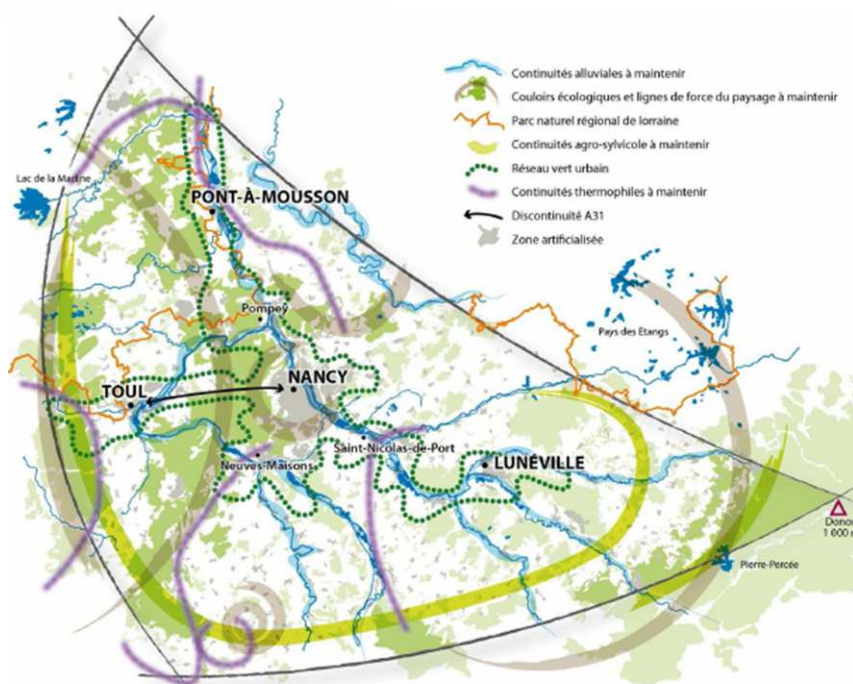
Elle partage la volonté inscrite au SCOT Sud 54¹ d'être un des trois « **Bassins d'appui** » qu'il faut volontairement développer pour contribuer au développement du Sud 54 et à l'équilibre de la métropole nancéenne à laquelle elle est étroitement liée en :

- développant le « **pôle urbain d'équilibre**² » un peu plus « fortement » que les communes rurales alentour, parce qu'il réunit un niveau de services, d'infrastructures de déplacements, de logements et de loisirs intéressants et attractifs,
- valorisant les richesses écologiques, paysagères, humaines locales, qui contribuent à la qualité du cadre



des vies des habitants et au bon fonctionnement écologique du territoire et en particulier aux **continuums** mis en évidence à l'échelle Sud 54 ;

- anticipant les adaptations nécessaires dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme pour faire face aux défis énergétiques et climatiques, prévenir des difficultés sociales.



¹ PADD, version juin 2011

² Neuves-Maisons, Pont-St-Vincent, Chaligny, Chavigny, Messein

L'ambition de croissance est traduite en premier lieu dans -et par- des perspectives de croissance démographique. Elles n'ont pas vocation à imposer un nombre d'habitants dans les communes qu'il faudrait absolument atteindre ou ne pas dépasser (ce qui est impossible de toutes façons) mais à servir de base pour quantifier les besoins à venir, en termes de logements, déplacements, activités, services. La CCMM a retenu les objectifs fixés par le PADD du SCOT soit : + 0,40 % par an. Avec ces taux, la CCMM comprendrait 2 290 habitants de plus en 2030, soit + 10,1 % sur les 24 ans compris entre 2006 et 2030, et la population atteindrait quasiment 25 000 habitants.

Communes	Evolution 1999 2006	Population 2006	Objectif 2030	Nombre d'habitants suppl.	Population total 2030	TAV
Bainville-sur-Madon	20,9%	1415	10,1%	143	1558	0,40%
Chaligny	3,5%	3058	10,1%	309	3367	0,40%
Chavigny	7,2%	1715	10,1%	173	1888	0,40%
Maizières	7,1%	858	10,1%	87	945	0,40%
Maron	0,2%	830	10,1%	84	914	0,40%
Messein	-2,1%	1468	10,1%	148	1616	0,40%
Neuves-Maisons	1,4%	6941	10,1%	701	7642	0,40%
Pont-Saint-Vincent	-0,5%	2043	10,1%	206	2249	0,40%
Richardménil	-9,4%	2615	10,1%	264	2879	0,40%
Thélod	1,6%	262	10,1%	26	288	0,40%
Viterne	5,6%	700	10,1%	71	771	0,40%
Xeuilley	1,1%	764	10,1%	77	841	0,40%
CCMM	1,6%	22669	10,1%	2290	24958	0,40%

Compte-tenu de la réduction du nombre de personnes par ménage (liée au vieillissement, à l'éclatement et la diversité des familles,...)³, l'accroissement du nombre de ménage sera bien plus important : + 2 050 ménages soit + 23 %. Or ce sont les ménages qui font les besoins en logement.

	Nombre ⁴ ménages 2006	Population ménages 2006	Taille ménages 2006	Taille ménages 2030 (baisse 0,26)	Nb ménages 2006 avec taille 2030	Nbre de ménages supplémentaire à population constante	Nbre log pour accueillir nouveaux habitants	Nombre total de nouveaux ménages	Croissance du nombre de ménage entre 2006 et 2030
Bainville-sur-Madon	433	1132	2,61	2,35	481	48	61	109	25,1%
Chaligny	1216	3046	2,51	2,25	1356	141	138	278	22,9%
Chavigny	663	1705	2,57	2,31	737	75	75	149	22,5%
Maizières	318	858	2,70	2,44	352	34	36	69	21,8%
Maron	336	830	2,47	2,21	376	40	38	77	23,1%
Messein	578	1468	2,54	2,28	644	66	65	131	22,7%
Neuves-Maisons	2775	6692	2,41	2,15	3110	335	326	661	23,8%
Pont-Saint-Vincent	888	2039	2,30	2,04	1001	113	101	215	24,2%
Richardménil	1010	2615	2,59	2,33	1123	113	113	226	22,4%
Thélod	99	262	2,66	2,40	109	11	11	22	22,0%
Viterne	269	699	2,60	2,34	299	30	30	60	22,4%
Xeuilley	282	764	2,71	2,45	311	30	31	61	21,8%
CCMM	8865	22110	2,49	2,23	9897	1032	1025	2057	23,2%

Toutes les données chiffrées ont été basées sur la période de référence du SCOT au moment de l'élaboration du SADD soit 2006-2030. Aujourd'hui, le SCOT a reporté la période de référence à 2013-2038. Les tableaux seront réactualisés en temps voulu à la réception des données de l'INSEE.

³ Que l'on a estimé à -0,26 personne par ménage sur 24 ans.

⁴ Nous prenons les chiffres INSEE de 2006 pour être en cohérence avec les chiffres du SCOT Sud 54 qui sont de la même année. Les données 2008 sont publiées par l'INSEE, et ne sont pas très différentes de celle de 2006

L'estimation de l'augmentation des ménages est indicative. Les chiffres ne sont pas à respecter en tant que tel. Par contre, le taux de croissance sera à prendre en compte pour estimer les besoins en logement lors de la révision des PLU en les appliquant au nombre de ménages connu au moment de la révision.

Ces objectifs quantitatifs donnent une première idée des besoins, et du choix de modération du développement ; mais ils ne suffisent pas à eux-seuls à s'assurer d'un développement respectueux des richesses écologiques, paysagères, humaines de ce territoire.

Il faut en poser les conditions spatiales pour fixer précisément, par la cartographie, les choix d'équilibre et de préservation des milieux et ressources naturelles (y compris agricoles et forestières). Il faut aussi anticiper les adaptations nécessaires dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme pour faire face aux défis énergétiques et climatiques en cours, prévenir des difficultés sociales

Pour ces 2 raisons, la CCMM entend, conformément aux orientations des Lois « Grenelle » et du SCOT, accentuer ses efforts sur :

- l'accueil des nouvelles activités, nouveaux logements et services, selon une hiérarchie fixée dans le présent SADD et qui tient compte de l'existant, des moyens de desserte non polluant, du moindre impact agricole, écologique et paysager ;
- une limitation des extensions urbaines (résidentielles comme économiques) pour préserver les espaces agricoles et naturels, devenus limités ; limitation qui pousse à un renforcement des efforts engagés pour la reconquête des friches et à une densification des espaces à urbaniser si l'on veut faire face aux besoins démographiques et en logements ;
- un regroupement et une diversification des logements ;
- la montée en puissance des transports en commun et des déplacements alternatifs ;
- le renforcement des services de proximité.

Le texte et les cartes jointes présentent plus précisément les orientations de développement et d'aménagement des 12 communes de la CCMM.

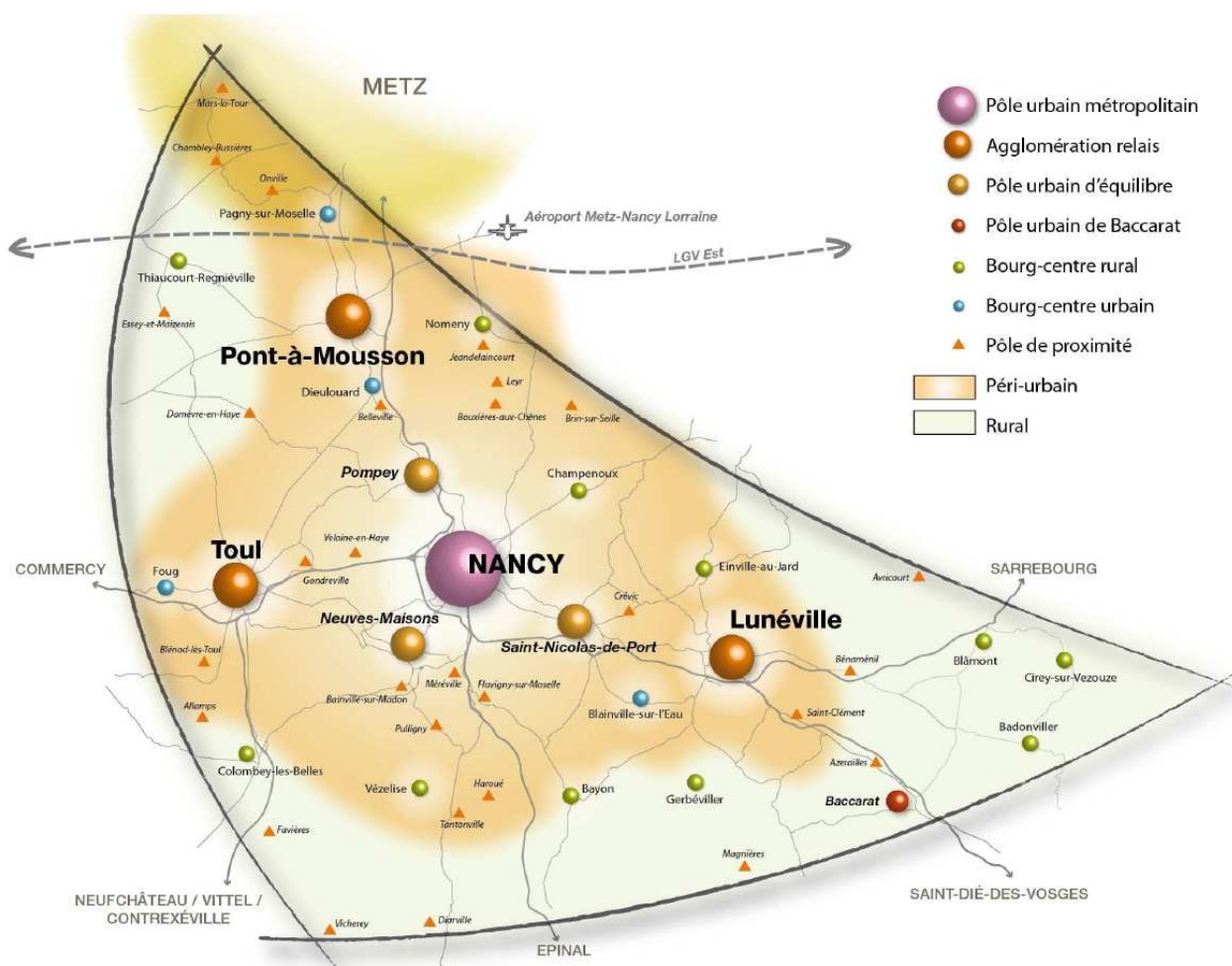
III. Organisation du territoire : polarités et déplacements

III.1 Armature urbaine

Au sud de Nancy, Neuves-Maisons a constitué un pôle industriel d'importance générant un développement urbain qui s'est étendu avec les années aux communes voisines, de part et d'autre de la Moselle⁵. Le SCOT Sud 54 reconnaît ce « **pôle urbain d'équilibre** » qui comprend les 5 communes de Neuves-Maisons, Pont-St-Vincent, Chaligny, Chavigny, et Messein.

Ce pôle regroupe 15 225 habitants en 2006⁶, 3 950 emplois et la majorité des commerces, services et équipements nécessaires aux habitants du bassin de vie.

Dans une perspective de renchérissement des coûts de déplacements cette prochaine décennie, il est de l'intérêt de tous (habitants, CCMM, Grand Nancy, Département) de renforcer le nombre et la diversité de ces offres pour d'une part, permettre aux 25 000 habitants du territoire en 2030 de pouvoir limiter les distances et regrouper les motifs de leurs déplacements, et, d'autre part, concourir au développement équilibré de la métropole nancéenne.

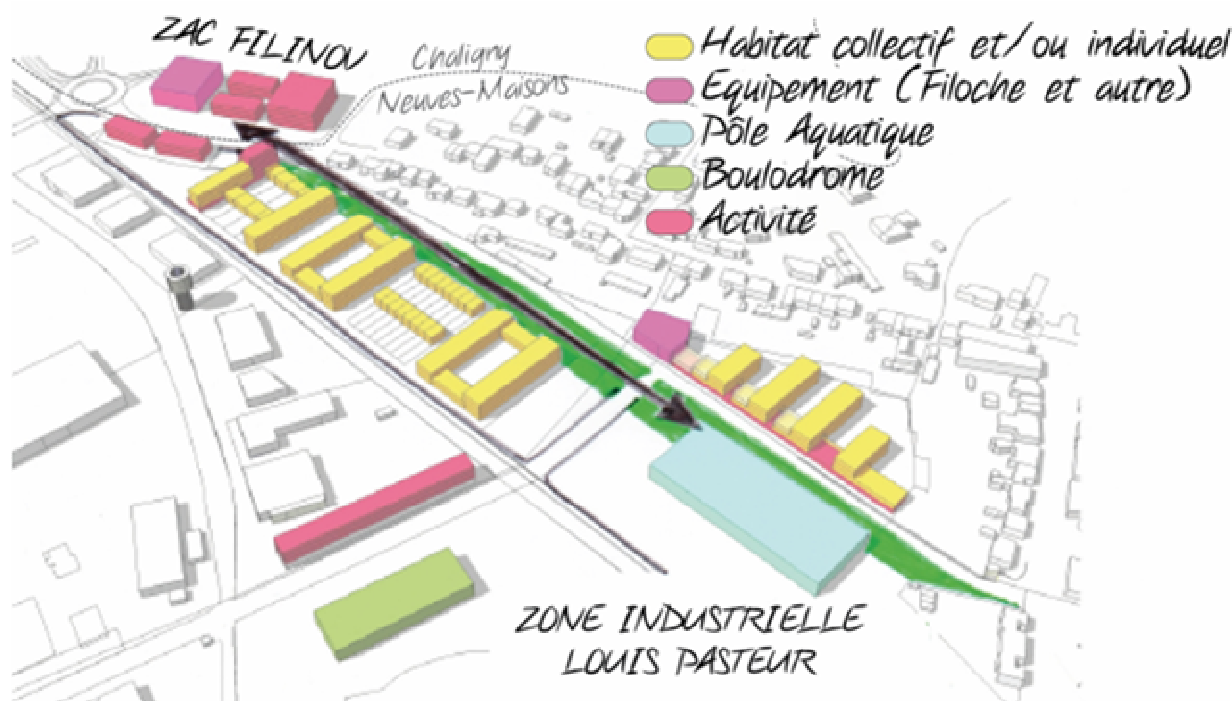


⁵ L'unité urbaine –au sens INSEE- de Neuves-Maisons comprend les 7 communes de : Neuves-Maisons, Pont-St-Vincent, Chaligny, Chavigny, Messein, Bainville-sur-Madon et Méréville (hors CCMM)

⁶ Nous prenons les chiffres INSEE de 2006 pour être en cohérence avec les chiffres du SCOT Sud 54 qui sont de la même année. Les données 2008 sont publiées par l'INSEE, et ne sont pas très différentes de celle de 2006.

A cette fin, un certain nombre d'objectifs (démographiques, résidentiels, économiques, de déplacements) sont renforcés par rapport aux autres communes rurales pour atteindre un effet de seuil -en nombre et diversité- à même de créer des effets d'appel, de générer des fréquentations qui créent la convivialité et le dynamisme territorial.

Il faudra surtout créer les capacités d'accueil et une qualité urbaine à même de relever l'enjeu. L'objectif urbain est de créer cette **grande centralité** d'ici 2030, en envisageant l'extension du centre-ville de Neuves-Maisons (ancien et contraint) jusqu'à La Filoche et le bas de Chaligny où se déploient aujourd'hui des équipements culturels et commerciaux. L'idée d'organiser un seul et même centre d'ici une dizaine d'années, permettrait de créer l'espace nécessaire à l'ambition de centralité. Les atouts existent : commerces, axes de déplacements, présence de la Moselle, nombreux équipements publics.



Mais il faudra aussi lui donner plus de force et qualité urbaine et écologique. Cela passe par :

- la mise en valeur de la présence de la Moselle et du canal au sud, des coteaux au nord, par un maillage de cheminements et espaces verts urbains permettant de relier non seulement ces espaces naturels entre eux, mais aussi avec les pôles de services, commerces, déplacements, activités et habitat (centre de Neuves-Maisons, La Filoche, l'espace d'activité Filinov...)



- Une vision globale de l'aménagement urbain et paysager des 5 communes ensemble. Le SADD la dégage à l'échelle du 25 000ème et pose des principes d'aménagement (page 22), mais les communes pourront aller plus loin en se dotant de moyens plus forts : l'établissement d'un projet urbain d'ensemble puis l'harmonisation des PLU, voire l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Les 7 autres communes (Bainville-sur-Madon, Maizières, Maron, Richardménil, Thélod, Viterne, Xeuilley) sont des communes nettement plus rurales où l'agriculture et la forêt dominent nettement dans le paysage (dans une moindre mesure pour Richardménil). Elles sont baptisées « **périurbaines** » dans le SCOT. Il est vital pour les années à venir qu'elles gardent ces qualités rurales qui fondent leur attractivité résidentielle et le développement des activités liées à leurs ressources : agriculture, tourisme et loisirs, exploitation des ressources (carrières, eau, bois, énergies naturelles...), économie présentielle (services, artisanat, télétravail...).

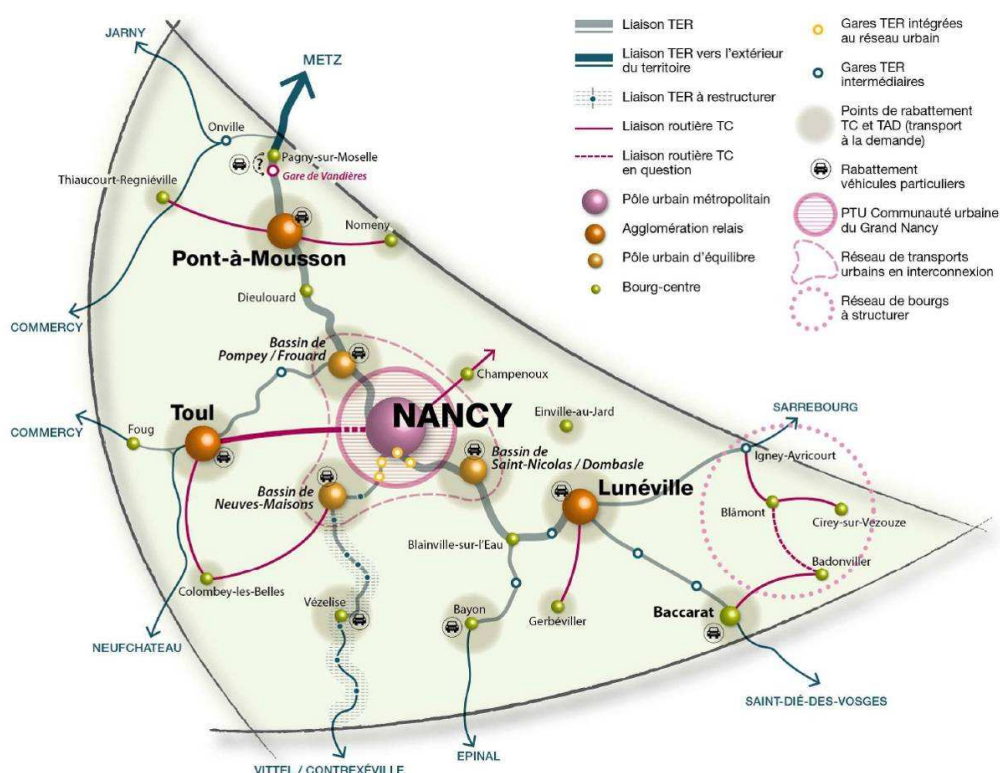
Aussi, les objectifs quantitatifs de croissance (démographie, résidentielle, économique) sont-ils légèrement moindre que pour le pôle urbain d'équilibre, mais des efforts particuliers voulus sur la qualité des services de proximité, la diversité de l'offre en logement, des aménagements de mise en valeur et sur la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les orientations spécifiques pour l'aménagement du secteur de la plaine du Madon (page 20) y concourent.

III.2 Les déplacements

Transport en commun

Comme les autres pôles urbains d'équilibre, celui de Neuves-Maisons est desservi par un axe TER dont il faudra améliorer le niveau de services si l'on veut mieux connecter le bassin d'emploi à la ville centre : fréquence des trains, interconnexion des modes de transports facilitée à Nancy centre et sur le parcours, rabattement locaux organisés à la CCMM, multimodalité aménagée aux abords des gares et arrêts.

Localement, la gare de Pont-St-Vincent peut faire l'objet d'aménagement permettant de répondre à ces impératifs, si les moyens financiers sont trouvés et débloqués. Elle permettra d'attirer et capter les personnes vivant dans un rayon de 500 mètres à pied⁷ et celles venant la plaine du Madon (et du



Saintois au-delà) en organisant les rabattements en modes doux, transports collectifs à la demande ou autre, et en réalisant des aires de stationnement et les adaptations permettant d'accepter les Personnes à Mobilité Réduite. Mais elle n'a pas vocation, et pas les capacités, à attirer en sus les habitants de la vallée de la Moselle, plus proche de Nancy et qui ne feront pas un trajet à rebours.

⁷ distance maximum parcourue par un piéton pour un motif important –source ADEME-

Une gare efficiente devrait être disponible dans la centralité même du pôle urbain d'équilibre situé rive droite de la Moselle et voulu par tous. Mais la question est délicate à traiter à Neuves-Maisons car, malgré les protestations locales, la ville ne dispose plus que d'un Point d'Arrêt Non Géré (PANG) dans un site très enclavé. Le bâtiment de l'ancienne gare a été reconverti en locaux abritant des organismes. Deux pistes doivent être examinées pour améliorer cette situation :

- Trouver des solutions à court et moyen terme dans le site actuel pour inciter à plus de fréquentation : dégager l'accès aux quais, avec les aménagements ad-hoc pour le stationnement 2 roues, voitures, quais et passages piétons adaptés.
- A moyen ou long terme, envisager un tram-train, Nancy – Neuves Maisons – Chaligny – Maron en utilisant l'emprise de la voie ferrée actuelle et la création d'une nouvelle gare dans la nouvelle grande centralité qui se sera étendue et structurée autour de La Filoche. Le plan d'aménagement du secteur devra proposer une localisation et des conditions précises pour son aménagement.

La densification urbaine autour des gares, préconisée par le Grenelle et le SCOT, sera ici difficile, ou partielle : à Neuves-Maisons pour les raisons déjà évoquées ci-dessus, à Pont-St-Vincent du fait des emprises disponibles limitées, entre zones d'habitation, voie ferrée et Madon.

Les seules capacités de densification seront encore une fois incluses dans le secteur d'extension du grand centre de Neuves-Maisons jusqu'à La Filoche.



Auto-partage :

Le Conseil Général réfléchit à des scénarios sur les aires de covoiturage. Il semblerait que Richardmenil, Maron, Neuves-Maisons et Chaligny (au niveau de l'Intermarché) ont du potentiel en la matière.

La communauté examinera les propositions pour évaluer leur bonne adaptation aux besoins locaux, dont leur accessibilité depuis les communes alentour.

Déplacements en 2 roues et piétons

La piste cyclable CCMM passe dans la vallée. Des liaisons intervillages pourraient être développées, en particulier pour rabattre des usagers vers les centres villages, les gares, les équipements de loisirs et les aires de covoiturage. Y a-t-il des choses possibles ?

Un réseau de déplacements doux devrait être conçu à l'échelle de chaque commune et desservir les équipements publics et autres pôles générateurs de déplacements, dans des conditions de sécurité optimales pour les 2 roues et les piétons de tout âge. Il est également judicieux de remettre les chemins des brouettes et les chemins ruraux à l'honneur ; la CCMM a engagé une démarche incitant à la restauration de ces liaisons.

Aménagements d'infrastructures

Dans tous les cas, les aménagements à réaliser devront s'insérer le mieux possible dans leur environnement, se faire le plus discret possible en recherchant les perturbations minimales et des solutions originales (par exemple, des solutions plus légères que des créations de ronds-points avec butte centrale pour aménager des carrefours...).

IV. Mise en valeur et protection des espaces

(ce texte se lit en vis-à-vis de la carte Milieux et risques naturels)

IV.1 Espaces et continuités d'intérêt écologique majeur

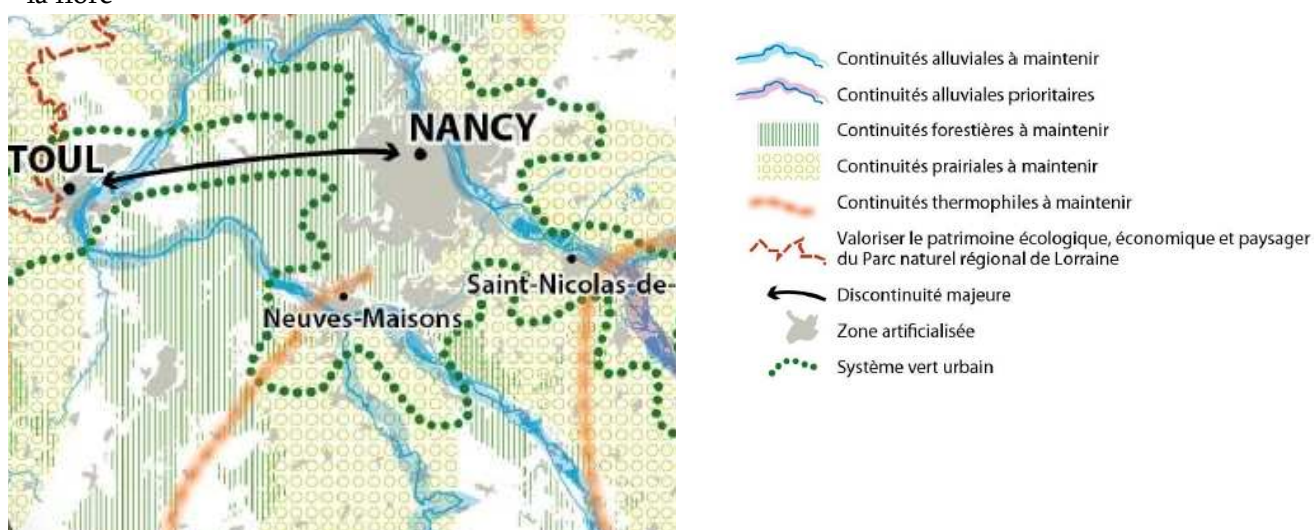
De grands ensembles naturels composent ou traversent le territoire :

- les grandes forêts : de Haye, le Bois l'Evêque, les bois de Maizière, Xeulley et Bainville, du Juré, du Feys,
- les pelouses sèches thermophiles (souvent inventoriées ou protégées) très présentes sur les coteaux, en particulier ceux qui s'étendent de Neuves-Maisons (Chavigny) à Viterne, et au-delà plus au sud,
- les continuités alluviales de la Moselle et du Madon.

Ils assurent de grandes continuités écologiques, repérées au SCOT (et sans doute au Schéma Régionale de Cohérence Ecologique en cours d'élaboration) -reportés sur la carte « Milieux et risques naturels » du SADD- dont il faut assurer la pérennité. La CCMM et les communes concernées prendront les mesures nécessaires, chacune à leur niveau, pour y contribuer :

- elles y promeuvent une gestion et une valorisation adaptée s'appuyant sur des activités agricoles et forestières respectueuses de l'environnement ;
- pour ne pas entraver la circulation de la faune et de la propagation de la flore dans ces espaces elles limitent l'urbanisation au maximum et tous les travaux durablement perturbateurs (affouillements, rehaussements, artificialisation...), en particulier pour les pelouses sèches thermophiles ;
- tous les espaces bénéficiant d'une mesure de contractualisation (Natura 2000) ou de protection réglementaire (site classé, APB ...) ou inventorié en ZNIEFF I font l'objet d'une protection stricte dans les documents d'urbanisme.

Les coupures paysagères (voir V.5 p.21) peuvent aussi avoir, plus localement, un grand intérêt écologique, en préservant les continuités naturelles permettant les déplacements de la faune et de la flore



IV.2 Espaces agricoles

Les dominantes agricoles sont mixtes : élevage laitier, les cultures céréalières et de maïs dans les vallées, quelques exploitations maraîchères et fruitières (vergers). Quel que soit la production, le foncier est l'outil de travail vital pour les exploitations ; ce capital foncier est à préserver pour le long terme.

- **Les prairies et terres de culture** ont été cartographiées. Il est souhaitable de les protéger toutes, par un zonage A dans les PLU, la délimitation à la parcelle relevant de ce document.
- **Les vergers.** Les vergers sur les coteaux, souvent abandonnés ou peu entretenus, ont fait l'objet d'une étude de recensement par la CCMM. Ils sont cartographiés dans le plan joint. Un programme d'action est en cours pour relancer leur valorisation. (à préciser brièvement).

Dans les PLU, ils seront inventoriés et cartographiés comme éléments structurants du paysage, et protégés à ce titre (L.123-1-5 7°) : en soumettant leur arrachage à autorisation municipale et/ou en exigeant leur replantation équivalente. Les Orientations d'Aménagement et Programmation des PLU, établies sur des sites qui comprendraient des vergers, fixeront des mesures et obligations de replantations à part égale (ou plus) s'il y a arrachage. L'intégration d'arbres fruitiers dans les aménagements urbains et dans les jardins participe de la beauté et des couleurs printanières de la Lorraine.

Pour préserver les paysages il semble aussi préférable de classer en Ap (**Agricole d'intérêt paysager**, ou Agricole « strict ») les terrains agricoles situés dans les champs de vision des vues à protéger, :

- les terrains situés dans les cônes de vue délimités sur la carte « Charpente paysagère » (et texte au chapitre V),
- les terrains situés le long des routes dans une coupure verte, dans une profondeur à fixer au PLU, mais qui ne devrait pas être inférieure à 100 mètres.

Le classement en Agricole « strict » (ou Ap) permettra d'empêcher toute construction ou aménagement qui viendrait obstruer la vue : bâtiments, talus, équipements techniques ou technologiques (antennes, transformateurs, compteurs, pylônes...). Leur délimitation à la parcelle relève des PLU.

IV.3 Espaces forestiers

Les plateaux et les hauts de versants boisés contribuent à la qualité du paysage : en marquant la limite nette avec les espaces agricoles et habités, par le manteau végétal aux couleurs changeantes qu'ils donnent à voir. Ils jouent un rôle écologique important : abri de la faune, diversité biologique, absorption et rétention des eaux pluviales, fixation des terres qui contribue à la limitation des glissements de terrain, absorption de CO₂.

La tempête de 1999 a mis à mal la ressource et les finances des communes forestières (Maron, Chaligny, Chavigny et Viterne) pour qui elle représentait une part importante de recettes.

La forêt est « soumise » et, à ce titre, gérée par l'ONF qui élabore des plans de gestion par massif. Les communes ont donc peu de moyens d'intervention ou d'action dans ce domaine. Mais souhaitent poursuivre la réflexion engagée, à l'échelle du Pays, pour mieux bénéficier à terme de cette ressource : privilégier les essences nobles de feuillus pour les générations futures et valoriser le bois d'œuvre, sécuriser un approvisionnement local en énergies bois (plaquettes, granulés) et développer des réseaux de chaleur ou inciter aux équipements individuels ...

Avec son classement en « forêt de protection » -en cours-, la forêt de Haye fera l'objet de mesures de protection et gestion renforcées : limites forestières intangibles, projet d'aménagement forestier et d'aménagement touristique et de loisirs précis... Les communes concernées (Maron, Chavigny, Chaligny, Neuves-Maisons, Messein) souhaitent être associées et contribuer à l'élaboration de ces projets.

IV.4 Réseau hydrographique

Pour préserver la qualité des abords des rivières et de l'eau, prévenir les risques d'inondation, et conformément aux différentes lois et Codes en vigueur, la Communauté et les communes s'engagent à :

- reconquérir la qualité de l'eau et des milieux aquatiques selon les principes de la Directive Cadre sur l'Eau
- garder le long des ruisseaux et rivières une bande naturelle de 5 mètres de part et d'autre, non cultivée, avec des espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant (Code Rural, article 138 Grenelle 2), à l'exception des espaces déjà bâtis ou imperméabilisés. L'étude de restauration des milieux sur la Moselle et le Madon est en cours et permettra de préciser des recommandations ou actions.
- respecter les mesures des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI, de la Moselle d'une part -2001-, du Madon d'autre part -2007-) et les traduire dans les PLU
- ne pas autoriser de construction dans le périmètre rapproché des puits de captage d'Alimentation en Eau Potable (AEP) et le moins possible dans le périmètre éloigné.

IV.5 Sols : carrières et risques de glissements de terrain et risques miniers

La variété et la richesse géologique des sols ont été, et sont encore, source d'activités : si l'exploitation des mines de fer est arrêtée depuis longtemps, les plateaux de Ste Barbe et Viterne sont propices à l'extraction de roches dures, calcaires, utilisés surtout pour les travaux publics (remblaiements pour les infrastructures TGV, routes...) Les concessions et autorisations d'exploitations sont accordées jusqu'en 2019. Des demandes d'extension des carrières sont prévisibles au-delà, les gisements présents étant considérés comme stratégiques dans le schéma départemental des carrières.

Une instance de concertation a été mise en place, avec les exploitants carriers et les communes. La politique est de permettre le maintien de l'activité économique, à deux conditions : la remise en état écologique et paysagé des sites (obligation légale) et la non extension sur des sites naturels protégés.

Ces richesses génèrent aussi quelques risques dont il faut se souvenir :

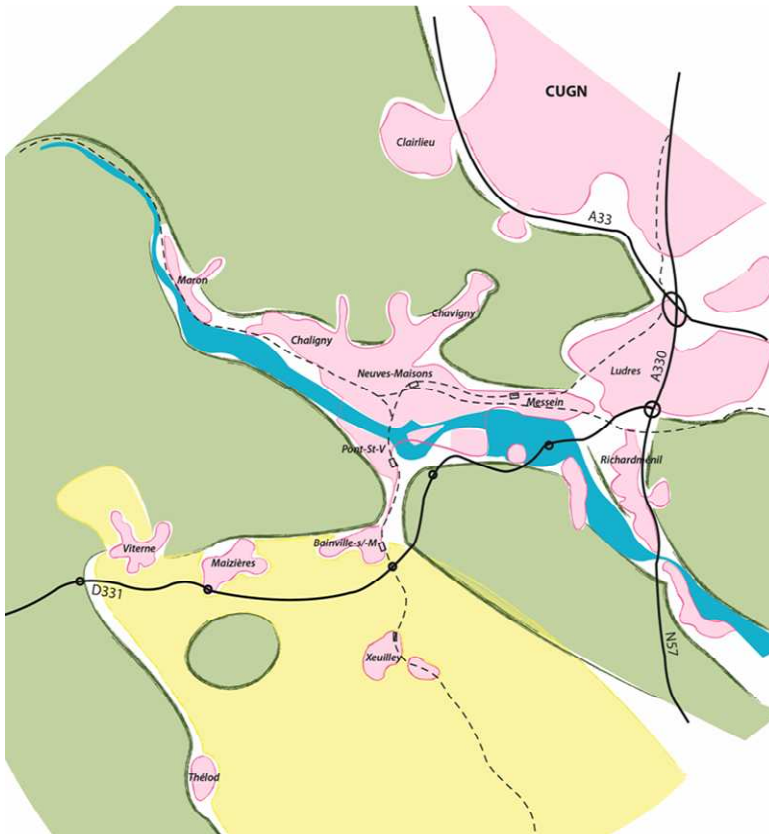
- les coteaux, instables, sont en bonne partie concernés par un **aléa de mouvement de terrain**
- les **aléas** légers ou moyens de **retrait-gonflement d'argile** concernent la quasi-totalité du territoire, à l'exception des plateaux de Ste Barbe et de la Haye.
- L'exploitation minière du fer sous le plateau de la forêt de la Haye a laissé de nombreuses galeries minières qui génèrent aujourd'hui un risque d'affaissement ou « **aléa minier** » rendant tout aménagement ou construction hasardeuse à l'intérieur des périmètres délimités en 2010.

L'ensemble de ces risques est reporté sur la carte milieux et risques naturels.

V. Charpente paysagère

(ce texte se lit en vis-à-vis de la carte du même nom)

V.1 Analyse



L'analyse paysagère plus fine du territoire a mis en évidence des éléments forts à prendre en compte pour structurer l'aménagement du territoire communautaire

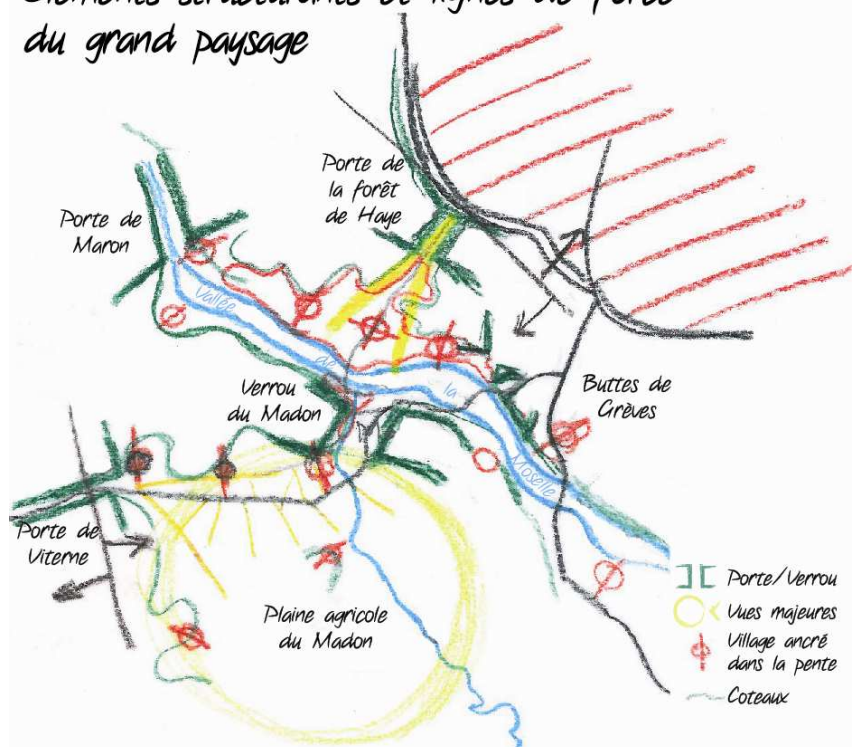
Il faut tout d'abord distinguer **deux sous-secteurs** distincts, aux structures paysagères différentes :

- La vallée de la Moselle, à dominante urbaine et industrielle, bien encadrée par ses coteaux et leur ligne de crête boisée, où l'eau est bien présente quoiqu'un peu trop cachée.
- La plaine du Madon, vaste, ouverte, où l'agriculture domine largement le paysage, avec des villages inscrits en pied de coteau ou butte.

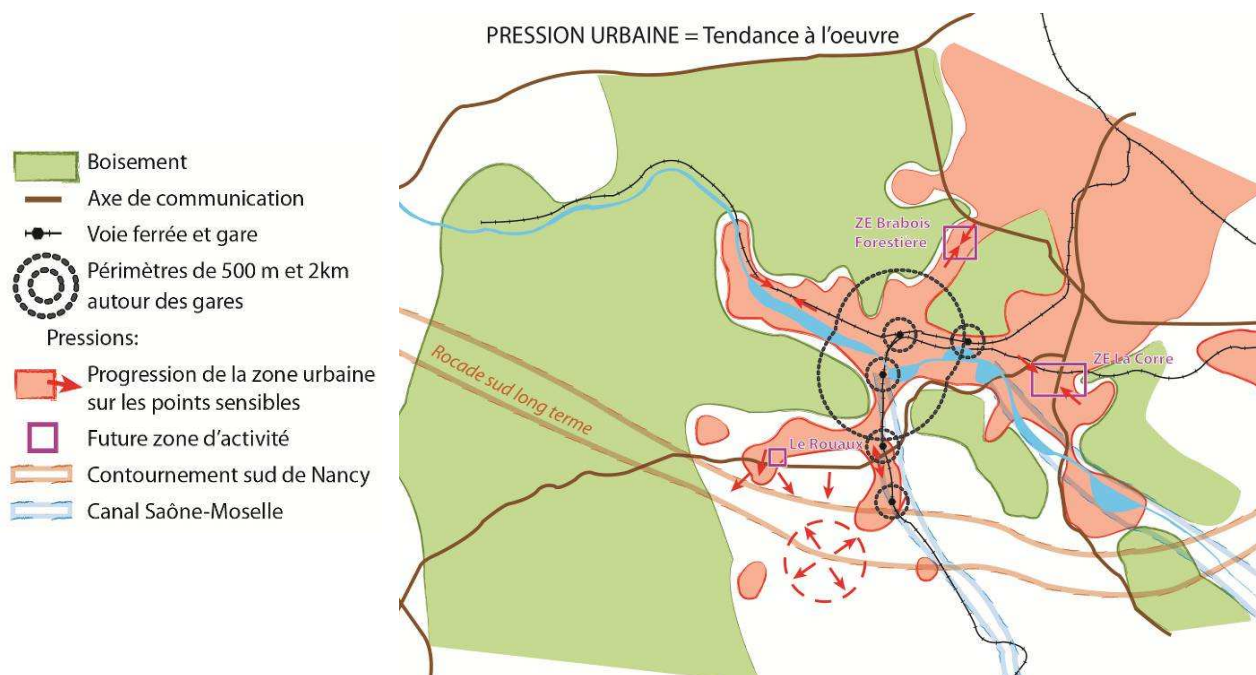
On entre dans le territoire communautaire, et on passe d'un sous-secteur à l'autre par des étranglements forestiers et/ou des basculements topographiques, qui forment comme **des verrous ou des portes**.

Toutes ces qualités fondent l'identité et rythment le paysage communautaire. Il est essentiel de les valoriser pour résister à une conurbation rampante qui fondrait la communauté dans la grande agglomération nancéenne d'une part, dans un continuum bâti

Eléments structurants et lignes de force du grand paysage

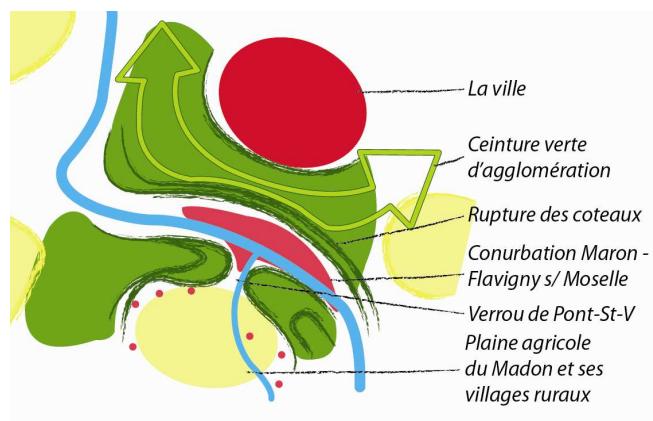


pavillonnaire entre tous les villages d'autre part.



Les recommandations paysagères exposées ci-après, ont été conçues pour préserver ces qualités. Elles guideront la CCMM et ses communes membres dans leurs projets d'aménagement, leurs documents d'urbanisme, les mesures de gestion de l'espace et des ressources.

V.2 Eléments structurants



- Préservation de la ceinture verte d'agglomération et des coteaux de la Moselle

On ménagera la partie haute, boisée le plus souvent, en proscrivant toute construction, à l'exception du site d'activités Brabois-Forestière.

Sur la partie intermédiaire des coteaux 1) protéger les vergers 2) (dé)limiter l'urbanisation dans la pente. Ne pas monter

jusqu'à la forêt, garder l'espace intermédiaire, plus ou moins large selon les communes, de prés et vergers.

- Préservation du « **Verrou** » de Pont St Vincent (marqué par le coteau à l'ouest et la forêt à l'Est sur Méréville) : garder l'effet de porte en gardant agricole ou forestier le cordon reliant ces deux parties sur toute son épaisseur actuelle. L'intérêt écologique de ce cordon pourrait être restauré avec le temps : replantation de haies et vergers, atténuation des obstacles à franchir par la faune (murs de clôture des maisons route de Bainville, routes et voie ferrée)
- **Préservation des ripisylves** (cordon végétal des bords de rivière) très présentes dans le paysage (voir p.18)
- **Préservation des vergers** : protéger, mais aussi exploiter ou entretenir (voir p.17)

V.3 Ensembles paysagers remarquables :

- Pour préserver les qualités paysagères du **vaste ensemble de la plaine du Madon**, on préservera la profondeur et l'ampleur des vues en gardant les routes dégagées d'obstacles visuels (bâti ou divers), en regroupant l'urbanisation autour des villages bien inscrits dans leur coteau, et en laissant les espaces agricoles les plus vierges possibles de bâtiments d'exploitation ou autres installations technologiques (lignes haute tension, antenne et relais) (voir p.17)
- **La coulée de la Moselle** mérite d'être encore mise en valeur pour faire apprécier son alternance d'espaces naturels, de plaisance et activités nautiques et d'espaces urbanisés, ses vues sur les coteaux plus ou moins urbanisés. La CCMM et les communes concernées poursuivront les aménagements d'itinéraires et de sites pour y développer des usages ludiques et récréatifs, tout en créant de l'alternance avec des secteurs d'activités –anciens ou modernes– de grande qualité, comme prévu dans le parc d'activité Moselle Rive Gauche.

V.4 Les vues : axes de découverte et points de vue

- Axes

L'axe de découverte majeure du territoire est la RD 331 qui offre **des vues multi-orientées** sur la plaine du Madon, **ou sur la vallée** intéressantes et sur de longues séquences, ce qui est important car la vitesse agrège les éléments par blocs et ne laisse en mémoire que ces grandes séquences. Tout ce qui est morcelé nuit à la lecture, et l'apparition des constructions fait pressentir la ville.

Le maintien de ces grandes vues, tant sur la plaine du Madon que sur la vallée de la Moselle, est donc vital pour continuer à rendre perceptible le caractère rural de la première et la qualité ludique de la seconde. Il faut les garder dégagées en empêchant toute création d'obstacle à la vue : constructions, talus, boisements, aménagements de sécurité et rond-point trop prégnant... Le classement en Ap des terres agricoles sur une profondeur de 100 à 300 mètres serait souhaitable (voir p.17).

- Points de vue majeur

Les points de vue majeurs ont été repérés et indiqués sur la carte jointe. Pour les préserver, il ne faudra pas créer d'obstacle dans le champ visuel : constructions, mais aussi talus trop importants, pylônes ou mâts divers, haies à feuillage persistant de grande hauteur... Aussi est-il recommandé de les classer en Ap (agricole d'intérêt paysager) afin d'y limiter les constructions y compris agricoles.

V.5 Coupures vertes entre les villages :

Les coupures vertes paysagères mises en évidence dans l'analyse paysagère ci-dessus ont été dessinées dans la carte de La Charpente paysagère.

Ces espaces de respiration entre plusieurs ensembles urbains sont à garder naturels, qu'ils soient agricoles ou boisés. En conséquence, les communes y bloqueront toute construction, notamment le long des voies qui les traversent (voir aussi p.17).

V.6 Pour un cadre de vie urbain agréable à vivre et à voir

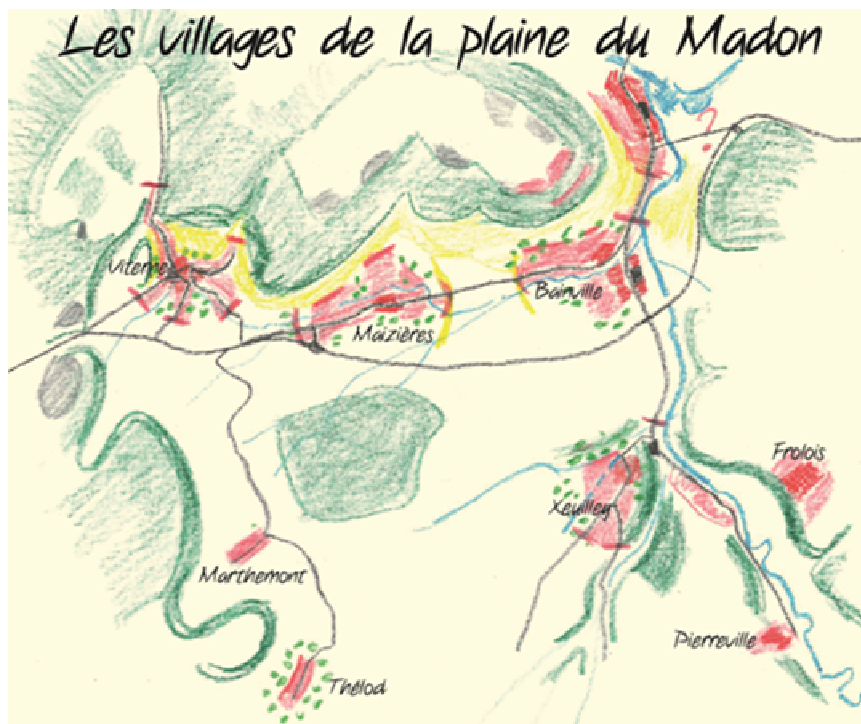
Toutes les communes disposent d'un centre ancien aux qualités architecturales, urbaines et paysagères bien marquées : ordonnancement autour des rues, centralités affirmées par des places, inscription dans la pente, cités ouvrières, pénétration de la nature jusqu'au pied des maisons, présence des vergers au pourtour... Ces qualités méritent d'être préservées par :

- des mesures dans les PLU si nécessaires : Orientation d'Aménagement et de Programmation particulières, protection au titre de l'article L.123-1- 5 7° ;

- l'application des servitudes autour des patrimoines bâtis inscrits ou classés aux Monuments Historiques ou au titre de la loi 1930 et reporté au Plan.

Mais elles peuvent surtout inspirer l'architecture contemporaine appelée à créer plus de densité et à « faire village ».

Pour la **plaine du Madon**, le défi de ces prochaines années est de produire un urbanisme rural plus dense, mais permettant toujours de profiter des grandes qualités de l'espace naturel et agricole tout proche sans avoir forcément 1000 m² de terrain privé.



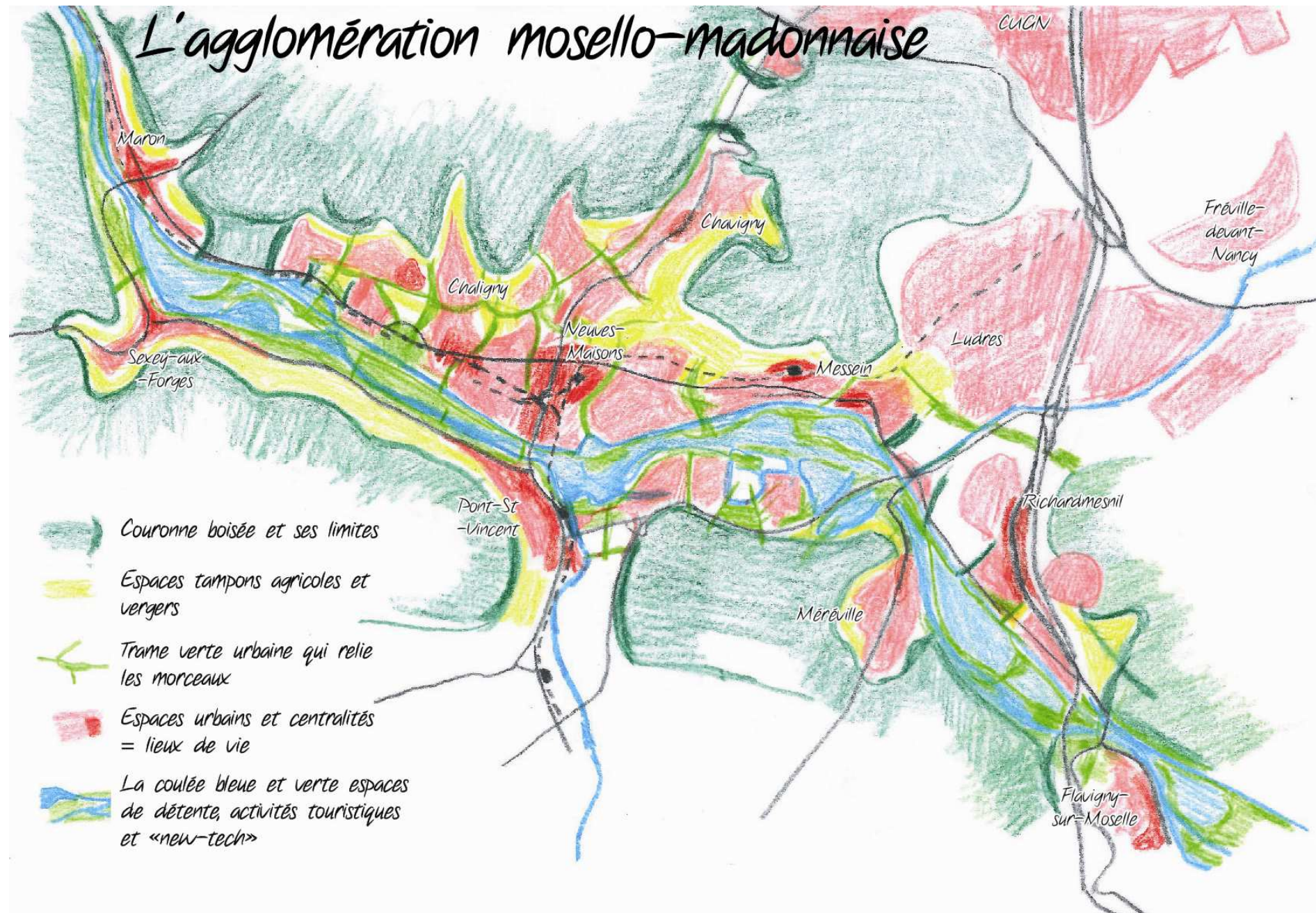
On peut y travailler en produisant un développement urbain qui s'intègre finement aux tissus anciens et les prolongent harmonieusement en veillant à :

- Bien délimiter les secteurs bâtis des non-bâtis, mais permettre à la nature de pénétrer tout de même jusqu'au cœur des villages : par des chemins enherbés, des espaces naturels publics, des clôtures végétales et des

jardins privés ou communs...

- Prévoir dans chaque village le schéma de déplacements doux, intégré le plus possible dans la trame verte qui doit pénétrer, autant que faire se peut, jusqu'au cœur de chaque village
- Maintenir la cohérence de l'espace public : continuité des rues, places et ruelles, permettant les cheminements piétons et cyclistes de proximité ; qualité des traitements de sols, avec la moindre imperméabilisation ; choix des mobiliers urbains, de l'éclairage et de la signalétique ; finesse et simplicité des aménagements paysagers
- Organiser une cohérence dans les densités urbaines : plus fortes dans les centres, autour des gares et lignes de Transports en Commun, à proximité de secteurs à hauts bâtiments ; intermédiaires pour assurer une dégressivité à l'approche de quartiers pavillonnaires...
- Assurer la continuité du bâti en étant vigilant à l'implantation des constructions, à la nature des clôtures et des plantations ;
- Assurer l'intégration esthétique des constructions : choix des matériaux, des couleurs, des plantations d'accompagnement...
- Permettre une architecture et un urbanisme contemporains, économes des ressources, intégrés.

L'agglomération mosello-madonnaise



Pour la **vallée de la Moselle**, le défi est de mieux structurer et de continuer à embellir une agglomération quasi-continue de Maron à Richardmémil : avec ses coupures vertes, des centralités, sa coulée verte, une trame verte qui viennent jusqu'au cœur des centres urbains, dans laquelle se glisse la trame des modes de déplacements doux... Le schéma ci-contre pose les principes, qui reprennent aussi les orientations fixées pour les villages de la plaine du Madon ci-avant.

Ces orientations seront élaborées et inscrites dans les PLU pour guider et encadrer les aménageurs et constructeurs futurs. Chaque PADD présentera 3 schémas ou d'un seul qui structureront l'urbanisme villageois et seront traduits dans les plans et règlement :

- Trame verte villageoise et qualité des espaces publics
- Schéma de déplacements doux, intégré le plus possible dans la trame verte pour assurer, autant que faire se peut, l'accès à la campagne depuis le cœur du village et chaque quartier
- Densité dégressive du centre vers la périphérie, ou adaptée selon les différents secteurs à relier ; avec les règles d'alignement, mitoyenneté et prospect sur mesure

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront élaborées pour tout secteur constructible de plus de 50 ares (classé en zone U ou AU). Elles seront plus ou moins détaillées en fonction du degré de maturité de la réflexion, mais un minimum de principes de composition urbaine devrait être posé :

- Schéma de voirie et déplacements doux, organisation du stationnement public,
- Trame verte et paysagère, gestion de l'eau et principes d'organisation des espaces publics envisagés,
- Densité, morphologie urbaine et organisation par rapport à la rue ou aux espaces publics,
- Programme envisagé (nombre de logements et types, présence ou non d'équipements ou locaux d'activités...) et objectifs de mixité dans la diversité des logements à créer.

Dans les secteurs à urbaniser (U ou AU) qu'elles jugent importants ou sensibles, les communes peuvent aussi engager des études d'aménagement pré-opérationnelles pour aller plus loin dans : la définition de leur programme, de leur parti d'aménagement paysager, environnemental, urbain et architectural, pour examiner la faisabilité technique, financière et juridique des opérations, pour encadrer très précisément les réalisations à venir, qu'elles soient ou non maîtres d'ouvrage de l'opération future.

Les opérations d'urbanisme devenant de plus en plus complexes, une ingénierie pointue est nécessaire pour réaliser de telles missions et aider les communes à produire (ou faire produire) de belles opérations. Un soutien technique et financier serait nécessaire pour les aider à assumer cette mission.

Les Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU, soutenues par l'ADEME) sont un premier outil pour aider les maîtres d'ouvrages à développer des opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) durables qui atteignent par exemple les cibles « HQE aménagement » ou les référencements qui ne manqueront pas d'apparaître.

VI. Dynamiques résidentielles et sociales

(Ce texte se lit en vis-à-vis de la carte « trame urbaine »)

VI.1 Les besoins en logements

Les perspectives démographiques et l'estimation de l'évolution du nombre de ménages présentées page 9, amènent à envisager un besoin théorique de création de logement de l'ordre de + 2950 Résidences Principales sur 24 ans (soit + 33 %) selon une méthode de calcul intégrant les besoins des ménages et de renouvellement du parc immobilier⁸. Le besoin annuel de création de logements est donc de 123.

communes	pour dessalement	pour accroissement population	pour renouvellement parc existant	Besoins total 2006- 2030	par an	Besoin pour 10 ans	Variation nb RP 2030	Répartition géo
Bainville-sur-Madon	48	61	43	152	6	63	35%	5,2%
Chaligny	141	138	122	400	17	167	33%	13,6%
Chavigny	75	75	66	216	9	90	33%	7,3%
Maizières	34	36	32	101	4	42	32%	3,4%
Maron	40	38	34	111	5	46	33%	3,8%
Messein	66	65	58	189	8	79	33%	6,4%
Neuves-Maisons	335	326	277	939	39	391	34%	31,9%
Pont-Saint-Vincent	113	101	89	304	13	126	34%	10,3%
Richardménil	113	113	101	327	14	136	32%	11,1%
Thélot	11	11	10	32	1	13	32%	1,1%
Viterne	30	30	27	87	4	36	32%	3%
Xeuilley	30	31	28	89	4	37	32%	3,0%
CCMM	1032	1025	887	2943	123	1226	33%	100,0%

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement, traduites dans le Code de l'Urbanisme et reprises dans le PADD du SCOT Sud 54 fixent deux orientations fortes en matière de politique foncière pour limiter et s'adapter au changement climatique en cours :

- Limiter la consommation foncière et éviter l'étalement urbain, avec une densité renforcée dans les pôles urbains d'équilibre comme celui de Neuves-Maisons
- Favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.

VI.2 Les réponses aux besoins : créations de logements et besoins fonciers résidentiels

Les capacités de création de logements par réhabilitation sont quasi nulles, car le taux de logements vacants en 2008 est faible (4%) et ne pourra guère être réduit. L'ensemble des besoins en logements va donc nécessiter du foncier.

Le besoin foncier global théorique est de :

- 40,1 ha en se fixant l'objectif d'atteindre 40 logements / ha dans le pôle urbain de Neuves-Maisons (5 communes) et 20 logements / ha dans les autres communes. Ces densités moyennes sont très au-dessus de celles observées ces dernières années.

⁸ On intègre en plus des besoins liés à l'augmentation des ménages, un besoin de renouvellement du parc des logements existant de 0,4 % par an, correspondant à une durée de vie de 250 ans pour les bâtiments existants

- 52,1 ha si on applique un coefficient de rétention foncière⁹.

communes	Besoins en logements				Besoins Fonciers		
	Total 2006-2030	Densité (en logt/ha)	Par an	Pour 10 ans	Sur 24 ans	Sur 10 ans	Sur 10 ans avec rétention foncière de 1,3
Bainville-sur-Madon	152	20	6	63	7,6	3,2	4,1
Chaligny	400	40	17	167	10,0	4,2	5,4
Chavigny	216	40	9	90	5,4	2,2	2,9
Maizières	101	20	4	42	5,1	2,1	2,7
Maron	111	20	5	46	5,6	2,3	3,0
Messein	189	40	8	79	4,7	2,0	2,6
Neuves-Maisons	939	40	39	391	23,5	9,8	12,7
Pont-Saint-Vincent	304	40	13	126	7,6	3,2	4,1
Richardménil	327	20	14	136	16,4	6,8	8,9
Thélod	32	20	1	13	1,6	0,7	0,9
Viterne	87	20	4	36	4,4	1,8	2,4
Xeuilley	89	20	4	37	4,5	1,9	2,4
CCMM	2943		123	1226	96,1	40,1	52,1

La CCMM a fait avec l'EPFL en 2009 un inventaire des capacités de renouvellement urbain, d'urbanisation des dents creuses et des extensions urbaines inscrites dans les documents d'urbanisme. Il nécessite d'être remis à jour pour être exploitable, mais mettait en évidence une trentaine d'hectares répartis sur les 12 communes, en dents creuses (28ha) ou ayant un potentiel de renouvellement urbain (2,8 ha).

Un recollement des capacités des zones AU inscrites dans les documents d'urbanisme a aussi été réalisé pour le SADD (2011).

Le tableau ci-dessous donne les chiffres des surfaces urbanisables retravaillées avec les communes en conférences des maires en décembre 2011 et pour certaines communes complétées à l'occasion d'une rencontre avec le maire. Le tableau ci-dessous compare les besoins fonciers théoriques à ce relevé.

	Objectifs fonciers supposés du SCOT		Surfaces cartographiées à partir des document d'urbanisme en ha		
	Surface sur 10 ans	Surface sur 10 ans avec rétention foncière de 1,3	1AU	2AU	Total
Bainville	3,2	4,1	3,80	3,93	7,73
Chaligny	4,2	5,4	8,42	4,25	12,67
Chavigny	2,2	2,9	2,66	4,84	7,50
Maizières	2,1	2,7	3,80	5,86	9,66
Maron	2,3	3,0	5,44	1,75	7,19
Messein	2,0	2,6	0	2,5	2,50
Neuves-Maisons	9,8	12,7	14,85	13,63	28,48
Pont-St-Vincent	3,2	4,1	0,60	0	0,60
Richardménil	6,8	8,9	1,06	3,46	4,52
Thélod	0,7	0,9	2,41	0	2,41
Viterne	1,8	2,4	4,7	0,88	5,58
Xeuilley	1,9	2,4	2,18	9,65	11,83
CCMM	40,1	52,1	49,92	50,75	100,67

Dans tous les cas, au total et pour 9 communes sur 12, les disponibilités sont supérieures aux besoins théoriques.

⁹ Constatant que tous les terrains « constructibles » ne se construisent pas forcément tous sur une dizaine d'année, on a estimé ici que 30 % d'entre eux ne le seraient pas et on a majoré d'autant le besoin foncier (coefficient de 1,3)

Au total, pour les 10 ans à venir, sur l'ensemble de Moselle et Madon, les disponibilités en zone 1AU sont tout à fait compatibles avec les besoins estimés, à condition de redistribuer les ha des 5 communes ne pouvant guère construire du fait de leurs contraintes (forêt, zone inondable, aléa de glissement de terrain, etc)¹⁰ sur les autres.

Par contre, les réserves en zone 2AU paraissent trop importantes. Pour tenir les objectifs du Grenelle, limiter les prélèvements fonciers sur des milieux agricoles, forestiers ou naturels, favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes, il est nécessaire d'ajuster l'offre foncière. On peut le faire de 2 façons :

- Réduire des zones 2AU soit en les rendant à l'agriculture (ou la nature),
- Différer l'ouverture à urbanisation des secteurs 2AU et les soumettre à la condition que l'évaluation du SCOT (6 ans après son approbation, soit d'ici 2020 ans environ) estime nécessaire de les débloquer.

VI.3 Diversité des logements

Pour répondre aux besoins des différents ménages, variés selon les âges de la vie, les compositions familiales, les revenus, les mobilités..., la CCMM fixe des objectifs de diversité dans la nature des statuts d'occupation et la taille des logements créés, les formes urbaines :

- ratio locatif social / marché libre (accessions, locatif privé) :
 - o 30 % dans le pôle urbain soit 263 logements environ sur 10 ans
 - o 10 % dans les autres communes, soit 37 logements environ sur 10 ans
- répartition de la taille des logements pour le pôle urbain : 50 % de T3, T4 à même de répondre aux besoins des ménages plus âgés, jeunes ménages, familles monoparentales ou fragmentées. Diminuer la part des grands logements dans la construction neuve (20 à 25 %) qui correspond à des besoins moindres, et où le marché de revente va s'amplifier. Garder 20 à 25 % de T1, T2 pour aider les jeunes à s'autonomiser, faire face aux urgences ou situations temporaires, répondre aux moins solvables. Pour les communes rurales, la répartition peut être légèrement différente, les petits ménages préférant souvent les centres plus urbains : 15 à 20 % de T1, T2 ; 35 à 40 % de T3, T4 ; 40 à 50 % de T5 et plus.
- répartition collectif ou groupé / individuel. Aujourd'hui 20 / 80. Dans les nouvelles constructions, passer à un ratio de
 - o 60/40 dans le pôle urbain (dont 80/20 dans le centre Neuves-Maisons / La Filoche)
 - o 40 / 60 dans les autres communes

Les recommandations concernant la qualité urbaine sont incluses dans le chapitre V sur le paysage (p. 19 à 24)

VI.4 Equipements et services à la population

Equipements et services d'intérêt intercommunal :

- Dans le **pôle urbain d'équilibre** la volonté est d'étoffer la centralité existante à Neuves-Maisons, au point central. Une étude sur l'évolution des besoins et de la consommation des ménages menée par la CCI apporte quelques préconisations en terme de soutien et de

¹⁰ Chavigny, Messein, Pont-St-Vincent, Richardménil

développement avec entre autre la nécessité d'engager un travail soutenu d'animation avec les commerçants et leurs associations.

- La création de la médiathèque La Filoche à Chaligny, la création de Filinov et en face l'aménagement de la zone commerciale de Cap Filéo... (dont la requalification est lancée), vont développer une nouvelle centralité qui devra s'inscrire de manière complémentaire à celle du point central à 500m. L'idée d'organiser un seul et même centre d'ici une dizaine d'années, nécessaire à l'ambition de centralité, va nécessiter du temps pour acquérir, démolir, recomposer, reconstruire, réhabiliter... et arriver à former in fine une cohérence et une qualité urbaine.
- Les équipements et services majeurs qui devraient y être implantés (transférés, créés, confortés) seront donc étudiés selon le principe de cohérence et complémentarité indiqué ci-dessus.
- Faut-il conforter le petit **pôle relais** de Bainville-sur-Madon, repéré au SCOT comme pôle de proximité pour éviter que les habitants de la plaine du Madon n'aillent à Neuves-Maisons (ou au-delà) pour le moindre achat ou service de base ? Les équipements et services relais à y trouver seraient : superette, point public, point médical ou petite maison de santé utile à la plaine du Madon et du Saintois... ?
- Un pôle relais doit être renforcé sur l'axe de la N57, qui fonctionne à part. Flavigny-sur-Moselle est repéré comme pôle de proximité dans le SCOT : si cette commune rentre dans la CCMM, elle constituerait un pôle relais supplémentaire, utiles surtout aux communes situées plus au sud.

Equipements et services de proximité : chaque commune cherche, seule ou en petit groupement intercommunal type RPI, à faire vivre une offre de base utile à la vie quotidienne des habitants : école Maternelle et Elémentaire et péri-scolaire (cantine, garderie), un commerce polyvalent, un espace de détente (sportif et/ou ludique), un bâtiment (une salle à minima) pour les activités associatives, culturelles, de loisirs,...

Ils seront localisés dans les centralités villageoises, afin de créer de l'animation dans le village, regrouper les motifs de déplacements, inciter l'usage des cheminements doux créés pour s'y rendre

VII. Accueil des activités économiques

(Ce texte se lit en vis-à-vis de la carte « trame urbaine »)

La CCMM poursuivra ses efforts pour que le bassin de Neuves-Maisons soit un lieu de vie et de travail. Le SCOT reconnaît la vocation du bassin de Neuves-Maisons à participer à l'équilibre global des emplois sur la grande agglomération et fixe l'objectif de le « conforter » comme tel.

La CCMM a déjà porté de nombreux projets en ce sens et s'est dotée d'outils et moyens pour encourager et promouvoir la création ou le développement des entreprises et de l'emploi (voir p.6): Le SADD reprend et précise les projets en cours et des prochaines années.

VII.1 Accueil des activités dans le tissu urbain et le pôle urbain

Les activités artisanales non gênantes, de négoce, services ou commerces de proximité peuvent s'implanter **dans le tissu urbain**, ou en continuité, **de chacun des villages**, sans avoir à créer de zones dédiées. La mixité urbaine passe par cette diversité et ces voisinages dont on peut reprendre l'habitude, et qui contribuent à l'animation et à la vie locale. Le SCOT pousse aussi en ce sens puisqu'il prévoit que les 2/3 des activités seront accueillis en milieu urbain (de toute taille). Seules les activités nuisantes pour le voisinage immédiat (bruit, circulation de PL importante, fumées...) devraient être positionnées plus à l'écart, dans des zones dédiées.

Le pôle relais de Bainville est appelé à accueillir un peu plus d'activités commerciales que les autres communes rurales pour pouvoir répondre aux besoins quotidiens de leurs habitants et des habitants des communes les plus proches. La commune s'attachera à maintenir l'existant et cherchera à débloquer de l'offre foncière dans sa centralité ou à proximité des arrêts de transports en commun (train, lignes départementales).

Le nouveau centre Neuves-Maisons / La Filoche deviendra progressivement le centre d'affaires du bassin de vie : commerces, activités culturelles, intellectuelles et sociales, bureaux... Avec la création de **l'espace d'activités Filinov**, la CCMM porte un projet phare en ce sens : autour de la médiathèque La Filoche vont s'élever des bâtiments à vocation mixte : logement et, au rez-de - chaussée, commerces et services.

En face, la requalification de la zone d'activités Pasteur permettra d'embellir, réorganiser et densifier le secteur. L'étude d'aménagement est en cours, avec l'objectif de proposer une valorisation des espaces, une recomposition si besoin, un parti d'aménagement et signalétique. Ce secteur restera le principal pôle commercial accueillant des grandes et moyennes surfaces de vente, et ne peut accueillir beaucoup de surfaces de vente supplémentaires, en tout cas, pas à l'échelle d'un hyper marché par exemple. L'équilibre à l'échelle du SCOT sera donc respecté.

VII.2 Espaces d'accueil d'entreprises

Pour les entreprises ayant des besoins d'espaces plus vastes, ou ne pouvant être en milieu urbain, la CCMM aménage des sites d'accueil d'**activités spécifiques**. Le schéma des zones d'activités élaboré en 2004 avait fixé les premiers choix, dont beaucoup ont été réalisés, et qu'il s'agit de conduire à terme.

Il est prévu, à court ou moyen terme, le renouvellement et la densification des **sites d'activités existants** dans la vallée de la Moselle : ZA Pasteur, Champ le cerf, Parc du Breuil. Leurs capacités

sont toutefois très limitées puisqu'ils sont tous pleins. Aussi la CCMM a engagé deux projets d'importances :

- La création du parc d'activités de Brabois forestière au nord, extension de la ZI Clairs Chênes, au bord de l'A33 et de l'agglomération nancéenne. 9ha commercialisables et 13 ha au total
- L'aménagement de l'ancien crassier en Parc industriel « Moselle Rive Gauche » (superficie totale commercialisable : 20 ha. Surface totale 26 ha). S'inscrivant dans le fond de vallée de la Moselle, il affichera des bâtiments et aménagements de grande qualité, venant s'inscrire en bonne intelligence dans la coulée verte et bleue de la rivière, et lui apportant un brin de modernité et dynamisme. L'alternance de sites d'activités soignés, et d'espaces naturels et récréatifs est à l'image de l'histoire et de l'avenir du territoire.

Ces sites disposeront d'un accès haut débit (HD). Ils seront aménagés avec des principes de qualité environnementale et paysagère : traitement des questions énergétiques ; gestion des déchets ; limitation du ruissellement ; aménagement paysager ; qualité des constructions et des abords, qualité de la signalétique et des éventuelles clôtures.

Ils seront desservis par un mode de transports en commun, et aménagés pour faciliter les déplacements en deux roues.

Ces 29 ha (ou 39) s'inscrivent dans les 400 à 700 ha estimés nécessaires à l'échelle du SCOT.

A plus long terme, un autre projet pourrait être réalisé sur la commune de Richardmenil au niveau de « Bois de Chauvémont », sur un site de 29 ha.

Par ailleurs, la CCMM examine la possibilité de créer un **site d'activités artisanales** pour les entreprises de la plaine du Madon. Une étude est en cours.

VII.3 Activités et aménagements touristiques

La vocation touristique est sensible sur la vallée de la Moselle, mais aussi le plateau de Brabois et la forêt de Haye. La CCMM s'emploie, avec ses partenaires et en particulier avec la maison du tourisme du pays terres de Lorraine, à inciter à un tourisme doux, à aménager les sites et points d'accueil de la façon la plus discrète et réversible possible, à valoriser les patrimoines communaux.

Trois axes structurent l'action communautaire :

- développer des capacités d'hébergement comme les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux et de groupes
- valoriser le patrimoine industriel minier et sidérurgique en développant des animations et produits touristiques autour de la mine et de l'usine,
- valoriser le patrimoine naturel eau et forêt avec des projets d'activités de pleine nature comme un bassin d'eau vive, la halte nautique de Maron, le prolongement à moyen terme de la véloroute (jusqu'à Flavigny d'une part et de Sexey à Maron d'autre part, voire de Maron à Chaligny au-delà) et poursuivre l'ouverture de nouveaux sentiers de randonnée de découverte.

VII.4 Activités agricoles

L'ensemble des mesures prises pour limiter la consommation foncière à des fins d'urbanisation a pour premier objectif de limiter les prélèvements de terres agricoles, et préserver ainsi à long terme l'outil de production agricole.

En sus, la CCMM s'engage dans une politique de soutien aux productions agricoles locales et à l'organisation de marchés de proximité par :

- La remise en exploitation du « rondeau » espace agricole de 15 ha, typique et assez unique situé à Chaligny (organisation foncière rayonnant en lanière à partir d'un point d'eau central permettant d'irriguer chaque parcelle, et donnant à l'ensemble une figure de camembert) : acquisition, défrichage et remise en état, location à des maraîchers candidats. A terme, et si la dynamique prend, soutien à l'organisation d'une AMAP¹¹, voire création d'un point de vente de produits du terroir à Filinov.
- Soutien à l'intégration paysagère des exploitations agricoles
- Soutien à des manifestations type « journées portes ouvertes à la ferme » ou création d'un partenariat une classe / une exploitation, pour favoriser une meilleure connaissance et les liens entre habitants locaux et agriculteurs
- Avec et à l'échelle du Pays Terre de Lorraine, travail avec les cantines scolaires pour favoriser l'approvisionnement local et biolocal et soutenir les exploitations agricoles locales.

¹¹ Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne