



1.5 RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'OUEST VOSGIEN

Document conforme à la délibération arrêtant
le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la
Communauté de communes de l'Ouest Vosgien
en date du 11 avril 2024

Le Président,
Simon Leclerc



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'OUEST VOSGIEN

insitu.



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Explications des choix retenus à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 4

Présentation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : 5

Projections démographiques et besoins en production de logements 12

- 1) Les ambitions politiques en termes d'évolution démographique à l'horizon 2030 12
- 2) L'ambition de stabilisation de la démographie de l'Ouest Vosgien : 12
- 3) L'objectif de 2% d'augmentation de population entre 2025 et 2030 16
- 4) Capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants 18

Les objectifs du développement économique de la CCOV 24

Chapitre 2 : Bilan de la consommation foncière 25

Enjeux réglementaires et artificialisation projetée 26

- 1) Mise en compatibilité avec le SRADDET 26
OBJECTIF DU SRADDET 26
- 2) Mise en compatibilité avec la trajectoire du ZAN 27
OBJECTIFS DE LA PREMIÈRE TRANCHE DU ZAN 27

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, Période 2010-2019 27

- 1) Contexte général 27
- 2) Portrait de la CCOV 2010-2019 28
LE CAS SPÉCIFIQUE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES ACTIVITÉS AGRICOLES
2010-2019 30

ARTIFICIALISATION PROJETÉE, LE TEMPS DU PLUi 32

- 1) Calcul et projection 2023-2031 32
RAPPEL DES OBJECTIFS 32
PROJECTION DE L'ARTIFICIALISATION 32

Chapitre 3 : Justification des choix réglementaires 33

La territorialisation des objectifs de production de logements et les sites de projets 34

La traduction des objectifs en matière de développement économique 51

Justification des zones 1AUE 63

Justification du règlement écrit 64

Justification du règlement graphique 70

**Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation -
OAP 82**

- 1) Les OAP sectorielles 83
- 2) OAP thématique commerciale 91
- 3) OAP thématique environnement 93

Le projet : 94

Justification des créations de logements dans le PLUi 96

**Justification des surfaces en fonction des créations de logements dans le PLUi et
de la rétention foncière 99**

Autres prescriptions graphiques du règlement	100
1) Les secteurs de projets	100
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	100
LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	102
2) Les prescriptions graphiques relatives a la mise en valeur et la protection du patrimoine architectural	104
3) Les prescriptions graphiques relatives aux paysages et aux continuités écologiques	105
4) La prise en compte des risques et nuisances : les PPRI	106
5) Les secteurs de constructibilité limitée	107
Chapitre 4 : La compatibilité avec la loi Climat et Résilience et avec le SRADDET Grand-Est.....	110
Rappel des dispositions réglementaires.....	111
1) La consommation foncière prévue dans le PLUi de la CCOV	112
2) Point d'attention : l'avenir législatif 2024-2031	113

Chapitre 1 : Explications des choix retenus à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Présentation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement des communes pour les années à venir.

Le PADD est en quelque sorte le principe, l'explication, la philosophie de l'ensemble du PLUi. Il est le document de synthèse des décisions des élus de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien sur le devenir de leur territoire, mais aussi un document pédagogique, support à la concertation avec les habitants.

Les grandes orientations du PLUi sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 6 avril 2017 et une seconde fois le 26 juin 2018, ainsi que dans les Conseils Municipaux. Elles se déclinent autour de six grands axes :

- Orientation générale pour la préservation de la qualité du cadre de vie
- Orientation générale pour la préservation du cadre de vie du territoire et de son identité grâce à la mise en valeur du patrimoine remarquable et du patrimoine local
- Orientation générale pour organiser et maîtriser le développement urbain pour une gestion durable du territoire
- Orientation générale concernant les commerces, les services et les équipements du territoire
- Orientation générale pour le développement économique : conforter le tissu économique local
- Orientation générale concernant les déplacements et le numérique

Pour chaque grande orientation, les enjeux ont été identifiés et les objectifs à atteindre retranscrits.

1. Orientation générale pour la préservation de la qualité du cadre de vie

Le territoire de l'Ouest Vosgien bénéficie de paysages naturels emblématiques et de qualité lui conférant une identité forte. Ainsi, ce présent PLUi répond à l'enjeu majeur de la préservation de l'environnement et dans une logique de transition énergétique à travers une série d'actions adaptées au particularisme local.

1.1 Préserver et valoriser les continuités écologiques du territoire : la trame verte et bleue

L'ambition des élus du territoire est de préserver les milieux naturels à haute valeur écologique (réservoirs de biodiversité d'intérêt national et régional), mais également de maintenir et préserver les continuités écologiques (corridors aquatiques, forestiers, prairiaux et thermophiles.)

1.2 Veiller à la préservation et la valorisation des patrimoines paysagers et naturels sur le territoire

Il s'agira de mettre en valeur et protéger les milieux naturels remarquables (ZNIEFF, NATURA 2000, ENS, zones humides etc.) mais également le patrimoine paysager ponctuel (vergers, haies, bosquets etc.).

1.3 Limiter la consommation des milieux naturels, des terres agricoles et forestières

La sauvegarde des continuités écologiques et des milieux naturels passera par la limitation de la consommation du foncier. En ce sens, sera privilégiée la densification au sein des espaces déjà urbanisés grâce au comblement des dents creuses. Objectif de mise en place d'une veille foncière à travers un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de la CCOV.

1.4 Favoriser le développement des énergies renouvelables et gérer durablement les ressources naturelles

Le territoire souhaite affirmer son intérêt dans la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique. Cela passera par la gestion des eaux pluviales, la préservation de la qualité de l'eau, la gestion durable des ressources ou encore la valorisation des pratiques agricoles et sylvicoles.

1.5 Prendre en compte les risques naturels et anthropiques

L'objectif est de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et anthropiques, c'est un enjeu majeur pour les élus. Les actions qui en découleront visent à améliorer le bien-être de la population, et plus largement la santé des habitants.

2. Orientation générale pour la préservation du cadre de vie du territoire et de son identité grâce à la mise en valeur du patrimoine remarquable et du patrimoine local

Tout comme ses paysages, le territoire de l'Ouest Vosgien bénéficie d'un patrimoine bâti et naturel abondant qui participe à la définition de son identité. Les élus souhaitent concilier la préservation de ce cadre avec le maintien de perspectives de développement au territoire.

Les éléments du patrimoine contribuent activement à la qualité de vie des habitants et par voie de conséquence sont un atout pour l'attractivité.

2.1 Protéger, préserver et valoriser les éléments de patrimoine remarquable et vernaculaire qui marquent et identifient l'histoire des lieux

La Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien présente des éléments patrimoniaux remarquables (Grand, Domrémy-la-Pucelle ou encore le site patrimonial remarquable de Neufchâteau) et un patrimoine vernaculaire riche (église, châteaux, demeures, calvaires, lavoir, place, muret, moulin etc.). Les élus du territoire souhaitent préserver ces éléments et les mettre en valeur afin de contribuer à un cadre de vie attractif pour les habitants mais aussi pour favoriser le développement touristique.

2.2 Conforter la structure caractéristique des cœurs de communes

Les cœurs de communes présentent des aspects traditionnels et caractéristiques du village lorrain (constructions mitoyennes, bâtis anciens agricoles, front bâti dégageant un usoir, etc.). Ces centres villageois contribuent largement à forger l'identité des lieux et contribuent au caractère rural du territoire.

La mise en œuvre de cette orientation se traduit par un règlement en zone urbaine visant au respect de la typologie et de l'architecture des cœurs de commune.

2.3 Travailler les entrées des communes

Les entrées des communes matérialisent le premier élément visuel rencontré par une personne traversant le territoire. Outre l'objectif de préservation et de mise en valeur du territoire, le traitement des entrées est de plus un enjeu relatif à l'amélioration de l'attractivité de celui-ci. De ce fait, la Communauté de Communes souhaite :

- Intégrer un traitement qualitatif des entrées de villes et villages dans l'ensemble des projets d'extension.
- Laisser l'opportunité d'améliorer les entrées existantes.

3. Orientation générale pour organiser et maîtriser le développement urbain pour une gestion durable du territoire

3.1 Définir une hiérarchie urbaine à l'échelle de la CCOV

L'armature urbaine du territoire a été définie suivant un certain nombre de critères. Ce sont ces critères choisis qui permettent d'identifier les différents pôles du territoire. Afin de garantir une pérennité et dynamiser le territoire intercommunal, il est indispensable d'adopter une démarche axée sur la complémentarité des espaces mais aussi la redynamisation des pôles. Pour cela, les communes doivent adopter des modèles de développement différents (et non antagonistes), devant s'inscrire dans une logique globale et cohérente.

3.2 Définir un scénario de développement à l'horizon 2030 et proposer une offre de logements suffisante et adaptée à la dynamique sociodémographique du territoire

Le territoire souhaite dans un premier temps stabiliser sa population actuelle autour des 23 600 habitants à l'horizon 2025. Une fois cet objectif atteint, les élus souhaitent viser une augmentation de 2% de la population pour 2030.

Ces chiffres sont détaillés dans les parties suivantes de ce présent dossier.

3.3 Offrir un logement pour tous : développer le parcours résidentiel et la mixité intergénérationnelle

Le parcours résidentiel est un principe visant à offrir un logement adapté à chaque étape de la vie d'un individu.

Les élus souhaitent :

- Diversifier l'offre et permettre ainsi la mise sur le marché de logements de plus petite taille et/ou en locatif privé pour les familles monoparentales, étudiants, jeunes actifs, personnes seules etc.
- Répondre aux enjeux de vieillissement de la population en accueillant sur le territoire des logements adaptés aux besoins des personnes âgées.

3.4 Privilégier la reconquête des cœurs de commune afin de limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'objectif est de limiter la consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. En ce sens, il s'agira de privilégier, quand cela est possible, l'urbanisation des dents creuses en cœur de commune et la récupération des logements vacants.

3.5 Lutter contre la précarité énergétique/encourager l'amélioration des performances énergétiques

Le territoire est pourvu d'un parc de logements anciens (68% des logements sont antérieurs à 1970). Les logements anciens, notamment ceux construits après-guerre, sont souvent énergivores. L'augmentation du coût de l'énergie impacte le budget des ménages de façon conséquente.

4. Orientation générale concernant les commerces, les services et les équipements du territoire

4.1 Sauvegarder et conforter les commerces, services et équipements de proximité ainsi que le tissu associatif local

/ Conforter l'offre de services et commerces, notamment au sein des pôles.

/ Valoriser le déploiement des commerces et services de proximité pour toutes les catégories de la population.

/ Renforcer la position des équipements et services contribuant à l'attractivité du territoire et permettant de répondre aux besoins des ménages.

/ Encourager le développement associatif et culturel sur l'ensemble du territoire en tant que support de lien social et d'animation de proximité.

4.2 Veiller à maintenir un équilibre entre l'offre commerciale en périphérie et commerce de proximité

L'objectif de la Communauté de Communes est de préserver le commerce dans les cœurs de communes afin d'éviter d'augmenter le déséquilibre avec l'offre commerciale périphérique

5. Orientation générale pour le développement économique : conforter le tissu économique local

5.1 Valoriser les activités agricoles

50% de la surface totale du territoire est occupée par des espaces agricoles. L'activité agricole joue plusieurs rôles dans la dynamique locale (économie, paysage, tourisme vert etc.).

Les élus souhaitent assurer le développement des exploitations agricoles, valoriser les projets de diversification, répondre aux besoins liés à l'exercice de l'activité agricole et anticiper les évolutions futures.

5.2 Poursuivre les efforts engagés pour le développement touristique et la promotion du territoire

Le tourisme s'inscrit pleinement dans le cadre d'un projet de territoire. Il participe au rayonnement et à la mise en valeur de ce dernier.

En ce sens, les élus souhaitent continuer à promouvoir les « piliers du territoire »

- savoir-faire local/artisanat/agri-touriste

- Patrimoine bâti et historique * Sites naturels remarquables (pelouses sèches, bords de Meuse etc.)

- L'EuroVélo 19 « La Meuse à Vélo »

5.3 Prendre en compte la filière bois/ameublement très présente sur le territoire et caractéristique d'un savoir-faire local

L'Ouest vosgien s'est spécialisé dans le travail du bois et de l'ameublement permettant ainsi le développement d'un savoir-faire local reconnu. Ce secteur caractérise encore l'image du territoire.

5.4 Accompagner les entreprises et les projets de création

Le développement économique est un enjeu important pour le territoire de la Communauté de Communes. En ce sens, elle s'est dotée d'un service « Développement Économique » afin de soutenir les entrepreneurs dans la création de leur entreprise.

5.5 Optimiser et valoriser les zones d'activité existantes

Le territoire de la Communauté de Communes regroupe plusieurs zones d'activités et zones commerciales. Certaines d'entre-elles ont des surfaces disponibles et des bâtiments vides. Ces surfaces disponibles représentent un potentiel de développement.

- Valoriser le foncier disponible (terrains nus, bâtiments vides, friches industrielles, etc.).
- Concevoir une stratégie de valorisation des sites d'activités existant (logiques d'insertion paysagère, démarche qualitative, etc.).

5.6 Permettre l'implantation des activités artisanales et maintenir les activités existantes

Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien des activités artisanales au sein des bourgs et hameaux dans la limite des activités compatibles avec l'habitat.

5.7 Permettre le développement des carrières sur le territoire

Il existe plusieurs carrières au sein du territoire, il s'agit de leur offrir la possibilité de s'étendre si besoin.

6. Orientation générale concernant les déplacements et le numérique

6.1 Promouvoir le déploiement du haut et très haut débit

Disposer d'une couverture numérique de qualité est aujourd'hui indispensable au développement d'un territoire. C'est un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi les ménages.

6.2 Favoriser les modes de déplacements doux

Les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes etc.) font partie intégrante de la qualité de vie d'un territoire.

Les élus souhaitent poursuivre le développement et offrir des espaces dédiés à ces modes de déplacement.

6.3 Développer les alternatives à l'automobile

Le territoire est soumis à une forte dépendance à l'automobile. Il s'agira pour la collectivité de maintenir l'offre de transport en commun et conforter la desserte en transports collectifs, favoriser le covoiturage et encourager la pratique de la marche et du vélo dans les communes.

6.4 Répondre aux besoins de stationnement

Le territoire est soumis à une forte dépendance à l'automobile.

Le territoire étant dépendant à l'automobile, l'enjeu adjacent aux déplacements est le stationnement des véhicules. Le PLUi devra permettre aux communes de répondre aux problématiques de stationnement.

Projections démographiques et besoins en production de logements

1) Les ambitions politiques en termes d'évolution démographique à l'horizon 2030

Les élus de la Communauté de l'Ouest Vosgien sont conscients du potentiel certain de leur territoire. Pour autant, la dynamique globale vosgienne, mais également de bon nombre de territoire ruraux du Grand-Est, est actuellement négative. Les objectifs démographiques présentés ci-dessous sont donc à la fois ambitieux et réalistes.

Afin d'estimer les besoins en logements de la CCOV, nous définissons l'ambition démographique de l'intercommunalité et le nombre de logements à créer pour maintenir la population à l'horizon 2030.

La somme de ces deux données nous donne un nombre total de logements à créer (récupération de vacance, dents creuses à combler et nouveaux logements en extension).

Ainsi, la CCOV se fixe pour objectifs :

- Dans un premier temps de **stabiliser la population de 2014 d'ici à 2025, soit 23 600 habitants.**
- Dans un second temps, si cet objectif est atteint, **le second objectif sera un gain de 2% de population** entre 2025 et 2030, soit environ 450 nouveaux habitants.

2) L'ambition de stabilisation de la démographie de l'Ouest Vosgien :

Bien que la population totale diminue depuis les années 1980, le nombre de ménages ne cesse de croître.

Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs : nombre important de divorces, décohabitation, allongement de la durée de la vie, etc.

Cette donnée est très importante, si le nombre de ménages augmente, les besoins en logements augmentent également.

Pour calculer l'évolution de ces besoins à l'horizon 2030, nous nous appuyons sur la méthode du point mort projeté :

Il repose sur l'addition de ces 2 piliers : l'évolution des résidences secondaires et de la vacance et le desserrement des ménages.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants : ce critère permet d'analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins.

La vacance sur le territoire est estimée par les élus, grâce au travail de recensement cartographique, à un peu moins de 1200 logements vides, soit autour de 10 % de vacance.

Un travail de récupération important doit donc être réalisé à travers ce PLUi.

Le scénario retenu table sur 200 logements à récupérer sur la vacance, pour une vacance qui atteindrait 7,7 %.

La variation des logements secondaires est anecdotique au sein de la CCOV et ce critère n'a pas été retenu dans ce calcul.

Le desserrement des ménages :

La variation du nombre de personnes par ménages entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial, allongement de la durée de la vie, etc.), le nombre de personnes par logement change.

La taille moyenne des ménages est actuellement de 2,17 personnes.

Les prévisions de desserrement des ménages ont été réalisées par strate. Le total des strates donne un besoin de 769 logements d'ici à 2030 pour répondre à l'évolution des ménages de la CCOV.

Le Point Mort projeté correspond à : $769 - 200 = 569$ logements. **Pour maintenir la population sur le territoire, les besoins correspondent donc à 569 nouveaux logements.**

À partir de ce chiffre brut, nous pouvons estimer le potentiel de densification et le potentiel de zones d'extension à définir dans le PLUi. Plusieurs facteurs viennent compléter ce point mort :

Les constructions entre 2014 et 2018 :

Les données qui ont permis de calculer ce point mort datent de 2014. Il faut donc les actualiser afin de connaître le nombre de nouvelles constructions réalisées entre 2014 et 2018. L'ensemble des permis de construire a été analysé. 160 nouvelles constructions ont été recensées pour ces 4 années. Nous déduisons ce chiffre des 569 constructions soit $469 - 160 = 409$.

La densification par les dents creuses :

Un recensement cartographique a également été réalisé pour connaître le potentiel réel de récupération des dents creuses. Ce travail a été réalisé par les élus eux-mêmes. Ils ont éliminé les dents creuses qui ne permettent pas d'accueillir une construction (taille de la parcelle, géographie, topographie, zone inondable, jardin attenant, forte rétention, etc.) et ont conservé les dents creuses qui pourraient accueillir une ou plusieurs constructions. Il ne s'agit donc pas d'un recensement des terrains à vendre mais du potentiel de densification total à long terme.

Ce travail mené a défini un potentiel de 376 dents creuses.

Une annexe à ce dossier présente les travaux menés commune par commune.

La méthodologie utilisée est présentée au sein des pages suivantes.

La CCOV se fixe des objectifs ambitieux à travers ce PLUi. Ainsi, la récupération des dents creuses sera **de 50% du potentiel global soit 188 nouvelles constructions**, réparties par strate en fonction du potentiel réel de chacune d'elle.

$409 - 188 = 221$ nouvelles constructions

Il reste donc **221 constructions** qui pourront être construites dans des secteurs d'extension. Nous avons réparti ces futures constructions dans chaque strate avec un ratio correspondant au point démographique des strates.

Pour transformer le nombre de logements de chaque strate en surface, nous avons appliqué une densité de 15 logements à l'hectare pour le pôle urbain, de 14 logements à l'hectare pour les pôles secondaires et de 10 logements à l'hectare pour les pôles intermédiaires et les communes rurales.

Une rétention foncière estimée à 25% par les élus est ajoutée au calcul de définition des besoins. Ce taux prend en compte le fait qu'une part de propriétaires n'urbanisera pas les parcelles non bâties, et qu'il est estimé que 75% du potentiel à urbaniser en extension sera réellement urbanisé à horizon 2030. Il s'agira de déduire de cette rétention les parcelles communales définies en zone d'extension qui, par définition, ne font pas l'objet d'une rétention.

Pour le pôle urbain cela correspond à 109 logements / 15 logements à l'hectare * 25 % de rétention = 10,9 hectares de potentielles zones d'extension à se répartir entre les 5 communes du Pôle urbain.

Le potentiel est de 4,8 hectares à se répartir sur les 2 pôles secondaires, de 4,1 hectares pour les 4 pôles intermédiaires et 6,1 pour les 59 communes rurales.

La surface totale estimée en future zones d'extension pour le PLUi de la CCOV est donc de 25,8 hectares.

Il s'agit d'une répartition théorique qui a été affinée par la suite avec l'ensemble des communes. Ainsi, un transvasement de surfaces constructibles d'une strate vers une autre est possible.

Le scénario du maintien de la population

Besoin total en logement lié au desserrement des ménages							
769							
Nombre de logements vacants à récupérer	Nombre de Logements issus du PMP (besoins - récupération vacance)	Nouvelles constructions 2014 - 2018	Nombre de Logements issus du PMP après soustraction des nouvelles constructions				
200	569	160	409				
2014 - 2030	Répartition	Nombre de logements	nombre de DC défini	% de récupération	DC récupérables	Logements en extension	Surface d'extension
Pôle urbain	33%	135	52	50%	26	109	10,9
Pôles secondaires	16%	65	42	50%	21	44	4,8
Pôles intermédiaires	12%	49	44	50%	22	27	4,1
Communes rurales	39%	160	238	50%	119	41	6,1
Total	100%	409	376		188	221	25,8

Les calculs liés au desserrement des ménages donnent un besoin total de 769 logements pour maintenir la population actuelle. À ce besoin, nous devons déduire le nombre de logements à récupérer au sein de la vacance. Pour atteindre une vacance entre 8 et 9%, nous ambitionnons de récupérer 200 logements.

ensuite, nous déduisons les logements neufs construits entre 2014 et 2018, soit 160 logements.

Il nous reste 409 logements à placer. Ceux-ci sont partagés entre récupération de dents creuses (50% du potentiel total) et extension urbaine. Pour comprendre le passage de logements en extension à surface en extension, voici la formule :

$109 \text{ logements} / 15 \text{ logements à l'hectare} * 20\% \text{ de voirie supplémentaire} * 25\% \text{ de rétention} = 10,9 \text{ hectares}$

3) L'objectif de 2% d'augmentation de population entre 2025 et 2030

Cet objectif ambitieux est traduit par la définition de zones 2AU positionnées sur différentes communes de la CCOV.

Cependant, l'ouverture de ces zones est conditionnée par **deux critères** :

- **La stabilisation de la population entre 2014 et 2025,**
- **Une diminution constatée de la vacance.**

Si ces deux critères sont remplis alors les zones 2AU pourront être urbanisées selon les mêmes critères de densité que les zones 1AU définies dans ce présent PLUi.

Il est toutefois important de rappeler que selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne pourra s'effectuer qu'à la suite d'une procédure révision dans les six premières années d'application du PLUi.

Les calculs de ces besoins en logements sont les suivants :

Gain visé de 450 nouveaux habitants.

2,07 personnes par ménages en 2030 :

Un besoin de $450/2,07 = 227$ logements à produire

Ces logements sont d'abord répartis au sein des dents creuses restantes, puis en extension.

Le calcul définissant les surfaces d'extension est le même que pour le scénario de stabilisation de la population.

Scénario 2% d'augmentation de population

2014 - 2030	Répartition	Nombre de logements	nombre de DC défini	% de récupération	DC récupérables	Logements en extension	Surface d'extension
Pôle urbain	33%	75	52	45%	23	52	5,2
Pôles secondaires	16%	36	42	40%	17	20	2,1
Pôles intermédiaires	12%	27	44	40%	18	10	1,4
Communes rurales	39%	89	238	30%	71	17	2,6
Total	100%	227			129	98	11,3

Logements liés aux 2%
227

Il s'agit d'une répartition théorique qui a été affinée par la suite avec l'ensemble des communes. Ainsi, un transvasement de surfaces constructibles d'une strate vers une autre est possible.

4) Capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au PLUi de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant. L'élaboration de cette démarche ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité. Pour cette analyse, un travail fin est indispensable.

En ce sens, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants a fait l'objet d'une démarche collaborative avec les communes durant la phase diagnostic.

Ce travail analytique a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des dents creuses notamment. Le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des dents creuses a été l'occasion :

- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité à horizon 2030,
- de faire prendre conscience aux acteurs locaux et aux élus du potentiel global en renouvellement (véritable dimension pédagogique).

Pour identifier le potentiel au sein du tissu urbain existant, il est nécessaire de baser la méthodologie sur une base juridique solide et sur une terminologie ayant un fondement juridique : Les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) qui vont permettre d'identifier le tissu urbain existant (faisant souvent référence à l'enveloppe urbaine) de chaque commune.

Cette méthodologie a été retenue afin d'adopter un traitement équitable basés sur un protocole et des critères qui s'appliquent de la même manière pour l'ensemble des 70 communes.

La méthodologie d'élaboration des PAU a été construite sur un principe consolidé par l'analyse du code de l'urbanisme et des critères cumulatifs fournis par la jurisprudence. Se baser sur le code de l'urbanisme et la jurisprudence permet d'apporter une sécurité juridique au document.

C'est le code de l'urbanisme qui a introduit cette notion (article L.111-3, L.111-4 & L.111-5 du CU). En revanche, n'apportant aucune précision sur sa détermination, les jurisprudences sont nombreuses depuis plusieurs décennies. La jurisprudence a donc apporté des critères essentiels pour déterminer la PAU d'une commune. Ces critères sont des constantes dans la jurisprudence.

Les critères sont cumulatifs au regard des spécificités locales pour déterminer si des terrains sont situés au sein de la PAU.

- CRITERE / La distance par rapport au bourg : Entre 50 et 100 m, au-delà, le terrain n'est pas intégré à la PAU,

- CRITERE / Le nombre de constructions existantes : Pour tracer une PAU, il faut au minimum 5 constructions d'habitation. Il faut donc un nombre « suffisant » d'habitations pour déterminer une PAU.
- CRITERE / La taille : L'ampleur du terrain ne doit pas engendrer une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers : Entre 1000 et 1500 m². Au-delà, le terrain est jugé trop grand par la jurisprudence et contribuerait à la consommation des terres. Il ne peut donc pas faire partie de la PAU.
- CRITERE / La continuité : Sont continues à l'espace urbanisé, les parcelles se situant sur le même compartiment de terrain. S'il y a un obstacle, la PAU n'est plus continue (par exemple : une dénivellation importante, des espaces forestiers, des cimetières, une voie ferrée, un cours d'eau, un bois, etc.).
- CRITERE / La protection de l'activité agricole : Même si un terrain est situé en PAU, il convient de vérifier qu'il n'est pas rendu inconstructible en application de la règle de réciprocité relative aux bâtiments agricoles (Installation classée pour la Protection de l'environnement – ICPE – 100 mètres / Règlement Sanitaire Classé – RSD- 50 mètres.). L'exploitation ne bloquera pas le cœur de la commune en revanche l'urbanisation ne se dirigera pas vers l'exploitation.
- CRITERE / Les réseaux : La desserte par les réseaux d'un terrain est une condition nécessaire mais non suffisante à sa constructibilité. Des terrains peuvent être desservis par les réseaux mais ne font pas forcément partie de la PAU. À l'inverse, la desserte par les réseaux doit être suffisante pour accueillir le nombre de constructions programmé dans le PLU.
- CRITERE / L'insertion paysagère : Il s'agit de s'assurer qu'un projet ne sera pas de nature à compromettre la qualité d'un site ou d'un paysage. Ce critère est à utiliser avec prudence. Il faut justifier de l'intérêt paysager.

Ce travail, mené en collaboration avec les communes, a consisté en l'élaboration d'une cartographie par commune, conçue comme un support de discussion avec les élus communaux pour identifier l'ensemble des terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

Ainsi, la PAU qui préfigurait la future zone U a permis d'identifier en son sein les capacités d'absorption du tissu urbain existant.

Cet exercice a ainsi été l'occasion de réinterroger les zones à urbaniser encore présentes dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur au regard des capacités de renouvellement urbain et des tendances démographiques actuelles. En effet, il n'est pas sans rappeler que l'état des lieux des documents d'urbanisme communaux avant l'élaboration du PLUi était très hétérogène et ne répondait plus aux dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la CCOV.

Ces cartographies ont été également le support de discussion lors des Comités techniques qui ont eu lieu concernant la territorialisation de la programmation globale.

L'ensemble des potentialités constitue ainsi un « champ des possibles » qui a fait l'objet d'une analyse par les communes afin de déterminer les secteurs qui semblaient les plus pertinents à retenir pour le PLUi, au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise

en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.).

Au total, 511 dents creuses ont été recensées avec les élus de chaque commune à l'intérieur de la PAU. Il s'agit du recensement brut qui a été établi dans un premier temps.

A ce travail cartographique a été ajoutés plusieurs éléments : les lignes topographiques, les servitudes, les PPRi du Vair et de la Meuse, les zonages environnementaux (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS etc.) ainsi que les marges de recul liées à l'autoroute et au cours d'eau. Cette superposition des informations a permis d'édulcorer les dents creuses qui ne peuvent être intégrées au potentiel de densification des espaces bâtis.

Les parcelles qui ne sont pas pris en compte dans l'enveloppe des parcelles libres potentiellement mobilisables durant la durée de vie du PLUi sont les suivantes :

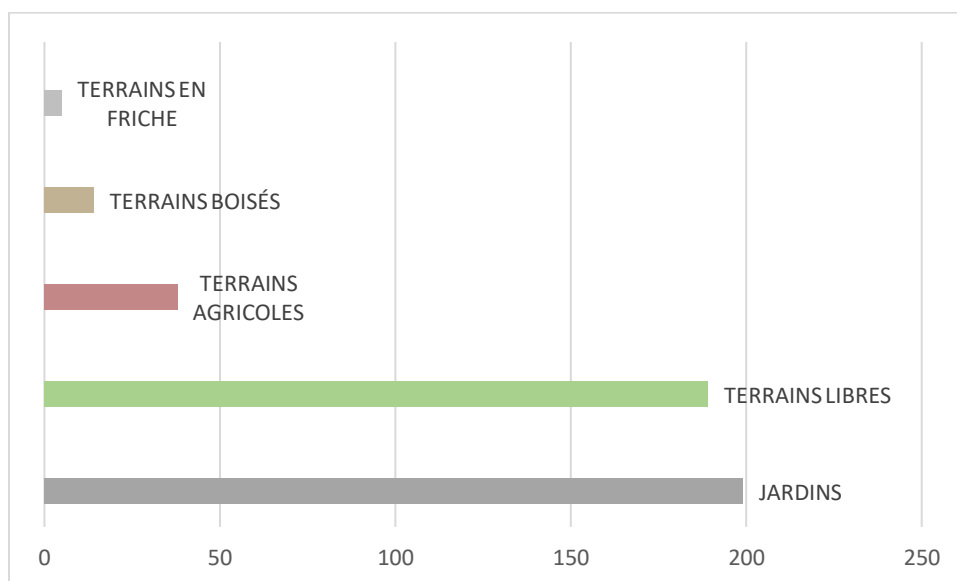
- Les parcelles présentant des contraintes techniques (topographique, etc.) analysés sur la base de la connaissance des élus ainsi que des bases de données existantes. **Cela concerne 199 terrains situés au sein de la PAU.**
- Les terrains aménagés qui apparaissent comme étant libres au cadastre mais sont en réalité des espaces communaux tels que des parcs et squares. Ces espaces contribuent à la vie locale et participent pleinement à assurer la présence de la nature en milieu urbain. De ce fait, ils ne seront pas urbanisés. Cela concerne **40 terrains situés au sein de la PAU.**
- Les parcelles inférieures à 400 m² ont également été retirées de l'estimation du potentiel de densification en raison de leur étroitesse. **Cela concerne 45 terrains situés au sein de la PAU.**
- Les parcelles qui étaient en cours d'aménagement ou qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme ont été retirées. **Cela concerne 33 parcelles.**

Les terrains cités ci-dessus ne seront pas urbanisés pour les motifs exposés mais sont considérés comme constructible étant donné leur classement en zones urbaines.

Ainsi, sur les 762 espaces pressentis au départ pour intégrer le potentiel de densification des espaces bâtis, les 199 terrains présentant des contraintes techniques, les 45 terrains considérés comme étant trop petits et/ou étroits, les 40 terrains aménagés ont été déduits et les 33 terrains construits et/ou faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme ont été retirés. Ce qui fait un delta de 445 espaces libres potentiellement urbanisables à court et moyen terme à l'échelle du territoire de la CCOV.

Sur ces 445 espaces, leur occupation est la suivante :

- **199** sont **des jardins, potagers ou vergers connexes à une habitation**
- **189** sont **des parcelles libres**
- **38** sont des **parcelles agricoles**
- **14** Sont des **parcelles boisées**
- **5** ont des **terrains en friche**



En termes de surfaces, cela représente 54.68 ha.

Le tableau ci-dessous spatialise les espaces potentiellement mobilisables avant et après le travail de filtrage.

COMMUNE	Nombre de dents creuses brut	Nombre de dents creuses après filtrage*	Potentiel logements après filtrage
AOUZE	7	5	6
AROFFE	0	0	0
ATTIGNÉVILLE	7	6	7
AUTIGNY-LA-TOUR	6	3	4
AUTREVILLE	7	2	2
AVRANVILLE	4	3	3
BALLÉVILLE	10	6	6
BARVILLE	10	2	2
BAZOILLES-SUR-MEUSE	17	11	16
BRECHAINVILLE	2	1	1
CERTILLEUX	6	4	4
CHATENOIS	26	16	21
CHERMISEY	6	3	3
CIRCOURT-SUR-MOUZON	20	5	5
CLEREY-LA-COTE	4	0	0
COURCELLES-SOUS-CHATENOIS	4	3	3
DARNEY-AUX-CHENES	1	1	1
COUSSEY	9	1	1
DOLAINCOURT	13	9	9
DOMMARTIN-SUR-VRAINE	14	9	11
DOMREMY-LA-PUCELLE	1	1	1
FREBECOURT	14	8	12

FREVILLE	13	7	7
GIRONCOURT-SUR-VRAINE	21	9	12
GRAND	12	8	9
GREUX	9	2	2
HARCHECHAMP	6	2	3
HARMONVILLE	4	4	4
HOUEVILLE	4	2	2
JAINVILLOTTE	13	6	6
JUBAINVILLE	4	2	2
LANEUVEVILLE	22	15	15
LANDAVILLE	22	11	12
LEMMECOURT	3	1	2
LIFFOL-LE-GRAND	31	20	32
LIFFOL-LE-PETIT	1	1	1
LONGCHAMP	8	7	7
MACONCOURT	11	10	11
MARTIGNY-LES-GERBONVAUX	4	2	2
MAXEY-SUR-MEUSE	14	5	5
MENIL	10	8	11
MIDREVAUX	17	4	4
MONCEL	15	8	8
MONT-LES-NEUFCHATEAU	18	10	13
MORELMAISON	15	7	7
NEUFCHATEAU	56	38	48
OLLAINVILLE	3	3	3
PARGNY-SOUS-MUREAU	8	5	5
PLEUVEZAIN	2	2	2
POMPIERRE	8	6	8
PUNEROT	7	4	4
RAINVILLE	21	15	15
REBEUVILLE	16	11	11
REMOVILLE	21	11	14
ROLLAINVILLE	20	10	11
ROUVRES-LA-CHETIVE	19	19	21
RUPPES	9	4	4
SAINT-MENGE	7	6	7
SAINT-PAUL	4	3	3
SARTES	6	2	2
SERAUMONT	7	3	3
SIONNE	5	1	1
SONCOURT	4	0	0
SOULOSSE-SOUS-SAINT-ÉLOPHE	26	24	25
TRANQUEVILLE-GRAUX	0	0	0
TILLEUX	13	6	7
TRAMPOT	7	6	6
VILLOUXEL	7	3	3
VIOCOURT	10	8	8
VOUXEY	11	5	5
TOTAL	762	445	511

Ces 445 dents creuses potentiellement mobilisables représentent un potentiel de 511 logements. Néanmoins, nous avons appliqué un coefficient de rétention foncière sur les 199 jardins. En effet, il est très peu probable que ces espaces soient urbanisés à l'échelle du pas de temps du projet du PLUi. La rétention foncière se définit comme « la non utilisation de droits à construire ».

Ce phénomène est bien connu des élus locaux. Dans la réalité des faits elle s'explique par des mésententes familiales, des propriétaires ne souhaitant pas voir de nouvelles constructions édifier à proximité immédiate, de réserves pour leurs enfants, etc.

Après un travail fin à la parcelle, la probabilité de comblement des jardins est faible. C'est pourquoi, nous estimons que 2/3 des jardins ne pourront pas être récupérés. L'objectif est donc de récupérer 1/3 de ces derniers soit 66 jardins.

Au total, le potentiel logement en renouvellement urbain est de 376 (après filtrage et application du coefficient de rétention foncière sur les jardins).

Dans un premier temps, l'objectif est de produire 50% de ces 376 afin de répondre à l'objectif de maintien de la population. Dans un second temps, la finalité est que le delta soit une des réponses à l'objectif de croissance démographique.

Trois communes n'ont pas la capacité d'accueillir de nouvelles constructions au sein de son tissu urbain, il s'agit de :

- Aroffe qui est une commune de taille relativement petite où le bâti y est jointif,
- Clérey-la-Côte qui accueillent plusieurs exploitations agricoles qui génèrent des périmètres de réciprocité largement impactant pour le tissu urbanisé,
- Tranqueville-Graux, en raison de l'aspect jointif du bâti.

Un atlas contenant la carte de chaque commune est présente en annexe de ce tome.

Les objectifs du développement économique de la CCOV

La Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien, compétente en matière de développement économique sur son territoire, a souhaité compléter l'offre d'accueil d'entreprises industrielles et artisanales, en cohérence avec la demande qui s'exprime sur son territoire. La Communauté de Communes de l'Ouest-Vosgien a défini, grâce au PLUi, un véritable plan de développement économique à l'horizon 2030. Dans une recherche d'équilibre de gestion de ses espaces et des activités économiques sur son territoire la CCOV a identifié plusieurs secteurs destinés à accueillir des activités économiques au sein des communes présentant des enjeux importants au sein de l'armature économique du territoire intercommunal.

Les choix retenus en matière de développement économique ont été motivés par :

- Offrir un effet vitrine aux entreprises à proximité des infrastructures de transports qui structurent le territoire, notamment :
 - **L'autoroute A31** (aussi appelée autoroute de Lorraine-Bourgogne) qui relie la frontière franco-luxembourgeoise, dans le prolongement de l'A3 luxembourgeoise (au poste frontière de Zoufftgen), à Beaune où elle rejoint l'A6. L'échangeur autoroutier se situe au niveau de la commune de Châtenois.
 - **La route départementale RD674** qui relie Toul à Chaumont en passant par Neufchâteau.
 - **La route départementale RD166** qui relie Neufchâteau à Golbey
- Conforter et développer les zones d'activités existantes
- Répondre aux besoins actuels émanant de certaines entreprises déjà présentes sur le territoire
- Permettre le maintien et le renforcement de la filière bois
- Permettre la création d'emplois sur le territoire intercommunal

Ainsi le PADD ambitionne de définir entre 40 et 42 hectares de zones d'activités économiques en extension. Ces surfaces vont permettre l'implantation ou le développement d'activités commerciales, artisanales, tertiaires ou encore industrielles.

Le développement commercial :

Une OAP commerciale a été réalisée, elle décline les politiques commerciales mises en place à travers ce PLUi (voir partie OAP).

Chapitre 2 : Bilan de la consommation foncière

Enjeux réglementaires et artificialisation projetée

1) Mise en compatibilité avec le SRADDET

Ne disposant pas de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Ouest Vosgien, la CCOV doit se référer aux objectifs précisés par le SRADDET de la région Grand Est pour mesurer sa projection de consommation foncière au sein du PLUi.

OBJECTIF DU SRADDET

Axe 1 : Changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires

Thème : Valoriser nos richesses naturelles et les intégrer dans notre développement

Objectif n°11 : Économiser le foncier naturel, agricole et forestier

Objectif 11 • Économiser le foncier naturel, agricole et forestier

Dans le Grand Est, l'artificialisation des sols croît plus vite que la démographie et l'emploi. Cette dynamique d'étalement urbain menace les espaces naturels, forestiers et agricoles et prive la région de leurs potentiels économiques, environnementaux et sociétaux. Elle participe aussi à l'accroissement de l'usage des véhicules individuels et à la perte de vitalité des centres-villes et centres-bourgs. Afin d'enrayer ce processus, il est essentiel de mettre en œuvre des politiques et des actions ambitieuses permettant de **ralentir la consommation du foncier agricole, naturel et forestier**. L'optimisation des espaces déjà artificialisés, tout en respectant les principes de l'urbanisme durable, est le levier majeur de la mise en œuvre de cet objectif.



RÉDUIRE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES
DE **50 %** D'ICI 2030 ET TENDRE VERS **75 %** D'ICI 2050

Ma Région en action

→ PLATEFORME RÉGIONALE
DU FONCIER ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLE

Pour accompagner les territoires concrètement dans cette gestion économe du foncier, la Région anime avec l'État une plateforme du foncier qui approfondit la problématique des friches, des zones d'activités économiques (en lien avec le SRDEII) et celle de l'observation locale du foncier avec une volonté d'harmoniser les méthodes de mesure et d'analyse, en lien avec GéoGrandEst, infrastructure de données géographiques régionale.



2) Mise en compatibilité avec la trajectoire du ZAN

Conformément au décret n°2022-762 du 29 avril 2022 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le rythme d'artificialisation ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés au cours des dix années précédant cette loi.



OBJECTIFS DE LA PREMIÈRE TRANCHE DU ZAN

Décret n° 2022-762 du 29 avril 2022 : « Pour la première tranche de dix années, le rythme de l'artificialisation des sols consiste à suivre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) doivent par ailleurs décliner leurs objectifs au niveau infrarégional. Pour la première tranche, ils sont déterminés afin de ne pas dépasser la moitié de la consommation de ces espaces par rapport à celle observée lors des dix années précédant la promulgation de la loi ».

Il est important de rappeler que tout document d'urbanisme et de planification existant devra entrer en révision avant le 21 août 2027 afin de se mettre en compatibilité avec les objectifs de réduction de consommation foncière issus de la trajectoire du ZAN.

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, Période 2010-2019

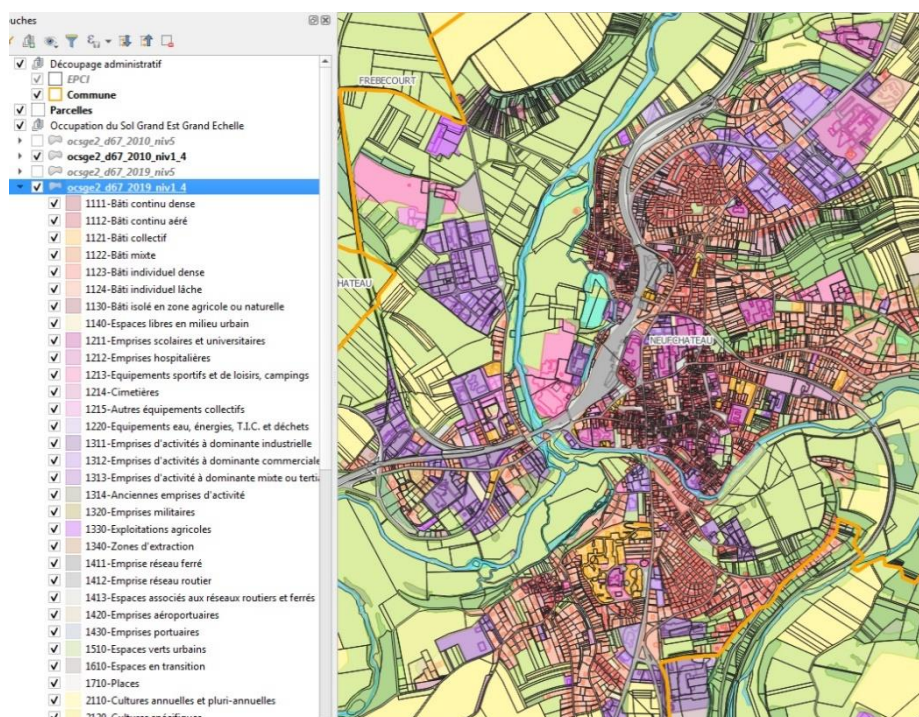
1) Contexte général

Pour constituer ce bilan la CCOV est libre de choisir sa période d'étude du moment que cette dernière s'évalue sur dix années consécutives, agrémentée de pièces documentaires justifiant les choix de la collectivité.

Au regard de cette possibilité la CCOV a choisi d'établir son bilan à partir des données issues de l'observatoire foncier de la région Grand Est (DataGrandEst) et notamment de sa base de données « OCS GE2 », unique en France, outil étant conçu et mis à disposition par la région Grand Est pour accompagner les collectivités territoriales de la région dans la conception de ce type de bilan. Sur base de photo-interprétation satellite, les techniciens de la région Grand Est observent et déterminent l'occupation du sol à l'échelle de la parcelle.



Cette base de données « OCS GE2 » présente deux millésimes de données, 2010 et 2019, permettant ainsi les mutations d'occupations du sol cette période.



sur

2) Portrait de la CCOV 2010-2019

Le portrait de la CCOV sur la période (2010-2019) dresse cette série d'analyses :

Occupation des Sols Grand Est à Grande Échelle - OCS GE2
Observatoire de l'occupation du sol de la région Grand Est : pcs.datagrandest.fr



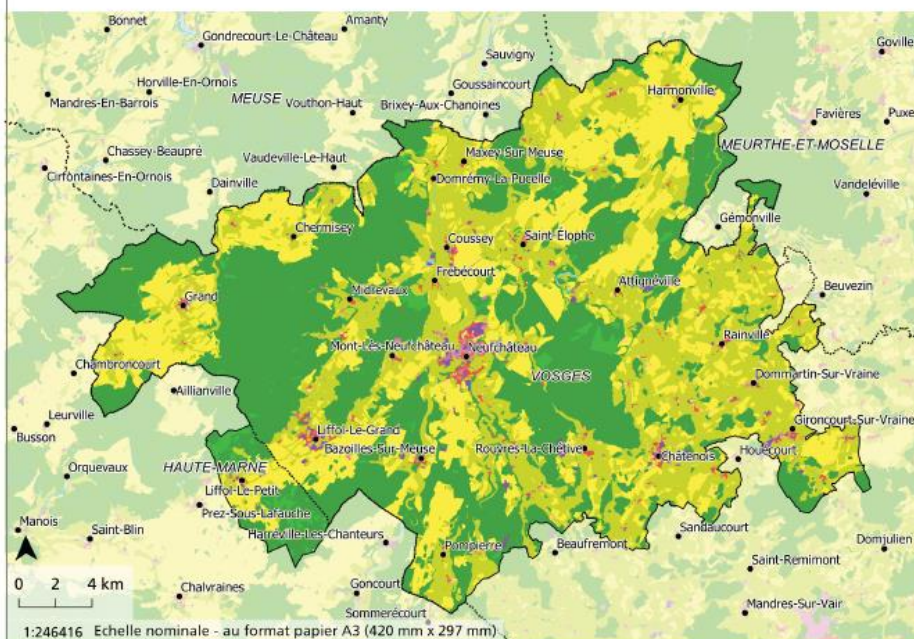
Portrait de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien

Département : Vosges (88) / Haute-Marne (52)
Millésimes OCS GE2 : 2010 et 2018/2019

Surface totale du territoire :
730,6 km²

Population en 2017 :
23 427 hab.

Densité de population en 2017 :
32,1 hab./km² hab

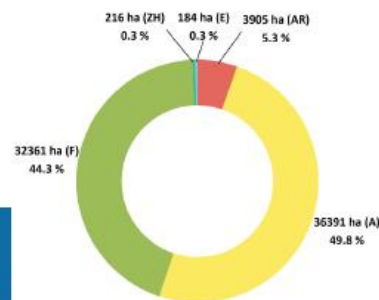


Occupation du sol 2018/2019 (niveau 2 de la nomenclature OCS GE2)

- 11-Habitat
- 12-Equipements et infrastructures collectives
- 13-Activités économiques
- 14-Infrastructures et superstructures des réseaux de transport
- 15-Espaces verts urbains
- 16-Espaces en mutation
- 17-Espaces ouverts urbains
- 21-Terres arables
- 22-Cultures permanentes
- 23-Autres zones agricoles
- 31-Forêts
- 32-Formations naturelles herbacées ou arbustives
- 33-Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- 41-Milieux humides
- 51-Surfaces en eau

Les grandes composantes de l'occupation du sol (niveau 1 de la nomenclature OCS GE 2)

- 1-Territoires artificialisés (AR)
- 2-Territoires agricoles (A)
- 3-Espaces forestiers et semi-naturels (F)
- 4-Zones humides (ZH)
- 5-Surfaces en eau (E)



Il est entendu comme artificialisation des sols :

Phénomène anthropique par lequel les espaces naturels, agricoles, forestiers sont transformés au profit d'implantations artificielles (constructions à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, infrastructures de transport, etc.). Le sol subit un changement d'usage, souvent très complexe à inverser.

(source : Plateforme régionale du foncier et de l'aménagement durable)

Évolution entre 2010 et 2018/2019

(Calculée selon le découpage administratif en vigueur)



+133,6 ha d'espaces artificialisés (+3,5%)
Évolution départementale de +2,8% (88) et +2,1 (52)



-62 ha de terres agricoles (-0,2%)
Évolution départementale de -0,3% (88) et +0,1 (52)



-75,6 ha d'espaces forestiers et semi-naturels (-0,2%)
Évolution départementale de -0,2% (88) et -0,3 (52)



-0,3 ha de zones humides (-0,1%)
Évolution départementale de +0,9 (88) et +5 (52)

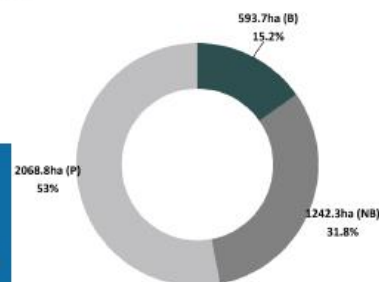


+4,4 ha de surfaces en eau (+2,4%)
Évolution départementale de +0,4% (88) et -3 (52)

La perméabilité des territoires artificialisés

(niveau 5 de la nomenclature OCS GE 2)

- 1-Imperméable bâti (B)
- 2-Imperméable non bâti (NB)
- 3-Perméable (P)



Il est entendu comme imperméabilisation:

L'imperméabilisation des sols correspond au recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (tel que l'enrobé ou le béton), qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau.

(source : Plateforme Régionale du foncier et de l'aménagement durable)

Évolution entre 2010 et 2018/2019

(Calculée selon le découpage administratif en vigueur)



+26,6 ha de surface imperméable bâti (+4,7%)
Évolution départementale de +4,6% (88) et +3,5 (52)



+59 ha de surface imperméable non bâti (+5%)
Évolution départementale de +2,8% (88) et +2,3 (52)



+48 ha de surface perméable (+2,4%)
Évolution départementale de +2,4% (88) et +1,6 (52)

Portrait de territoire mis à jour le 22/12/2021 - source délimitation administrative : « Géométrie BD ADMIN-EXPRESS 2018 selon le contenu administratif 2020 »

Occupation des Sols Grand Est à Grande Échelle - OCS GE2

Observatoire de l'occupation du sol de la région Grand Est : ocs.datagrandest.fr

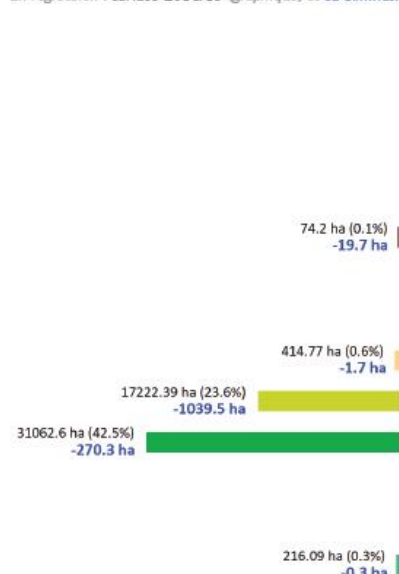


Portrait de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien

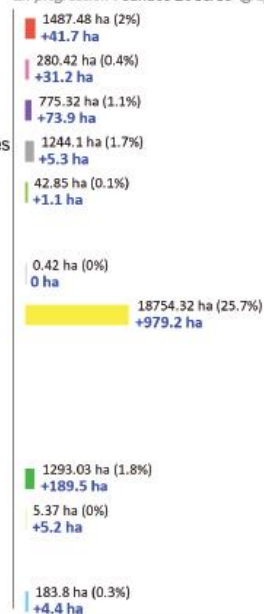
Répartition des postes clés de l'occupation du sol en 2018/2019 et leur évolution depuis 2010

(niveau 2 de la nomenclature OCS GE2)

En régression : surface 2018/19 (graphique) et sa diminution

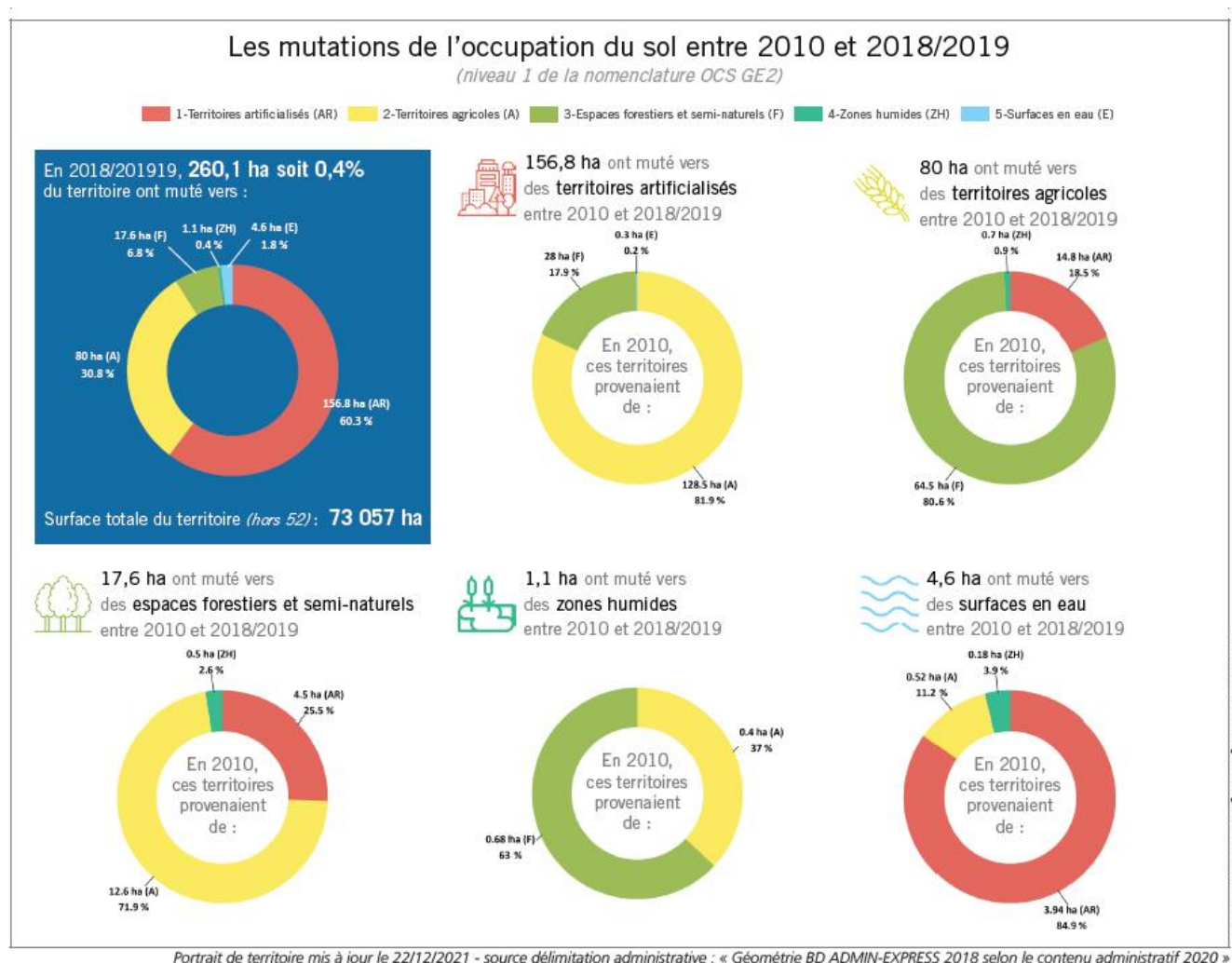


En progression : surface 2018/19 (graphique) et son augmentation



Dans le cadre de cette étude, le chiffre à retenir concerne les 156,8 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ayant muté vers des espaces artificialisés.

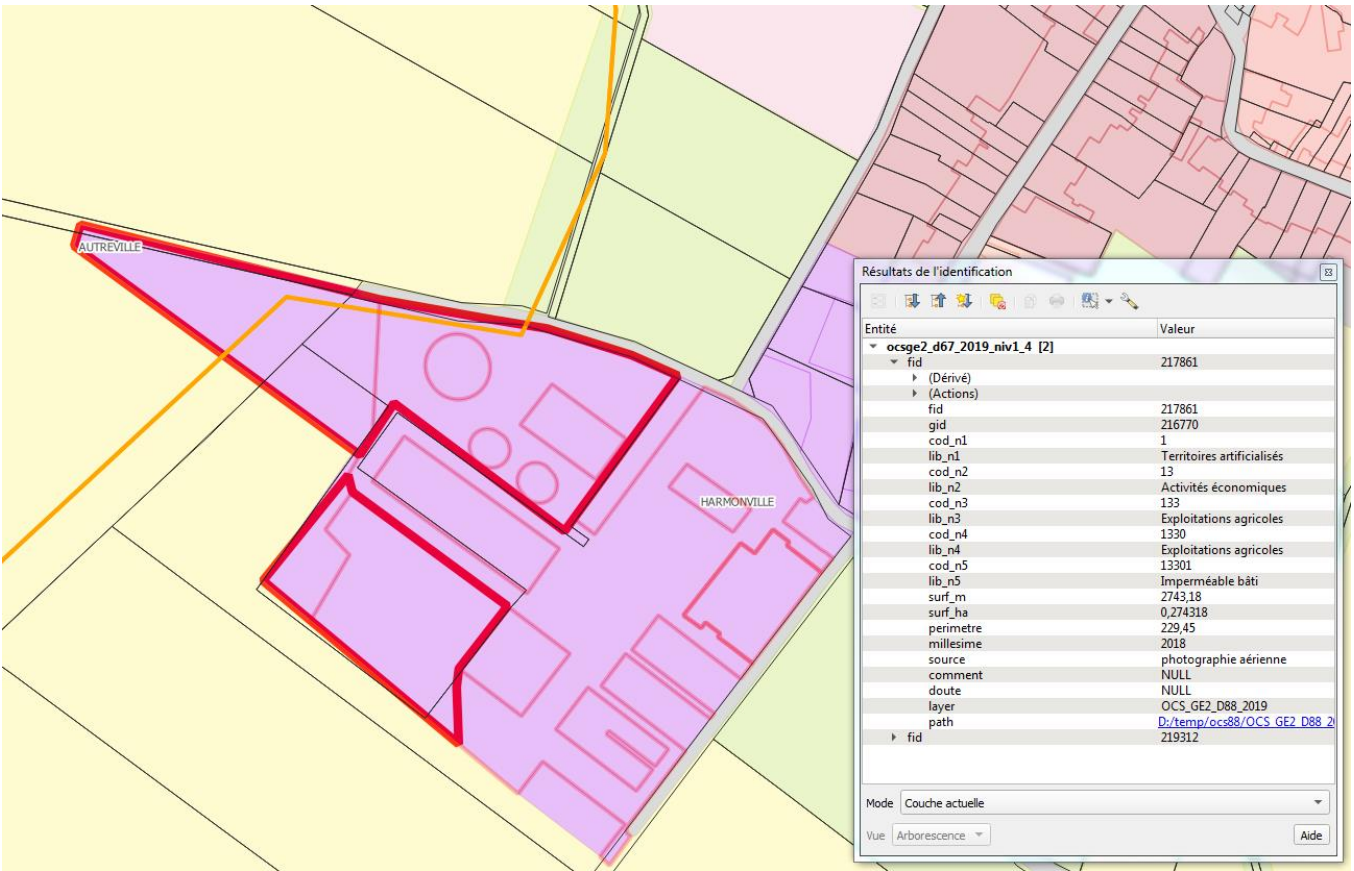
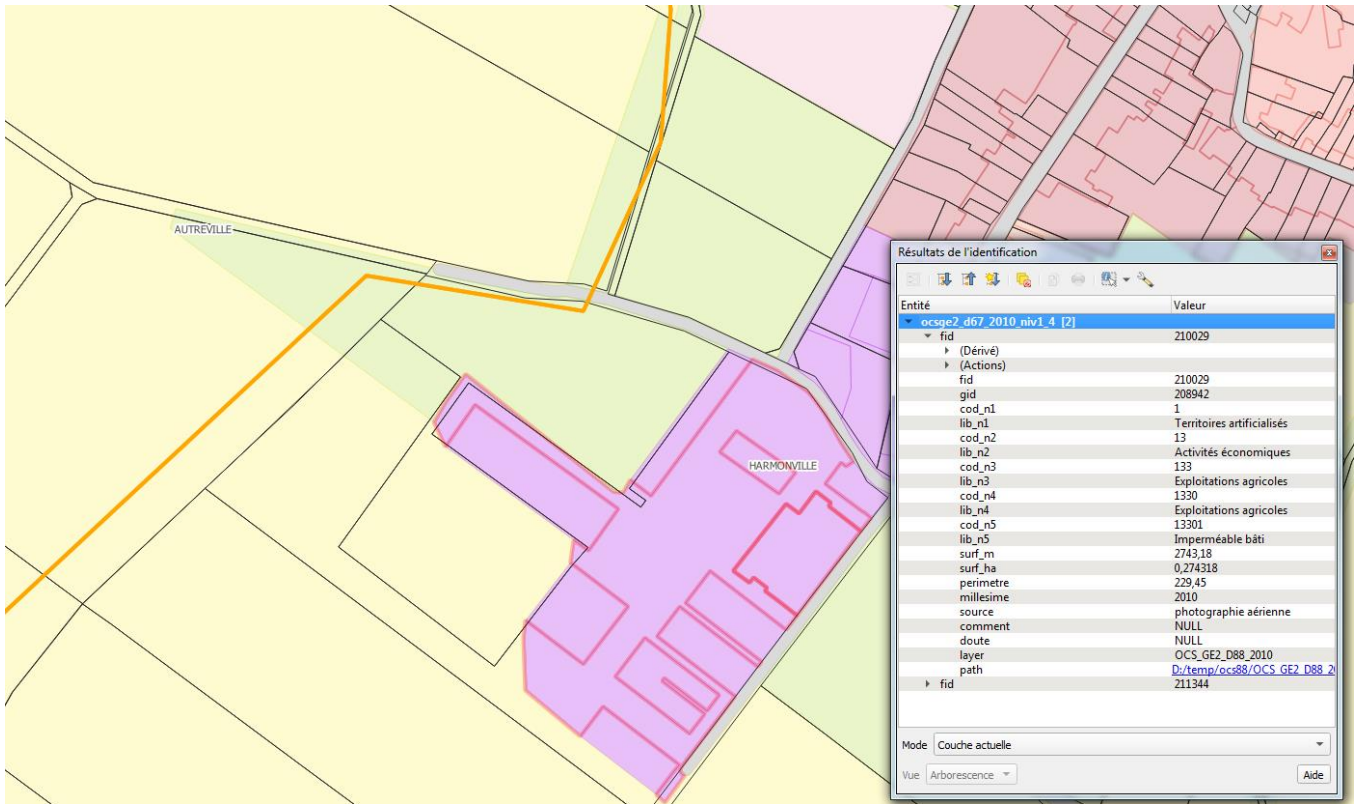
LE CAS SPÉCIFIQUE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ACTIVITÉS AGRICOLES 2010-2019



A partir de ce constat et de ces données, la CCOV a fait le choix d'aller plus loin et d'effectuer un travail complémentaire pour obtenir l'évolution réelle de la consommation foncière des activités agricoles sur son territoire. La couche SIG de ce travail est disponible en annexe de ce document. En effet dans le cadre de l'évolution des mutations de sol sur la période 2010-2019, la base OCS GE2 ne fait pas la distinction entre les différents types d'activités économiques.

Parmi les 73,9 ha dédiés aux activités économiques, 26,7 ha concernent des ENAF ayant muté vers des activités économiques dédiées aux activités agricoles.

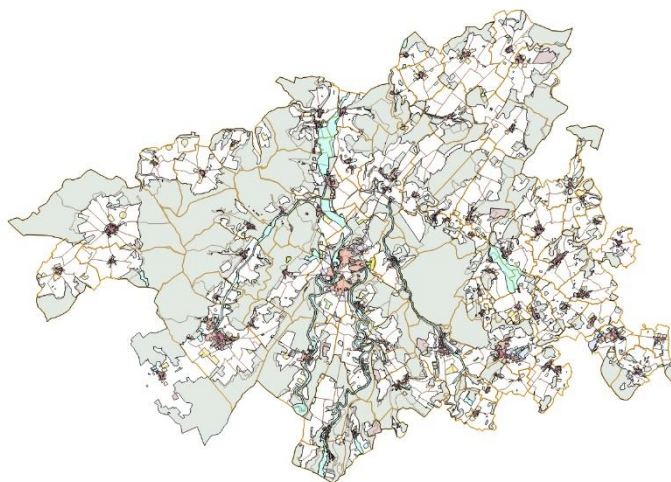
EXEMPLE : Évolution de l'artificialisation de l'exploitation agricole « BIOHAYLEC » entre 2010 et 2019 – commune d'Harmonville (88300)



ARTIFICIALISATION PROJÉTÉE, LE TEMPS DU PLUi

1) Calcul et projection 2023-2031

Que ce soit au niveau du SRADDET ou au niveau de la trajectoire ZAN (1^{ère} tranche), l'objectif reste le même à l'horizon de l'année 2031 à savoir une réduction de l'artificialisation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 50% par rapport à la période de référence choisie par la CCOV (2010-2019).



RAPPEL DES OBJECTIFS

1. Mise en compatibilité avec les objectifs du SRADDET

Le SRADDET de la Région Grand Est impose selon l'objectif n°11 de l'axe n°1 « Économiser le foncier naturel, agricole et forestier » **une réduction de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières de 50% d'ici 2030 et tendre vers 75% d'ici 2050.**

2. Mise en compatibilité avec le Z.A.N.

Selon le décret n° 2022-762 du 29/04/2022 fixe sur la 1^{ère} tranche de l'objectif Z.A.N. (22/08/2021 au 31/12/2030) « Le rythme d'artificialisation **ne peut dépasser la moitié** de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés au cours des dix années (2011 – 2020). »

PROJECTION DE L'ARTIFICIALISATION

Le bilan de la consommation foncière observée entre 2010 et 2019 est de +156,8 hectares.

Au sein de ces surfaces, **26,7 hectares** ont été consommés par des activités agricoles. Ces surfaces ne peuvent être utilisées dans les calculs de projection du PLUi. Il faut donc les déduire :

$$156,8 - 26,7 = 130,1$$

Ainsi, la consommation foncière prévue par le PLUi de la CCOV ne devra pas dépasser la moitié de 130,1 hectares soit **65,05 hectares.**

Chapitre 3 : Justification des choix réglementaires

La territorialisation des objectifs de production de logements et les sites de projets

Afin de garantir un développement cohérent et global, il est indispensable d'adopter une démarche axée sur la complémentarité des espaces. Pour cela, le projet a été pensé de sorte à ce que les communes adoptent des modèles de développement différents (et non antagonistes). La territorialisation des objectifs de production de logements doit répondre à cet objectif.

Le PADD fixe un cadre qu'il est indispensable de respecter dans la délimitation du zonage du PLUi. Les délimitations des zonages ont été réalisées de sorte à ce qu'elles soient proportionnées aux objectifs du PADD.

La délimitation des zones AU s'est déroulée en plusieurs temps :

- Toutes les communes ont été rencontrées individuellement lors des sessions de rencontres qui se sont déroulées en février 2020. A partir du travail effectué en amont avec le tracé des PAU, des réflexions ont été menées afin d'identifier les secteurs à urbaniser.
- Retour en commune durant l'été 2020 pour les élus qui en ont fait la demande afin d'affiner les choix établis lors de la session précédente et lever les potentielles interrogations.
- Afin de répondre aux objectifs fixés par les ambitions intercommunales, et donc de trouver un équilibre entre développement local et le projet de la CCOV, des comités techniques ont été organisés afin de présenter tous les projets de zone 1AU et d'établir des choix et arbitrages en fonction d'un certain nombre de critères (environnementaux, techniques, urbanistiques, économiques, etc.).
- Une nouvelle session en commune s'est déroulée en juin 2021. A cette occasion un travail de terrain a eu lieu afin de visiter les sites faisant, l'objet d'un zonage « 1AU ». Ce travail de terrain a permis d'agrémenter la réalisation des OAP.

Toutes les zones 1AU ont été dimensionnées afin de répondre aux besoins de production de logements en tenant compte des projets en cours, mais également des projets à court-moyen-long terme des communes. Il est à noter que l'ensemble de ces zones 1AU a fait l'objet d'études pour vérifier la présence ou non de zones humides. Toutes se sont révélées négatives.

Tableau des surfaces proposées en extension au sein du PLUi

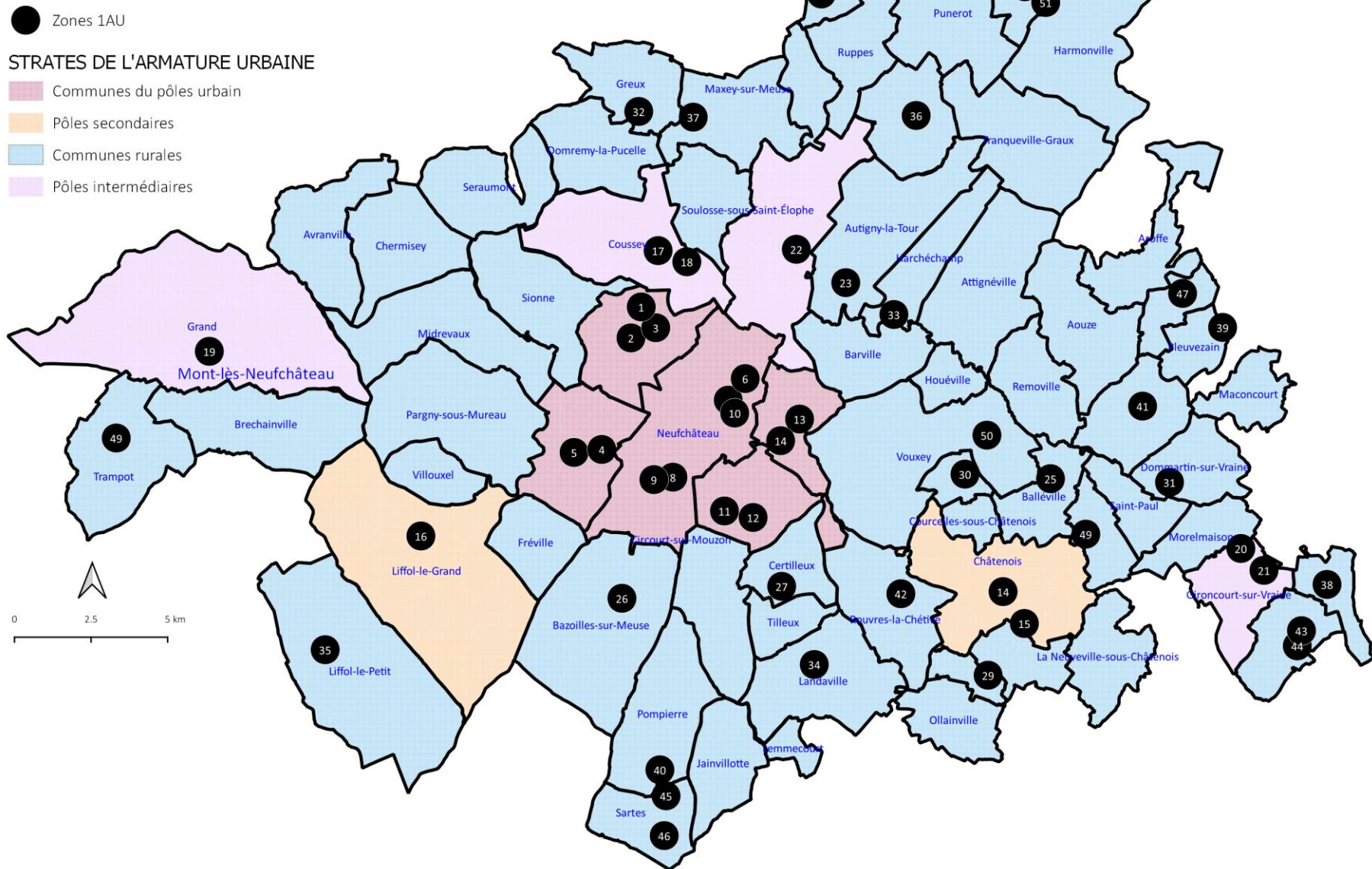
STRATE	SURFACE EN EXTENSION 1AU	SURFACE EN EXTENSION 2AU
PÔLE URBAIN	8,93	3,1
PÔLE SECONDAIRE	4,77	0,38
PÔLE INTERMÉDIAIRE	2,73	-
COMMUNES RURALES	5,64	4,4
TOTAL	22,07	7,9

Les surfaces d'extension à court terme (1AU), définies à travers ce PLUi, représentent 22,07 hectares et sont donc compatibles avec les objectifs du PADD.

Les surfaces d'extension à moyen terme (2AU), définies à travers ce PLUi, représentent 7,88 hectares et sont donc compatibles avec les objectifs du PADD.

Les cartes et tableaux suivants présentent individuellement la localisation de chaque projet ainsi que ses spécificités.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR RAPPORT AUX STRATES DE L'ARMATURE URBAINE



STRATE	COMMUNE	ZONE	SURFACE	DENSITÉ APPLIQUÉE	NOMBRE DE LGTS MINIMUM
POLE URBAIN	FREBÉCOURT	Zone 1AU n°1	0,08 ha	15 lgts/ha	1
		Zone 1AU n°2	0,27 ha	15 lgts/ha	4
		Zone 1AU n°3	0,23 ha	15 lgts/ha	3
	MONT-LES- NEUFCHÂTEAU	Zone 1AU n°4	0,49 ha	15 lgts/ha	7
		Zone 1AU n°5	0,2 ha	15 lgts/ha	1
	NEUFCHÂTEAU	Zone 1AU n°6	2,2	15 lgts/ha	31
		Zone 1AU n°7	0,74 ha	15 lgts/ha	7
		Zone 1AU n°8	0,8 ha	15 lgts/ha	5
		Zone 1AU n°9	1,4 ha	15 lgts/ha	13
		Zone 1AU N°10	1,01 ha	15 lgts/ha	10
	REBEUVILLE	Zone 1AU n°11	0,18 ha	15 lgts/ha	3
		Zone 1AU n°12	0,25 ha	15 lgts/ha	4
	ROLLAINVILLE	Zone 1AU n°13	0,35 ha	15 lgts/ha	4
		Zone 1AU n°14	0,64 ha	15 lgts/ha	8
POLES SECONDAIRES	CHATENOIS	Zone	2,1 ha	14 lgts/ha	26

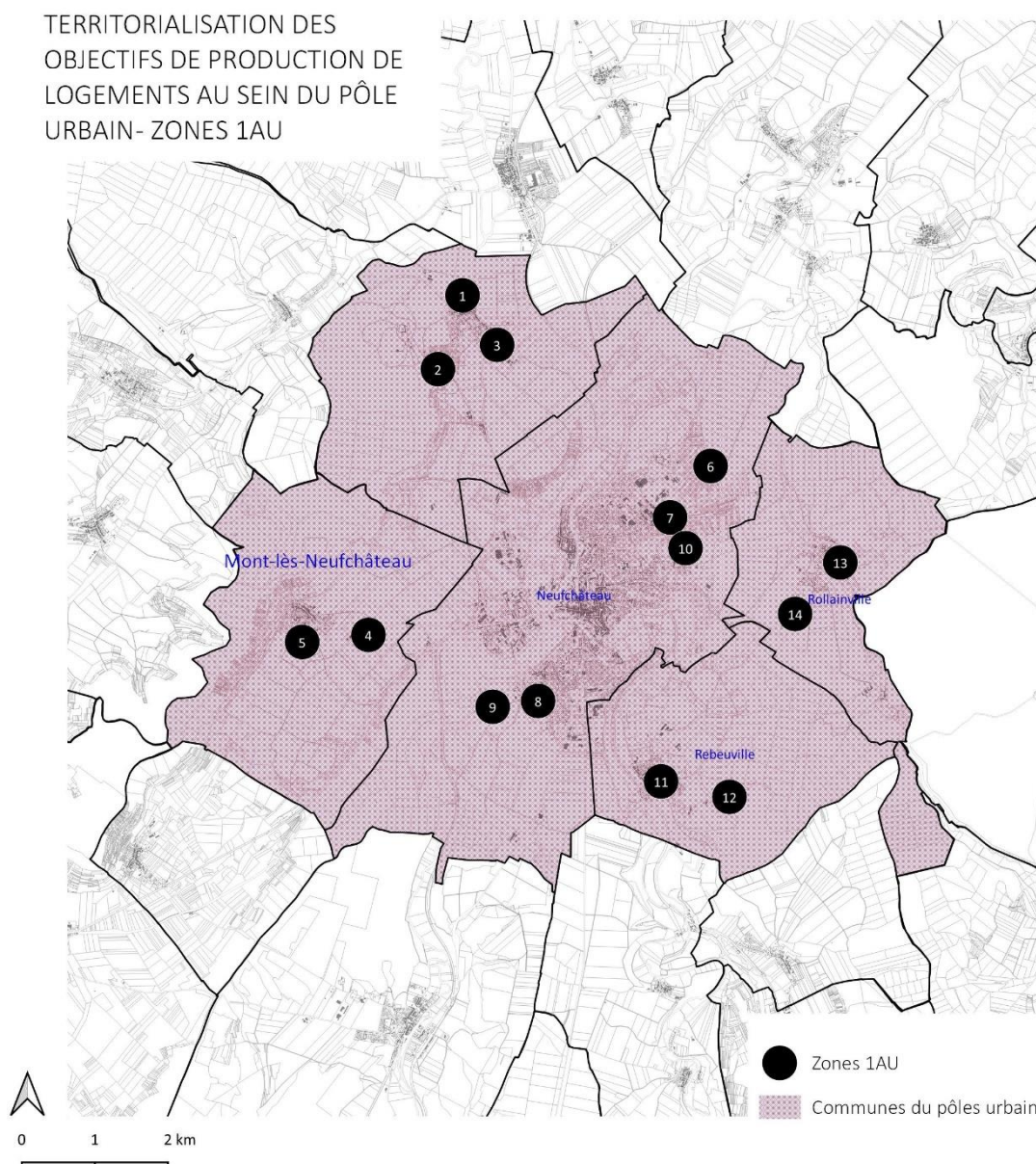
		1AU n°14			
		Zone 1AU n°15	0,59 ha	14 lgts/ha	7
	LIFFOL-LE- GRAND	Zone 1AU n°16	2 ha	14 lgts/ha	22

POLES INTERMÉDIAIRES	COUSSEY	Zone 1AU n°17	0,8 ha	12 lgts/ha	9
		Zone 1AU n°18	0,32 ha	12 lgts/ha	3
	GRAND	Zone 1AU N°19	0,34 ha	12 lgts/ha	4
	GIRONCOURT- SUR-VRAINE	Zone 1AU n°20	0,26 ha	12 lgts/ha	3
		Zone 1AU n°21	0,39 ha	12 lgts/ha	4
	SOULOSSE-SOUS- SAINT-ÉLOPHE	Zone 1AU n°22	0,54 ha	12 lgts/ha	5
COMMUNES RURALES	AUTIGNY-LA- TOUR	ZONE 1AU n°23	0,11 ha	10 lgts/ha	1
	AUTREVILLE	ZONE 1AU n°24	0,19 ha	10 lgts/ha	2
	BALLÉVILLE	ZONE 1AU N°25	0,18 ha	10 lgts/ha	1
	BAZOILLES-SUR- MEUSE	ZONE 1AU n°26	0,16 ha	10 lgts/ha	2
	CERTILLEUX	ZONE 1AU n°27	0,18 ha	10 lgts/ha	2
	CLEREY-LA-COTE	ZONE 1AU n°28	0,09 ha	10 lgts/ha	1
	DARNEY-AUX- CHÊNES	ZONE 1AU n°29	0,2 ha	10 lgts/ha	2

	DOLAINCOURT	ZONE 1AU n°30	0,25 ha	10 lgts/ha	2
	DOMMARTIN- SUR-VRAINE	ZONE 1AU n°31	0,11 ha	10 lgts/ha	1
	GREUX	ZONE 1AU n°32	0,09 ha	10 lgts/ha	1
	HARCHÉCHAMP	ZONE 1AU n°33	0,08 ha	10 lgts/ha	1
	LANDAVILLE	ZONE 1AU n°34	0,32 ha	10 lgts/ha	3
	LIFFOL-LE-PETIT	ZONE 1AU n°35	0,55 ha	10 lgts/ha	7
	MARTIGNY-LES- GERBONVAUX	ZONE 1AU n°36	0,13 ha	10 lgts/ha	1
	MAXEY-SUR- MEUSE	ZONE 1AU n°37	0,18 ha	10 lgts/ha	2
	MÉNIL-EN- XAINTOIS	ZONE 1AU n°38	0,45 ha	10 lgts/ha	4
	PLEUVEZAIN	ZONE 1AU n°39	0,32 ha	10 lgts/ha	3
	POMPIERRE	ZONE 1AU n°40	0,1 ha	10 lgts/ha	1
	RAINVILLE	ZONE 1AU n°41	0,1 ha	10 lgts/ha	2
	ROUVRES-LA- CHETIVE	ZONE 1AU n°42	0,32 ha	10 lgts/ha	4
	SAINT-MENGE	ZONE 1AU n°43	0,2 ha	10 lgts/ha	2
		ZONE 1AU n°44	0,2 ha	10 lgts/ha	1
	SARTES	ZONE 1AU n°45	0,05 ha	10 lgts/ha	1
		ZONE	0,06 ha	10 lgts/ha	1

		1AU n°46			
	SONCOURT	ZONE 1AU n°47	0,1 ha	10 lgts/ha	1
	TRAMPOT	ZONE 1AU n°48	0,2 ha	10 lgts/ha	1
	VIOCOURT	ZONE 1AU n°49	0,3 ha	10 lgts/ha	3
	VOUXEY	ZONE 1AU n°50	0,15 ha	10 lgts/ha	1
	HARMONVILLE	ZONE 1AU n°51	0,04 ha	10 lgts/ha	1

POLE URBAIN



Le pôle urbain est constitué de Neufchâteau et ses quatre communes périphériques. La ville de Neufchâteau structure le territoire apportant aux habitants des emplois, des commerces et des services nécessaires à la vie quotidienne. Véritable bassin de vie, Neufchâteau rayonne sur un territoire plus large que les frontières intercommunales. Les communes périphériques bénéficient directement de ce rayonnement grâce à leur proximité immédiate.

L'objectif du PLUi est de relancer l'attractivité du pôle principal. Y sont associées les communes limitrophes afin de programmer un développement cohérent et non concurrentiel entre elles en proposant une offre de logements adaptée aux dynamiques démographiques actuelles et à venir.

NEUFCHÂTEAU

Le tissu urbain existant, comme la démontré le tracé de la PAU, est très contraint (PSMV, PPRi, zonages environnementaux etc.). En ce sens, le gisement foncier potentiellement urbanisable à l'intérieur de la PAU est donc faible au regard des besoins de Neufchâteau.

Ainsi, cinq zones 1AU ont été déterminées. Sur ces cinq zones, trois font l'objet d'un permis d'aménager. La seule zone sur laquelle une programmation est possible est la zone qui se situe derrière l'hôpital. L'OAP a ainsi pu déterminer un secteur au sein de la zone devant accueillir des logements intermédiaires de sorte à répondre aux objectifs de diversification de la production de logements. L'urbanisation de ce secteur doit permettre de répondre à une demande existante de la part des ménages souhaitant vivre au sein de la commune, à proximité immédiate des services, commerces et équipements qu'offre la ville. Cette zone est excentrée du centre mais la municipalité mène des réflexions afin de relier le secteur au tissu urbain existant par des mobilités douces. Cette volonté est inscrite au sein de l'OAP.

MONT-LES-NEUFCHÂTEAU

Au-delà du potentiel théorique en densification, la commune dispose d'un nombre limité de sites en réinvestissement urbain. Ces dents creuses, dont la mobilisation est conditionnelle, ne permettent la réalisation que d'un nombre limité de logements. Le potentiellement de développement de la commune se situe au sud et à l'est en raison de la présence de la ZNIEFF de type 1 au Nord et Ouest du tissu urbanisé.

Il est ainsi proposé deux secteurs d'urbanisation en extension. Le premier, situé à l'Ouest doit permettre le bouclage de l'urbanisation du chemin des clos.

Le second secteur rue Fevrey permettra à la commune de proposer des parcelles aux ménages à proximité de Neufchâteau dont le rayonnement bénéficie à Mont-les-Neufchâteau.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins à venir des ménages, ce secteur devra proposer des logements diversifiés. Cette volonté est inscrite au sein de l'OAP.

FREBÉCOURT

Le tissu urbain de Frebécourt s'est étendu au cours des vingt dernières années, principalement par des constructions spontanées le long du réseau routier. Plusieurs zones ont été identifiées au sein de la commune dont une qui a fait l'objet d'un permis de construire depuis (la zone au Nord). Les deux autres zones ont été déterminées de manière à boucler l'urbanisation des deux secteurs :

- Le secteur situé chemin sur la Ligne doit permettre d'urbaniser le côté de la rue non bâti de manière à amortir les différents réseaux qui ont été amenés jusqu'ici pour les habitations situées face à la zone 1AU.
- Le secteur situé route de Frebécourt doit permettre de combler l'urbanisation entre les espaces bâtis.

REBEUVILLE

Proche de Neufchâteau, Rebeuville profite également de l'aire d'influence immédiate de la ville.

Le tissu urbain de Rebeuville s'est développé de manière diffuse au cours des vingt dernières années en raison d'un centre historique dense ne laissant pas d'opportunités foncières en son sein.

Deux zones d'urbanisation future ont été déterminées au sein de la commune :

- Une zone AU située au niveau du lotissement existant. Cette zone a pour objectif de boucler l'urbanisation de ce lotissement.
- Une zone AU au droit de la voie de Glaichamp. L'emplacement de cette zone est intéressant pour la commune puisque les réseaux sont à proximité immédiate et le secteur est accessible depuis le centre par mobilité douce.

ROLLAINVILLE

La commune de Rollainville, bien que non concernée par un PPRi approuvé, est touchée par l'aléa inondation par la présence du cours d'eau qui traverse son tissu urbain. Afin de limiter toute exposition de la population face aux risques, la détermination des zones 1AU a été pensée en ce sens. La commune, qui bénéficie elle-aussi du rayonnement direct de la ville de Neufchâteau, dispose de deux zones à urbaniser à court et moyen terme au sein du PLUi.

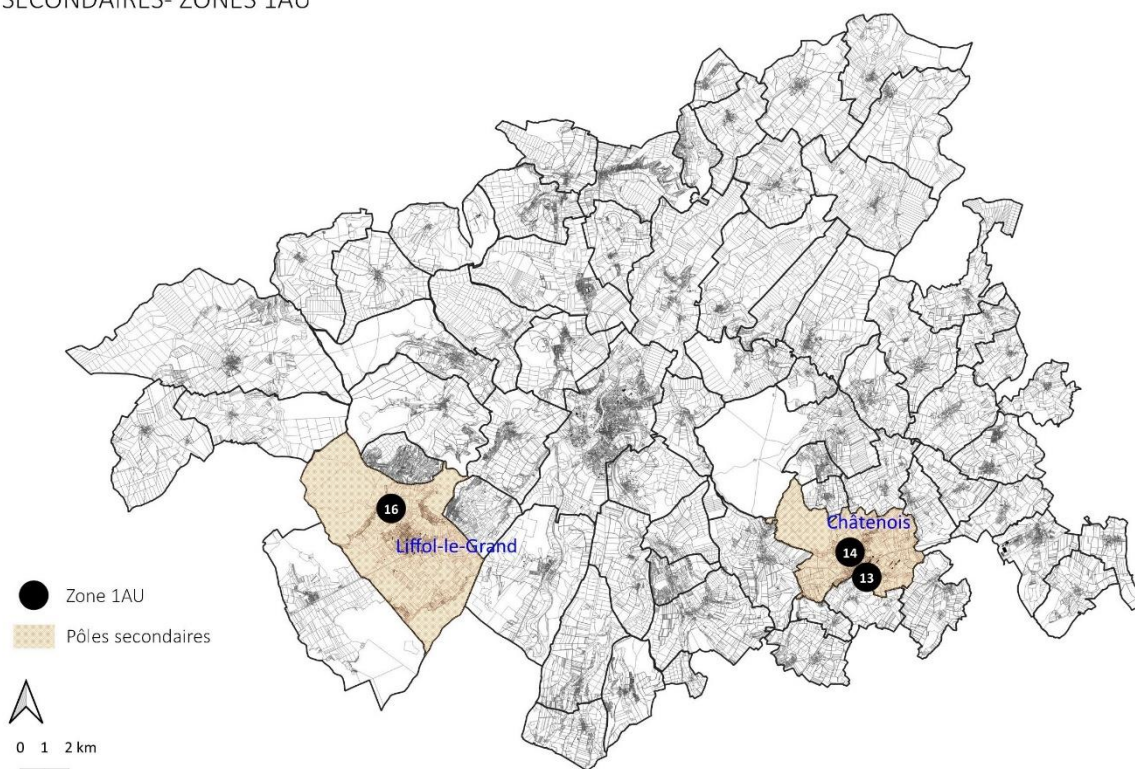
Des dents creuses ont été identifiées, notamment au sein des quartiers pavillonnaires mais ces dernières ne suffisent pas à répondre aux besoins de la commune puisqu'une partie d'entre elles est conditionnée à la volonté des propriétaires de vendre ou bâtir leur parcelle.

La première zone 1AU, située à l'Est, a été apposée afin de boucler l'urbanisation de la rue de Neufays. Par ailleurs, cette zone est déjà en cours d'urbanisation.

La seconde zone 1AU a été choisie en fonction de la maîtrise foncière communale. En effet, la première zone ne permettant pas une programmation du fait du caractère privé des parcelles, la collectivité a souhaité disposer d'une zone pouvant être conditionnée à des règles particulières qui sont retranscrites au sein de l'OAP. Cette zone permet à la commune de proposer des logements diversifiés pouvant répondre aux besoins actuels et à venir des ménages qui ont été mis en lumière par le diagnostic.

POLES SECONDAIRES

TERRITORIALISATION DES
OBJECTIFS DE PRODUCTION DE
LOGEMENTS AU SEIN DES PÔLES
SECONDAIRES- ZONES 1AU



Les pôles secondaires assurent un rôle de relais entre Neufchâteau et les autres communes. Pourvues de commerces, équipements et services et concentrant population et emplois, ces communes profitent également d'une bonne accessibilité. Le maintien des deux pôles, Liffol-le-Grand et Châtenois, est nécessaire afin de conserver leur statut de « pôle secondaire » en milieu rural. Ainsi, l'un des enjeux de ces pôles est de gagner en visibilité et en attractivité afin de stabiliser la population dans un premier temps et de maintenir les différents équipements dont elles disposent.

Ainsi, le développement des deux pôles doit permettre :

- De relancer l'attractivité de ces pôles « organisateurs du territoire »
- De travailler sur l'attractivité économique
- De créer une offre diversifiée en matière de logements et travailler sur la requalification des logements anciens et vacants
- D'identifier des secteurs maîtrisés en extension urbaine

LIFFOL-LE-GRAND

La commune concentre des commerces et services de proximité nécessaires à la vie quotidienne. En revanche, la commune rencontre des difficultés inhérentes au centre-bourg : vacance élevée, perte d'habitants, diminution du nombre d'emplois, etc.

La commune dispose de plusieurs dents creuses mais qui ne sont pas toutes urbanisables en raison de la rétention foncière qui s'exerce sur ces terrains.

Afin de continuer à répondre aux besoins des ménages, la collectivité a souhaité apposer sur son plan de zonage une seule zone 1AU. Cette zone 1AU, dont des coûts ont déjà été engagés par la collectivité pour la réalisation de plusieurs études techniques, représente la dernière tranche du lotissement La Goulotte. La municipalité a souhaité pouvoir terminer l'urbanisation de ce secteur.

CHATENOIS

La commune de Châtenois concentre également des commerces, services et équipements nécessaires à la vie quotidienne. Par ailleurs, la commune profite d'une situation privilégiée grâce à sa proximité immédiate de l'A31 et de son échangeur et de la route départementale D166 qui mène à Golbey. Cette desserte avantageuse lui confère une certaine attractivité, notamment pour les entreprises.

Le tissu urbanisé est traversé par la RD166. Il s'agit d'un axe de circulation important sur lequel transit des convois exceptionnels.

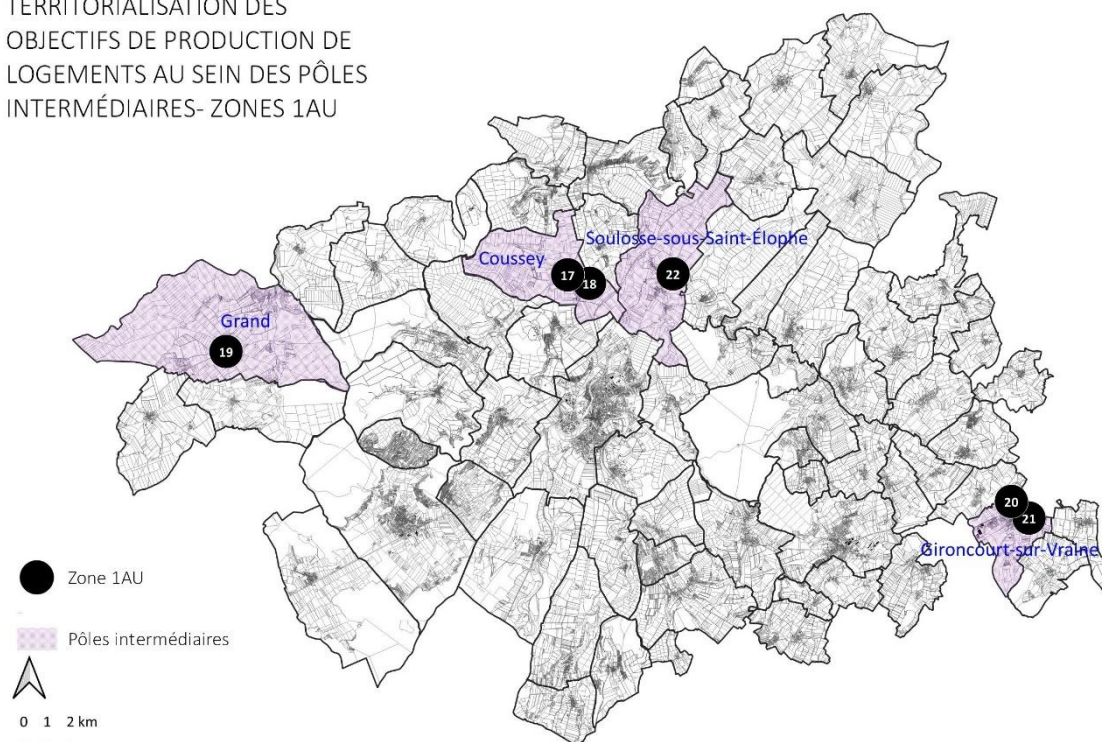
Afin d'appréhender aux mieux les enjeux socio-démographiques de demain, le maintien des équipements est nécessaire. Cet enjeu est double puisqu'il s'agit d'assurer des commerces et services aux ménages de la commune mais aussi aux habitants des secteurs avoisinants. En ce sens, le renforcement de la commune est d'autant plus important puisqu'il s'agit de maintenir son statut de pôle secondaire en milieu rural.

Ayant pour objectifs de maintenir ses équipements, commerces et services et répondre aux besoins des habitants, la commune a souhaité pouvoir urbaniser deux secteurs :

- Le secteur situé dans le prolongement du lotissement existant au Nord-Ouest du tissu urbanisé. Ce secteur a pour objectif de réaliser la dernière tranche du lotissement. Sa localisation permet de positionner l'offre de logements à proximité du secteur des écoles et des grands équipements accessibles par mobilités douces. Cette extension à caractère pavillonnaire doit permettre de répondre aux besoins des ménages, notamment des familles.
- Le second secteur a été pensé de manière à répondre aux besoins des personnes âgées ou seules. En ce sens, ce secteur, devra proposer des logements diversifiés afin de permettre l'installation de ménages fragiles à proximité des équipements, commerces et services.

POLES INTERMÉDIAIRES

TERRITORIALISATION DES
OBJECTIFS DE PRODUCTION DE
LOGEMENTS AU SEIN DES PÔLES
INTERMÉDIAIRES- ZONES 1AU



Quatre communes appartiennent à la strate des pôles intermédiaires. Ces communes ont été qualifiées ainsi en raison des équipements au rayonnement local qu'elles accueillent (écoles, commerces, services, emplois). Ces pôles organisent la vie quotidienne et forment un lien entre les espaces les moins accessibles et les pôles plus importants.

Ces communes ont toutes un élément d'attractivité important pour les ménages : des équipements scolaires. Chacune accueille un groupement scolaire (école maternelle et école primaire) qui profite également aux communes qui y sont rattachées. Outre l'élément scolaire, le diagnostic du PLUi a mis avant la présence d'emplois au sein de ces communes, de services (telle qu'une agence postale) ou de commerces de proximité (comme une épicerie, boulangerie, boucherie etc.).

D'un point de vue démographique, à l'image de l'Ouest Vosgien, ces quatre pôles présentent des profils variés. En ce sens, la strate des pôles intermédiaire entend mener plusieurs objectifs territoriaux :

- Enrayer la dynamique démographique négative lorsqu'elle existe
- Conforter la dynamique démographique positive lorsqu'elle existe
- Soutien d'une activité commerciale de proximité

- Travail sur la densification des cœurs de village et sur la maîtrise des extensions urbaines

COUSSEY

La commune de Coussey a connu un développement pavillonnaire à l'Est et au Sud de son centre historique. L'identification du potentiel mobilisable au sein du tissu bâti est limitée en raison de la densité du bâti existant mais aussi du fait de contraintes connues (PPRi, etc.). Ainsi, dans l'objectif de pouvoir proposer des logements aux ménages, la commune a souhaité apposer deux zones 1AU :

- La zone la plus à l'Est doit permettre le bouclage du lotissement existant. Cette seconde tranche devait être plus grande, mais la collectivité a fait le choix de redimensionner la surface de cette extension afin d'être cohérent avec les enjeux démographiques.
- La zone située à proximité immédiate du centre, est située sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée. L'ambition est d'y développer un secteur intergénérationnel en lien avec la zone 1AU à destination d'un équipement. L'ensemble est relié directement au centre communal par une mobilité douce. Ce secteur permet ainsi de répondre aux objectifs de diversification de l'habitat en lien avec les dynamiques démographiques observées.

GRAND

La commune de Grand est une porte d'entrée pour le territoire de la CCOV en raison de son caractère touristique. Néanmoins, la commune est fortement contrainte par les fouilles archéologiques. Le comblement des dents creuses est donc très limité. C'est pourquoi, en concertation avec les élus communaux, une zone 1AU a été identifiée hors périmètre archéologique. Cette zone qui se situe en extension rue du Cagnot doit permettre à la commune d'accueillir de nouvelles familles.

GIRONCOURT-SUR-VRaine

La commune de Gironcourt-sur-Vraine est un pôle pour le territoire de la CCOV qui bénéficie d'une position géographique intéressante, à proximité de la RD166 et de l'échangeur autoroutier de l'A31. L'histoire de la commune a été largement impactée par l'installation de la verrerie (verre d'emballage). L'arrivée de l'usine a ainsi exercé une influence directe sur l'évolution démographique, économique et morphologique de Gironcourt-sur-Vraine qui était jusque-là un bourg agricole. Afin de renforcer son statut de pôle et de répondre aux besoins des ménages, la commune a souhaité disposer de deux secteurs à urbaniser. Le choix de ces secteurs vise à boucler l'urbanisation de la rue de l'Eau et de la Rue sous L'Eglise.

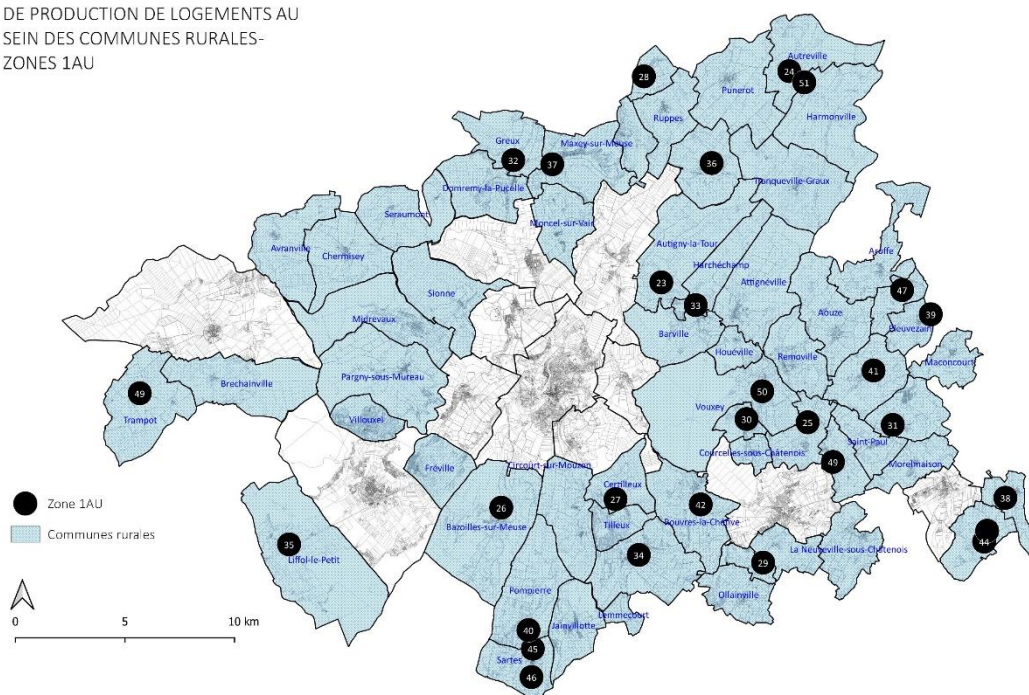
SOULOSSE-SOUS-SAINT-ÉLOPHE

La commune de Soulosse-Sous-Saint-Élophe est située en amont de Neufchâteau. Elle est desservie par la RD674 qui mène vers Nancy. L'organisation urbaine de la commune ne procède pas d'un développement d'une seule unité en un site donné, mais d'une situation héritée d'une fusion ancienne de quatre communes : Brancourt, Fruze, Saint-Élophe et Soulosse. Cette organisation est rendue encore plus complexe avec un milieu naturel qui pèse sur les implantations par les contraintes qu'il impose. En premier lieu, le risque inondation avec la vallée du Vair qui engendre de larges zones inondables repoussant les constructions vers les pentes. Vient également s'ajouter des contraintes topographiques pour l'implantation des nouvelles constructions. Ainsi, la commune s'est principalement développée au Nord avec le développement pavillonnaire.

La commune dispose de plusieurs dents creuses au sein des différents hameaux. Une seule zone à urbaniser a été identifiée. Bien qu'il s'agisse d'une zone AU, ce secteur fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager qui a été accepté.

COMMUNES RURALES

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS
DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU
SEIN DES COMMUNES RURALES-
ZONES 1AU



La strate des communes rurales doit permettre aux petites communes rurales de trouver un équilibre entre développement local équilibré et préservation de la qualité de vie. Elles sont le reflet de l'identité du territoire grâce à un cadre de vie préservé (village-lorrain type etc.).

Pour autant, certaines communes ont émis la volonté de pouvoir proposer à des ménages des parcelles à urbaniser. Pour autant, sur les 59 communes de la strate des communes rurales, 30 n'ont pas de zones à urbaniser « 1AU ». Ces dernières disposent de quelques dents creuses qui leur permettront de répondre aux besoins de leur commune pour les 10 années à venir.

Pour le restant, les choix des zones 1AU se sont fait en fonction des opportunités foncières afin de permettre la construction de 1 à 3 maisons.

En revanche, 3 communes ont des projets qui font l'objet d'une programmation plus avancées en raison de leur taille et de leur configuration :

- La zone 1AU de Liffol-le-Petit qui a comme objectif de densifier le cœur de la commune, fait l'objet d'un permis d'aménager.
- La zone 1AU de Rouvres-la-Chétive doit permettre à la commune de disposer de parcelles, dont la maîtrise est communale, afin d'accueillir de nouvelles familles. Bien que la commune dispose de plusieurs dents creuses, leur urbanisation est conditionnée à la volonté des propriétaires.

La zone choisie par les élus permet de disposer à court terme d'un foncier mobilisable.

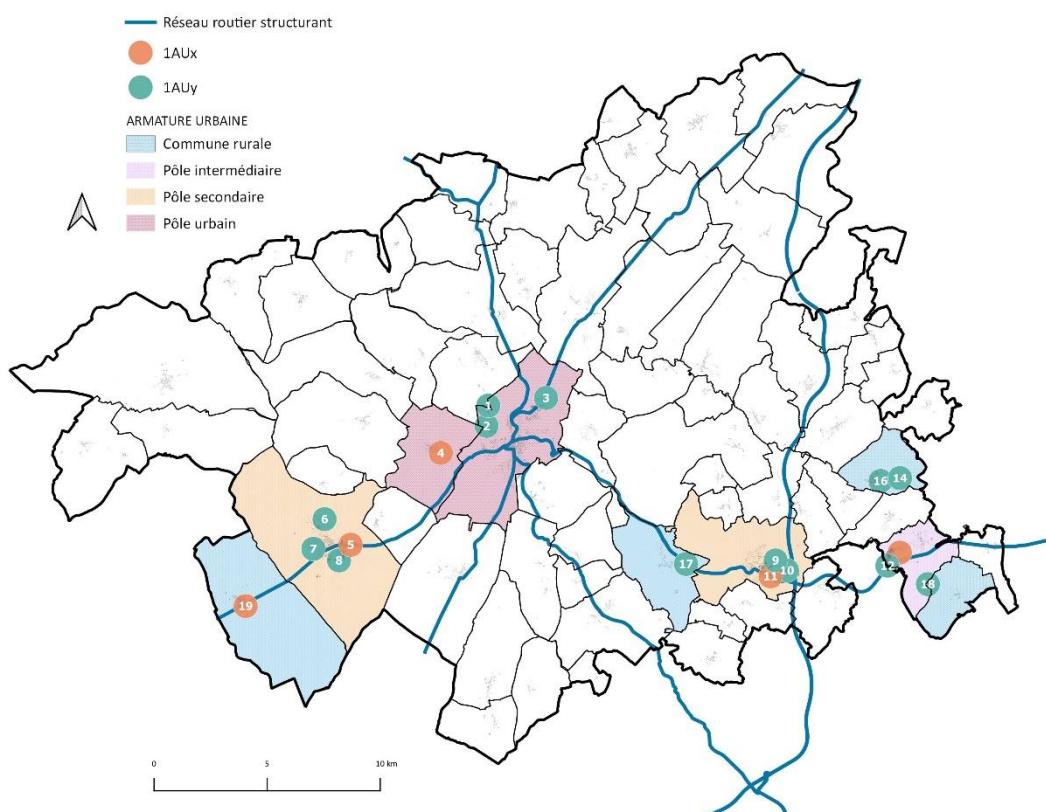
- La zone 1AU de Ménil-en-Xaintois, doit, comme pour Rouvres-la-Chétive, permettre à la commune de disposer de parcelles, dont la maîtrise est communale, afin d'accueillir de nouvelles familles et fera l'objet d'un permis d'aménager très prochainement. La commune est limitée en termes de dents creuses en raison du caractère mitoyen du cœur villageois.

La traduction des objectifs en matière de développement économique

Chaque secteur d'extension présenté ci-dessous a vocation à servir de point d'appui à la création d'emplois sur le territoire.

Ce développement économique est d'abord centré sur les principaux pôles de la CCOV, à savoir Neufchâteau, Liffol-le-Grand et Châtenois.

Cette présentation a pour objectif de justifier les secteurs d'extension définis dans le PLUi. Les différentes zones sont présentées selon l'armature urbaine définie dans le PADD.



NEUFCHATEAU	
ZONE N°1	0,23 ha
ZONE N°2	1,28 ha
ZONE N°3	9,5 ha
Total	11,1 ha
MONT-LES-NEUFCHÂTEAU	

ZONE N°4	0,37 ha
LIFFOL-LE-GRAND	
ZONE N°5	0,8 ha
ZONE N°6	0,51 ha
ZONE N°7	1,3 ha
ZONE N°8	1,13 ha
Total	3,74 ha
CHÂTENOIS	
ZONE N°9	15 ha
ZONE N°10	3,65 ha
ZONE N°11	1,37 ha
Total	20,02 ha
GIRONCOURT-SUR-VRAINE	
ZONE N°12	1,03 ha
ZONE N°13	0,55 ha
Total	1,58 ha
DOMMARTIN-SUR-VRAINE	
ZONE N°14	0,46 ha
ZONE N°16	0,58 ha
Total	1,04 ha
ROUVRES-LA-CHÉTIVE	
ZONE N°17	1,47 ha
SAINT-MENGE	
ZONE N°18	1,61 ha
LIFFOL-LE-PETIT	
ZONE N°19	1,07 ha
TOTAL 1AUX	
TOTAL 1AUY	37,6 ha
TOTAL GLOBAL	41,8 ha

POLE URBAIN

Seules les communes de Neufchâteau et de Mont-lès-Neufchâteau ont des zones 1AU destinées à l'accueil d'activités économiques. Les communes de Rollainville, Rebeuville et Frebécourt qui font parties du pôle urbain ne possèdent pas de zones 1AUy ou 1AUX.

LES ZONES 1AUy DE NEUFCHÂTEAU



NEUFCHÂTEAU

Zone n°1 – Cette zone se trouve contiguë avec un chenil/club canin. Afin de permettre la construction d'un bâtiment permettant la création d'un centre de formation pour maître-chien, une zone d'extension a été créée.

Zone n°2 – La zone des Torrières : le secteur d'extension défini dans le PLUi va permettre l'accueil d'une ou plusieurs activités. Il densifie la zone existante et possède l'avantage d'être déjà viabilisé.

Zone n°3 – La zone Route de Nancy : il s'agit d'une des deux zones principales de développement économique de la CCOV avec la zone de Neuilly à Châtenois. C'est la seule zone d'extension créée ex-nihilo par le PLUi. Située sur l'axe Nancy-

Neufchâteau, elle bénéficie d'une situation géographique stratégique. Il est important que la collectivité possède un secteur d'accueil pour des entreprises qui demanderaient un foncier conséquent.

En effet, la ville de Neufchâteau est un pôle structurant du département des Vosges et rayonne sur un large bassin de vie. L'objectif de cette zone est donc de créer des emplois en accueillant des entreprises nouvelles ou en permettant le développement d'entreprises locales.

L'offre commerciale étant déjà satisfaisante en périphérie de Neufchâteau, cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités commerciales.

Enfin, si la collectivité n'a pas souhaité phaser l'aménagement de la zone au sein de l'OAP, dans les faits, le développement de la zone se fera du sud vers le nord.

MONT-LES-NEUFCHÂTEAU



Zone n°4 : Il s'agit d'une extension de la zone d'activités existante. Les terrains sont déjà viabilisés et pourront donc accueillir une ou plusieurs nouvelles activités dès l'approbation du PLUi.

POLES SECONDAIRES

Liffol-le-Grand et Châtenois sont les relais à l'Est et à l'Ouest de la commune. Ils accueillent les commerces et les services de proximité principaux nécessaires à la vie quotidienne.

Liffol-le-Grand est considérée comme « la capitale du meuble et du siège » et est réputée à l'internationale. Si le secteur a pu connaître des phases de crises, de nombreuses entreprises travaillent encore dans ce domaine et il est important de les accompagner.

Châtenois bénéficie du passage de l'A31 et d'un échangeur qui la dessert. Ainsi, son potentiel économique est important et le PLUi doit le mettre en valeur.

LIFFOL-LE-GRAND

LA ZONE 1AUX ET LES ZONES 1AUY DE LIFFOL-LE-GRAND



Zone n°5 – La zone 1AUX : cette zone située le long de l'axe principal de la commune doit permettre l'accueil de commerces, de services ou d'activités d'artisanat.

Zone n°6 – La zone 1AUY Nord : cette zone a été définie pour répondre au besoin de l'entreprise de BTP attenante afin de créer une plateforme de recyclage de matériaux.

Zone n°7 – La zone 1AUY au centre : L'entreprise d'ameublement attenante souhaite regrouper l'ensemble de ces bâtiments sur ce site et a donc besoin d'espaces supplémentaires. Il s'agit d'une entreprise qui compte une centaine d'emplois.

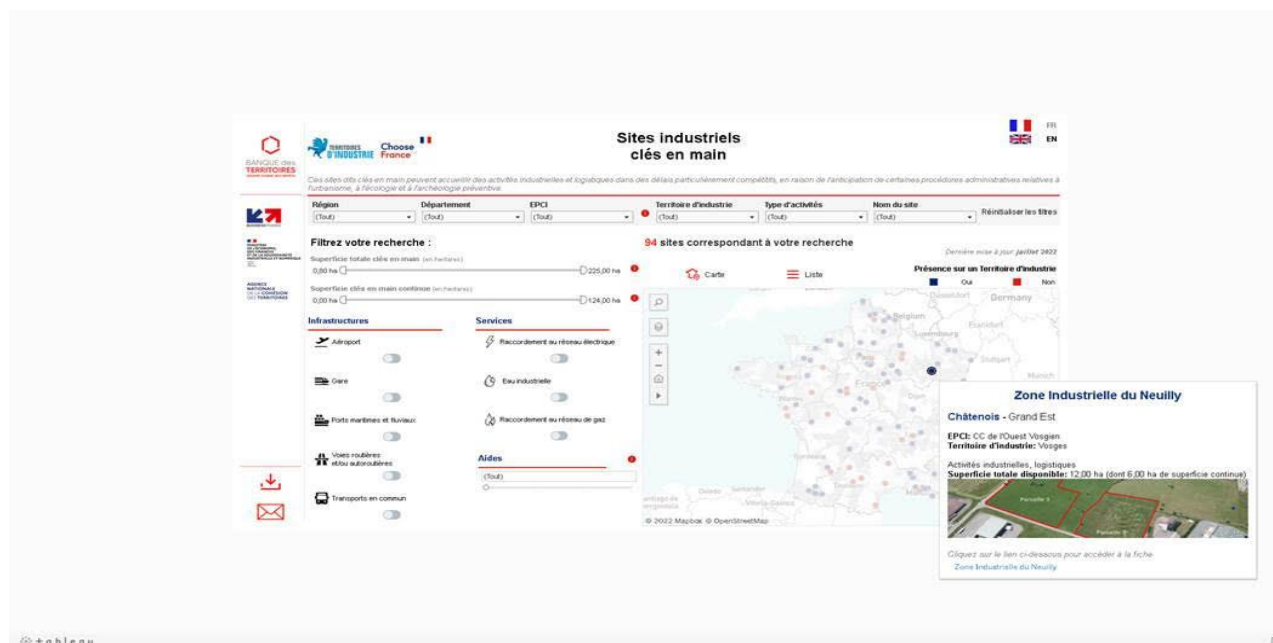
Zone n°8 - La zone 1AUY au Sud : il s'agit du seul secteur de la commune qui pourra accueillir des nouvelles activités à vocation économique.

CHÂTENOIS

LA ZONE 1AUX ET LES ZONES 1AUY DE CHÂTENOIS



Zones **N°9** / **N°10** / **N°11** – La zone du Neuilly : cette zone est une des quatre zones économiques départementales (avec Damblain, Mirecourt et Remomeix). En outre, cette zone est également l'un des 13 sites « clés en main » de la région Grand-Est et le seul pour le département des Vosges.



Ce site est donc situé favorablement au niveau routier. Il sera également desservi par le fret. Ainsi, il est un levier majeur pour le développement économique pour l'ensemble de l'Ouest des Vosges.

POLES INTERMÉDIAIRES

Les communes de Grand, Coussey, Soulosse-sous-Saint-Élophé et Gironcourt-sur-Vraine ont été qualifiées de pôles intermédiaires en raison des équipements qu'elles accueillent (écoles, commerces, services, emplois). Ces pôles sont des relais aux pôles plus importants pour les communes plus rurales, dépourvues d'équipements.

Le PLUi ne définit pas de zones d'extension à vocation économique pour les communes de Grand, Coussey et Soulosse-sous-Saint-Élophé.

GIRONCOURT-SUR-VRAINE

LA ZONE 1AUX ET LA ZONE 1AUY
DE GIRONCOURT-SUR-VRAINE



La commune de Gironcourt-sur-Vraine accueille la verrerie aujourd'hui propriété de l'entreprise O – I France. Il s'agit du premier employeur de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien.

Zone n°13 et **Zone n°12** : Les surfaces d'extension à vocation économique 1AUX et 1AUY définies au Sud de l'usine vont permettre l'installation de nouvelles activités en profitant d'un positionnement stratégique proche de la RD166.

COMMUNES RURALES

Cette strate regroupe les communes qui ne sont pas classées en tant que pôles. Elle est composée de 59 communes.

DOMMARTIN-SUR-VRAINE

LES ZONES 1AUY DE DOMMARTIN-SUR-VRAINE



Zones N°14 / N°16 : Les zones d'activités sont situées de part et d'autre de l'entreprise existante. Celle-ci produit des volets et compte environ 150 salariés. Une partie des surfaces vont servir à créer de nouveaux bâtiments pour celle-ci. Les autres surfaces permettront l'accueil de nouvelles activités.

ROUVRES-LA-CHÉTIVE

LA ZONE 1AUY DE ROUVRES-LA-CHÉTIVE



Zones N°17 : Dans le cadre du développement de l'énergie bois, cette zone a pour but l'extension de la scierie attenante.

SAINT-MENGE

LA ZONE 1AUY DE SAINT-MENGE



Zones N°18 : Là encore, cette zone a pour objectif l'extension de l'entreprise attenante. Celle-ci trie le verre pour l'usine de Gironcourt-sur-Vraine.

LIFFOL-LE-PETIT

LA ZONE 1AUX DE LIFFOL-LE-PETIT



Zones N°19 : L'entreprise attenante a pour projet la création d'une centrale à béton ainsi qu'une plateforme de recyclage de matériaux.

Justification des zones 1AUE

Les équipements participent activement au dynamisme d'un territoire. Ces équipements sont vecteurs de lien social et contribuent pleinement à la vie locale. Conformément à l'objectif de répondre aux besoins de sa population actuelle et à venir mais aussi d'assurer un équilibre territorial de la répartition des équipements et services, la CCOV a souhaité permettre le développement de nouveaux secteurs d'équipements publics dans une logique d'assurer une juste répartition territoriale de ces derniers.

Ces secteurs ont été dimensionnés pour l'accueil de nouveaux équipements permettant de compléter l'offre existante d'équipements mais aussi d'anticiper les futurs besoins des ménages. En effet, le diagnostic a mis en lumière une offre assez complète en matière d'équipement. Néanmoins, au regard des enjeux démographiques, des besoins spécifiques sont attendus face au vieillissement de la population mais aussi face à l'accueil de nouvelles familles.

3 secteurs ont été délimités en zone à urbaniser destinés à accueillir des équipements :

- TRANQUEVILLE GRAUX : La zone 1AU, représentant une superficie de 0.38 h, est située dans le prolongement immédiat du centre bourg. Cet espace a vocation à recevoir un espace de convivialité pour les habitants grâce à l'aménagement d'une place avec un préau pour d'éventuelles manifestations festives et un espace de loisirs type city-stade.
- CIRCOURT SUR MOUZON : la zone 1AUe, représentant une superficie de 0.66 ha, est située en continuité immédiate des équipements sportifs déjà présents. L'objectif est d'y accueillir une nouvelle école qui sera reliée par cheminement doux aux équipements sportif.
- COUSSEY : La zone 1AUe, représentant une superficie de 0.75 ha, est limitrophe à la zone 1AU. La zone est située à proximité du centre bourg grâce à l'existence d'un cheminement doux. Face aux enjeux liés au vieillissement de la population et l'ambition démographique, la collectivité a souhaité disposer d'une zone 1AUe afin d'y développer un espace intergénérationnel.
- LIFFOL-LE-PETIT : La zone 1AUe, représentant une superficie de 0,21 ha, est limitrophe au projet d'urbanisation destiné à l'habitat. Cette zone intègre le projet global et permettra d'accueillir des équipements (aire de jeux etc.) et des espaces verts.

Justification du règlement écrit

LES ZONES UA

Les zones UA délimitent strictement les constructions existantes des noyaux historiques des communes du territoire dans lesquels toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants). L'habitat résidentiel individuel dense prédomine.

Cette zone a été créée afin de protéger le caractère patrimonial des centres anciens des villages en visant une bonne intégration des futures constructions afin de ne pas « dénaturer » les cœurs de villages. Cette zone dense, à vocation résidentielle, a un faible potentiel d'optimisation.

Plusieurs secteurs sont concernés par un aléa inondation par débordement, les dispositions des plans de prévention des risques inondation sont applicables.

Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

L'objectif de la zone UA est également de conserver les caractéristiques du bâti lorrain traditionnel (notamment l'alignement des façades et la continuité du bâti en façade) lorsque cela est possible. Dans cette optique des règles architecturales particulières ont été instaurées. Elles visent à :

- Maintenir les alignements des constructions de façon à préserver l'organisation des rues.
- Définir une cohérence des hauteurs de construction.
- Définir des prescriptions dans le règlement afin de préserver les éléments architecturaux caractéristiques des façades de l'habitat lorrain. Des éléments ont été repérés graphiquement sous forme d'étoile au titre de l'article L. 151-19.
- Respecter la volumétrie existante des toits.
- Les matériaux de couverture présentent une teinte de rouge vieilli, excepté dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises et verrières ou pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,

LES ZONES UB

Les zones UB délimitent les constructions existantes du périmètre d'extension contemporaine des communes du territoire. Elles comprennent également les secteurs desservis en réseaux, dans lesquels toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité. L'habitat résidentiel individuel prédomine, même si quelques collectifs y sont contenus. Cette zone pourra également accueillir des

activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Cette zone à vocation résidentielle peut ponctuellement être optimisée par le comblement de quelques dents creuses et vides urbains.

Une distinction spatiale a été faite avec la zone UA afin d'autoriser une plus grande souplesse architecturale en zone UB.

Ponctuellement, la profondeur constructible de la zone urbaine a été limitée, en tenant compte des particularités de chaque commune, afin d'empêcher les constructions « en second rideau », modèle d'urbanisme peu fonctionnel et vecteur de nuisances de voisinage.

Dans le secteur UBi : Des dispositions spécifiques s'appliquent pour réduire le risque inondation.

Dans le secteur UBb, constitué de la cité ouvrière de Gironcourt-sur-Vraine, les constructions et leurs extensions doivent avoir leurs façades implantées en limite d'emprise de la voie ou à la limite qui s'y substitue pour les bâtiments principaux.

LES ZONES UP

La zone UP délimite les châteaux non classés monument historique mais présentant un intérêt patrimonial.

- Autoriser un développement propre de chaque site, permettre la diversification vers le tourisme ou l'hébergement ;
- Protéger les sites et ainsi assurer la sauvegarde d'un riche patrimoine.

Dans le secteur UPi : Des dispositions spécifiques s'appliquent pour réduire le risque inondation.

LES ZONES UE

Les zones UE délimitent les secteurs contenant des équipements publics. Cette zone n'est pas exhaustive quant à la prise en compte des équipements publics. En effet, des équipements publics se trouvent également dans les autres zones urbaines du PLUi qui disposent de dispositions réglementaires adaptées en la matière.

La définition de ces zones vise à :

- Préciser l'armature en matière « d'équipement public » du territoire ;
- Permettre (par un règlement particulier), le renouvellement, la densification des équipements présents ;
- Autoriser le développement des équipements publics sur des secteurs clairement identifiés. Ce dernier point s'inscrit dans une stratégie intercommunale d'organisation structurée du territoire et d'anticipation des besoins.

Le secteur UEa correspond aux équipements liés à l'aérodrome de Neufchâteau et pourra également accueillir un projet de parc photovoltaïque au sol.

LES ZONES UY

Les zones UY délimitent les secteurs du territoire contenant des activités économiques et dans lesquelles leur développement est autorisé.

Ces zones accueillent des entreprises locales à vocation artisanale, industrielle, ou tertiaire.

LES ZONES UX

Les zones UX délimitent les secteurs du territoire contenant des activités économiques et dans lesquelles leur développement est autorisé.

Ces zones accueillent des entreprises locales à vocation artisanale, tertiaire ou commerciale.

LES ZONES UC

Les zones UC délimitent les secteurs du territoire contenant des activités économiques et dans lesquelles leur développement est autorisé.

Ces zones accueillent des entreprises locales à vocation artisanale, tertiaire ou commerciale.

LES ZONES 1AU, 1AUY, 1AUX et 1AUe

Conformément au code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser » sont dites « zones AU ».

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 ».

La zone urbanisée AU est constituée par les secteurs suivants :

1AU : secteurs à urbaniser à court terme à vocation habitat.

1AUY : secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques.

1AUX : secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques artisanales et de commerces.

1AUe : secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'équipements publics.

LES ZONES 2AU 2AUY et 2AUX

Les zones à urbaniser à long terme peuvent être considérées comme de la réserve foncière. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par leur transformation en zone 1AU via une modification du PLUi. Leur sélection s'est opérée selon les mêmes critères que pour les zones 1AU. Toutefois, en l'absence de pression foncière et de besoin immédiat leur ouverture à l'urbanisation a été différée par rapport aux zones 1AU.

Elles ont une durée de vie de 6 ans. Au-delà, si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'urbanisation, elles sont automatiquement reclassées en zone naturelle.

L'ouverture des zones 2AU habitat est conditionnée à la diminution de la vacance et à la stagnation de la population par rapport à 2014.

LES ZONES AGRICOLES

Il s'agit de la zone agricole, de type polyculture et élevage, à protéger et ainsi valoriser en raison du potentiel agronomique et économique de ces terres conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Au sein de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'activité agricole.

Au sein de la zone A il y a également les secteurs suivants :

- Ac : correspond à un secteur à vocation agricole pouvant accueillir des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Acs : correspond à un secteur à vocation agricole pouvant accueillir des installations nécessaires à l'exploitation agricole et présentant un enjeu paysager fort.
- Ai : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville et de Jainvillotte.

Le cas particulier des habitations existantes non liées à une exploitation agricole :

L'objectif de la zone A est notamment d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, non liée à une exploitation agricole. Cependant, il existe des habitations isolées, classées en zone A. Pour ne pas pénaliser ces propriétaires, des aménagements sont autorisés, à savoir :

- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette extension ne doit pas excéder 40% et dans une limite de +100m² d'emprise au sol.

- Les annexes : L'emprise au sol est limitée à 40 m² par unité foncière et par annexe. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m² par unité foncière.

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

Les annexes inférieures à 5m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle et forestière (N) doit être protégée en raison :

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

Sont autorisés dans tous les secteurs :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLUi.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.
- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLUi. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone. L'extension ne pourra pas dépasser 100 m² d'emprise au sol.

La zone naturelle N est constituée par les secteurs suivants :

Nj : secteur naturel de jardins

Ni : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville et de Jainvillotte.

Nv : secteur naturel de vergers

Nzh : secteur naturel de zones humides à protéger

Ne : secteur d'équipement en zone naturelle

NI : secteur naturel de loisirs

Nc : secteur naturel d'exploitation de carrières

Nf : secteur naturel regroupant les massifs forestiers de plus de 5 000 m².

Ns : secteur naturel permettant la construction d'un abri ouvert pour le stockage du bois.

Npv : secteur naturel dédié à l'implantation d'aménagements de production d'énergie renouvelables.

Le cas particulier des habitations existantes :

L'objectif de la zone N est notamment d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, non liée à une exploitation agricole. Cependant, il existe des habitations isolées, classées en zone N. Pour ne pas pénaliser ces propriétaires, des aménagements sont autorisés, à savoir :

- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette extension ne doit pas excéder 40% et dans une limite de +100m² d'emprise au sol.

- Les annexes : L'emprise au sol est limitée à 40 m² par unité foncière et par annexe. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m² par unité foncière.

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

Les annexes inférieures à 5m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

Au moment du commencement de l'élaboration du PLUi de la CCOV, les règles d'urbanisme applicables étaient très hétérogènes d'une commune à l'autre. En effet, au démarrage de l'étude, en juin 2016, la majorité des communes ne disposait pas d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale) applicable sur leur ban communal. Seules 5 communes avaient un PLU, 20 communes disposaient d'une carte communale et 4 communes étaient encore couvertes par un Plan d'Occupation des Sols (POS). Les POS étant devenus caducs au 1^{er} janvier 2021, ces 4 communes sont donc couvertes par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Par ailleurs, l'objectif mené par la collectivité était de réunir l'ensemble des 70 communes afin de fonder une vision commune concernant l'avenir du territoire. Ce projet a permis d'établir des règles homogènes en tenant toutefois compte des spécificités locales.

Les plans de zonage sont le reflet de cette vision puisqu'ils retranscrivent le projet de la CCOV. Bien que le PLUi ne soit pas fondé sur la somme des anciens documents d'urbanisme communaux en vigueur, il est le reflet d'une stratégie commune qui pose les règles d'urbanisme pour les dix années à venir tenant compte des enjeux et spécifiés locales. Toutes les communes ont été concertées à plusieurs reprises pour l'établissement du plan de zonage de leur territoire.



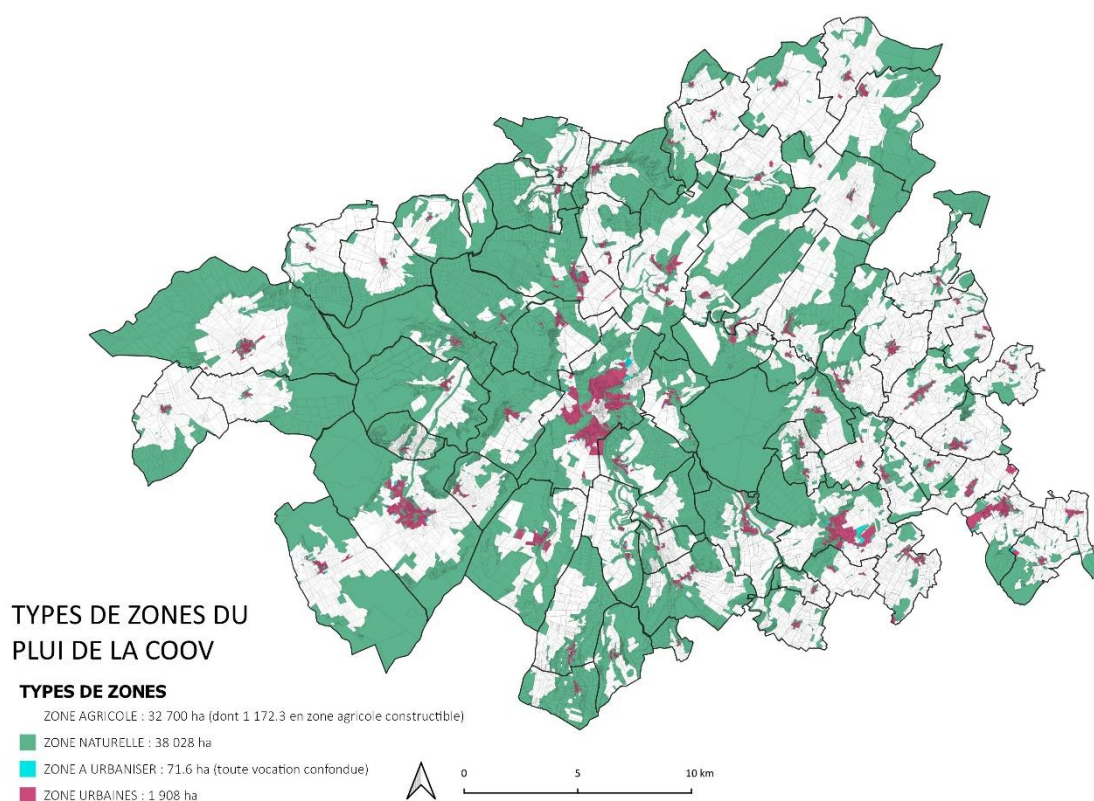
Les nouvelles règles d'urbanisme amènent donc de profondes évolutions à la fois pour les communes qui ne disposaient pas de documents d'urbanisme et étaient donc au RNU mais aussi pour les communes qui avaient un document d'urbanisme obsolète au regard des avancées législatives des 15 dernières années.

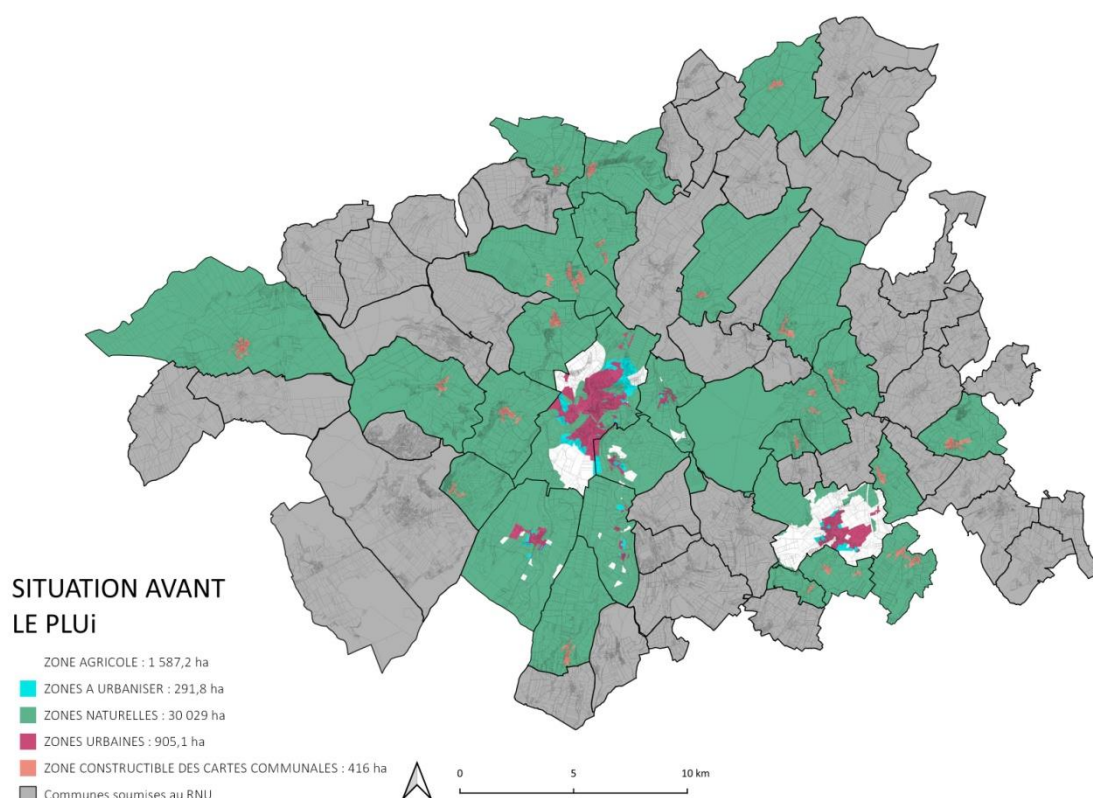
L'évolution entre les plans de zonage du PLUi et les documents d'urbanisme communaux (plan local d'urbanisme et carte communale) montre :

- Une hausse des zones classées en **ZONES URBAINES (U)**. Ceci s'explique par le fait que 40 communes ne disposaient pas d'un PLU ou d'une carte communale et étaient donc de ce fait, soumises au RNU. Ainsi, leur urbanisation ne pouvait se faire, en principe, uniquement au sein de leur Partie Actuellement Urbanisée. Par ailleurs, pour les communes couvertes par un PLU ou une carte communale, les zones urbaines se sont vues réduites afin que les zones U correspondent par définition à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.
Par ailleurs, les zones AU des documents d'urbanisme communaux qui ont été urbanisées ont été reclassées en zone U du PLUi.
Toutes les zones U du PLUi ont été tracées suivant la méthodologie des PAU présentée dans ce présent tome. Cette méthode a permis d'obtenir des zones U harmonisées sous le regard des mêmes critères. Cette approche a permis un traitement équitable du tissu urbain existant des 70 communes.
En revanche, une restitution aux espaces naturels et agricoles a été effectuée pour les constructions résidentielles ponctuelles en discontinuité avec les tissus urbains qui existaient dans les documents d'urbanisme communaux dans une logique de pastillage des zones N et A au travers de secteurs spécifiques. Les nouvelles dispositions réglementaires nationales permettent une évolution modérée de ces constructions.
- Une réduction considérable des **ZONES A URBANISER (AU)**. Cette diminution correspond d'une part, à la restitution des extensions urbaines achevées à la zone U et d'autre part, à l'importante restitution de surfaces AU vers les zones agricoles ou naturelles.
Les 5 communes qui possédaient un PLU contenaient au total 291.8 ha de zones AU (toute vocation confondue) alors que le projet de PLUi pour 70 communes compte 71.6 ha de zones AU (toute vocation confondue). Cette diminution représente 75% de surfaces AU en moins alors que le nombre de communes est démultiplié.
- Une augmentation des **ZONES NATURELLES (N)**. Leur surface a également augmenté en raison des communes qui étaient au RNU et qui n'avaient de ce fait pas de règlement graphique. Par ailleurs, le zonage du PLUi a permis un meilleur classement de l'occupation du sol pour les communes qui étaient couvertes par une carte communale.

Bien que plusieurs STECAL aient été mis en place pour répondre à certains besoins (Npv, etc.), la zone naturelle est vaste et permet une bonne préservation des enjeux environnementaux du territoire (zones humides, zones NATURA 2000 etc.).

- Les **ZONES AGRICOLES (A)** ont évolué et sont mieux préservé puisque le règlement du PLUi de la CCOV distingue la zone agricole constructible (AC) de la zone agricole inconstructible (A) afin de tendre vers une meilleure maîtrise de l'implantation de l'activité agricole. Un travail très important a été mené par la collectivité et la chambre d'agriculture des Vosges auprès des agriculteurs du territoire afin d'identifier leurs besoins actuels et à venir. La quasi-totalité des zones AC correspondent donc à un besoin formulé par un agriculteur. Pour les exploitants qui n'ont pas formulé un besoin, une zone AC a été apposée autour de leur exploitation avec une marge leur permettant une extension éventuelle de leur activité.





Le zonage est composé de quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones A Urbaniser (AU), les zones Naturelles (N) et les zones Agricoles (A). Afin de s'adapter aux spécificités locales, chaque type de zone est subdivisée en sous-secteurs qui sont présentés dans le tableau suivant :

TYPE DE ZONE	SOUS-SECTEUR	NATURE ET OBJECTIF(S)	SURFACE EN HA	DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD
ZONES U	UA	Les centres anciens sont classés en zone UA . L'objectif est de conforter la structure des cœurs des bourgs de sorte à préserver et valoriser l'identité de la CCOV. Ainsi, le développement des nouvelles constructions est encadré par des règles d'urbanisme respectant la	634.5	O / 2.1 O / 2.2

		morphologie urbaine et les architectures locales.		
	UAi	Les zones UAi sont les centres anciens, dont les objectifs sont précités, concernés par le risque inondation. Il ne s'agit pas du risque inondation identifié par le PPRi mais le risque connu par les élus.	1.6	O / 1.5 O / 2.1 O / 2.2 O / 3.4 O / 4.1
	UB	Les zones UB correspondent aux extensions urbaines récentes. Ce sont des zones à dominante résidentielle. Par extension urbaines nous entendons les constructions édifiées depuis les années 1960 environ. Le caractère de ces zones est donc différent des centres anciens et appelle donc des règles urbanistiques et architecturales plus souples.	791.7	O / 3.4 O / 4.1
	UBi	Les zones UBi correspondent aux extensions récentes qui sont concernées par le risque inondation. Il ne s'agit pas du risque inondation identifié par le PPRi mais le risque connu par les élus.	1.8	O / 1.5 O / 3.4 O / 4.1

	UBb	La zone UBb concerne la cite ouvrière de Gironcourt-sur-Vraine. Cette zone raconte l'histoire industrielle de la commune et présente des qualités architecturales et urbanistiques spécifiques. De ce fait, des règles adaptées à cette spécificité locale ont été édictées de sorte à respecter l'ambiance de la zone.	1.9	
	UC	Présentes uniquement à Neufchâteau, Liffolle-Grand et Châtenois, les zones UC accueillent les secteurs d'activités à vocation commercial.	32.7	O / 4.1 O / 4.2
	UE	Les zones UE concernent les zones urbaines d'équipements publics (terrains de football, etc.).	85.7	O / 4.1
	UEa	Le secteur UEa correspond aux équipements liés à l'aérodrome de Neufchâteau et devra également accueillir un projet photovoltaïque.	8.02	O / 4.1
	UP	Les zones UP ont été apposées au départ sur les plans de zonage pour les secteurs patrimoniaux ne faisant pas l'objet	15.2	

		d'une protection au titre des Monuments Historiques. Ce zonage a été étendu à tous les grands secteurs patrimoniaux de la CCOV (Grand, Harchéchamp, etc.).		O / 2.1
	UPi	Les zones UPi, sont les secteurs patrimoniaux qui sont concernés par le risque inondation. Il ne s'agit pas du risque inondation identifié par le PPRi mais le risqué connu par les élus.	0.3	O / 2.1 O / 1.5
	UX	Les zones UX correspondent aux secteurs d'activités à vocation artisanale et tertiaire.	64	O / 5.1 O / 5.4 O / 5.5 O / 5.6
	UXe	L'indice UXe a été spécifiquement mis en place pour les zones liées à l'autoroute A31 (télépéage à Châtenois et les aires de repos présentes sur le territoire de la CCOV).	12	
	UY	Les zones UY correspondent aux secteurs d'activités mixtes autorisant les activités industrielles.	276.8	O / 5.1 O / 5.4 O / 5.5 O / 5.6
ZONE AU	1AU	Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à court et moyen terme à vocation habitat.	22.07	O / 1.3 O / 3.1 O / 3.2

	2AU	Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à vocation habitat à long terme.	7.9	O / 1.3 O / 3.1 O / 3.2
	1AUy	Les zones 1AUy correspondent aux secteurs destinés à accueillir des activités artisanales tertiaires et industrielles à court et moyen terme.	37.6	O / 1.3 O / 5.1 O / 5.4 O / 5.6
	2AUy	Les zones 2AUy correspondent aux secteurs destinés à accueillir des activités artisanales tertiaires et industrielles à long terme.	2.9	O / 1.3 O / 5.1 O / 5.4 O / 5.6
	1AUx	Les zones 1AUx correspondent aux secteurs destinés à accueillir des activités artisanales et tertiaires à court terme.	4.2	O / 1.3 O / 5.1 O / 5.4 O / 5.6
	2AUx	Les zones 2AUx correspondent aux secteurs destinés à accueillir des activités artisanales et tertiaires à long terme.	1.1	O / 1.3 O / 5.1 O / 5.4 O / 5.6
	1AUe	Les zones 1AUe correspondent aux secteurs destinés à accueillir des équipements (école, équipements sportifs etc.).	1.9	O / 4.4
ZONE N	N	Les zones Naturelles correspondent aux espaces naturels du territoire. Elles comprennent les espaces boisés, les secteurs protégés etc.	3 576.1	O / 1.1 O / 1.2 O / 1.3

		Ces secteurs sont à protéger de toutes constructions en raison de la qualité de sites, des paysages et des milieux naturels. La zone N comprend des secteurs de hameaux ou d'habitations isolées.		
	Ni	Les zones Ni sont les zones naturelles qui sont concernées par le risque inondation connu des élus.	9.1	O / 1.1 O / 1.2 O / 1.3 O / 1.5
	Ns	Les zones Ns correspond à des secteurs permettant l'installation d'une annexe pour le stockage du bois. Ce sous-secteur concerne uniquement Removille et Saint-Menge.	0.7	O / 5.3
	Nf	Les zones Nf correspondent aux boisements de plus de 5 000 m². Ce classement engendrer une bande inconstructible de 30 mètres à partir de la limite des zones Nf.	31 833.1	O / 1.1 O / 1.2 O / 1.3
	Nzh	La zone Nzh correspond aux zones où des zones humides sont identifiées. Cet indice assure leur préservation.	2 080.8	O / 1.1 O / 1.2 O / 1.3
	Nc	Les zones NC correspondent aux zones des carrières.	276.6	O / 1.4

	Ne	Les zones NE correspondent aux zones naturelles d'équipements (la voie verte de Gironcourt-sur-Vraine ou la zone du camping de La Neuveville-sous-Châtenois par exemple). Ce zonage permet des aménagements, constructions et installations nécessaires à certains équipements d'intérêt collectif ne mettant pas en cause le caractère naturel de la zone.	60.9	O / 1.3 O / 4.1 O / 5.2 O / 6.2 O / 6.3
	Nj	Les zones NJ correspondent aux zones naturelles des jardins. Il ne s'agit pas des jardins attenants aux habitations mais des jardins ouvriers comme ceux de Liffolle-Grand. Ce zonage doit permettre d'assurer leur entretien grâce à la possibilité d'y implanter des annexes type cabanon pour l'entreposage du matériel.	14.3	O / 1.2
	Nv	Les zones NV correspondent aux zones naturelles des vergers. Ce zonage doit permettre d'assurer leur entretien	131.7	O / 1.1 O / 1.2

		grâce à la possibilité d'y implanter des annexes type cabanon pour l'entreposage du matériel ou des abris pour les animaux. Les vergers jouent un rôle incontestable dans la biodiversité locale. Leur maintien et leur préservation est un enjeu important dans la préservation des habitats de certaines espèces. L'objectif est donc d'encourager leur entretien car ces sites participant à la trame verte et bleue locale.		
	Npv	Les zones NPV correspondent aux zones naturelles destinées à accueillir des panneaux photovoltaïques.	89,2	O / 1.4
	NI	La zone naturelle de loisirs permet le développement d'hébergements touristiques insolites au sein de la commune de Rollainville.	1.4	O / 5.2
ZONE A	A	Les zones A correspondent aux zones agricoles inconstructibles. Il s'agit de secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des	31 500	O / 1.2 O / 1.3 O / 5.1

		terres. Les constructions liées à l'activité agricole sont interdites. Cette zone est rendue inconstructible en raison de la probabilité de présence de milieux humides.		
	Ai	La zone A correspond à la zone agricole inconstructible concernée par le risque inondation connu des élus.	9.5	O / 1.2 O / 1.3 O / 1.5 O / 5.1
	AC	L'indice AC correspond aux zones agricoles constructibles. Elles ont été déterminées spécifiquement pour l'activité agricole et en concertation avec les agriculteurs et exploitants agricoles du territoire.	1166.1	O / 5.1
	ACs	La zone ACs correspond à la zone agricole constructible dédiée à l'implantation de serres. Cette zone a été apposée pour la commune de Frebécourt pour permettre le développement d'un projet identifié et connu.	1.1	O / 5.1

Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En complément du règlement écrit, les OAP définissent, en cohérence avec les grandes orientations du PADD, les principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité doit permettre d'assurer à la collectivité la réalisation de ses objectifs.

Le PLUi de la CCOV comprend un certain nombre d'OAP relatives aux modalités d'aménagement des secteurs d'urbanisation future :

- Chaque zone 1AU à vocation habitation fait l'objet d'une OAP
- Chaque zone 1AU à vocation artisanale et tertiaire fait l'objet d'une OAP
- Chaque zone 1AU à vocation artisanale, tertiaire et industrielle fait l'objet d'une OAP
- Chaque zone 1AU à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif fait l'objet d'une OAP
- Par ailleurs, des OAP de secteurs de densification ont été réalisées au sein de certaines zones urbaines sur des secteurs étant susceptibles d'accueillir plusieurs logements. Dans une logique de comblement de l'espace bâti, des OAP ont été réalisées sur certains secteurs afin d'assurer le but de densification des espaces bâtis.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage et renvoi au document des OAP. En revanche, les zones 2AU, non encore ouvertes à l'urbanisation ne font pas l'objet d'OAP. Les réflexions concernant l'aménagement de ces zones se fera lors de leur ouverture à l'urbanisation qui nécessitera la réalisation d'une OAP.

Par ailleurs, deux OAP thématiques ont été réalisées :

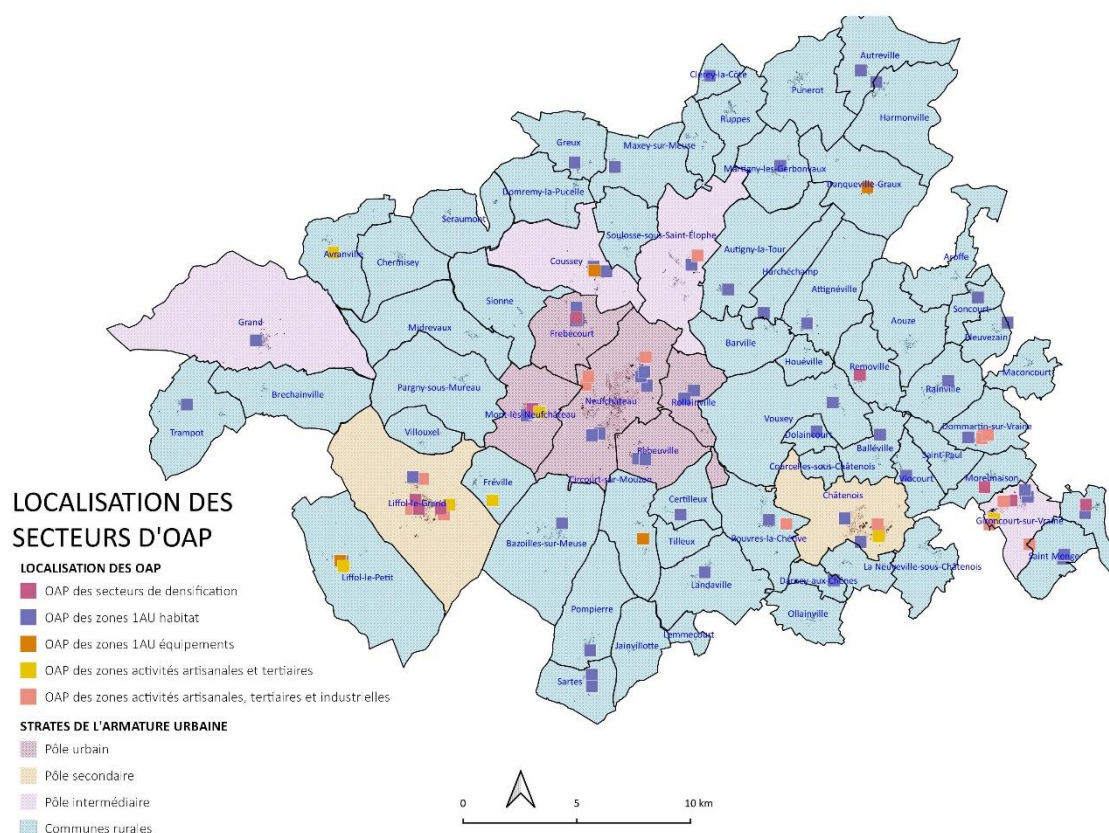
- Une OAP commerciale
- Une OAP environnementale

1) Les OAP sectorielles

Au total, ce sont 84 sites de projet répartis sur 43 communes qui sont encadrés par des OAP, et pour certains des études « entrées de ville ». Sur ces 86 :

- 51 sont des secteurs à vocation résidentielle
- 4 sont des secteurs à vocation d'équipements publics
- 30 sont des secteurs à vocation économique

Parmi les 52 sites à vocation résidentielle, 10 sont des secteurs identifiés en zone de densification de la partie actuellement urbanisée de ces communes (Frebécourt, Mont-les-Neufchâteau, Liffol-le-Grand, Gironcourt-sur-Vraine, Bazoilles-sur-Meuse, Ménil-en-Xaintois, Morelmaison et Removille). Par ailleurs, certains secteurs 1AU, bien qu'ils aient été classés de la sorte, se situent également au sein de l'espace urbanisé et peuvent, d'un point de vue morphologique, être considérés comme en densification de l'espace bâti (Frebécourt, Gironcourt-sur-Vraine, Rollainville et Liffol-le-Petit). Concernant ces 4 dernières, il s'agit de secteurs agricoles ou naturels situés au sein de l'espace bâti. Leur requalification permettra de boucler l'urbanisation des rues où ils sont imbriqués au sein du tissu bâti.



STRATE	COMMUNE	RÈGLEMENT	VOCATION	LOC.	EMPRISE EN HA	NBR DE LGT S MIN	DENSITÉ	AMÉNAGEMENT
SECTEURS DE DENSIFICATION								
PÔLE URBAIN	Frebécourt	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,47	5	14	Opération d'ensemble
PÔLES SECONDAIRES	Liffol-le-Grand	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,25	3	14	Coup par coup
	Liffol-le-Grand	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,4	3	14	Coup par coup
	Liffol-le-Grand	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,42	5	14	Coup par coup
PÔLES INTERMÉDIAIRES	Gironcourt-sur-Vraine	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,31	3	12	Opération d'ensemble
COMMUNES RURALES	Bazoilles-sur-Meuse	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,51	5	10	Opération d'ensemble
	Ménil-en-Xaintois	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,29	3	10	Coup par coup
	Morelmaison	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,36	3	10	Coup par coup
	Removille	UB	Résidentiel	Secteur de densification	0,29	3	12	Coup par coup
ZONES A URBANISER - HABITAT -								
Pôle URBAIN	Frebécourt	1AU	Résidentiel	Extension	0,08	1	15	Coup par coup
	Frebécourt	1AU	Résidentiel	Extension	0,27	4	15	Coup par coup
	Frebécourt	1AU	Résidentiel	Positionnée en densification	0,23	3	15	Coup par coup
	Mont-les	1AU	Résidentiel	Extension	0,57	7	15	Coup par coup

	Mont-les	1AU	Résidentiel	Extension	0,12	1	15	Coup par coup
	Neufchâteau	1AU	Résidentiel	Extension	2,2	31	15	Opération d'ensemble
	Neufchâteau	1AU	Résidentiel	Extension	0,72	7	15	Opération d'ensemble
	Neufchâteau	1AU	Résidentiel	Extension	0,85	5	15	Opération d'ensemble
	Neufchâteau	1AU	Résidentiel	Extension	1,42	13	15	Opération d'ensemble
	Neufchâteau	1AU	Résidentiel	Extension	1,01	10	15	Coup par coup
	Rebeuville	1AU	Résidentiel	Extension	0,19	3	15	Coup par coup
	Rebeuville	1AU	Résidentiel	Extension	0,24	4	15	Coup par coup
	Rollainville	1AU	Résidentiel	Positionné e en densification	0,35	4	15	Coup par coup
	Rollainville	1AU	Résidentiel	Extension	0,64	8	15	Opération d'ensemble
POLES SECONDAIRES	Châtenois	1AU	Résidentiel	Extension	2,18	26	14	Opération d'ensemble
	Châtenois	1AU	Résidentiel	Extension	0,59	7	14	Opération d'ensemble
	Liffol-le-Grand	1AU	Résidentiel	Extension	2	22	14	Opération d'ensemble
PÔLES INTERMÉDIAIRES	Coussey	1AU	Résidentiel	Extension	0,81	9	12	Opération d'ensemble
	Coussey	1AU	Résidentiel	Extension	0,32	3	12	Coup par coup
	Gironcourt-sur-Vraine	1AU	Résidentiel	Extension	0,26	3	12	Opération d'ensemble
	Gironcourt-sur-Vraine	1AU	Résidentiel	Positionné e en densification	0,44	4	12	Opération d'ensemble
	Grand	1AU	Résidentiel	Extension	0,35	4	12	Coup par coup
	Soulosse-sous-Saint-Élophe	1AU	Résidentiel	Extension	0,55	5	12	Opération d'ensemble
COMMUNES RURALES	Autigny-la-Tour	1AU	Résidentiel	Extension	0,12	1	10	Coup par coup
	Autreville	1AU	Résidentiel	Extension	0,19	2	10	Coup par coup
	Balléville	1AU	Résidentiel	Extension	0,19	1	10	Coup par coup
	Bazoilles-sur-Meuse	1AU	Résidentiel	Extension	0,16	2	10	Coup par coup

Certilleux	1AU	Résidentiel	Extension	0,18	2	10	Coup par coup
Clérey-la-Côte	1AU	Résidentiel	Extension	0,05	1	10	Coup par coup
Darney-aux-Chênes	1AU	Résidentiel	Extension	0,25	2	10	Coup par coup
Dolaincourt	1AU	Résidentiel	Extension	0,25	2	10	Coup par coup
Dommartin-sur-Vraine	1AU	Résidentiel	Extension	0,11	1	10	Coup par coup
Greux	1AU	Résidentiel	Extension	0,09	1	10	Coup par coup
Harchéchamp	1AU	Résidentiel	Extension	0,08	1	10	Coup par coup
Harmonville	1AU	Résidentiel	Extension	0,04	1	10	Coup par coup
Landaville	1AU	Résidentiel	Extension	0,35	3	10	Coup par coup
Liffol-le-Petit	1AU	Résidentiel	Positionné e en densificati on	0,55	7	10	Opération d'ensemble
Martigny-les-Gerbonvaux	1AU	Résidentiel	Extension	0,14	1	10	Coup par coup
Maxey-sur-Meuse	1AU	Résidentiel	Extension	0,18	2	10	Coup par coup
Ménil-en-Xaintois	1AU	Résidentiel	Extension	0,46	4	10	Coup par coup
Pleuvezain	1AU	Résidentiel	Extension	0,33	3	10	Coup par coup
Pompierre	1AU	Résidentiel	Extension	0,1	1	10	Coup par coup
Rainville	1AU	Résidentiel	Extension	0,27	2	10	Coup par coup
Rouvres-la-Chétive	1AU	Résidentiel	Extension	0,55	4	10	Opération d'ensemble
Saint-Menge	1AU	Résidentiel	Extension	0,2	2	10	Coup par coup
Saint-Menge	1AU	Résidentiel	Extension	0,09	1	10	Coup par coup
Sartes	1AU	Résidentiel	Extension	0,05	1	10	Coup par coup
Sartes	1AU	Résidentiel	Extension	0,06	1	10	Coup par coup
Soncourt	1AU	Résidentiel	Extension	0,1	1	10	Coup par coup
Trampot	1AU	Résidentiel	Extension	0,1	1	10	Coup par coup
Viocourt	1AU	Résidentiel	Extension	0,35	3	10	Coup par coup

	Vouxey	1AU	Résidentiel	Extension	0,18	1	10	Coup par coup
ZONES A URBANISER - ACTIVITÉS -								
PÔLE URBAIN	Neufchâteau	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	0,24	-	-	Coup par coup
	Neufchâteau	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	1,24	-	-	Coup par coup
	Neufchâteau	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	9,5	-	-	Coup par coup
PÔLES SECONDAIRES	Liffol-le-Grand	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	1,14	-	-	Coup par coup
	Liffol-le-Grand	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	1,29	-	-	Coup par coup
	Liffol-le-Grand	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	0,51	-	-	Coup par coup
	Châtenois	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	15	-	-	Coup par coup
	Châtenois	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	3,65	-	-	Coup par coup
PÔLES INTERMÉDIAIRES	Gironcourt-sur-Vraine	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	1,04	-	-	Coup par coup
COMMUNES RURALES	Dommartin-sur-Vraine	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Secteur de densification	0,58	-	-	Coup par coup
	Dommartin-sur-Vraine	1AUy	Artisanale, industrielle et tertiaire	Extension	0,46	-	-	Coup par coup

	Rouvres-la-Chétive	1AUy	Artisanale , industrielle et tertiaire	Extension	1,47	-	-	Coup par coup
	Saint-Menge	1AUy	Artisanale , industrielle et tertiaire	Extension	1,58	-	-	Coup par coup
PÔLE URBAIN	Mont-lès-Neufchâteau	1AUx	Artisanale et tertiaire	Extension	0,37	-	-	Coup par coup
PÔLES SECONDAIRES	Châtenois	1AUx	Artisanale et tertiaire	Extension	1,39	-	-	Coup par coup
	Liffol-le-Grand	1AUx	Artisanale et tertiaire	Positionné e en densification	0,81	-	-	Coup par coup
PÔLES INTERMÉDIAIRES	Gironcourt-sur-Vraine	1AUx	Artisanale et tertiaire	Extension	0,56	-	-	Coup par coup
COMMUNES RURALES	Liffol-le-Petit	1AUx	Artisanale et tertiaire	Extension	1,07	-	-	Coup par coup
ZONES A URBANISER - ÉQUIPEMENTS -								
PÔLES INTERMÉDIAIRES	Coussey	1AUe	Équipements publics d'intérêt collectif	Extension	0,75	-	-	Coup par coup
COMMUNES RURALES	Circourt-sur-Mouzon	1AUe	Équipements publics d'intérêt collectif	Extension	1,24	-	-	Coup par coup
	Tranqueville-Graux	1AUe	Équipements publics d'intérêt collectif	Extension	0,42	-	-	Coup par coup

En concertation avec les élus des communes concernées et la CCOV, les OAP ont été réalisées de sorte à fixer des orientations globales. Les OAP sectorielles se présentent sous la forme suivante :

- Une localisation de la commune où se situe la ou les zone(s) de projet
- Une photographie aérienne localisant la ou les zone(s) de projet
- Un schéma de principe
- Une photographie du site
- Un texte explicatif qui expose les objectifs à respecter en termes de production de logements, d'insertion urbaine, environnementale et paysagère et de continuité de la trame viaire.

Le texte explicatif se compose de 6 chapitres :

- **1. La localisation du projet et son zonage réglementaire** : dans cette partie est indiquée l'adresse du site, sa superficie, l'occupation du sol actuel et le cas échéant l'objectif de l'aménagement de la ou les zones (dernière tranche d'un lotissement, permis d'aménager en cours etc.).
- **2. Les principes d'aménagement des voiries et desserte** : cette partie vise à expliquer comment sera desservie la zone afin d'assurer les coutures urbaines avec les trames viaires existantes par le développement d'une nouvelle voirie mais aussi par l'instauration des modes doux.

Pour les secteurs qui ne sont pas desservies directement, cette partie indique la nécessité de créer une aire de retournement ou encore un espace de retournement en « T ». Sur ce dernier point, une vigilance a été portée sur chaque zone afin de s'assurer que les secours, notamment les pompiers, mais aussi les camions poubelles puissent avoir accès à la zone sans effectuer une marche-arrière pour en sortir.

- **3. Les principes d'intégration des enjeux paysagers et environnementaux** afin d'intégrer au mieux chaque site. Suivant la configuration et l'occupation des lieux, l'OAP impose la préservation d'arbres et bosquets ou de replantation en cas de destruction, la plantation d'une trame éco paysagère assurant une transition avec les espaces avoisinants ou encore de préserver des espaces aux alentours tels que des vergers, des haies ou encore des bosquets. L'objectif est de permettre le maintien des éléments de la nature ordinaire qui font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue locale.

- **4. La typologie et densité recherchées** dans une logique d'insertion des formes urbaines et la typologie recherchées dans une logique d'intégration avec l'environnement proche. Ici est également indiqué le nombre minimum de logements à produire au sein de la zone. Les OAP doivent en effet respecter les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de logements répartis selon l'armature urbaine définie. Ainsi, pour chaque OAP, suivant sa localisation au sein de l'armature urbaine, les objectifs de densité ont été appliqués, à savoir :
- 15 lgts/ha pour les communes du pôle urbain
 - 14 lgts/ha pour les communes des pôles secondaires
 - 12 lgts/ha pour les communes des pôles intermédiaires
 - 10 lgts/ha pour les communes rurales.

La réalisation des OAP permettent à la collectivité de limiter les opérations isolées, notamment pour les secteurs les plus grands, en fixant un nombre de logements à atteindre au sein des OAP. Les permis isolés ne pourront être autorisés qu'aux conditions suivantes :

- L'OAP autorise l'aménagement de la zone au coup par coup. Dans le cas contraire, l'OAP indique que la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- Le projet ne porte pas atteinte à la réalisation d'un objectif globale à l'échelle du site de projet.

Afin d'assurer une réponse aux enjeux démographiques, des zones ont été ciblées afin d'accueillir des logements intermédiaires.

- **5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales :** Ce chapitre vise à exposer des règles particulières lorsque cela est nécessaire comme l'installation d'un bassin de rétention. Quant à la desserte par les réseaux, après une concertation avec les gestionnaires, chaque site est soit desservi par les réseaux soit ces derniers se trouvent à proximité immédiate. Les justifications cartographiques et écrites sont présentes au sein des annexes de ce PLUi.
- **6. Besoins en matière de stationnement et d'espaces publics :** Afin d'assurer le bon fonctionnement de la chaque zone, des logiques de stationnement doivent être aménagées en lien avec les règles du règlement écrit. Pour certaines zones, des orientations viennent s'ajouter (création d'un espace de convivialité etc.).

Le niveau de précision des principes d'aménagement exposés précédemment varient en fonction des enjeux identifiés sur le site.

Les OAP des zones 1AUx, 1AUy et 1AUe, reprennent les mêmes chapitres, sauf celui concernant la typologie recherchée. Étant donné que les besoins et la demande sont différents la collectivité n'a pas souhaité imposer des règles strictes dans les OAP à ce sujet. Les règles du règlement écrit suffisent à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments à vocation économique et à vocation d'équipements publics.

L'appréciation des principes d'aménagement exposés ci-dessus est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne devront pas aller à leur rencontre. Par ailleurs, les OAP ont été réalisées de sorte à également décliner les grandes orientations du PADD.

2) OAP thématique commerciale

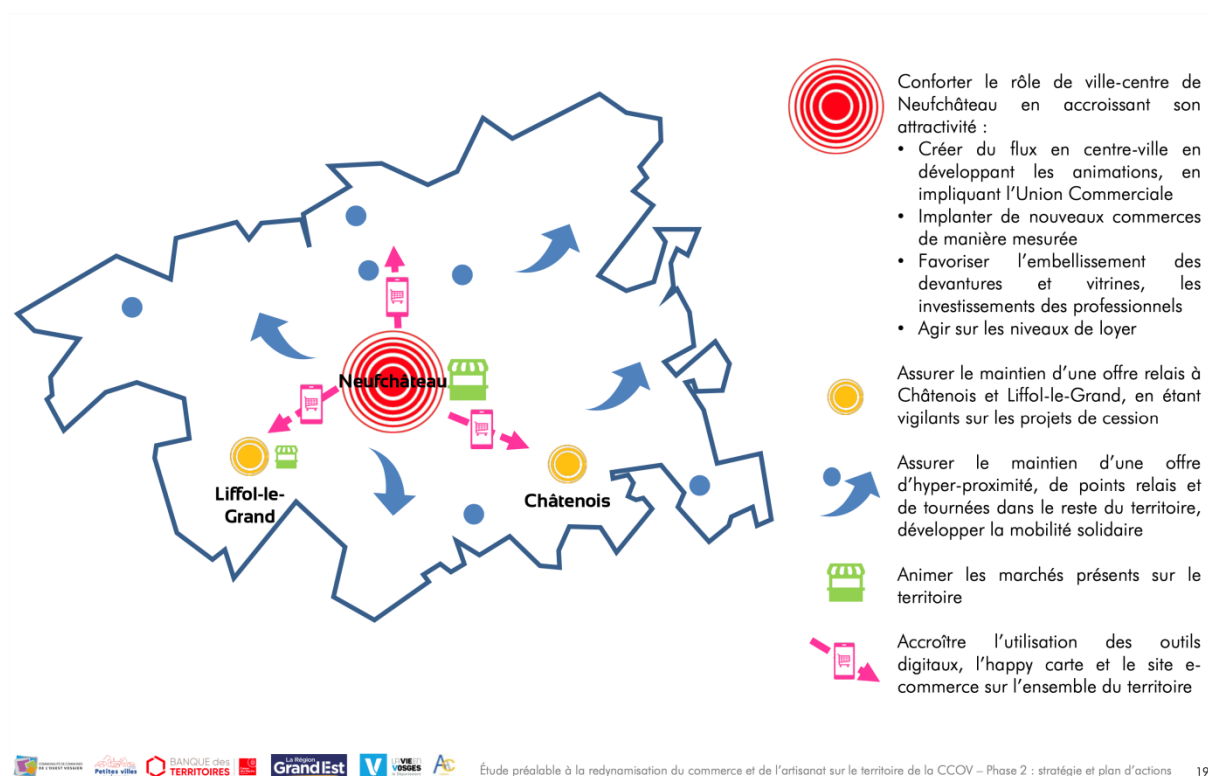
Conformément au code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Cette OAP a pour objectif de décliner la stratégie concernant le développement commerciale et artisanale de la CCOV. Cette stratégie a été traduite au sein du PADD avec notamment les orientations suivantes :

- 4.1 Sauvegarder et conforter les commerces, services et équipements de proximité ainsi que le tissu associatif local : Les commerces, équipements et services de proximité participent activement à la dynamique locale d'un territoire. Ils sont par ailleurs vecteurs de cohésion sociale, ces derniers permettent notamment aux personnes âgées et à mobilité réduite de subvenir à leurs besoins et cela en conservant une autonomie appréciable.
- 4.2 Veiller à maintenir un équilibre entre l'offre commerciale en périphérie et commerce de proximité : L'objectif de la Communauté de Communes est de préserver le commerce dans les cœurs de communes afin d'éviter d'augmenter le déséquilibre avec l'offre commerciale périphérique.

Soucieuse de cette thématique, la CCOV a en parallèle du PLUi réalisé une étude préalable à la redynamisation du commerce et de l'artisanat sur son territoire. Elle est soutenue par « Petites Villes de demain », la Banque des Territoires, la Caisse des dépôts, la région Grand-Est et le département des Vosges.

Cette étude développe de nombreuses actions en faveur de la redynamisation du commerce au sein de la CCOV et conforte la stratégie développée au sein du PADD du PLUi.



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCOV a défini plusieurs types de zones afin d'assurer aux communes un développement économique satisfaisant en permettant le développement du commerce et de l'artisanat :

- Les zones UC accueillent les secteurs d'activités à vocation commerciales. Ces zones sont présentes à Neufchâteau (29,39 ha), à Liffol-le-Grand (1,02 ha) et à Châtenois (2,3 ha).
- Les zones UX et 1AUX accueillent ou vont accueillir les secteurs d'activités à vocation artisanale et tertiaire. Elles pourront également accueillir du commerce. Cependant ces zones ne proposent que des surfaces modérées.
- Les zones UY et 1AUY accueillent ou vont accueillir les secteurs d'activités mixtes autorisant les activités industrielles. Le commerce y est interdit, à l'exception des magasins d'usines rattachés au site de production.
- Au sein des zones UA et UB, les commerces de plus de 400m² d'emprise au sol sont interdits.

Les tableaux et la carte ci-dessous présentent les différents sites d'accueils des secteurs à vocation commercial, leur taille et leurs possibilités liées au développement commercial.

Zones	UA	UB	UC	UX	UY	1AUX	1AUY
Surface totale	634,5	791,7	32,7	64	276,8	4,2	37,6
Commerce possible	Oui : 400 m ² maximum	Oui : 400 m ² maximum	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Extension / densification	Densification sous la forme de comblement de dents creuses ou de réhabilitation de bâtiments existants	Densification sous la forme de comblement de dents creuses ou de réhabilitation de bâtiments existants	Densification sous la forme de comblement de dents creuses ou de réhabilitation de bâtiments existants	Densification sous la forme de comblement de dents creuses ou de réhabilitation de bâtiments existants		Création ex-nihilo	

3) OAP thématique environnement

La CCOV est acteur de la protection de son environnement à travers de nombreux plans et programmes :

En lien avec la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), la CCOV porte deux programmes de restauration de rivières ayant pour vocations à améliorer la qualité des cours d'eau et rétablir leur continuité écologique. Les cours d'eau concernés par ces deux programmes sont : la Meuse, le Vair, la Saône, la Frézelle, la Vraine et leurs affluents. De plus, la CCOV est partenaire de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois dans un projet de restauration du bassin versant de l'Aroffe. En complément de ces programmes, la CCOV est également membre de l'Établissement Public pour l'Aménagement de la Meuse et de ses Affluents (EPAMA) qui porte l'opération d'Aménagements Hydrauliques et Environnementaux du bassin de la Meuse amont (HEBMA). Ce projet, en cours de réalisation, a pour but de protéger les secteurs habités des inondations et d'atteindre le bon état écologique sur la Meuse et ses affluents.

D'autre part, la CCOV est la structure animatrice des sites Natura 2000 « Milieux forestiers et prairies humides des vallées du Mouzon et de l'Anger » et « Vallée de la Saône ». A ce titre, la collectivité porte et coordonne les documents d'objectifs (DOCOB) associés à ces deux sites. Ces documents fixent les mesures de gestion, de conservation et de sensibilisation liés à ces milieux naturels. En parallèle, la CCOV coopère avec le Conservatoire d'espaces naturels de Lorraine (CENL) pour la préservation des nombreux Espaces Naturels Sensibles du territoire communautaire.

De surcroît et depuis plusieurs années, la CCOV travaille en étroite collaboration avec Lorraine Association Nature (LOANA) pour la préservation de plusieurs espèces parapluies du territoire. Ce partenariat a permis à la CCOV d'être lauréate en date du 19 mai 2022 de l'appel à projets Trame Verte et Bleue porté par la DREAL Grand Est. Dans ce cadre, l'intercommunalité va initier dans les prochaines années plusieurs opérations permettant de protéger et de préserver les habitats de 5 espèces du territoire : cigogne noire, couleuvre verte et jaune, milan royal, triton crêté et pie grièche.

Enfin, depuis le 20 décembre 2022, la CCOV a été reconnue comme « Territoire Engagé pour la Nature » par l'Office Français de la biodiversité, l'État, les Agences de l'eau Rhin-Meuse, Seine—Normandie et Rhône-Méditerranée-Corse et la Région Grand Est. Cette distinction ancre les engagements et l'implication de la CCOV pour protéger son riche patrimoine naturel.

Ainsi, une OAP thématique environnement a été réalisée dans le cadre de ce PLUi.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) environnement décline le concept de Trame verte et Bleue (TVB) sur le territoire de la Communauté de Communes. Ce dispositif constitue un élément structurant du projet de territoire et répond aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques, d'aménagement équilibré du territoire, de nature en ville et de développement des modes de déplacements doux. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont décrits et analysés dans le rapport de présentation.

L'OAP identifie les axes de la trame verte et bleue. Elle se compose de 3 orientations qui visent à conforter les cœurs de biodiversité identifiés, à assurer des connexions pour une mise en réseau des espaces et à accueillir la nature dans les villes et les villages. Les actions et mesures envisagées visent la préservation des continuités, la remise en état de certains milieux, et précisent les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.

Une quatrième orientation vise à définir une zone de revitalisation prioritaire avec pour objectif de remettre en état une zone humide dégradée.

Le projet :

La Trame Verte et Bleue comme éléments structurant d'un territoire vivable et agréable et d'un paysage de qualité.

La Trame Verte et Bleue est envisagée ici comme un **élément structurant du territoire**, qui permet **l'expression de la biodiversité au sein de paysages utilisés et aménagés par l'homme**.

Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité en bon état contribue notamment :

- Au **bien-être des populations** (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenade, etc.) ;
- À la **sécurité des biens et des personnes** (prévention des inondations, etc.) ;

- À la **santé publique** (régulation des parasites tels que les tiques, les virus, ou les chenilles processionnaires) ;
- À la **résilience des territoires face aux changements** climatiques.

A travers la Trame Verte et Bleue, c'est donc un **projet global de préservation d'un territoire vivable et agréable** pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la CCOV.

La Trame Verte et Bleue permettra d'assurer **l'équilibre entre les espaces remarquables et la nature ordinaire**, ainsi que **l'équilibre ville – nature**, notamment dans les agglomérations de Neufchâteau et Châtenois.

La préservation de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue sur le territoire s'illustrera par la présence d'un certain nombre **d'espèces emblématiques** des différentes composantes de cette trame. Les espèces emblématiques sont des espèces remarquables bénéficiant d'un niveau de connaissance satisfaisant sur le territoire de la CCOV et qui sont :

- Particulièrement sensibles à la modification de leur milieu de vie
- Bons indicateurs de la conservation ou de la destruction des milieux naturels ;
- De nombreuses autres espèces remarquables et ordinaires vivent dans le même milieu et profiteront donc des mesures adoptées.

Les actions en faveur de ces espèces profiteront à l'ensemble de la biodiversité liée aux mêmes continuums écologiques.

Justification des créations de logements dans le PLUi

Pour rappel, l'ambition affichée dans le PADD est de créer 409 nouveaux logements à l'horizon 2030. La création de ces logements est répartie entre densification par le comblement des dents creuses : 188 logements et extension : 221 logements.

Le PLUi, à travers les OAP, prévoit la création de **234 logements** au sein des zones 1AU.

Les secteurs 1AU des communes de Liffol-le-Petit (7 logements prévus), de Gironcourt-sur-Vraine (3 logements prévus), de Rollainville (4 logements prévus) et de Frebécourt (3 logements prévus) - voir cartes ci-dessous - sont considérés comme des projets densifiant les cœurs de villages, et donc déduits du nombre de logements en extension.

Ainsi, $234 - 17 \text{ logements} = \mathbf{217 \text{ logements}}$

Le nombre de logements définis dans le PLUi correspond au projet initial du PADD.

FREBECOURT



Cette zone, actuellement occupée par un compartiment agricole, doit permettre le bouclage de l'urbanisation de cette rue pour laquelle les réseaux ont déjà été étendus pour desservir les extensions récentes.

La collectivité souhaite donc densifier ce secteur.



GIRONCOURT-SUR-VRAINE



Cette zone, actuellement occupée par un espace agricole, doit permettre la densification de ce secteur et établira un lien entre la zone UB et la zone UA.

L'objectif de la collectivité est également de privilégier les secteurs desservis par les réseaux.



LIFFOL-LE-PETIT



Cette zone jusque-là occupée par un compartiment agricole fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager qui a été accepté. L'OAP reprend les principes d'aménagement fixé dans le permis. La densité appliquée à la strate des communes rurales est respectée.

Cette zone est considérée en densification de l'espace bâti puisqu'elle est située au sein de l'enveloppe urbaine, au croisement des zones UA et UB.



ROLLAINVILLE



Cette zone doit permettre de boucler l'urbanisation de cette rue. Elle est en cours d'urbanisation puisqu'une maison est en train de s'y construire.

Il s'agit d'un compartiment naturel imbriqué au sein du tissu urbain puisque de chaque côté se trouvent des maisons d'habitation.



Justification des surfaces en fonction des créations de logements dans le PLUi et de la rétention foncière

Les calculs initiaux du PADD détaillés dans ces présentes justifications incluent une rétention foncière des terrains estimés à 25%.

Or, lors de l'élaboration des règlements graphiques, plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation sont de maîtrise foncière communale ou intercommunale. Sur ces secteurs, il n'y a donc pas de rétention foncière. Les objectifs initiaux doivent donc être minorés en fonction.

Rappel des chiffres initiaux : 25,8 hectares pour répondre aux besoins en logements de la CCOV. Ces chiffres incluent 5 hectares liés à la rétention foncière.

Situation réelle : 51,4 % des parcelles ouvertes à l'urbanisation sont de maîtrise foncière publique.

Les 5 hectares liés à la rétention foncière doivent donc être minorés de 51,4
= 2,6 hectares à soustraire

Ainsi, au vu de la réalité de la maîtrise foncière des terrains, les objectifs à ne pas dépasser sont de $25,8 - 2,4 = 23$ hectares

Les surfaces totales à vocation habitat en zone 1AU correspondent à 22,07 hectares.

Nous pouvons y ajouter des secteurs de zones U pouvant être considérés comme des surfaces d'extension. Ces secteurs ont été définis suite à un premier passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Il s'agit des communes et parcelles suivantes :

- Avranville, ZA 25 pour 969 m²
- Tranqueville-Graux, FO 94, 780 m²
- Dolaincourt, ZA 27, 800 m²
- Rouvres, ZH 51, 3 500 m²
- Greux, ZB 7 et 238 pour 1 549 m²
- Rebeuville, ZH250 et ZD1 pour 2 100 m²
- Châtenois ZH139 pour 1,26 ha
- Mont-les-Neufchâteau, ZC200 pour 1 000 m²
- Soncourt ZA81 pour 1 249 m²

Ainsi, il faut ajouter 2 454 m² à la surface totale constructible en extension
 $22,07 + 0,24 = 22,31$.

Les surfaces totales à vocation habitat en zones 1AU et U en extension correspondent à 22,31 hectares et sont donc en accord avec les projections établies dans le PADD.

Autres prescriptions graphiques du règlement

1) Les secteurs de projets

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Les emplacements réservés peuvent ainsi être délimités et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les bénéficiaires de ces emplacements réservés sont les communes.

Le PLUi de la CCOV comporte 44 emplacements réservés pour une surface totale de 14,96 ha. Ils figurent au règlement graphique et les informations sur la nature du projet et la surface sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Les emplacements réservés sont de plusieurs types :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics : ces emplacements visent à l'aménagement des aires de retournement, des aires de stationnement, des élargissements de voiries etc.
- Les emplacements réservés aux installations d'intérêt général. Ces emplacements réservés concernant : des aménagements d'espaces publics, des extensions de secteurs d'équipements tels que les cimetières, des créations de STEP etc.

Les emplacements réservés ont été apposés en concertation avec les élus de chaque commune. Concernant les communes qui disposaient d'un document d'urbanisme communal, les emplacements réservés existants ont été réévalués afin de décider s'il fallait les garder, les modifier ou les supprimer.

COMMUNE	IDENTIFIANT CARTOGRAPHIQUE	SURFACE EN HA	NATURE DU PROJET
AUTREVILLE	1	0,02	Création d'un espace public
BARVILLE	1	0,01	Extension du cimetière
BAZOILLES-SUR-MEUSE	1	0,2	Création d'un équipement sportif
	2	0,51	Création de logements pour les personnes âgées
	4	0,08	Élargissement de voirie avec place de stationnement
CHATENOIS	1	0,18	Création d'un giratoire
	2	0,31	Élargissement de voirie
	3	0,72	Élargissement de voirie
CIRCOURT-SUR-MOUZON	1	0,04	Extension du cimetière
	2	0,02	Création d'un parking
COURCELLES-SOUS-CHATENOIS	1	0,01	Extension du cimetière
COUSSEY	1	0,04	Création d'un parking
DOMMARTIN-SUR-VRAINE	1	5,34	Création d'une STEP
DOMREMY-LA-PUCELLE	1	0,46	Création d'une STEP
	2	0,01	Création d'un parking
	3	0,01	Création d'un parking
GRAND	1	0,07	Création d'un parking
LIFFOL-LE-GRAND	1	0,29	Création d'un parking
MARTIGNY-LES-GERBONVAUX	1	0,02	Création d'un accès
	2	0,33	Création d'une STEP
MENIL-EN-XAINTOIS	1	0,17	Création d'une aire de jeux ou de places de stationnement
MIDREVAUX	1	0,03	Extension du cimetière
NEUFCHÂTEAU	1	0,04	Création d'une voirie reliant l'axe Stand-nouvelle Gendarmerie et desservir le lieu-dit « Sur le chemin d'Autigny »

PARGNY-SOUS-MUREAU	1	0,13	Extension du terrain de jeux
REBEUVILLE	1	0,06	Création de places de stationnement
ROLLAINVILLE	1	0,03	Création d'une aire de retournement et d'un parking
	3	0,03	Création d'un verger conservatoire
	4	0,02	Élargissement de la voirie
	5	0,05	Création d'une aire de retournement
	6	0,05	Création d'une aire de retournement
	2	0,09	Création d'un cheminement piéton
ROUVRES-LA-CHETIVE	1	0,07	Création de places de stationnement
	2	0,02	Extension du trottoir
RUPPES	1	0,004	Extension du terrain de jeux
SAINT-MENGE	1	0,03	Création de logements intermédiaires
	2	0,13	Création de places de stationnement
	3	0,3	Création de places de stationnement
	4	0,17	Sécurisation de la rue
SIONNE	1	3,19	Création d'un parking et élargissement de la voirie
TRAMPOT	1	0,08	Création d'un bassin de rétention
TRANQUEVILLE-GRAUX	1	0,11	Création d'un parking
	2	0,79	Création d'une station de lagunage
	3	0,04	Extension du cimetière
VILLOUXEL	1	0,05	Création d'un accès

LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement des zones agricoles et naturelles est très limitatif lorsqu'il aborde les possibilités de construire pour les personnes qui n'ont pas de lien avec une exploitation agricole ou forestière. Ainsi, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit, en dehors des STECAL, la possibilité d'identifier les bâtiments pouvant 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. Des bâtiments ont ainsi été identifiés afin de leur permettre un changement de destination conformément à l'article L.151-11 code de l'urbanisme qui dispose :

« I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

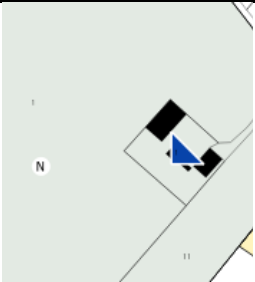
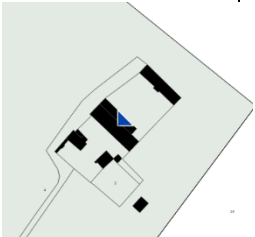
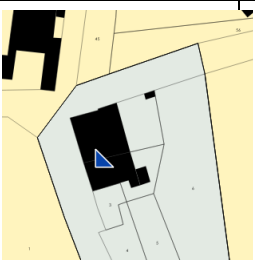
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent 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. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Les changements de destination offrent ainsi aux bâtiments remarquables une « seconde vie » leur permettant d'évoluer et d'éviter d'être abandonnées.

La CCOV a souhaité se saisir de cet outil. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont ainsi repérés au règlement graphique. Néanmoins, le recours à cet outil s'est fait avec parcimonie, le nombre d'éléments identifiés étant limité. En effet, seuls 3 secteurs contenant plusieurs bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination afin de répondre à un besoin spécifique et formulé par les propriétaires des lieux.

COMMUNE	ZONAGE	EXTRAIT DU ZONAGE	EMPRISE DES BATIMENTS	PHOTOGRAPHIE
ATTIGNÉVILLE	N		Les trois bâtiments ont une emprise de 1281,6 m ²	
HARCHÉCHAMP	N		Les cinq bâtiments ont une emprise de 2 317,7 m ²	
PLEUVEZAIN	N		Le bâtiment a une emprise de 752,3 m ²	

2) Les prescriptions graphiques relatives à la mise en valeur et la protection du patrimoine architectural

Le territoire de la CCOV est marqué par la présence d'un patrimoine riche et varié, hérité de sa longue histoire et épargné par les conflits historiques.

Pour disposer d'une vision plus complète de cette richesse culturelle parfois méconnue et peu mise en valeur, la CCOV a souhaité, avec la réalisation de son PLUi, établir un inventaire détaillé des éléments patrimoniaux. En ce sens, un diagnostic patrimonial a été réalisé grâce à un travail de terrain très important. L'ensemble des 70 communes a été visité afin de recenser les éléments du patrimoine local. Bien que la CCOV dispose d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux protégés (monument historique ou site classé ou inscrit), l'inventaire a révélé que, malgré toute sa valeur, un grand nombre d'éléments du patrimoine vernaculaire au sein des communes (murets, calvaires, lavoirs, etc.) ne fait l'objet d'aucune protection sauf ceux identifiés au sein des documents d'urbanisme communaux.

Ces éléments participent pleinement à l'identité du territoire de la CCOV. Ils racontent l'histoire des lieux et méritent d'être sauvegardés. L'élaboration du PLUi a donc été l'occasion d'harmoniser la politique de protection et de mise en valeur de ce patrimoine.

En lien avec les objectifs affichés au PADD de valorisation touristique du territoire, de conservation de la qualité du cadre de vie rural, de protection de la diversité des paysages et du patrimoine de son territoire, la CCOV a souhaité profiter des outils mis à sa disposition par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver sa richesse patrimoniale. Cet article 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 L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Afin de protéger et mettre en valeur leur patrimoine local, les élus ont ainsi identifié, sur la base du diagnostic, tous les éléments patrimoniaux qu'ils souhaitent préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile contenant un numéro. Le numéro renvoi à la photographie de l'élément au sein de l'atlas photographique des éléments patrimoniaux.

Cet outil permettra d'une part, de soumettre à autorisation les démolitions et d'autre part, de motiver un éventuel refus des autorisations d'urbanisme lorsque les travaux projetés sur l'existant viennent dénaturer l'intérêt patrimonial de l'élément.

Par ailleurs, la délimitation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Neufchâteau a été reprise. S'imposant au règlement du PLUi, il s'applique sur le centre de la commune de Neufchâteau.

3) Les prescriptions graphiques relatives aux paysages et aux continuités écologiques

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique vise à assurer la préservation des éléments naturels qui concourent au fonctionnement écologique du territoire.

Ces prescriptions se basent sur l'état initial de l'environnement réalisé en phase diagnostic. Ce travail a donné lieu à une connaissance fine des richesses naturelles locales et notamment les secteurs faisant l'objet d'une protection (NATURA 2000 etc.) ou appartenant à un périmètre d'inventaire (ZNIEFF etc.) et des éléments de la nature ordinaire (haies, vergers, bosquets, etc.).

En lien avec les orientations du PADD et notamment celles concernant la préservation de la Trame Verte et Bleue, la CCOV a souhaité profiter des outils mis à sa disposition par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« 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 L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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 continuités de nature à préserver ou à créer délimitées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du code de l'urbanisme) sont les suivantes :

- Des alignements d'arbres remarquables à préserver existants au droit des espaces publics, des axes urbains ou des espaces agricoles et naturels,
- Des structures végétales telles que les bosquets,
- Des certaines lisières en fond de parcelles au contact avec l'espace agricole ou naturel,
- Des ripisylves,
- Des zones humides remarquables,
- Des haies participant aux continuités écologiques,
- Des mares sont identifiées afin d'assurer leur préservation.
- Des arbres isolés remarquables,
- Des vergers.
- De vastes espaces ont été identifiés par l'association LOANA à l'intérieur desquels tous les éléments naturels doivent être protégés au titre de l'article L.151-23. Des éléments linéaires et ponctuels ont été relevés mais leur recensement est non exhaustif. Ainsi, la stricte préservation des haies, bosquets et mares au sein de ces étendues doivent être protégées.

Appartenant souvent à des personnes privées, ces éléments peuvent être menacés de destruction. Leur protection stricte est recherchée par le biais de la prescription réglementaire. Ces éléments indiqués au plan sont de nature surfacique ou linéaire. Grâce au travail minutieux réalisé en phase diagnostic, 359 km d'éléments linéaires et 3 888,85 ha d'éléments surfaciques font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

4) La prise en compte des risques et nuisances : les PPRI

En lien avec les objectifs poursuivis par PADD de limiter l'exposition de la population du territoire face aux risques et nuisances connus, la CCOV a souhaité afficher sur son règlement graphique plusieurs éléments afin que le risque soit porté à la connaissance de la population.

Le territoire de la CCOV est concerné par deux PPRI en vigueur :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Meuse,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Vair.

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme qui dispose :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles **ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques** justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
[...] » ;

Pour les communes soumises à des prescriptions spécifiques liées aux risques inondation, les périmètres d'application des PPRi de la Meuse et du Vair ont été reportés sur le règlement graphique. Ainsi, chaque projet qui sera engagé à l'intérieur de ces périmètres devra répondre simultanément aux règles du PLUi et aux règles du PPRi en se référant à la plus contraignante des deux.

D'autres secteurs sont identifiés comme étant soumis au risque inondation. Néanmoins ces derniers n'étant pas concernés par un PPRi, ils sont indicés « i ». Il s'agit de risque inondation issu de la connaissance locale des élus.

5) Les secteurs de constructibilité limitée

Certains éléments génèrent des servitudes rendant toute construction impossible ou limitée au sein du périmètre défini. Ces limites imposent des marges de recul qui ont été ajoutées au règlement graphique.

L'instauration des marges de recul répondent à plusieurs objectifs : protection contre les nuisances liées aux grandes infrastructures de transports, préservation environnementale, etc. Ainsi, trois marges de recul ont été reportées

- Le territoire de la CCOV est traversé par l'autoroute A31. Sur le règlement graphique a été ajoutée la délimitation du domaine public autoroutier (DPAC) qui permet de conserver à l'auto- route les terrains strictement nécessaires à son exploitation et de lever toute ambiguïté sur les limites d'emprises.
- Une zone tampon de 100 mètres inconstructible de part et d'autre de l'autoroute a été ajoutée.
- Une zone tampon de 10 mètres inconstructible de part et d'autre des cours d'eau a été ajoutée.
- Une zone tampon de 30 mètres inconstructible à partir de la limite des zones Nf.

Les périmètres de prescription présentés ci-dessus ne sont pas intégrés au zonage sous la forme d'un sous zonage mais de repères graphiques repris de manière synthétique ci-dessous :

PRESCRIPTION	SYMBOLE DU REGLEMENT GRAPHIQUE	DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD
LES SECTEURS DE PROJETS		
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		☐ 4.1 ☐ 6.2 ☐ 6.3 ☐ 6.4
CHANGEMENT DE DESTINATION		☐ 5.2
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER		
L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME		☐ 1.2 ☐ 2.1
PSMV		☐ 2.1 ☐ 2.2
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES		
L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	 	☐ 1.1 ☐ 1.2
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES		
LE PPRI DU VAIR		☐ 1.5
LE PPRI DE LA MEUSE		
LES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE		
MARGE DE REcul LIÉ A LA DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER (DPAC)		☐ 1.5

MARGE DE REcul DE 100 METRE DE PART ET D'AUTRE DE L'AUTOROUTE		○ 1.5
MARGE DE REcul DE 10 METRE DE PART ET D'AUTRE DES COURS D'EAU		○ 1.1 ○ 1.2 ○ 1.5
MARGE DE REcul DE 30 A PARTIR DE LA LISIERE DES BOISEMENTS DE PLUS DE 5 000 M²		○ 1.1 ○ 1.2 ○ 1.5

Chapitre 4 : La compatibilité avec la loi Climat et Résilience et avec le SRADDET Grand-Est

Rappel des dispositions réglementaires

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme, entré en vigueur depuis le 04 mars 2022, impose aux documents de planification d'urbanisme de réaliser un bilan de la consommation foncière sur une période de 10 ans précédant l'application du document. Pour le PLUi de la CC de l'Ouest Vosgien (CCOV), ce bilan doit pouvoir être compatible avec les enjeux réglementaires en vigueur :

- Objectif de réduction de la consommation foncière issu du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand Est ;
- Trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021).

L'objectif de cette étude est de démontrer la compatibilité des dispositions du règlement graphique du PLUi avec ces enjeux réglementaires majeurs.

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

1) La consommation foncière prévue dans le PLUi de la CCOV

Le tableau suivant présente les différentes surfaces d'extension prévues dans le PLUi. Il est à noter que les zones 2AU « à long terme », qui devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUi, ne sont pas intégrées aux projections de consommation de celui-ci.

Pour rappel, la consommation des 10 dernières années au sein de la CCOV et des 130,1 ha. Ainsi, le PLUi doit proposer des surfaces correspondantes à la moitié de celle-ci ; soit autour de 65 hectares.

LES SURFACES D'EXTENSION DANS LE PLUi	SURFACE (en ha)
Habitat (1AU)	22,07
Développement économique (1AUX et 1AUY)	41,8
Équipements (1AUe)	1,96
Surface U extension ¹	2,67
Sous total	68,47
Habitat (2AU)	7,95
Développement économique (2AUX et 2AUY)	3,95
Sous total	11,9
TOTAL	80,37

La consommation foncière des zones d'extension à court terme est donc de 68,26 hectares. En cela, au regard de ces constats, **la consommation foncière projetée du PLUi de la CCOV est compatible avec l'objectif n°11 du SRADDET et avec la première tranche de la trajectoire du ZAN.**

¹ Liste des zones « U » pouvant être qualifiées comme « AU » par la CDPENAF et par conséquent incorporer dans la consommation foncière projetée :

- Avranville, ZA 25, 969 m²
- Tranqueville-Graux, FO 94, 780 m²
- Dolaincourt, ZA 27, 800 m²
- Rouvres, ZH 51, 3 500 m²
- Greux, ZB 7 et 238, 1 549 m²
- Rebeuville, ZH 250 et ZD 1, 2 100 m²
- Châtenois, ZH 139, 12 600 m²
- Mont-lès-Neufchâteau, ZC 201 et ZC 200, 2 076 m²
- Soncourt, ZA 81, 1 249 m²
- Rouvres-la-Chèvre : ZE 2 et 4, 2 100 m²

2) Point d'attention : l'avenir législatif 2024-2031

Le SRADDET de la région Grand Est connaît actuellement une procédure de modification. A l'horizon 2023/2024, une nouvelle version du SRADDET définira probablement de nouveaux objectifs de réduction de consommation foncière qui devront être respectés à différentes échelles territoriales. Les modalités de la répartition des enveloppes de consommation foncière autorisée ne sont pas encore communicables.

En 2031, la trajectoire ZAN (2^{ème} tranche 2031-2040) redéfinira de nouveaux objectifs basés sur une nouvelle nomenclature de classification des espaces artificialisés/non-artificialisés, selon le décret n° **2022-763 du 29 avril 2022**.



Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 : « Le décret précise qu'au regard des documents visés, seules les surfaces terrestres sont concernées par le suivi de l'artificialisation nette des sols.

La réduction de l'artificialisation nette est évaluée au regard du solde entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces désartificialisées sur le périmètre du document de planification ou d'urbanisme, et sur une période donnée. Afin de mesurer ce solde, le décret prévoit que toutes les surfaces couvertes par ces documents sont classées comme artificialisées ou non artificialisées selon les catégories d'une nomenclature annexée au décret. Ces surfaces sont appréciées compte tenu de l'occupation des sols observée qui résulte à la fois de leur couverture mais également de leur usage. Cette appréciation est réalisée en fonction de seuils de référence, définis par un arrêté du ministre en charge de l'urbanisme et révisés autant que de besoin en fonction de l'évolution des standards du Conseil national de l'information géographique. »

« Conformément à l'[article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme](#), la nomenclature précise que les surfaces dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites sont qualifiées de surfaces artificialisées. De même, les surfaces végétalisées herbacées (c'est-à-dire non ligneuses) et qui sont à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures, sont considérées comme artificialisées, y compris lorsqu'elles sont en chantier ou à l'état d'abandon. En revanche, sont qualifiées comme non artificialisées les surfaces qui sont soit naturelles, nues ou couvertes d'eau, soit végétalisées, constituant un habitat naturel ou utilisées à usage de cultures (y

compris les surfaces d'agriculture urbaine et les surfaces boisées ou arbustives dans l'espace urbain).

Cette nomenclature ne s'applique pas pour les objectifs de la première tranche de dix ans prévus à l'article 194 de la même loi : pendant cette période transitoire, les objectifs porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette nomenclature n'a pas non plus vocation à s'appliquer au niveau d'un projet, pour lequel l'artificialisation induite est appréciée au regard de l'altération durable des fonctions écologiques ainsi que du potentiel agronomique du sol. »

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Nomenclature applicable lors de la deuxième tranche du ZAN (2031-2040)

