Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de Communes des Terres Touloises

1. Diagnostic

Photographie prise depuis Boucq, 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

INTRODUCTION 4

1.1. Présentation géographique et institutionnelle 4
1.2. Enjeux de l'élaboration du PLU Intercommunal, tenant lieu de PLH 4

PARTIE 1
DIAGNOSTIC PAYSAGER ET URBAIN 7

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE 8

1.1. La géographie générale 8
1.2. Un territoire qui s'inscrit dans le SCoT Sud 54 … 9
1.3. … et Terres de Lorraine 9
1.4. Un territoire lié au Parc Natural Régional de Lorraine (PNRL) 10
1.5. Un concentré de paysages emblématiques de la Lorraine : entre cuesta, plaine et vallée fluviale 12

2. ENTITES PAYSAGERES ET ELEMENTS STRUCTURANTS 14

2.1. De la plaine de la Woëvre au Plateau de Haye 14
2.2. Des Côtes de Meuse aux Côtes de Toul 15
2.3. De la vallée de la Moselle à l'ancrage dans le Sillon Lorrain 16
2.4. Synthèse des entités paysagères : éléments déterminants pour l'identification des 4 secteurs 17

3. TENDANCES D'EVOLUTION DU PAYSAGE 18

3.1. Les évolutions naturelles, agricoles et urbaines 18
3.2. Les panoramas, éléments essentiels à préserver de l'enfrichement 21
3.3. Le bilan de la consommation d'espaces 23
3.4. Synthèse et chiffres clés de la consommation d'espace 27
3.5. Enjeux de la consommation d'espace 27

4. LES MORPHOLOGIES URBAINES 28

4.1. Une morphologie urbaine traditionnelle lorraine qui a évolué au fil des décennies 31
4.2. Des situations géographiques qui ont su s'adapter et profiter de la topographie du territoire 36
4.3. Synthèse des morphologies urbaines 39
4.4. Enjeux des morphologies urbaines 40

5. L'IDENTITE ARCHITECTURALE 40

5.1. Les mesures de protection existantes 40
5.2. L'organisation évolutive des villages du Toulois 46
5.3. Les spécificités architecturales 46
5.4. Synthèse de l'identité architecturale 51
5.5. Enjeux de l'identité architecturale 52

6. VALEURS ET PRESSIONS PAYSAGERES 52

6.1. Les valeurs paysagères-clés à maintenir 52
6.2. Des paysages en permanente mutation 54
6.3. Les pressions paysagères 54
6.4. Synthèse des valeurs et pressions paysagères 56
6.5. Enjeux des valeurs et pressions paysagères 56

PARTIE 2
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 57

1. DEMOGRAPHIE ET POPULATION 58

1.1. Une tendance démographique à la hausse, mais soumise à des disparités spatiales multiples 58
1.2. Des indicateurs socio-économiques révélateurs des dynamiques spatiales à l'œuvre. 67
1.3. Synthèse et chiffres clés de la démographie 78
1.4. Enjeux de la démographie 79

2. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES 80

2.1. Un contexte économique général en rebond 80
2.2. Atouts et fragilités du maillage commercial toulois..... 82
2.3. Armature et potentiel des zones d'activités économiques. 84
2.4. Zones d'activités économiques : répartition des zones et évaluation du potentiel foncier 88
2.5. Le tourisme en Terres Touloises : limites et opportunités 91
2.6. Synthèse et chiffres clés de l'économie 95
2.7. Enjeux de l'économie..... 95

3. DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET MOBILITES..... 96

3.1. Des mobilités d'actifs multipolarisées 96
3.2. Un réseau d'infrastructures attractif, structuré autour du « T-Toulois » 101
3.3. Une offre en transports collectifs développée, multiscalaire mais en tension 101
3.4. Des mobilités alternatives encore discrètes, mais en développement 103
3.5. In fine, quel partage des modes de transports sur le territoire ? 104
3.6. Une problématique de stationnement protéiforme. 105
3.7. Logiques de transports exogènes au territoire : des flux de marchandises multimodaux 106
3.8. Synthèse et chiffres clés des mobilités 109
3.9. Enjeux des mobilités..... 109

4. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS 110

4.1. Des équipements adaptés à tous les âges, mais déséquilibrés au sein de territoire 110
4.2. Les équipements culturels et de loisirs qui se concentrent pour beaucoup sur la conurbation au risque de profiter à des pôles urbains proches 112
4.3. Une armature d'équipements et de services concentrée sur l'axe Foug-Velaine-en-Haye 113
4.4. Synthèse et chiffres clés des équipements et services publics..... 114
4.5. Enjeux des équipements et services publics 114

PARTIE 3
DIAGNOSTIC HABITAT 115

1. LE PARC DE LOGEMENT 116

1.1. Une croissance globale du parc de logements 116
1.2. Un taux de propriétaires élevé dans la majorité des communes..... 118
1.3. Une prédominance du collectif à Toul et de la maison individuelle à l'extérieur 120
1.4. Un parc de logements, de moins en moins adapté aux besoins des ménages 121
1.5. Une présence non négligeable d'un parc vieillissant, enjeu de modernisation et de rénovation énergétique 124
1.6. Une faible diversité de l'offre de logements..... 126
1.7. Une offre d'accueil spécifique bien présente 130

2. LES EVOLUTIONS RECENTES EN MATIERE D'HABITAT 132

2.1. Rappel du contexte réglementaire du développement de l'habitat 132
2.2. Une organisation d'une politique de l'habitat engagée à travers la mise en œuvre d'un premier PLH..... 135
2.3. Les évolutions au cours des dernières années 136

3. LES PERSPECTIVES ET LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT 169

3.1. Organiser de manière solidaire et maîtrisée, la régulation du développement de l'habitat pour renforcer l'attractivité de Toul et Foug..... 169
3.2. Aider les communes à maîtriser leur développement 172
3.3. Poursuivre la modernisation de l'habitat ancien et valoriser les tissus urbains et villageois..... 174
3.4. Poursuivre le développement d'une offre abordable financièrement et adaptée à la réalité de la demande..... 178
3.5. Traiter certaines situations spécifiques 184
3.6. Synthèse et chiffres clés de l'habitat 187
3.7. Enjeux de l'habitat..... 187

PARTIE 4
DEMARCHE DE CONCERTATION ET DE CO-CONSTRUCTION DU PROJET 188

1. CADRE DE L'ETUDE ET METHODOLOGIE 189

1.1. Le choix d'associer très fortement et très en amont les habitants..... 189
1.2. La démarche et les modalités mises en œuvre..... 189
1.3. Le déroulement des ateliers de secteur..... 190

2. LES PRINCIPAUX CONSTATS 192

2.1. Récapitulatif des principaux constats issus des ateliers..... 192
2.2. Un portrait globalement positif du territoire 195

3. LES PRINCIPALES PROPOSITIONS 202

3.1. Récapitulatif des principales propositions..... 202
3.2. Les grands enjeux pour l'avenir de la CC2T..... 203

4. CONCLUSION 209

4.1. Une dynamique résolument co-constructive..... 209
4.2. Synthèse des représentations des habitants..... 210
4.3. Enjeux pour le territoire 210

PARTIE 5
ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE 211

1. UN TERRITOIRE INTEGRE : UNE INTERFACE METROPOLE-NATURE ? 212

2. UN TERRITOIRE STRUCTURE AUTOUR DU « CORRIDOR URBAIN » DE FOUG A VELAINE-EN-HAYE. 214

2.1. Une méthode éprouvée et objectivée : l'atlas multicritère du territoire. 214
2.2. De la photographie actuelle de l'armature territoriale… 214
2.3. …aux perspectives de rééquilbrages futurs. 215

INTRODUCTION

1.1. Présentation géographique et institutionnelle

La Communauté de Communes des Terres Touloises (CC2T) est le résultat de la fusion au 1er Janvier 2017 des Communautés de Communes du Toulois et de Hazelle-en-Haye.

Elle est située sur la frange ouest du département de Meurthe-&-Moselle, entre le département de la Meuse et la Métropole Nancéienne.

D'une superficie totale de 470 km², elle compte 42 communes et regroupe 45 679 habitants en 2016 dont près de 30 000 sur l'axe urbain est-ouest de l'A31 et de la N4.

Le siège de la CC2T est établi à Écrouves, mais c'est bien la conurbation Toul, Écrouves, Dommartin-lès-Toul (22 398 habitants) qui structure le territoire en matière d'offre de services, commerces, activités et emplois.

Non loin de la Métropole de Nancy (22 km aux portes de la Métropole, 30 mn en voiture de Nancy) et des villes de Pont-à-Mousson au nord (30 km) et Colombey-les-Belles au sud (18 km), les pôles urbains de la CC2T constituent le bassin de vie de Toul, mais influencés par d'autres bassins de vie environnants.

D'un point de vue paysager, la Communauté de Communes s'inscrit dans trois régions géographiques et topographiques différentes, synthèse d'une grande partie du paysage lorrain.

- Au nord se trouve la frange sud-est de la plaine de la Woëvre qui se poursuit plus à l'est vers le plateau de Haye.
- A l'ouest les Côtes de Toul, structure la topographie du territoire avec son relief de cuesta, prolongement des Côtes de Meuse.
- A l'est se trouve la vallée de la Moselle, qui forme une boucle au niveau de Toul, le résultat d'un de ses méandres.

1.2. Enjeux de l'élaboration du PLU Intercommunal, tenant lieu de PLH

Suite au transfert de compétence c'est désormais la Communauté de Communes qui détient les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement.

L'EPCI est aujourd'hui plutôt bien couvert en documents d'urbanisme. En effet, avant le 27 mars 2017, et la disparition des Plans d'Occupation des Sols, la Communauté ne compte que 4 communes (Ansauville, Grosrouvres, Laneuveville-derrière-Foug, Bouvron) soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU), la commune de Bouvron étant par ailleurs en cours d'élaboration de son PLU.

Ainsi, au 1er janvier 2017 la Communauté de Communes des Terres Touloises compte 25 communes en PLU (dont 3 en révision), 10 communes en POS (dont 6 en révision) et 3 communes en Carte Communale.

À ce jour 10 communes sont concernées par un retour au RNU, 4 d'entre elles devant attendre l'approbation du PLUi pour être de nouveau couvertes par un document d'urbanisme.

Un Programme Local de l'Habitat a été réalisé au niveau de l'ancienne CC du Toulois pour la période 2012-2018.

Ses grandes orientations doivent permettre à l'ensemble des partenaires et acteurs locaux d'agir pour une offre de logements :

- Maîtrisée et équilibrée à l'échelle du territoire ;
- Modernisée, valorisée et attractive ;
- Adaptée à l'évolution des besoins ;
- Solidaire pour répondre à des besoins de publics spécifiques.

C'est ainsi que par délibération (n°2017-04-24) du 30 mars 2017, le conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH.

Les compétences de la CC2T

Afin de mettre en valeur un développement concerté et harmonieux du territoire, la Communauté de Communes des Terres Touloises est dotée de nombreuses compétences et plus particulièrement en matière :

- de Plan Local d'Urbanisme et de document en tenant lieu,
- d'aménagement de l'espace,
- de développement économique,
- de politique de logement et cadre de vie,
- de protection et mise en valeur de l'environnement,
- de construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs,
- d'assainissement,
- d'étude, mise en place d'une aire de stationnement des gens du voyage,
- de gestion d'un accueil touristique via la Maison du Tourisme,
- de déplacements et de la mobilité.

Plus particulièrement et dans le cadre du PLUi-H, la CC2T aura à cœur de conduire les objectifs suivants :

Les objectifs du PLUi-H

- Définir un cadre cohérent et partagé du territoire intercommunal tout en valorisant la diversité de chaque commune, rurale comme urbaine ;
- Intégrer les nouvelles exigences règlementaires (loi Grenelles, loi ALUR, SCoT Sud 54 etc…) notamment en matière d'environnement ;
- Préserver et conforter le cadre de vie du territoire intercommunal et la richesse de son patrimoine bâti, naturel et paysager tout en dynamisant la vitalité économique et démographique du territoire ;
- Conforter la structuration du territoire autour de l'armature urbaine définie par le SCoT Sud 54 ;
- Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements en adéquation avec les besoins des habitants du territoire et susceptible d'en attirer de nouveaux ;
- Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant la densification urbaine et en revalorisant les friches urbaines, militaires, industrielles et hospitalières du territoire.

Le contenu du PLUi-H

Le PLUi-H se compose des pièces suivantes :

1. **Le rapport de présentation :**

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme 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.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de cette pièce écrite, le choix a été fait de la décliner en **5 documents** à savoir : le diagnostic, l'état initial de l'environnement, les justifications des choix retenus, l'évaluation environnementale et le résumé non-technique.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Conformément aux articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, 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. »

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

4. Le règlement :

Conformément aux articles L 151-8 à 16 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

5. Les annexes :

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC PAYSAGER ET URBAIN

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

1.1. La géographie générale

La CC2T s'organise à la fois autour de ses pôles urbains et notamment la conurbation touloise, mais aussi par ses paysages environnants qui accueillent de nombreuses communes rurales.

Ainsi, le territoire est le résultat d'un regroupement de communes urbaines et rurales autour d'un bassin de vie, celui de Toul.

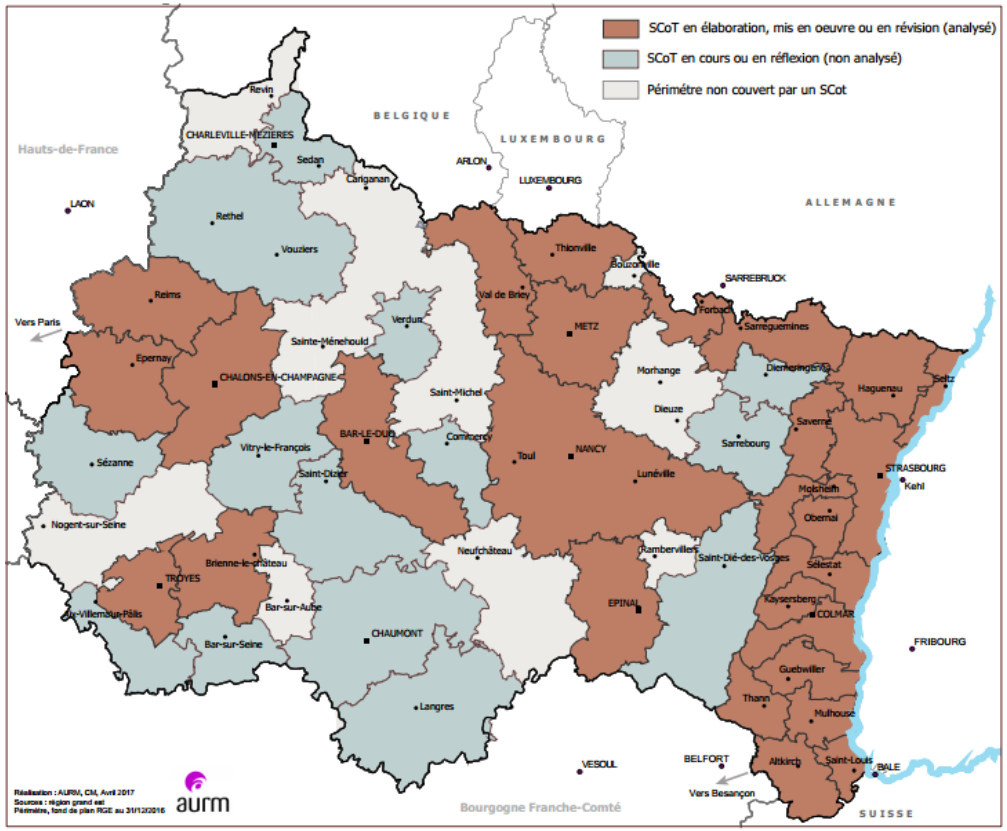
Le périmètre de la Communauté de Communes est très récent et il jouxte notamment les territoires suivants :

- La Communauté de Communes du bassin de Pompey,
- La communauté de Commune du bassin de Pont-à-Mousson,
- La Métropole du Grand Nancy,
- La Communauté de Communes de Moselle et Madon,
- La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois,
- La Communauté de Communes de Commercy-Void-Vaucouleurs,
- La Communauté de Communes Côtes de Meuse – Woëvre,
- La Communauté de Communes Mad et Moselle.

1.2. Un territoire qui s'inscrit dans le SCoT Sud 54 …

La Communauté de Communes fait partie du périmètre du SCoT Sud 54. Le SCOT Sud 54 a été approuvé le 14 décembre 2013. Depuis cette date, les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux ainsi que les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

Le SCoT a pour objectif de fixer un projet d'aménagement solidaire et dynamique pour les 20 prochaines années. Il traduit la volonté collective d'inscrire le territoire dans un développement durable et respectueux de l'environnement.



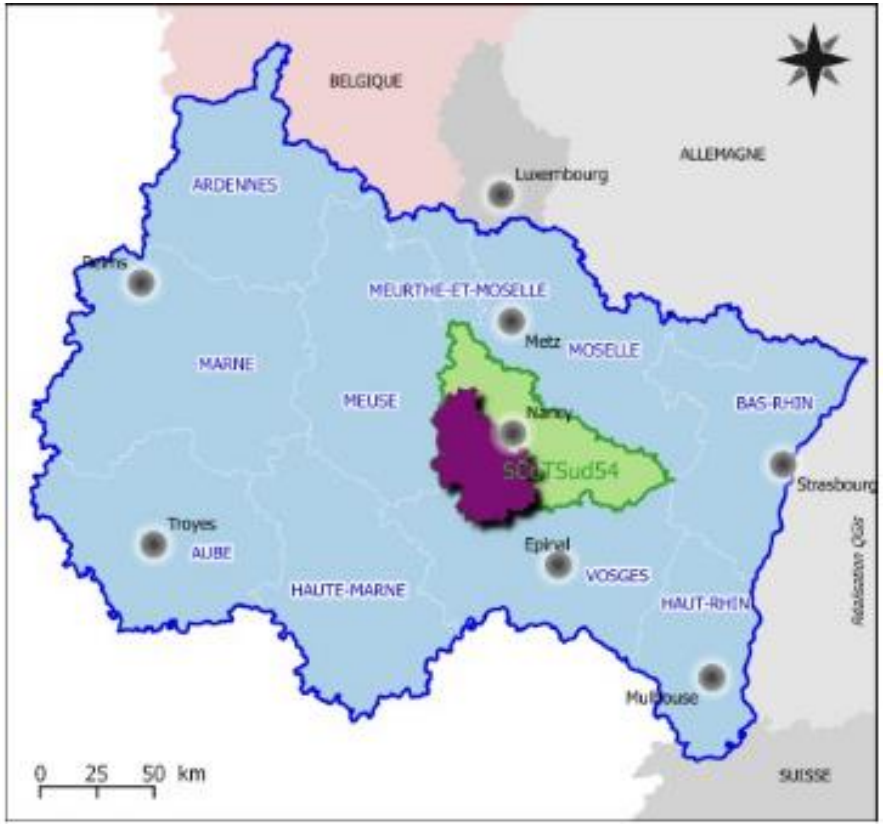
1.3. … et Terres de Lorraine

Le Pays Terres de Lorraine est situé au centre de la Lorraine, plus précisément au sud-ouest du département de la Meurthe-&-Moselle, à l'ouest de Nancy. Il se trouve à l'interface de secteurs urbains denses de la métropole nancéienne et du sillon lorrain d'une part, et des espaces ruraux du sud de la Meuse (Void, Vaucouleurs, Commercy) et de l'ouest des Vosges (Neufchâteau, Mirecourt) d'autre part.

Il se compose de 4 Communautés de Communes : les CC du Pays de Colombey et du Sud Toulois, de Moselle et Madon, du Pays du Saintois et des Terres Touloises et compte environ 100 000 habitants.

Il permet aux Communautés de Communes de se concerter et de conduire des actions à une échelle plus importante lorsque cela est nécessaire.

Les communes membres partagent ainsi des services dans les domaines de la création d'entreprises (ADSN), du tourisme (Maison du Tourisme), du conseil en énergie, de l'urbanisme (TDLU) ou encore de l'emploi et de l'insertion. A l'exemple du modèle agricole, le pays joue un rôle « de coopérative des communautés de communes ».



Un territoire TEPOS

Ce Pays fait partie des lauréats des Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV). Concrètement, la collectivité reçoit des aides financières pour mettre en œuvre des actions en faveur de la transition énergétique : rénovation des bâtiments, transport propre, développement des énergies renouvelables...

Ainsi des actions ont été financées ou seront financées, parmi lesquelles :

- Fonds de soutien aux projets d'efficacité énergétique dans l'habitat privé, dans le cadre d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique,
- Fonds de soutien aux projets d'efficacité énergétique dans les bâtiments publics.

Un nouveau projet de territoire 2016-2020

Après la réalisation d'un premier Agenda 21, le nouveau projet de territoire du Pays Terres de Lorraine pour 2016-2020 s'inscrit dans ces évolutions et cherchera à saisir les opportunités de développement qu'elles représentent pour les territoires notamment à travers la relocalisation d'activités (production d'énergie renouvelable, circuits courts alimentaires, économie circulaire…).

Terres de Lorraine Urbanisme (TDLU)

Depuis juillet 2015, la Communauté de Communes des Terres Touloises s'est associée avec 3 autres intercommunalités : CC du Pays de Colombey et du sud Toulois, CC de Moselle et Madon et CC du Pays du Saintois pour créer un service mutualisé, Terres de Lorraine Urbanisme (TDLU) comprenant :

- L'appui aux communes dans leurs politiques d'urbanisme,
- Un outil d'information géographique permettant de disposer de données numérisées et géolocalisées,
- L'animation des aides pour l'amélioration de l'habitat,
- Un observatoire permettant d'analyser les données sur le logement et le foncier,
- Un service d'instruction du droit des sols. Ce dernier permet d'instruire les demandes d'autorisation d'occupation des sols, permis de construire notamment.

1.4. Un territoire lié au Parc Natural Régional de Lorraine (PNRL)

Créé en 1974, le Parc Naturel Régional de Lorraine couvre près de la moitié des communes de la CC Terres Touloises (19 communes sur 42).

Il s'étend sur près de 220 000 hectares, et compte 188 communes pour 76 000 habitants.

Situé à proximité des agglomérations de Metz et de Nancy, le Parc est au contact direct du sillon mosellan, axe majeur du développement régional qui le scinde en deux zones distinctes.

La Communauté de Communes des Terres Touloises fait ainsi partie de la zone occidentale, limitée par les vallées de la Meuse et de la Moselle, par les villes de Metz et de Jarny au nord et de Toul au sud. Les Côtes de Meuse et de Moselle ainsi que les zones humides de la Woëvre sont véritablement l'emblème de la zone ouest du Parc.

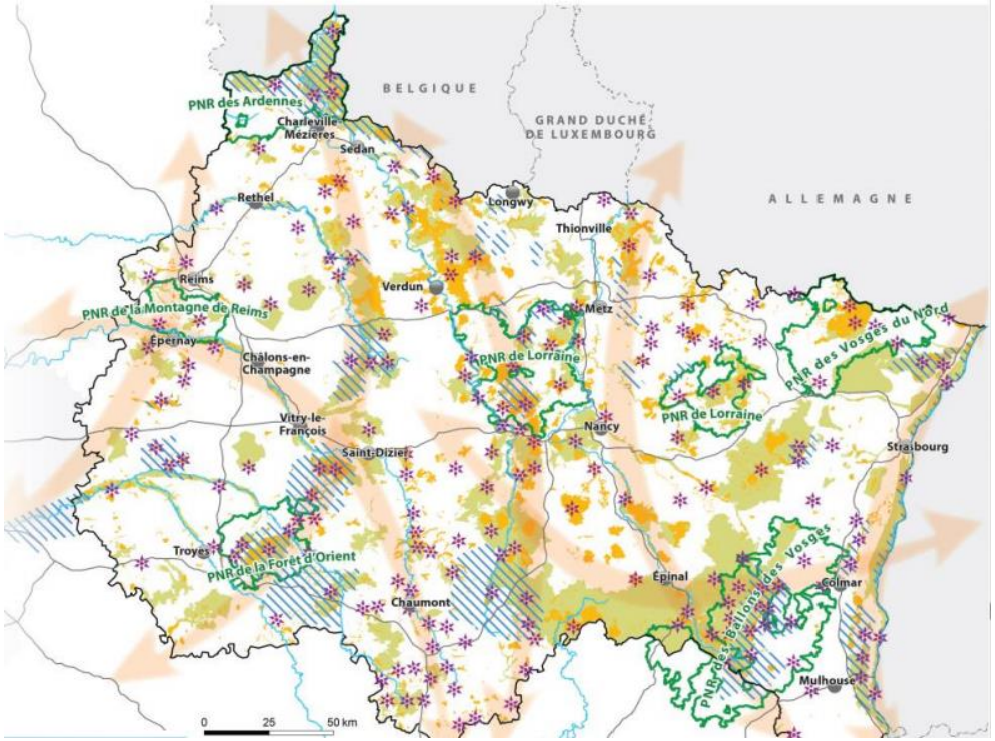
La Charte 2015-2027 du Parc définit ainsi 3 grandes vocations (précisées par des objectifs stratégiques) avec lesquelles le PLUi devra être compatible :

- Vocation 1 : Un territoire qui préserve et valorise ses espaces, ses ressources naturelles et ses diversités,
- Vocation 2 : Un territoire qui participe à l'attractivité de la Lorraine,
- Vocation 3 : Un territoire qui construit son avenir avec ses bassins de vie et ses populations.

Une convention a été signée avec le PNRL en 2016 comprenant un appui à l'élaboration du PLUi et notamment la mise à disposition d'éléments concernant la Trame Verte et Bleue.

Les 20 communes de la CC2T faisant ainsi partie du PNRL sont :

- Andilly
- Ansauville
- Boucq
- Bruley
- Domèvre-en-Haye
- Écrouves
- Grosrouvres
- Lagney
- Laneuveville-derrière-Foug
- Lucey
- Manoncourt-en-Woëvre
- Manonville
- Minorville
- Ménil-la-Tour
- Noviant-aux-Prés
- Pagney-derrière-Barine
- Royaumeix
- Sanzey
- Tremblecourt
- Trondes



Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2

Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)

Site Natura 2000

Parc Naturel Régional

Continuités écologiques principales

Hydrographie

1.5. Un concentré de paysages emblématiques de la Lorraine : entre cuesta, plaine et vallée fluviale

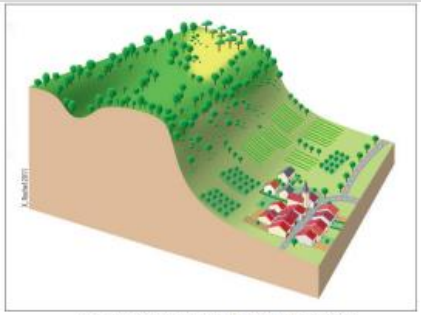
De nombreuses communes font partie du PNRL dans la mesure où les enjeux de préservation des paysages et de l'environnement, mais aussi l'appui au développement de certains villages ruraux, sont importants.

En effet, le territoire est marqué par une richesse paysagère qui constitue en quelque sorte la carte d'identité des paysages lorrains et de ceux présents et préservés par le Parc.

Topographie très marquante en Lorraine, mais également dans toute la Région Grand-Est, le relief de cuesta structure le paysage.

La structure paysagère de la plaine de la Woëvre

Vue depuis Boucq



La structure paysagère du talus des côtes

Vue depuis la route reliant Lagney à Sanzey

Vue aérienne de Fontenoy-sur-Moselle

Relief

Le relief connait une amplitude relativement modérée (200 m) dans la mesure où le point le plus bas culmine à 198 m au niveau de la vallée de la Moselle (Aingeray) et 414 m en niveau de l'ancien fort de Domgermain.

Cette amplitude est plus ou moins importante à mesure qu'on se rapproche du contact entre Plaine de la Woëvre et Côtes de Toul (plus élevées) ou que l'on se dirige vers le Plateau de Haye et la Vallée de la Moselle.

La topographie est ainsi vallonnée, avec de nombreuses perspectives paysagères.

Elle dessine une plaine humide au relief très peu marqué, limitée à l'est par le plateau calcaire sec de Haye et dominée à l'ouest par les reliefs puissants.

Hydrographie

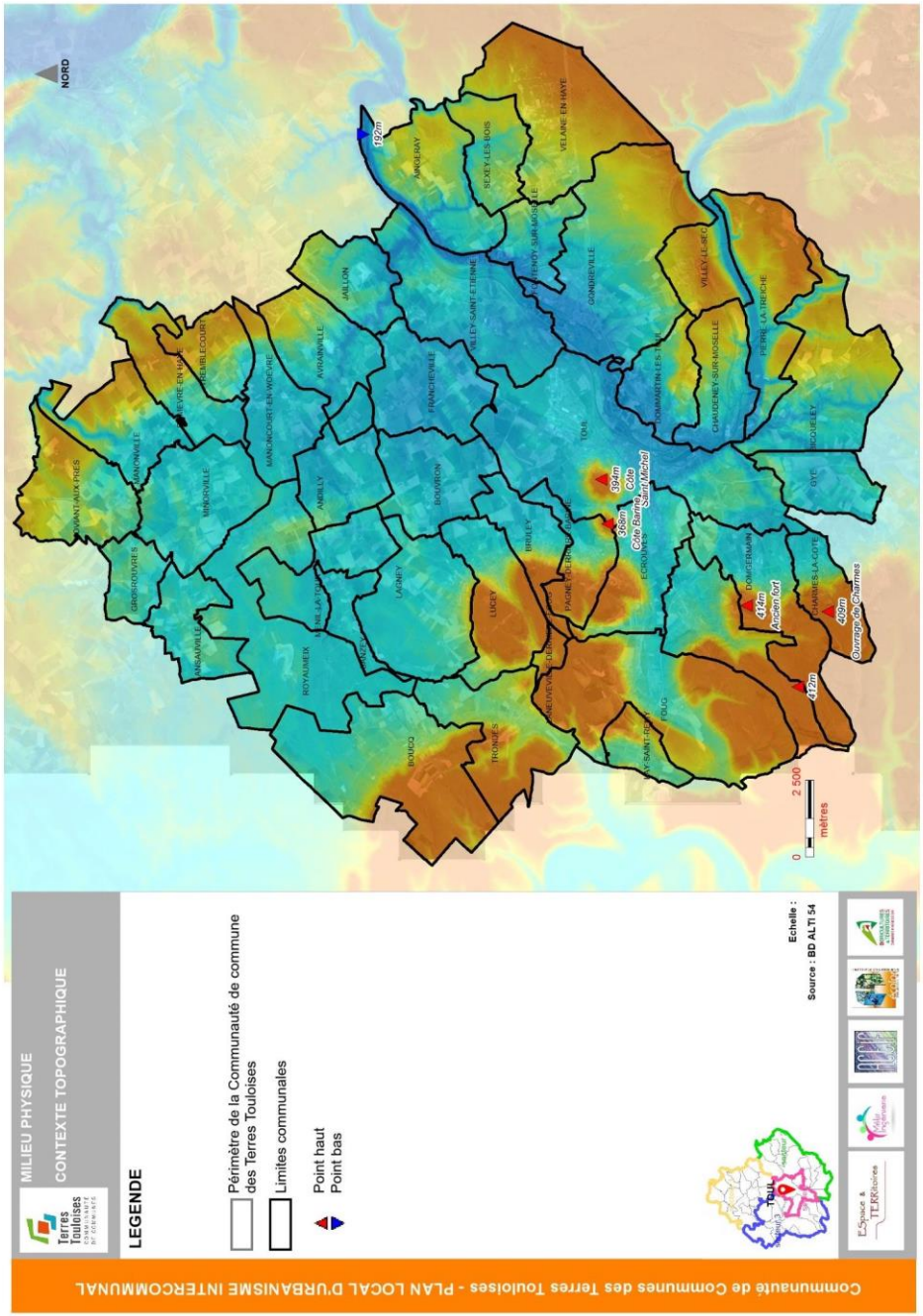
Le réseau hydrographique est relativement dense dans la mesure où la plaine de la Woëvre constitue une vaste plaine humide limitée au nord-est du territoire par le plateau calcaire de Haye et au sud-ouest par les coteaux.

Cette entité est marquée par un important passé marécageux et forestier, encore visible aujourd'hui avec un sol marno-calcaire, de nombreux étangs au sein de la forêt de la Reine et les multiples ruisseaux qui parcourent et traversent les communes de la CC2T. Dans de nombreux villages, on devine l'existence de moulins. Les ruisseaux dont celui de l'Esch et du Terrouin, affluents de la Moselle, sont accompagnés d'une ripisylve qui forme, avec les haies, un maillage parfois

discontinu, mais propice au déplacement des espèces forestières ou des chiroptères notamment lorsqu'ils traversent des prairies.

Paysages agricoles

Les paysages agricoles se présentent sous de multiples formes, synthèse de la polyculture que l'on retrouve dans cette partie de la Lorraine. Des plaines agricoles openfields de la Woëvre, aux vergers constituant des ceintures vertes autour des villages, de l'élevage dans les prairies préservées, aux coteaux viticoles, arboricoles et maraichers.



2. ENTITES PAYSAGERES ET ELEMENTS STRUCTURANTS

La CC2T est à cheval sur plusieurs entités géographiques qui présentent des paysages variés.

Selon l'Atlas des Paysages de Meurthe-&-Moselle, 4 grandes unités paysagères se dessinent :

- La Plaine de la Woëvre
- Le Plateau de Haye
- Les Coteaux de Toul
- Les Boucles de la Moselle

Elles-mêmes se déclinent en plusieurs sous-unités décrites ci-après :

2.1. De la plaine de la Woëvre au Plateau de Haye

Dessinant un arc nord-ouest /est, la 1ère entité paysagère qui se dessine correspond à la Plaine de la Woëvre qui vient se heurter au Plateau de Haye.

(Source : Atlas des Paysages de Meurthe-&-Moselle)

La Plaine de la Woëvre

La Woëvre forme une vaste dépression reposant sur les couches de marnes et d'argiles du Jurassique.

Hormis le pied des Côtes de Meuse, mis en culture dès l'époque romaine pour la vigne, la plaine de la Woëvre est longtemps restée un territoire marécageux et forestier, l'occupation humaine étant fortement entravée par les marais. Les vastes forêts et boisements qui émaillent la plaine de la Woëvre sont ainsi les vestiges de la lente conquête de l'agriculture sur l'eau et la forêt.

Au Moyen-Age, les communautés religieuses (notamment les abbayes de Saint-Benoît, Gorze et Rangéval), les Comtes de Bar et les Ducs de Lorraine entreprennent de lourds travaux de défrichement et d'assainissement des marais, colonisant peu à peu la plaine. Des étangs sont créés en lieu et place des marécages. Les terres ainsi gagnées sont mises en pâture et les étangs deviennent des réserves de poissons. Le drainage des terres se poursuit, notamment après la guerre de Trente Ans (XVIIème siècle), permettant la culture du blé qui se généralise, et qui fait de la Woëvre le « grenier à blé de la Lorraine ». Peu riche en minerai, la Woëvre ne subit pas la fièvre industrielle qui touche la Lorraine aux XIXème et XXème siècles et reste un territoire rural de polyculture-élevage ; ses forêts sont préservées de la surexploitation.

Après la Seconde Guerre Mondiale, l'intensification des pratiques agricoles et le drainage systématique des terres agricoles transforment les paysages de la plaine, généralisant par endroit les grandes cultures et simplifiant les paysages. Toutefois, les prairies se maintiennent dans les zones les plus humides et les exploitations laitières, garantes de la diversité des paysages, bien que connaissant des difficultés économiques, parviennent à se maintenir.

(Source : Atlas des Paysages de Meurthe-&-Moselle)

Le Plateau de Haye

Un vaste plateau calcaire constitué par le revers des Côtes de Moselle s'allonge du nord au sud sur toute la longueur du département de la Meurthe-&-Moselle. Il comprend le Pays-Haut, au nord et le plateau de Haye, au sud que l'on retrouve sur la frange nord-est de la CC2T. Ces deux unités de paysage sont séparées par la vallée du Rupt-de-Mad.

Le plateau de Haye apparaît plutôt boisé, son nom faisant directement référence à cette caractéristique (il dériverait du mot germanique « hag » ou « haia » qui signifie forêt). Les espaces agricoles se concentrent sous forme de clairières taillées dans les forêts de hêtres. Les cours d'eau qui ont creusé les calcaires du Bajocien (Rupt-de-Mad, Esch, Moselle), dessinent des vallées encaissées, aux ambiances intimes, étonnamment déconnectées du plateau. Ces vallées présentent des paysages patrimoniaux remarquables qui font l'objet d'une sous-unité de paysage : « Les vallées encaissées du plateau de Haye », et d'une unité de paysage : « Les Boucles de la Moselle ». Quelques villages se sont installés au centre des clairières cultivées tels que Saizerais, Velaine-en-Haye, Rosières-en-Haye, Viéville-en-Haye,… Ainsi morcelée par les vallées qui découpent le plateau,

l'unité de paysage s'allonge ainsi sur 65 km de long pour 10 à 15 km de large environ.

Les paysages actuels du plateau de Haye reflètent la position à l'écart des axes de développement de ce territoire, situé entre le couloir mosellan (qui concentre dès l'époque gallo-romaine l'essentiel de l'occupation humaine : agriculture, viticulture et commerce), et l'évêché de Toul (qui occupe une position centrale dans la province du sud de la Lorraine). Le plateau de Haye reste ainsi peu exploité et couvert de forêts.

Au Moyen-Age, une vague de défrichement ouvre de grandes clairières sur le plateau afin de développer la polyculture. Parallèlement, les forêts connaissent une phase d'exploitation, le bois servant à alimenter les industries de la vallée : faïenceries, tuileries et artisanat du fer.

Dès le XVIème siècle, les ducs de Lorraine réglementent l'exploitation du bois afin de préserver les chasses et de garantir la pérennité de la ressource en bois : c'est la naissance de la grande forêt de Haye.

Jusqu'au XIXème siècle, les besoins en bois des manufactures généralisent le taillis-sous-futaie. Puis, à partir de la moitié du XIXe siècle, le coke remplace le bois dans les hauts-fourneaux ; la futaie est alors privilégiée afin de constituer des réserves en bois d'œuvre.

Au XXème siècle, la Première Guerre mondiale laisse des séquelles dans les paysages avec la constitution de boisements de résineux sur les « zones rouges » dévastées par les conflits et la destruction de villages entiers : Régniéville, Remenauville, Fey-en-Haye.

Plus récemment, la tempête du 26 décembre 1999 a fortement touché la forêt, marquant aujourd'hui encore les paysages.

2.2. Des Côtes de Meuse aux Côtes de Toul

Les Côtes de Meuse

Les Côtes de Meuse, tout comme les Côtes de Moselle, font partie du système de cuestas du Bassin parisien. Taillées dans les calcaires coralliens du jurassique supérieur, elles marquent aujourd'hui fortement les paysages du nord au sud, de la frontière belge à la Champagne, par la puissance de leurs reliefs. Elles sont bordées, sur leur partie orientale et d'est en ouest par la plaine de la Woëvre et la vallée de la Meuse à l'est par la plaine de la Woëvre et à l'ouest par la vallée de la Meuse.

Les Côtes de Toul

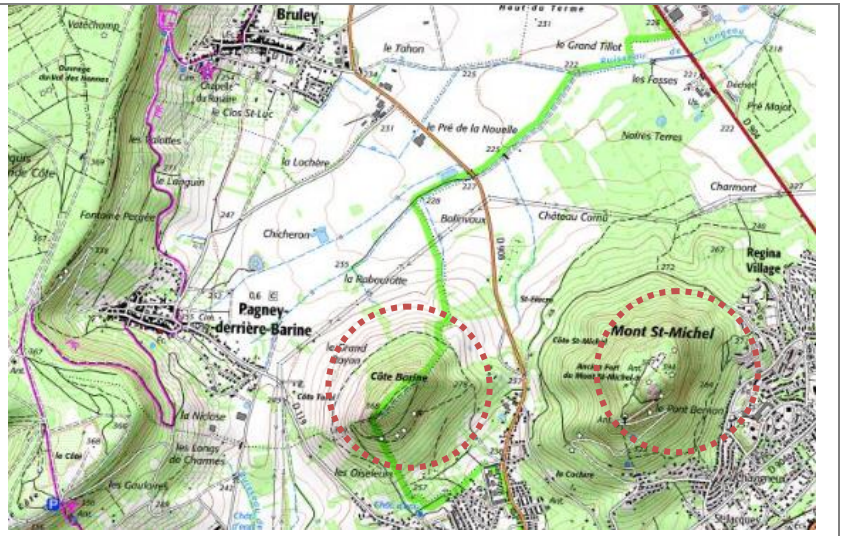
Dans le département, cette unité de paysage correspond aux Côtes de Toul, dont la dénomination fait référence au vignoble qui s'y est installé et développé, bénéficiant d'un climat abrité et favorable. Elle s'allonge sur une trentaine de kilomètres du nord au sud entre la forêt de la Reine et Mont-l'Etroit, pour 10 à 15 km de large environ. Outre les coteaux qui accueillent les vignes, cette unité comprend également l'étroite plaine (prolongement sud de la Woëvre) qui s'étend à ses pieds, ainsi que le revers de côte largement boisé et entaillé de petites vallées habitées et cultivées telles celles de l'Aroffe, de l'Ingressin ou du Terrouin.

Les buttes témoins

Issues du relief de cuesta, deux buttes témoins parsèment le territoire. Il existe ainsi le Mont-St-Michel et la Côte Barine, ayant donné son nom au village de Pagney situé à proximité.

Point stratégique dominant la ville fortifiée de Toul, le Mont-St-Michel accueille un ancien fort.

Le Mont-St-Michel et la Côte Barine : les deux buttes témoins du territoire



2.3. De la vallée de la Moselle à l'ancrage dans le Sillon Lorrain

(Source : Atlas des Paysages de Meurthe-&-Moselle)

Au droit de Neuves-Maisons, la Moselle quitte brusquement l'orientation nord-sud des Côtes de Moselle pour effectuer un « détour » au cœur du plateau de Haye. Elle y dessine une vallée étroite et sinueuse appelée « Boucles de la Moselle », baignant la ville de Toul avant de s'écouler à nouveau au travers des Côtes de Moselle à l'aval de Frouard.

Situées à l'écart des axes privilégiés de communication du sillon mosellan, les Boucles de la Moselle présentent aujourd'hui des paysages naturels qui font son identité. Cette portion de vallée a pourtant connu un certain dynamisme, comme en attestent les sites bâtis fortifiés de Liverdun et de Villey-le-Sec, construits en surplomb de la Moselle, gardiens des passages offerts par la vallée.

Les boisements sont très présents dans les paysages de la vallée, en continuité avec la forêt qui s'étend sur le plateau de Haye. Ils sont essentiellement composés de hêtres et de chênes, couvrant les hauts des coteaux et les versants les plus abrupts.

Les parcelles agricoles se retrouvent essentiellement sur les rebords du plateau, plus faciles à cultiver.

Les fonds de vallée et les coteaux cultivés se font rares et sont souvent enfrichés et gagnés par les boisements participant à la fermeture des paysages.

Des traces montrent qu'autrefois, la rivière se jetait dans le fleuve Meuse à Pagny-sur-Meuse (55). Son cours fut dévié lors de sa capture par un autre cours d'eau, la Meurthe. Depuis cet événement, son lit s'est reconstitué à une vingtaine de kilomètres plus à l'est, à Toul (54).

2.4. Synthèse des entités paysagères : éléments déterminants pour l'identification des 4 secteurs

Suite à ces entités paysagères bien marquées, différents secteurs d'études ont été identifiés afin de faciliter l'élaboration du PLUi. Ainsi, 4 secteurs se distinguent :

- **Le Secteur 1 (*Secteur Woëvre*) :** Noviant-aux-Prés, Manonville, Manoncourt-en-Woëvre, Domèvre-en-Haye, Tremblecourt, Avrainville, Jaillon, Francheville, Bouvron, Ménil-la-Tour, Andilly, Royaumeix, Minorville, Grosrouvres, Ansauville et Sanzey.

- **Le Secteur 2 (*Secteur plateau de Haye, vallée de la Moselle*) :** Aingeray, Villey-St-Etienne, Fontenoy-sur-Moselle, Sexey-les-Bois, Velaine-en-Haye, Gondreville, Villey-le-Sec, Chaudeney-sur-Moselle, Pierre-la-Treiche, Bicqueley et Gye.

- **Le Secteur 3 *(Secteur des coteaux de Toul)* :** Boucq, Trondes, Lagney, Lucey, Bruley, Pagney-Derrière-Barine, Laneuveville-derrière-Foug, Lay-St-Rémy, Foug, Choloy-Ménillot, Domgermain et Charmes-la-Côte.

- **Le Secteur 4 *(Conurbation de Toul)* :** Toul, Écrouves et Dommartin-lès-Toul.

-

3. TENDANCES D'EVOLUTION DU PAYSAGE

3.1. Les évolutions naturelles, agricoles et urbaines

Le paysage reflète l'occupation humaine d'un territoire, par son activité, ses pratiques et ses besoins.

Les entités paysagères étant nombreuses au sein du territoire intercommunal, les évolutions qu'elles ont connues le sont tout autant.

La plaine de la Woëvre et le plateau de Haye, des paysages bien conservés

Les paysages de la Plaine de la Woëvre ont peu évolué au fil des décennies, dans la mesure où cette entité a accueilli très tôt des activités agricoles, au détriment des espaces forestiers.

Toutefois, les boisements présents au XIXème siècle, sont encore visibles aujourd'hui. Ce territoire est resté ainsi agricole en raison de ses terrains argilo-marneux propices à l'agriculture, mais aussi et surtout son sous-sol pauvre en minerai et donc peu propice au développement de l'industrie.

Le secteur de la Plaine de la Woëvre a également connu peu d'évolution au niveau de son paysage urbain. Les villages se sont peu étendus, contrairement à certaines communes du plateau de Haye comme à Jaillon.

Les coteaux de Toul, le redéveloppement du vignoble et la valorisation d'une agriculture de coteau

Déjà au XIXème les paysages des coteaux étaient marqués par des activités agricoles différentes de celles de la plaine et du plateau voisin. Les vergers, mais surtout la vigne, dessinent les paysages, à tel point qu'à la fin du XIXème siècle, la Lorraine possédait autant de surfaces en vigne que l'Alsace actuellement. En effet, le vignoble du Toulois, très morcelé, connaît une forte expansion tout au long du XIXème siècle 1 318 ha en 1822, 1 447 ha en 1843 il atteint son maximum vers 1880 avec plus de 1 600 ha[1].

Néanmoins, au début du XXème, comme dans beaucoup de vignobles, et notamment en Lorraine, le phylloxéra a décimé les surfaces viticoles. Cependant, contrairement aux vignobles des Côtes de Moselle, ils n'ont été que partiellement impactés par l'essor de l'industrie qui s'est développé dans le Sillon Lorrain et la vallée de Moselle. Ainsi, une partie de la main d'œuvre s'est efforcé à redévelopper la vigne au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. Les restructurations foncières entreprises ont permis un développement économique du vignoble et un progrès qualitatif qui lui a valu l'obtention du label AOC « Côtes de Toul » en 1998, en même temps qu'elles modifiaient profondément le paysage.

La vallée de la Moselle, une urbanisation qui s'est étalée

Les communes de la vallée de la Moselle ont connu la plus importante évolution paysagère de la CC2T, depuis la fin du XIXème siècle.

En effet, à la fin de ce siècle, l'industrie s'est beaucoup développée le long de la Moselle et notamment autour de la ville de Foug. Par la suite, les fortifications et les positionnements stratégiques se sont renforcés au cours du XXème, afin de faire face à l'annexion d'une partie de la région et protéger Nancy.

La proximité de Nancy et le développement des grands axes comme l'A31 vont favoriser le phénomène de périurbanisation autour des communes.

Ainsi Écrouves et Dommartin-lès-Toul font désormais partie de l'unité urbaine de Toul et forment une conurbation. Les communes qui constituent des pôles-relais comme Gondreville et Velaine-en-Haye ont également accueillis de très nombreux ménages au sein de nouveaux lotissements et de nombreuses zones d'activités se sont développées. Ainsi, l'artificialisation du sol a été très importante, notamment depuis les années 1970.

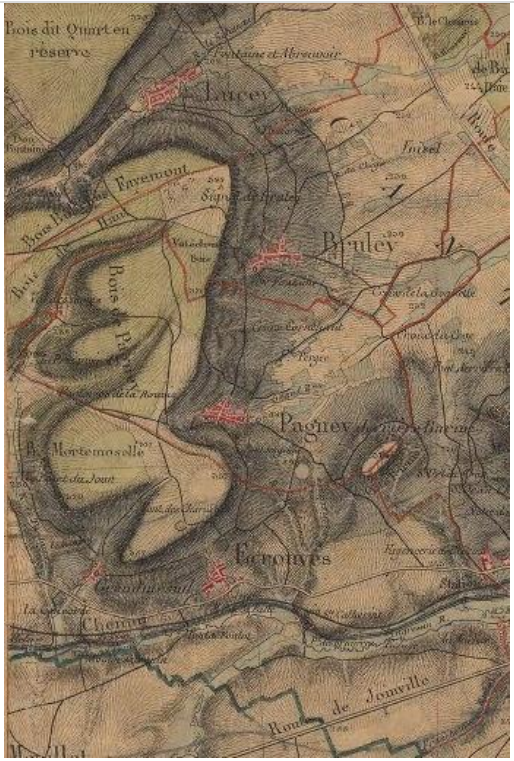
---

[1] *Mathy Arnaud. Les paysages du vignoble des Côtes de Toul, expression des mutations récentes. In: Revue Géographique de l'Est, tome 38, n°1-2,1998. Géohistoire des paysages des côtes de Lorraine et du Luxembourg. pp. 9-16.*

Certaines communes sont d'ailleurs devenues des villages-dortoirs (Velaine-en-Haye, Bicqueley, Villey-le-Sec…) pour la Métropole de Nancy ou la conurbation de Toul. Alors que les structures des bourgs et villages présentent généralement des bâtiments anciens proches les uns des autres, les évolutions récentes ont eu tendance à moins se préoccuper de leur intégration par rapport au tissu villageois existant et aux spécificités paysagères du territoire. C'est ainsi qu'il semble y avoir aujourd'hui « deux » Gondreville : le village médiéval fortifié connecté aux commerces et services du bourg-centre avec une vie de « village » et les lotissements à proximité de la zone d'activité, de la sortie d'autoroutes et de la RD reliant Toul à Nancy qui constitue la partie « dortoir » de la commune.

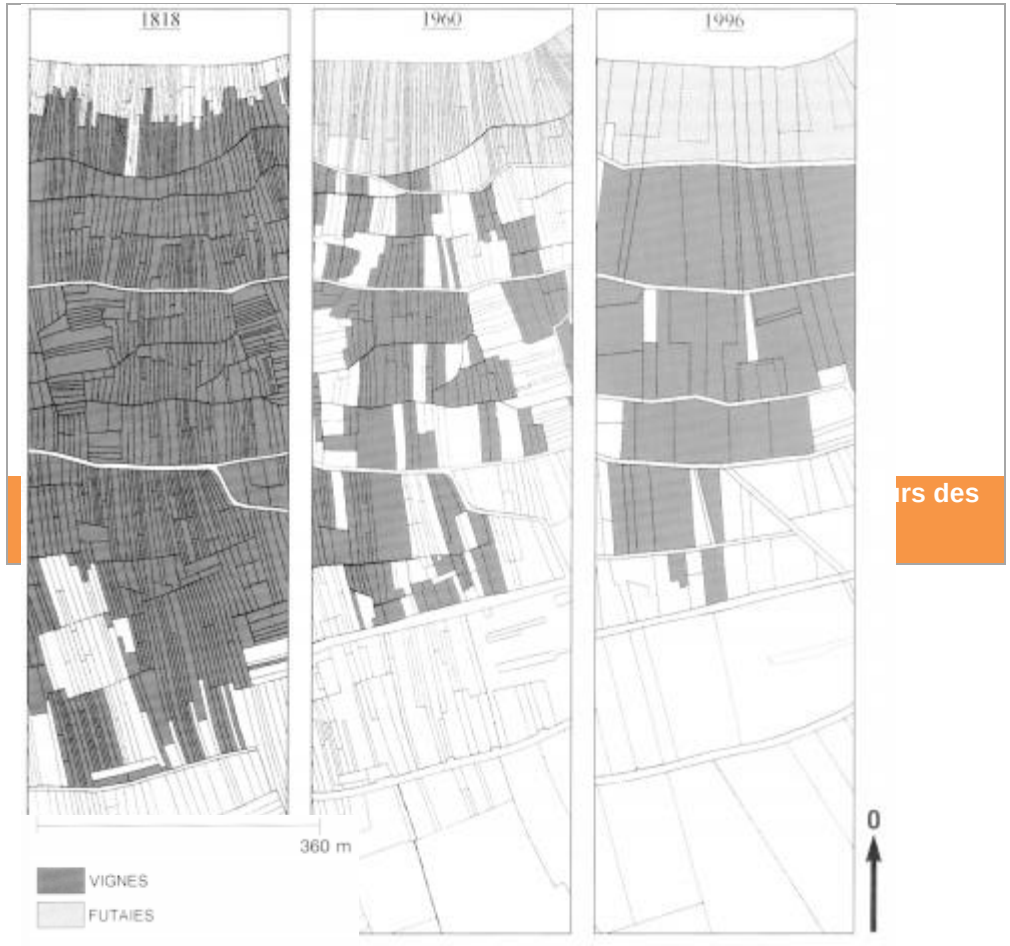
Plaine de la Woëvre en 1866

Plaine de la Woëvre en 2013



Les coteaux de Toul en 1866

Les coteaux de Toul aujourd'hui



urs des

Les communes de la vallée de la Moselle en 1886	
Les communes de la Vallée de la Moselle en 2016	

3.2. Les panoramas, éléments essentiels à préserver de l'enfrichement

En raison de la diversité de ces paysages et de sa topographie, le territoire intercommunal dispose de très nombreux points de vue à la fois depuis les Côtes de Toul, le Plateau de Haye ou les abords de la Vallée de la Moselle.

Ainsi, une vigilance est à apporter sur l'enfrichement de certains points de vue et notamment l'avancée des espaces boisés autour des villages au niveau des coteaux. Cette problématique rencontrée à la fois sur les Côtes de Moselle et les Côtes de Meuse a conduit sur ces coteaux, les collectivités et le Parc Naturel Régional, à élaborer un Plan Paysage afin de réouvrir les paysages et limiter l'enfrichement.

Ces paysages sont intimement liés aux activités agricoles, il est donc important de veiller à leur maintien : viticulture, arboriculture, pastoralisme, maraîchage, vergers familiaux à entretenir,…

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

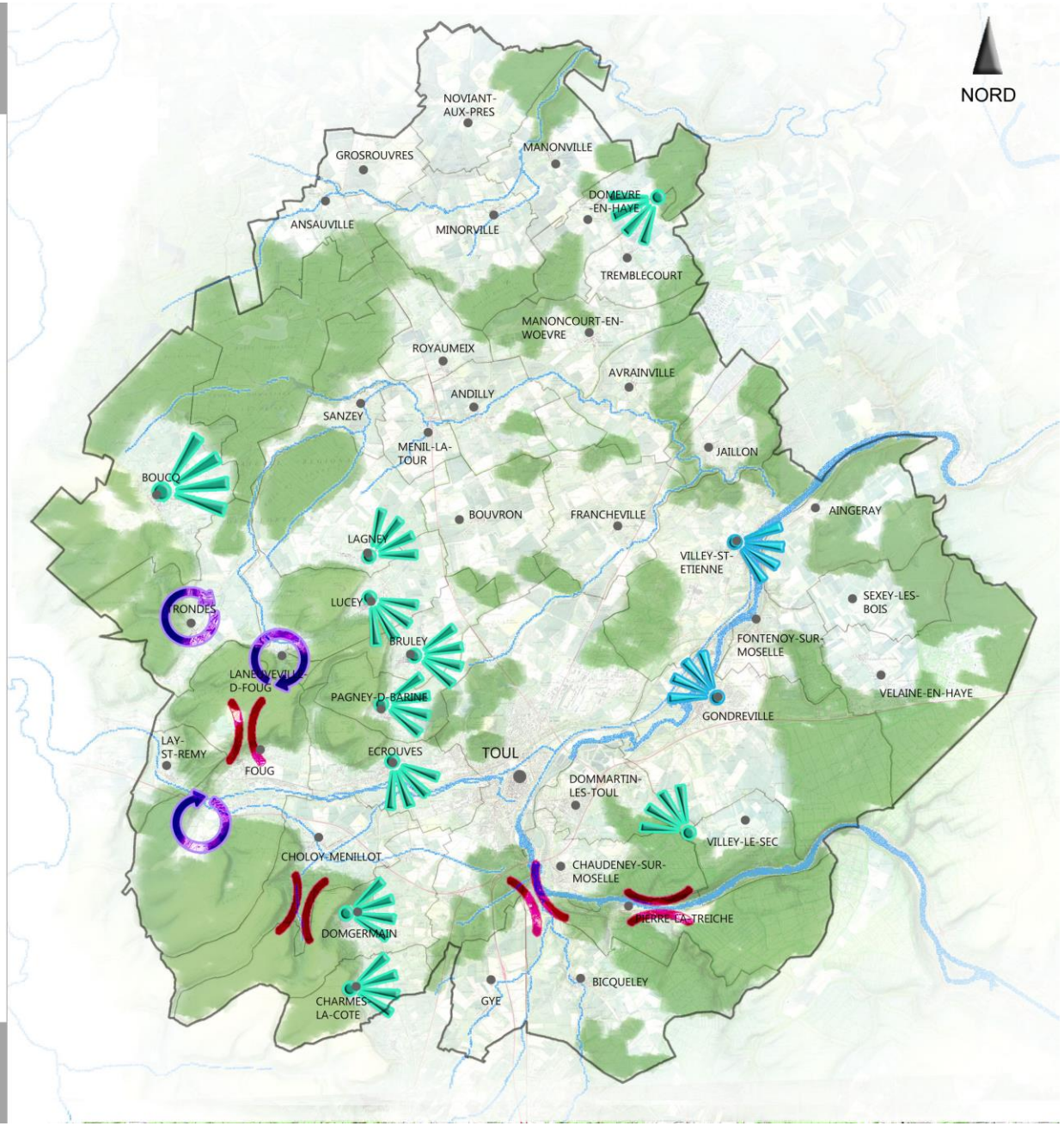
DILATATIONS PAYSAGERES

LEGENDE

- Perspectives paysagères sur le Grand Territoire
- Perspectives paysagères sur la Moselle
- Confinements paysagers
- Resserrements visuels

Echelle : 0 2kms

Source : IGN /Géoportail



3.3. Le bilan de la consommation d'espaces

L'analyse de la consommation des espaces discerne les constructions effectuées et les terrains artificialisés sur la dernière décennie.

L'évaluation de la consommation foncière sur les 15 dernières années a été réalisée sur la base de la photo-interprétation de Géoportail 2004 en comparaison avec les dernières photographies aériennes disponibles aujourd'hui (en date de 2016 pour la plupart) et de l'analyse de terrain.

En fonction de la vocation des sols, on distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers et on différencie la conversion à des fins résidentielles (construction d'habitat), la mutation à vocation industrielle, agricole et la conversion des terres en équipements publics. Cette analyse est faite sur un espace-temps de 15 ans par rapport à aujourd'hui.

Cette analyse permet de repérer très précisément les surfaces agricoles et naturelles cédées pour l'artificialisation et de dégager les observations suivantes :

En tout, 75,25 hectares ont été artificialisés sur une période de 15 ans, ce qui correspond à un rythme de consommation d'environ 4,9 hectares par an. Cette conversion de terres correspond à 0,01 % du territoire de la CC2T (467 km²).

- La destination de la consommation foncière se répartit de la façon suivante :
  - 53,44 ha à destination d'habitat, soit 72 % de la consommation totale
  - 11,72 ha à destination d'activités (commerciales ou industries), soit 16 % de la consommation totale
  - 4,29 ha pour de l'activité agricole, soit 5,5 % de la consommation totale
  - 4 ha pour de l'équipement public, soit 5,5 % de la consommation totale.
- En termes de localisation des pressions liées à la consommation foncière, on retrouve des consommations plus importantes à :
  - **Velaine-en-Haye** : 14,28 ha consommés, soit 19,36 % de la consommation totale de la CC2T pour 3,9% de la population de l'intercommunalité. 98 % de ces consommations d'espaces étaient destinées à de l'habitat. Elle a dans le même temps accueilli de nouveaux habitants sur la période 2006-2014, dans la mesure où la population a augmenté de + 269 habitants.
  - **Toul** : 12,1 ha consommés, soit 16,41 % de la consommation totale de la CC2T pour 35,5% de la population. L'essentiel était à destination de logements.

    Toutefois, on constate que la ville a perdu des habitants sur la période 2006-2014 (- 651 habs), dans un contexte de post-fermeture de régiment (Toul Rosière en 2004). L'offre de logements proposée devait ainsi s'adapter à la demande de ménages cherchant davantage de plus grands logements sous forme individuelle, d'où l'aménagement des lotissements « Gama et Arsenal» ayant permis de proposer une offre nouvelle de logements (stabilisation de la population entre 2010 et 2016).
  - **Dommartin-lès-Toul** (6,59 ha, soit 8,94%) et **Écrouves** (8,1 ha, soit 10,98 %) sont les communes ayant le plus consommé après Velaine-en-Haye et Toul. Pour la 1ère, la raison principale est la création de la zone d'activités qui a été aménagée, là où se situe le supermarché Leclerc.

Certaines communes ont, au contraire, très peu consommé ces 15 dernières années : Ansauville (0,04 ha pour du logement), Grosrouvres (0,07 ha pour du logement), Laneuveville-derrière-Foug (0,07 ha pour du logement), Noviant-aux-Prés (0,08 ha pour du logement) et Sanzey (0,09 ha pour du logement). L'état des terres agricoles et naturelles est donc resté quasiment inchangé.

De manière générale, les communes ayant consommé plus de 2 ha de terres depuis 2004, sont des communes ayant accueilli des projets de lotissements, conduisant indubitablement à l'augmentation de la population : + 100 habs à Jaillon entre 2006 et 2014, + 322 habs à Écrouves… La cartographie de la consommation d'espace entre 2004 et 2016 permet de le démontrer (ci-après).

L'étude de cette illustration nécessite des précisions particulières qui permettent d'expliquer notamment que la commune de Toul ait perdu des habitants (- 651 entre 2006 et 2016), alors qu'il y a eu près de 12ha consommés. En effet, la population s'est stabilisée à partir des années 2010 et les lotissements Gama et Arsenal sont venus répondre à une demande nouvelle en offre de logements. Ces vastes projets qui se sont déroulés sur plusieurs années ont alors consommé des terres nouvelles, mais en ont aussi renouvelées (quartier Arsenal).

En reprenant les chiffres de la consommation d'espace de ces dix dernières années au sein de la Communauté de Communes, il s'avère qu'à chaque

hectare consommé sur le territoire intercommunal, c'est 9 habitants supplémentaires qui ont été accueillis. Ce chiffre est plus élevé au niveau du SCoT (17 habitants gagné pour 1ha consommé), de la région (17 habitants gagnés) et du territoire national (21 habitants supplémentaires).

L'enjeu à l'avenir serait de ce fait, de veiller à optimiser davantage l'espace consommé, afin de continuer à augmenter la démographie, tout en limitant la consommation d'espace comme le préconise le SCoT.

	Consommation de l'espace depuis 2004* (ha)				
	Agricole	Naturel	Forestier	Total	Proportion au sein de la CC2T (%)
Aingeray	0,41			**0,41**	0,56
Andilly	0,83			**0,83**	1,13
Ansauville	0,26			**0,26**	0,35
Avrainville**	0,13	0,08	-	**0,21**	0,28
Bicqueley		1,05		**1,05**	1,42
Boucq	0,9	0,64		**1,54**	2,09
Bouvron	0,3	2,4		**2,7**	3,66
Bruley	2,15	0,26		**2,41**	3,27
Charme la Côte		0,6		**0,6**	0,81
Chaudeney-sur-Moselle	0,17	0,2	1,07	**1,44**	1,95
Choloy-Ménillot		0,08	0,2	**0,28**	0,38
Domèvre-en-Haye	0,39	0,22		**0,61**	0,83
Dommartin-lès-Toul	5,5	1,09		**6,59**	8,94
Domgermain	0,95	0,39		**1,34**	1,82
Écrouves**	6,6	1,5		**8,1**	10,98
Fontenoy-sur-Moselle		0,26		**0,26**	0,35
Foug		1,35		**1,35**	1,83
Francheville	0,47			**0,47**	0,64
Gondreville	3,6	0,28		**3,88**	5,26
Grosrouvres	0,09			**0,09**	0,12
Gye	0,51	0,08		**0,59**	0,80
Jaillon*	2,24			**2,24**	3,04
Lagney	0,08	0,25		**0,33**	0,45
Laneuveville-d.-Foug	0,07			**0,07**	0,09
Lay-St-Rémy	0,05	0,15	0,5	**0,7**	0,95
Lucey	0,8	0,08		**0,88**	1,19
Manoncourt-en-Woëvre		0,13		**0,13**	0,18
Manonville	0,25			**0,25**	0,34
Ménil-la-Tour	0,91			**0,91**	1,23
Minorville		0,21		**0,21**	0,28
Noviant-aux-Prés	0,58			**0,58**	0,79
Pagney-derrière-Barine	1,41			**1,41**	1,91
Pierre-la-Treiche			0,15	**0,15**	0,20
Royaumeix	0,2	0,38		**0,58**	0,79
Sanzey		0,09		**0,09**	0,12
Sexey-les-Bois	1,23			**1,23**	1,67
Toul	10,3	1,8		**12,1**	16,41
Tremblecourt	0,56			**0,56**	0,75
Trondes	0,23			**0,23**	0,31
Velaine-en-Haye	14,28			**14,28**	19,36
Villey-le-Sec		2		**2**	2,71
Villey-St-Etienne		0,31		**0,31**	0,42
Total CC2T				**73,75**	**100,00**

	Destination des consommations d'espaces (ha)				
	Résidentiel	**Agricole**	**Equipement public (+ services)**	**Industriel et commercial**	**Total**
Aingeray	0,41				**0,41**
Andilly	0,52	0,31			**0,83**
Ansauville	0,04	0,22			**0,26**
Avrainville	0,13	0,08	-	-	**0,21**
Bicqueley	1	0,05			**1,05**
Boucq	0,64			0,9	**1,54**
Bouvron	0,3	2,4			**2,7**
Bruley	0,83		0,03	1,55	**2,41**
Charme la Côte	0,6				**0,6**
Chaudeney-sur-Moselle	1,27		0,08	0,09	**1,44**
Choloy-Ménillot	0,28				**0,28**
Domèvre-en-Haye	0,22		0,39		**0,61**
Dommartin-lès-Toul	1,09			5,5	**6,59**
Domgermain	0,54				**0,54**
Écrouves**	8,1				**8,1**
Fontenoy-sur-Moselle	0,26				**0,26**
Foug	0,45		0,9		**1,35**
Francheville	0,3	0,13	0,04		**0,47**
Gondreville	0,28			3,6	**3,88**
Grosrouvres	0,07		0,02		**0,09**
Gye	0,42	0,17			**0,59**
Jaillon*	2,24				**2,24**
Lagney	0,25	0,08			**0,33**
Laneuveville-d.-Foug	0,07				**0,07**
Lay-St-Rémy	0,7				**0,7**
Lucey	0,88				**0,88**
Manoncourt-en-W.	0,13				**0,13**
Manonville	0,25				**0,25**
Ménil-la-Tour	0,59		0,32		**0,91**
Minorville	0,21				**0,21**
Noviant-aux-Prés	0,08	0,5			**0,58**
Pagney-derrière-Barine	1,41				**1,41**
Pierre-la-Treiche	0,15				**0,15**
Royaumeix	0,58				**0,58**
Sanzey	0,09				**0,09**
Sexey-les-Bois	1,23				**1,23**
Toul	10,3		1,8		**12,1**
Tremblecourt	0,21	0,35			**0,56**
Trondes	0,2		0,03		**0,23**
Velaine-en-Haye	14		0,28		**14,28**
Villey-le-Sec	2				**2**
Villey-St-Etienne	0,12		0,11	0,08	**0,31**
Total CC2T	**53,1**	**4,13**	**4**	**11,72**	**72,95**

** Jaillon : photos aériennes de 2009 et non 2004*
****La reconversion des terrains militaires ne sont pas comptabilisés*

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSOMMATION ESPACE 2004 - 2016

LEGENDE

Espace consommé entre 2004 et 2016 :

- > 10 hectares
- Comprises entre 5,1 ha et 10 ha
- Comprises entre 2,1 ha et 5 ha
- Comprises entre 1,1 ha et 2 ha
- < 1 hectares

Evolution du nombre d'habitants entre 2006 et 2016 :
(Découpage par tranche : -20 / 20- 99 / 100 et +)

1 20 101 Habitants gagnés

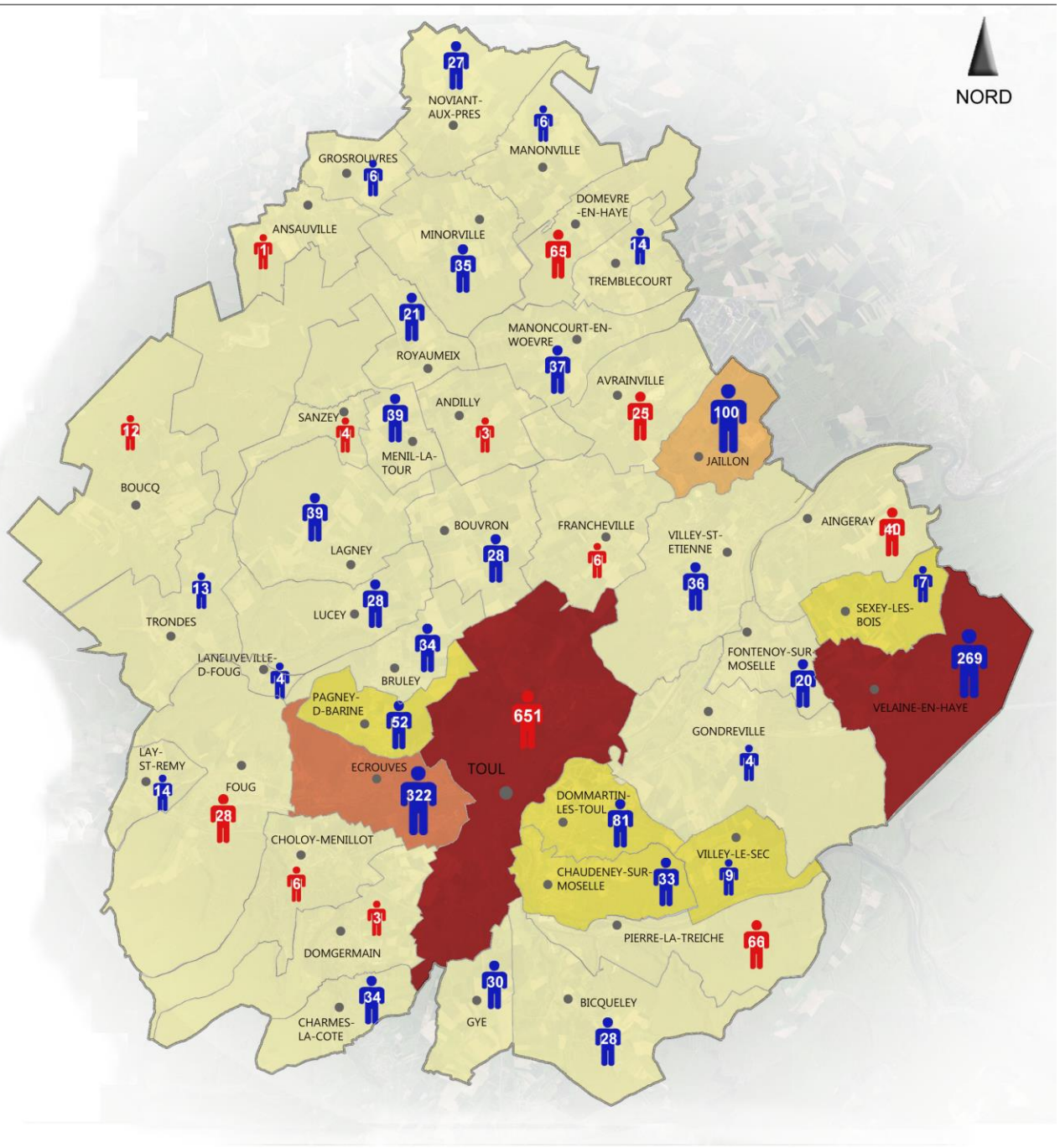
1 20 101 Habitants perdus

	Ratio habitants/ha
CC2T	9
SCoT Sud 54	12,3
Grand Est	17
France	21

Comparaison supraterritoriale

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE / Géoportail / IGN



3.4. Synthèse et chiffres clés de la consommation d'espace

73,75 hectares artificialisés sur une période de 15 ans.

72 % de la consommation totale qui concerne une vocation résidentielle et 16% concerne l'activité.

5.5 % de la consommation pour la vocation agricole.

19,36 % de la consommation totale de la CC2T sur Velaine-en-Haye pour 3,9 % de la population intercommunale.

Pour chaque hectare supplémentaire consommé à vocation résidentielle sur la CC2T entre 2006 et 2014, c'est 9 habitants gagnés.

3.5. Enjeux de la consommation d'espace

- Préserver les terres agricoles.
- Modérer la consommation d'espace et optimiser le foncier intramuros existant.

4. LES MORPHOLOGIES URBAINES

Les bourgs et villages constituent dans le paysage des silhouettes urbaines qualitatives qui peuvent prendre différentes formes.

Les différentes entités paysagères qui ont été repérées plus haut, sont le résultat d'une topographie qui empreigne la morphologie urbaine des villages et villes du territoire. C'est pourquoi, afin d'étudier les morphologies urbaines, le parti pris a été celui de croiser à la fois cette structure urbaine avec la situation géographie et topographique de la commune.

Historiquement en France, un village est composé à l'origine d'une église et de maisons. Il existe traditionnellement deux formes de villages dans nos régions :

- Les villages-rues, où les maisons sont construites de part et d'autre d'une rue,
- Les village-tas, où les maisons sont groupées de façon non linéaire et souvent construites autour de l'église ou du château ou au croisement de deux voies de communication.

Sur le territoire de la CC2T, on peut distinguer 5 morphologies urbaines :

- Le village-rue : morphologie simple et basique autour d'un axe viaire central,
- Le village-tas : morphologie construite autour d'un carrefour permettant l'émergence d'un noyau villageois,
- Le village sur promontoire : morphologie positionnée en belvédère sur le paysage de la Woëvre et la Vallée de la Moselle,
- La commune tournée vers l'eau : morphologie façonnée par le passage d'un cours d'eau avec la Moselle, l'Esch, la Bouvade et le Terrouin notamment,

  La commune éclatée / étalée : morphologie ayant subi un développement urbain plus important avec la présence de plusieurs quartiers aux fonctions distinctes.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TYPOLOGIES URBAINES ET PAYSAGERES

LEGENDE

Situation géographique :

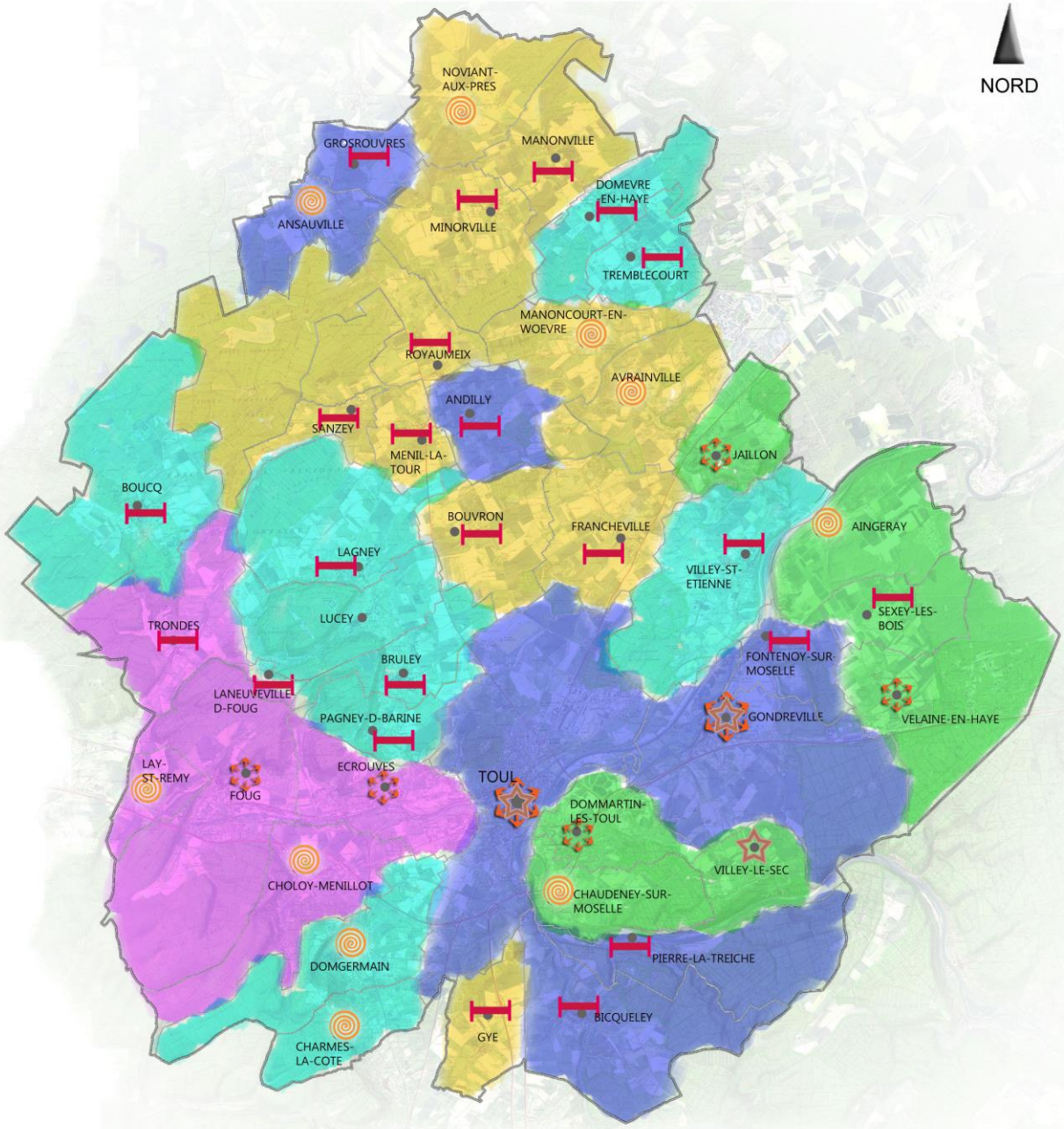
- Communes de plaine
- Communes en belvédère
- Communes en plateau
- Communes tournées vers l'eau
- Communes de pied de côte

Morphologie urbaine

- Village-tas
- Village-rue et village en "T"
- Commune éclatée
- Commune fortifiée
- Commune fortifiée et éclatée

Echelle : 0 2kms

Source : Géoportail / IGN



	Village-rue et en « T »	Village-tas	Commune éclatée / étalée	Commune fortifiée
Commune de plaine	Manonville	Noviant-aux-Prés		
	Minorville	Manoncourt-en-Woëvre		
	Tremblecourt	Avrainville		
	Royaumeix			
	Sanzey			
	Ménil-la-Tour			
	Bouvron			
	Gye			
	Francheville			
Commune belvédère	Boucq (bas du village)	Boucq (haut du village)		
	Bruley	Domgermain	Domgermain (Bois le Comte)	
	Lucey	Charmes-la-Côte		
	Domèvre-en-Haye			
	Tremblecourt			
	Villey-St-Etienne			
	Lagney			
	Pagney			
Commune de pied de côte	Choloy-Ménillot (partie Choloy)	Choloy-Ménillot (partie Ménillot)	Écrouves	
	Laneuveville derrière Foug	Lay-St-Rémy	Foug	
	Trondes			
Commune tournée vers l'eau	Grosrouvres	Ansauville	Toul	Toul
	Andilly		Gondreville	Gondreville
	Pierre la Treiche			
	Bicqueley			
	Fontenoy-sur-Moselle			
Commune de plateau	Sexey-les-Bois	Aingeray	Dommartin-lès-Toul	Villey-le-Sec
		Chaudeney-sur-Moselle	Velaine-en-Haye	
			Jaillon	

4.1. Une morphologie urbaine traditionnelle lorraine qui a évolué au fil des décennies

Les communes à dominante rurale des Terres Touloises sont marquées par une densité plus faible que la moyenne départementale (96 hab/km² contre 140 hab/km² en Meurthe-&-Moselle). Même avec une faible densité globale, quelques principes urbanistiques structurent la majorité des villes et villages toulois, et leurs paysages alentours :

- En règle générale, la forme traditionnelle du village lorrain, dont la trame régulière est en place depuis le milieu du Moyen-Age, est constituée d'un village-rue caractérisé par des séquences de maisons mitoyennes alignées le long des rues principales et disposant de larges usoirs sur l'avant de la façade sur rue.
- Le village est souvent composé d'un noyau dense (centre ancien originel) et d'extensions pavillonnaires égrainées aux extrémités, le long des voies de communication (constructions récentes).
- Un élément patrimonial de centralité (église, château, monument, mairie, salle des fêtes par exemple) organise la vie urbaine, aussi bien du point de vue administratif que fonctionnel.
- Les bâtisses anciennes ont régulièrement été implantées en axant leur faîtage parallèlement à la route.

Le village-rue et en « T », une forme fréquente sur le territoire

Le terme de village-rue symbolise une organisation urbaine dont les constructions se sont succédées de part et d'autre d'une rue ou d'un axe unique. Il désigne un type d'habitat rural groupé. L'organisation d'un village-rue est le fait d'une agglomération progressive de maisons ou de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale et d'un accès direct à leur propriété agricole. C'est pour cette raison que le parcellaire de ces communes est généralement structuré perpendiculairement à la rue et constitué de longues lanières étroites, souvent de la même largeur que l'habitation.

Le modèle à la fois architectural et social du village-rue semble avoir connu un large succès car il est très présent en Lorraine et sur le territoire. Le village-rue de type lorrain est aussi un modèle comprenant des maisons jointives par leur pignon qui délimitent une rue bordée de larges usoirs.

Le secteur le plus concerné par une morphologie urbaine en « village-rue » est le secteur de la Woëvre.

En effet, cette partie du territoire était, et reste encore aujourd'hui, rurale et cette structure urbaine est l'héritage de ce passé agricole : des façades d'habitation très étroites accolées à la grange et bénéficiant d'un jardin et de verger sur l'arrière de parcelles très laniérées.

En règle générale, les constructions sont implantées le long de la rue principale du village, en offrant sur l'avant un usoir. L'usoir étant l'espace entre la chaussée et le bâti dans les villages où les maisons sont jointives.

Sanzey

Trondes

Les façades accompagnent la route et créent des séquences urbaines de traversées de bourgs. L'architecture dominante sur le territoire semble respecter les caractéristiques locales, à savoir des séquences de maisons-blocs accolées à minima 2 par 2 ou généralement plus, suivant un alignement relatif autant au niveau des nus de façades que des gabarits (hauteur, volume, ligne de faîtage,…). On note une certaine dualité entre la structuration rigoureuse des façades sur rue obéissant à une grande homogénéité dans l'ordonnancement des travées qui semble immuable (logis/étable/grange) et la disparité des façades arrière donnant sur le jardin ou la cour d'agrément, présentant quant à elles des décrochements,

des différences de niveaux, des adjonctions ou des dépendances. L'alignement très organisé en limite du domaine public contraste ainsi avec l'organisation « chahutée » en partie arrière de la trame bâtie dédiée à la sphère privée et à la vie familiale. Derrière les maisons, et épousant leur faible largeur, s'étendent le potager et le verger. L'ensemble des vergers forme une couronne arborée autour du village.

Le village-tas, un modèle moins répandu, mais présent

Le terme de village-tas symbolise une organisation urbaine dont les constructions se répartissent autour de deux voies principales qui se croisent. L'intersection des voies crée un carrefour, synonyme de point de rencontre, qui est souvent l'occasion de l'émergence d'un espace public (place) ou de l'élévation d'un édifice (religieux : église, défensif : château ou maison forte, commercial : marché,…). L'organisation en intersection implique généralement un noyau villageois de plus grande importance, permettant de relier différents hameaux qui constellent autour.

Ce deuxième modèle se rencontre moins souvent sur le territoire que dans le cas du village-rue. Cependant lorsqu'il est présent, il se retrouve essentiellement dans les villages de la Woëvre.

L'urbanisation s'est faite ainsi autour d'une place centrale sur laquelle, bien souvent, se trouvent la mairie et l'église du village. Il est à noter qu'Aingeray et Chaudeney-sur-Moselle font figure d'exception au niveau des communes de la vallée de la Moselle, contraintes bien souvent par une topographie marquée par le lit majeur de la Moselle, ses méandres et des coteaux creusés par certains affluents.

Lay-St-Rémy semble s'être urbanisée en deux phases : à la fois autour des rues de Lorraine et René III, puis le long de la rue du St-Empire. D'un village plutôt « rue », il a évolué en village-tas, compte tenu de la densité des réseaux de communication qui suivent le tracé de la RD400 (canal de la Marne au Rhin, voie ferrée et RD.

En règle générale, les cœurs de ces villages sont constitués de séquences de maisons-blocs mitoyennes et alignées le long des rues principales. On peut y constater la présence de fronts bâtis, d'alignements de façades, ainsi qu'une densité assez forte composée de bâtisses typiques, larges et profondes. Les constructions sont assez imposantes, de taille souvent haute. Les ouvertures sont organisées en façade de manière régulière et symétrique.

Avrainville

Lay-St-Rémy

La commune éclatée / étalée par la périurbanisation et les activités

Les communes qui constituent les pôles-relais, les communes périurbaines ou la ville-centre du territoire de la Communauté de Communes des Terres Touloises, se sont développées davantage que les communes plus rurales et/ou de tradition agricole et présentent une armature urbaine plus complexe qui crée de véritables bourgs urbains ou des villes.

Ces communes se sont progressivement constituées grâce un réseau viaire maillé et l'arrivée successive de constructions groupées. Ils ont connu une croissance par extension : le tissu urbain s'est progressivement étendu de proche en proche par adjonction continue d'éléments voisins.

Finalement, le développement urbanistique de ces communes est le résultat de la juxtaposition de zones monofonctionnelles aménagées les unes à côtés des autres : noyau villageois originel, faubourgs, zone résidentielle, zone d'activités, zone d'équipements, zone de loisirs,...

Ces différents quartiers agrégés souffrent parfois d'un manque d'intégration urbaine et paysagère par rapport à la morphologie originelle du bourg en raison de leur rupture avec le tissu urbain historique.

Dans cette organisation, le centre-bourg historique, par la mixité de ses fonctions administratives, son caractère patrimonial et ses espaces publics, restent néanmoins un lieu de vie identifiable et apprécié par les habitants.

- **La commune polarisée par l'histoire industrielle et ses activités**

De nombreuses communes de la Communauté de Communes sont des communes de taille importante marquées par les activités qui s'y sont développées, notamment par la proximité de la Moselle et des autres axes de circulation (N4 reliant Paris à Strasbourg, la voie ferrée, puis l'A31…).

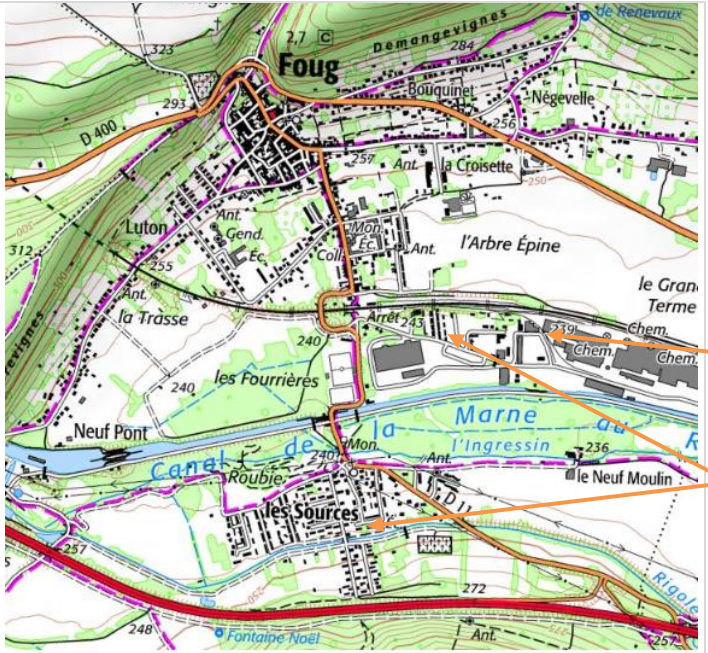
Foug et son histoire industrielle et ouvrière

La commune de Foug est très marquée par un passé industriel, présent encore aujourd'hui, tant dans ses activités que dans son urbanisme.

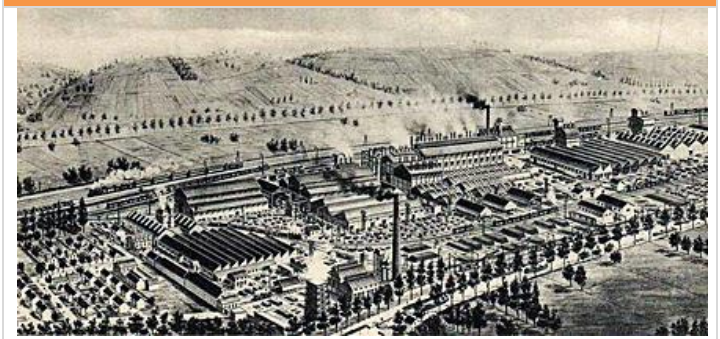
La commune a par exemple accueilli dès la fin du XIXème siècle, une usine de carrelage. En effet, alors que se développaient dans le même temps, la tuilerie de Jeandelaincourt ou la cimenterie de Pagny-sur-Meuse, la prospérité de l'époque a conduit à l'installation de cette usine à Foug.

A peine 20 années après cette création, la proximité avec des axes importants reliant Paris à Strasbourg, encourage les industriels de Pont-à-Mousson, à installer une fonderie le long du canal et de la voie ferrée à partir de 1906.

Ainsi, accompagnant le développement de ces industries, de nombreux quartiers d'habitation ouvrier se sont développés et la commune connait une croissance considérable de sa population passant de 1 018 habitants en 1896 à 3 380 habitants en 1936.



Morphologie urbaine éclatée en raison de l'industrie



Fonderie, usine de céramique et habitats ouvriers

Dommartin-lès-Toul, une ville qui a misé sur l'activité commerciale

La commune de Dommartin-lès-Toul s'est développée autour de son village ancien en attirant l'enseigne Leclerc au contact des habitations (actuellement DOM'INNO). Profitant d'une proximité avec Toul, mais également des différents axes de communications permettant de relier aisément Nancy, de nombreux lotissements se sont développés.

Ainsi, la commune a pris le parti d'aménager une zone commerciale proche du centre et facilement accessible depuis l'autoroute en commençant par délocaliser son supermarché Leclerc et d'attirer ensuite d'autres enseignes. Aujourd'hui, d'un village-rue constitué de deux rues principales, la superficie de la commune s'est agrandie grâce aux activités commerciales qu'elle a englobées.

Gondreville, du village médiéval fortifié aux extensions pavillonnaires

D'un village fortifié au bord de la Moselle, la commune s'est étendue au fil des dernières décennies, avec la création des 1ers lotissements au cours des années 1970, décennie de la périurbanisation. Dans les années 1970, ces constructions se poursuivent et la commune aménage la ZAC de la Croix Saint-Nicolas au début des années 1990, puis la ZI de Gondreville-Fontenoy.

De ce fait, aujourd'hui, la commune est composée de quatre entités urbaines distinctes : le village ancien fortifié, les constructions plus anciennes le long de la RD400, les lotissements de l'autre côté de la RD90 et les zones d'activités et industrielles.

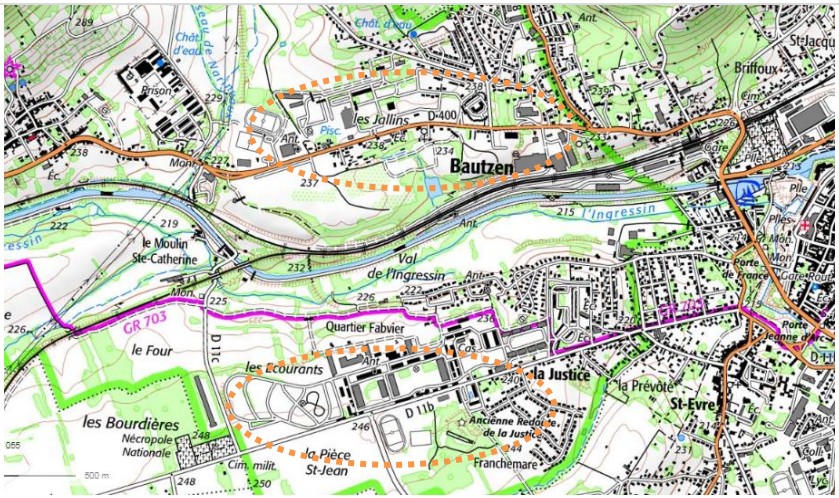
Lotissements (Gondreville)

ZAC St-Nicolas (Gondreville)

➢ **La commune polarisée par l'histoire militaire**

Toul et Écrouves sont deux communes marquées par l'histoire militaire et leurs casernes, avec encore aujourd'hui, le 516ème Régiment du Train. Le 15e Régiment du Génie de l'Air a été fermé, mais les bâtiments ont été reconvertis : centre aquatique, locaux de la CC2T, bureaux et activités,…

De nos jours, la prison d'Écrouves et la maison d'arrêt de Toul contribuent à dessiner le paysage urbain des deux villes en raison de leur forte emprise foncière dans la trame urbaine.



Les régiments militaires ou anciens régiments militaires

- **La commune s'est étalée par le phénomène résidentiel et périurbain**

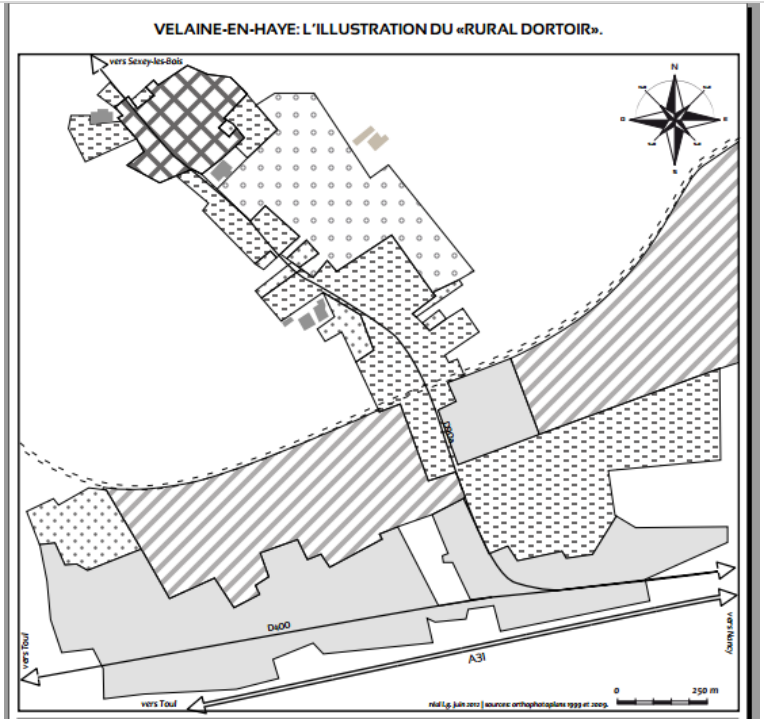
Bien que de nombreuses communes aient pu bénéficier du phénomène de périurbanisation et ont vu se développer de nombreux lotissements, les communes de Jaillon et Velaine-en-Haye ont été bien plus encore concernées par l'éclatement urbain résidentiel.

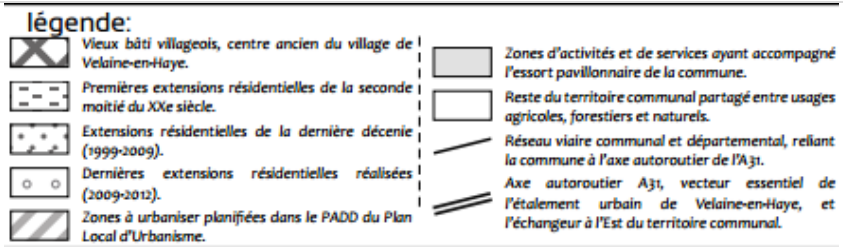
La particularité de ces communes réside dans le fait que les nouvelles constructions qu'elles ont accueillies dernièrement résultent du phénomène de périurbanisation des décennies 2000 et 2010.

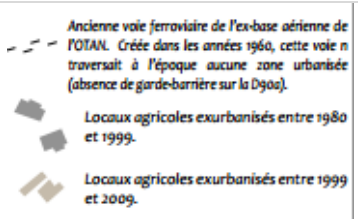
La population de Jaillon a ainsi augmenté de + 116% ces 50 dernières années et celle de Velaine-en-Haye de + 391%. Entre 2009 et 2014, ces augmentations étaient encore de + 29% pour la 1ère et + 25% pour la seconde.

Jaillon

Velaine-en-Haye







Source : L.Gauduchon

4.2. Des situations géographiques qui ont su s'adapter et profiter de la topographie du territoire

Le village sur promontoire, des belvédères sur la Woëvre et la vallée de la Moselle

Les coteaux de Toul, partie sud des Côtes de Meuse, bénéficient d'un climat favorable, ainsi que d'un ensoleillement important permettant le développement des cultures. La vigne s'est ainsi développée à l'époque gallo-romaine et a connu son apogée au XIXème siècle : en 1865, on compte ainsi 6 000 hectares de vignes dans le Toulois. Mais au début du XXème siècle, le phylloxéra décime le vignoble, puis l'industrialisation de la région et la Première Guerre Mondiale a raison du vignoble qui disparaît au profit des vergers. La volonté de quelques viticulteurs permettra la renaissance du vignoble avec l'obtention de l'appellation VDQS (Vin Délimité de Qualité Supérieure) en 1951, puis de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) Côtes de Toul en 1998.

Appartenant urbanistiquement à l'un ou l'autre des deux modèles précédents (village-tas ou village-rue), le type de village sur promontoire se différencie des formes urbaines traditionnelles par le fait de dominer topographiquement et visuellement un site. En matière de sitologie, les villages en belvédère offrent de belles perspectives sur le paysage de la Woëvre (Bruley, Lagney, Domgermain…) et la Vallée de la Moselle (Villey-le-Sec et Villey-St-Etienne).

Dans une moindre mesure, des communes comme Domèvre-en-Haye offre une situation sur promontoire et une vue sur la Plaine de la Woëvre.

D'ailleurs, on retrouve aussi cette notion de belvédère dans la toponymie : Charmes-la-Côte et Villey-le-Sec s'est appelé Villey-la-Montagne au cours de la Révolution.

La commune tournée vers l'eau

Les cours d'eau ont toujours façonné le paysage et la géographie des lieux. Dans l'histoire, le passage d'un ruisseau ou l'endroit où les rivières viennent converger, sont souvent à l'origine de l'apparition d'un foyer de civilisation propice au développement d'une vie villageoise.

La rivière contribue souvent, avec la forteresse ou le pont, à fixer durablement l'habitat en un lieu précis.

L'eau est un élément structurant des paysages du territoire, grâce au passage de la Moselle, de son canal, mais également de ses affluents : le Terrouin, la Bouvade et l'Esch notamment.

De nombreux villages se sont naturellement tournés vers l'eau. On remarque aussi que certaines communes se situent non loin de l'eau, mais ne se sont pas pour autant tournées vers elle. Leur toponymie reste empreinte de cette proximité : Fontenoy-sur-Moselle et Chaudeney-sur-Moselle.

Gondreville est l'exemple même de la commune qui s'est construite en se tournant vers la Moselle. En effet, le bourg médiéval initial est situé le long de la Moselle non canalisée, au sein de laquelle se trouvent de très nombreux méandres. Un bief a même été aménagé afin d'alimenter un moulin et l'industrie située en contre-bas de la commune. Plus récemment, le Canal de la Marne au Rhin permet le transport de marchandises, avec la proximité de l'écluse de Fontenoy-sur-Moselle à la sortie de la commune.

La commune tournée vers l'eau : force motrice, industrie et transport de marchandise

La commune fortifiée et stratégique

- **Toul, de l'Evêché à la ville militaire stratégique**

La ville de Toul était un ancien évêché du Saint-Empire romain germanique avant de repasser sous le contrôle de la France, annexée lors du Traité de Westphalie en 1648. A cette date, elle fait partie des trois villes-évêchés, constituant le territoire des Trois-Évêchés.

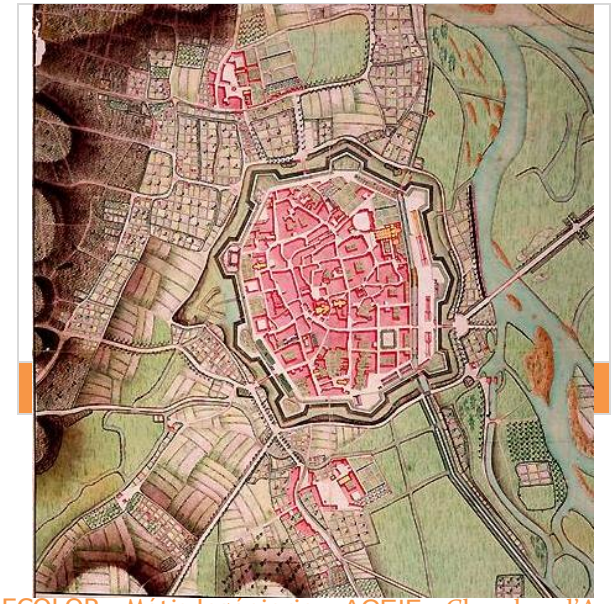
A partir de 1698, Vauban décide de créer une enceinte neuve, percée de trois portes et développe la ville au sud-est. Les travaux débutent en 1699-1700 et on note qu'en 1712, les escarpes sont revêtues. Mais les fortifications ne seront jamais achevées.

Après la Révolution Française, des travaux sont entrepris et le canal est intégré à l'appareil défensif. Les différents sièges de 1870, dont celui de Toul, confirment la fin des enceintes de ville, et la puissance de l'artillerie nécessite la construction des défenses en avant du centre urbain.

Le traité de Francfort et l'annexion de l'Alsace-Moselle par les Allemands, confèrent à Toul une situation stratégique de première importance, d'autant qu'il est impossible de fortifier Nancy. C'est pourquoi, le général Séré de Rivières dote la ville d'une nouvelle enceinte constituée de forts situés de 5 à 7 km de la ville. De 1874 à 1914, une infrastructure gigantesque, s'appuyant sur 16 ouvrages, fait de Toul l'une des plus grandes places fortes.

L'enceinte Vauban est cependant conservée comme l'enveloppe d'un noyau central et elle est même renforcée. De nouvelles casemates sont construites, les portes Moselle et de France sont élargies et reconstruites en 1882-1883.

C'est en 1886, que la ville commence à se développer en extérieur grâce à la construction d'une nouvelle caserne. Déclassées en 1922, les fortifications sont cependant conservées grâce à la présence de nombreux établissements militaires. Les fossés à l'est seront remblayés avec les gravats du bombardement de Toul après 1940. Après-guerre, une percée sera réalisée sur l'enceinte afin de permettre le passage de la Route Nationale 4 entre les portes Moselle et de France.



Toul aujourd'hui et les vestiges du système Séré de Rivières

- **Gondreville et Villey-le-Sec, des villages fortifiés**

Les fortifications de Villey-le-Sec font partie d'un des rares modèles de fortification du système Seré de Rivières réalisé autour d'un village. En effet, le fort de Villey-le-Sec faisait partie du système de fortifications réalisé à Toul. La situation était également stratégique dans la mesure où la commune se situe sur le plateau et en situation de belvédère par rapport à la Moselle. De Villey-le-Sec, les tirs pouvaient aisément défendre la ville de Nancy.

Aujourd'hui, une très grande partie de ce système a été conservé car le village n'a pas été impacté par les bombardements des deux Guerres Mondiales.

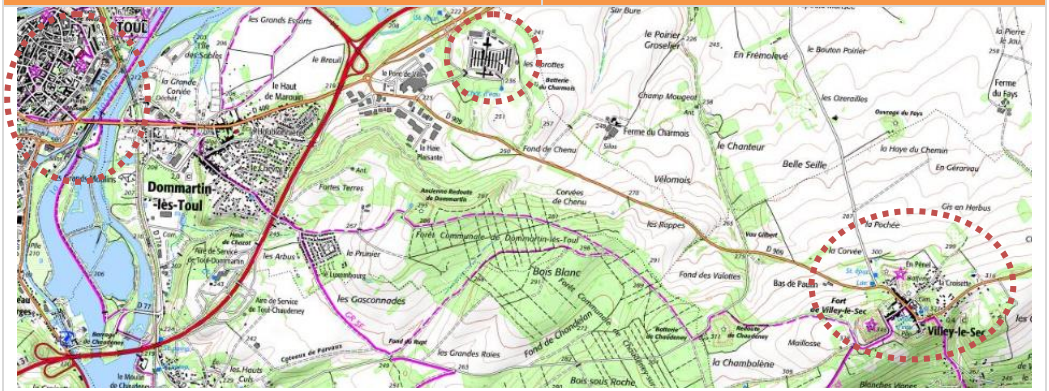
Appartenant au système Séré de Rivières, le fort de Gondreville est aussi un fort de ceinture de la place forte de Toul. De forme trapézoïdale, il fut conçu comme une redoute avant de devenir un fort. C'est un ouvrage à crête unique dont le casernement fut construit à fond de fossé. Il avait les mêmes fonctions que celui de Villey-le-Sec, c'est-à-dire un poste avancé pour les tirs de défense de Toul.

Toutefois, le cœur même du village de Gondreville laisse apparaître une place forte apparue dès le Moyen-Age pour le compte des Ducs de Lorraine. Ainsi, en 1154, le duc Mathieu 1er fit construire un premier château et des remparts enserrant le bourg. Habitée jusqu'en 1715 par la famille ducale, le château fut vendu à Emmanuel de Lorraine, prince d'Elbeuf.

Jusqu'en 1751, Gondreville était le siège d'une prévôté qui dépendait du baillage de Nancy avec une juridiction s'étendant sur trente communes. La Maison des Dîmes, du XVIème siècle, était la recette de la prévôté, abritant la résidence du receveur et les greniers.

Gondreville

Villey-le-Sec



S'ajoutent à ces communes stratégiques, de nombreux forts qui ont été construits en raison de la topographie et la position stratégique de nombreuses communes lors des différents conflits qui ont secoués la région. Ainsi, il existe les forts de Domgermain, d'Écrouves, de Bruley, de Lucey et de Villey-St-Etienne.

4.3. Synthèse des morphologies urbaines

Une armature territoriale composée d'une agglomération centrale, de bourgs-relais et de nombreux villages aux morphologies liées au paysage, au relief et à l'histoire.

Des communes aux multiples faciès, des silhouettes urbaines qualitatives qui peuvent prendre différentes formes et des évolutions urbaines différentes selon les typologies

Des situations géographiques qui ont su s'adapter et profiter de la topographie du territoire.

Une dualité entre la ruralité des communes du maillage territorial et l'artificialisation forte de la conurbation touloise.

4.4. Enjeux des morphologies urbaines

- Affirmer l'armature urbaine du territoire.
- Maintenir une lisibilité des différentes structures urbaines.
- Préserver le patrimoine architectural.
- Maintenir le caractère et l'identité paysagère propre à chaque typologie de commune.

5. L'IDENTITE ARCHITECTURALE

5.1. Les mesures de protection existantes

Généralités

Un **monument historique** est généralement un immeuble recevant, par arrêté, un statut juridique et un label tous deux destinés à le protéger du fait de son intérêt historique, artistique ou architectural.

Deux niveaux de protection existent en France : un monument peut être « classé » ou « inscrit » comme monument historique. L'**inscription** (dite jusqu'en 2005 « à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ») est une protection présentant un intérêt remarquable à l'échelle régionale, contrairement au **classement**, protégeant les monuments présentant un intérêt à l'échelle nationale et qui constitue ainsi le plus haut niveau de protection. L'arrêté de protection énumère les parties de l'édifice qui sont protégées, à moins que celui-ci ne le soit entièrement (aussi bien des éléments extérieurs qu'intérieurs), ainsi que ses abords.

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. La **servitude** de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit.

Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en accord avec la commune. Le périmètre de 500 mètres de rayon peut alors être remplacé par un périmètre délimité des abords mis en place à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un document d'urbanisme. Si le périmètre de 500 mètres initial n'apparait plus adapté à la protection du monument dont il est issu, il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous : élus, associations et habitants. L'adaptation du rayon prend en compte 3 critères :

- conserver la protection sur les bâtis anciens,
- conserver les espaces non encore bâtis à proximité et qui pourraient connaître une mutation prochaine liée à un changement d'activité (prairies, champs…),
- définir des limites simples du type routes, rivières…

Le périmètre de protection de 500 mètres de rayon est alors remplacé par un périmètre délimité des abords (PDA) qui modifie le contenu de la servitude du périmètre. S'il est toujours obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans ce périmètre (transformation nouvelle, construction nouvelle, démolition, déboisement), **l'ensemble des avis sont dits conformes car la notion de covisibilité ne s'applique plus.** En effet, le législateur considère que le travail effectué a recentré la protection du patrimoine sur les espaces prioritaires et particulièrement sensibles.

La modification du périmètre permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 m, mais ne modifie pas le contenu de la servitude du périmètre.

Fort de Villey-le-Sec

Collégiale Saint-Gengoult de Toul

Un patrimoine riche, diversifié et reconnu

Le territoire des Terres Touloises possède ainsi un **patrimoine riche et diversifié** puisque 11 communes de la CC2T sont concernées par la présence d'un ou plusieurs monuments historiques sur leur territoire. On note à Toul la présence de pas moins de 47 monuments historiques. Ces édifices sont classés (entièrement ou partiellement) et protégés au titre de leur caractère historique, artistique ou architectural :

Communes	Nombre MH	Type Monuments Historiques
Villey-le-Sec	1	Ensemble fortifié (site inscrit de 21 ha)
Pierre-la-Treiche	2	Grotte Sainte Reine Ancien Prieuré Saint Nicolas de la Rochotte
Bruley	2	Chapelle Saint Martin Chapelle du Rosaire
Choloy-Ménillot	1	Château
Bicqueley	1	Château
Villey-St-Étienne	1	Grosse Maison

Domgermain	1	Chapelle Saint-Maurice
Foug	1	Maison Kayser
Gondreville	1	Maison des Dimes
Écrouves	1	Eglise de la Nativité
Toul	47	Chapelle de la Commanderie de Libdeau Ancien Bailliage Ancienne Chapelle des Cordeliers Vestiges de l'ancien Couvent Ancienne Congrégation Notre-Dame Ancien Couvent des Sœurs Notre-Dame 23 rue Général Foy 57 rue Général Foy 20 rue Traversière du Murot Cathédrale Saint-Etienne Cloître Cathédrale Saint-Etienne Eglise Saint-Gengoult Fontaine avec vasque Vestiges des remparts Ancien Hôpital des Bourgeois 4 rue Saint-Gengoult 26 rue Saint-Gengoult 28 rue Saint-Gengoult Maison des Chevaliers de Malte 1 rue Gouvion Saint-Cyr 15 rue Gouvion Saint-Cyr 18 rue Gouvion Saint-Cyr 30 rue Gouvion Saint-Cyr 11 rue Haute 39 rue des Tanneurs 7 rue de la Monnaie 1 rue de Rigny 6 rue de Rigny 7 rue de Rigny Hôtel de Ville (ancien évêché) Hospice Saint Charles 4 rue Docteur Denis 13 rue de la Petite Boucherie Porte de Metz Synagogue 8 Place Croix de Füe Maison Canoniale
		Portail du Salvateur 13 rue Michatel Ancien Hôpital de la Maison Dieu Ancien Hôtel du Gouverneur Ancienne Maison Canoniale Ancienne Maison Canoniale St Waast Collège de Garçons Enceinte et tour gallo-romaine 6 rue Pierre Hardie Enceinte fortifiée

Quelques exemples détaillés d'édifices protégés

- ***Patrimoine fortifié et défensif***

Comme dit précédemment, entre Vauban et Maginot, le système défensif Séré de Rivières fut construit sur toutes les frontières terrestres et maritimes de la France au lendemain de la guerre de 1870. Contribuant au rideau défensif bâti le long de la nouvelle frontière entre la France et l'Allemagne, le **fort polygonal de Villey-le-Sec** se présente comme un témoin incontournable du système de fortification qui s'étend sur les côtes de Meuse, entre Toul et Verdun, dès 1874. Pierre angulaire de la place forte de Toul, il présente la particularité unique d'avoir complètement englobé les habitations par une enceinte fortifiée et se compose de 4 ensembles (réduit, batteries nord et sud, redan est), faisant de Villey-le-Sec l'unique cité fortifiée à la fin du XIXème siècle. Avec 1 300 hommes de garnison et 79 pièces d'artillerie, le fort était l'un des plus grands de France. Il possède encore de nos jours ses tourelles d'artillerie en état de tir. Le fort est aujourd'hui entretenu et ouvert au public par les bénévoles de l'association *La Citadelle*. Un circuit en train permet de découvrir une partie du fort dans un cadre verdoyant à la vue imprenable sur les côtes de Toul et de la Woëvre.

❖ ***Patrimoine castral***

A Villey-St-Etienne, les façades et les toitures de la **Grosse Maison**, la tourelle d'escalier, le colombier aménagé dans les combles, les caves et le mur de terrassement de la maison datant des XV et XVIIèmes siècles sont protégés. L'ensemble composé de la mairie sise dans la Grosse Maison, de l'église et du square de la Paix bénéficie d'une position en belvédère qui domine la vallée de la Moselle.

Le **château de Choloy-Ménillot**, érigé dès la 1ère moitié du XIXème siècle, est protégé au titre des façades et toitures des bâtiments du château et de ses dépendances (notamment le décor des pièces d'habitation du rez-de-chaussée, les escaliers du corps principal et l'ensemble du jardin avec ses éléments bâtis). Cet édifice est une propriété privée qui accueille aujourd'hui des unités d'hébergement incluant un gîte rural (3 épis), une maison d'hôtes ainsi que deux chambres d'hôtes. Le château présente la particularité d'avoir une façade principale sur cour intégrée dans le front bâti villageois, ce qui lui confère une véritable inscription dans l'ancien tissu urbain de Ménillot sans en être détaché comme c'est souvent le cas pour des château de cette physionomie.

❖ ***Patrimoine religieux***

Avec la **chapelle Saint-Martin**, tour-clocher du XIIème siècle considérée comme la silhouette emblématique du vignoble lorrain et l'ensemble constitué de l'esplanade et de la **chapelle du Rosaire** au milieu des vignes, Bruley s'est vu attribuer le label *« Beaux Villages Lorrains »* au côté de Rozelieures (Lunévillois), Ville-sur-Yron (Pays Haut), Villey-Saint-Etienne (Toulois), Vaudémont (Saxon-Sion), Hattonchâtel (Côtes de Meuse), Rugney (Moyenne Moselle vosgienne), Marsal (Saulnois), Châtillon-sur-Saône (sud-ouest vosgien) et Beaulieu-en-Argonne (massif argonnais). Cette distinction est décernée par l'association des Beaux Villages Lorrains et repose sur un cahier des charges rigoureux qui prend notamment en compte le patrimoine d'architecture rurale ainsi que le patrimoine paysager et naturel sensible. L'objectif de l'association est de faire découvrir au public les qualités architecturales et paysagères du village lorrain et de promouvoir le patrimoine et le développement touristique de ces villages.

Chapelle Saint-Maurice, Domgermain

Eglise de la Nativité, Écrouves

On recense à Domgermain la **chapelle Saint-Maurice**, vestige de l'ancienne église paroissiale Isolée à flanc de coteau, à environ 600 mètres du village ancien, la chapelle Saint-Maurice est le chœur d'une ancienne église champêtre bâtie au XIVème siècle, laquelle était commune aux habitants de Choloy et de Domgermain. En 1703, cette église, en mauvais état, est frappée d'interdit par l'évêque de Toul. Devant le refus des villageois de changer de lieu de culte, les autorités trouvent finalement un compromis : une nouvelle église sera construite au village mais les fidèles entretiendront le chœur de l'ancien édifice transformé en chapelle. Malgré quelques modifications (fenêtre ogivale aujourd'hui murée,…), la bâtisse a gardé l'essentiel de son authenticité : contreforts, encadrements d'ouvertures, croisée d'ogives, maître-autel, dallage en pierre taillée d'origine.

L'**église Notre-Dame de la Nativité d'Écrouves** est un édifice cultuel de style roman datant du XIIème siècle, situé sur les hauteurs du village, en contrebas de la côte qui domine la vallée de la Moselle. Au XVème siècle, pendant les conflits opposant Bourguignons et Lorrains, les combles de l'église furent aménagés pour servir de réduit défensif avec meurtrières et ouvertures de tirs. Peu remaniée à l'extérieur, elle a toutefois subi des remaniements gothiques à l'intérieur tout en conservant un aspect modeste et authentique, avec quelques traces de fresques sur certains murs.

Ville fortifiée à l'époque gallo-romaine, puis au XVIIIème siècle par Vauban, Toul a toujours connu une présence militaire. Les sièges et les guerres ont d'ailleurs marqué son histoire. Le patrimoine architectural, culturel et historique de Toul est particulièrement riche, malgré la disparition de plusieurs édifices religieux durant la

Révolution et l'incendie de la ville en 1940. La **Collégiale Saint-Gengoult**, située dans le centre historique, possède un cloître remarquable qui attire chaque année de nombreux visiteurs.

Les **fortifications dessinées par Vauban** en grande partie restaurées, renforcées par le système défensif de Séré de Rivières, l'Hôtel de Ville, ancien palais épiscopal reconstruit en 1970 et le Musée d'Art et d'Histoire de Toul manifestent le riche passé historique de la vieille cité leuquoise. Le monument emblématique de la ville de Toul reste sans conteste la **cathédrale Saint-Etienne** et son cloître, dont la conception romane mêlée à l'architecture gothique s'impose par sa beauté et son originalité. De par son imposante stature, elle domine encore toute la cité touloise.

- ***Patrimoine Renaissance***

Ancienne prévôté du Toulois, Gondreville a conservé l'ancien grenier des recettes que lui apportaient ses fonctions. Appuyée sur des remparts médiévaux, la **Maison dite des Dîmes** fut remaniée à différentes périodes mais reste significative de sa période de construction : le XVIème siècle. Un style Renaissance visible notamment sur certaines ouvertures et un ensemble qui a gardé son caractère originel même si les remaniements récents, à l'arrière des bâtiments, lui confère un aspect plus contemporain sans pour autant altérer l'édifice.

A Pierre-la-Treiche, le **château de la Rochotte**, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, est une construction Renaissance en pierre de taille, restaurée entre 1543 et 1549 par Jean Forget, abbé commanditaire de Saint Léon. Ce château a été élevé sur l'emplacement d'un ancien prieuré dédié à St Nicolas.

A ce patrimoine notable s'ajoutent de nombreux points d'intérêt architecturaux qui forment autant de ressources touristiques et points d'attraction pour les riverains, les visiteurs et les touristes.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

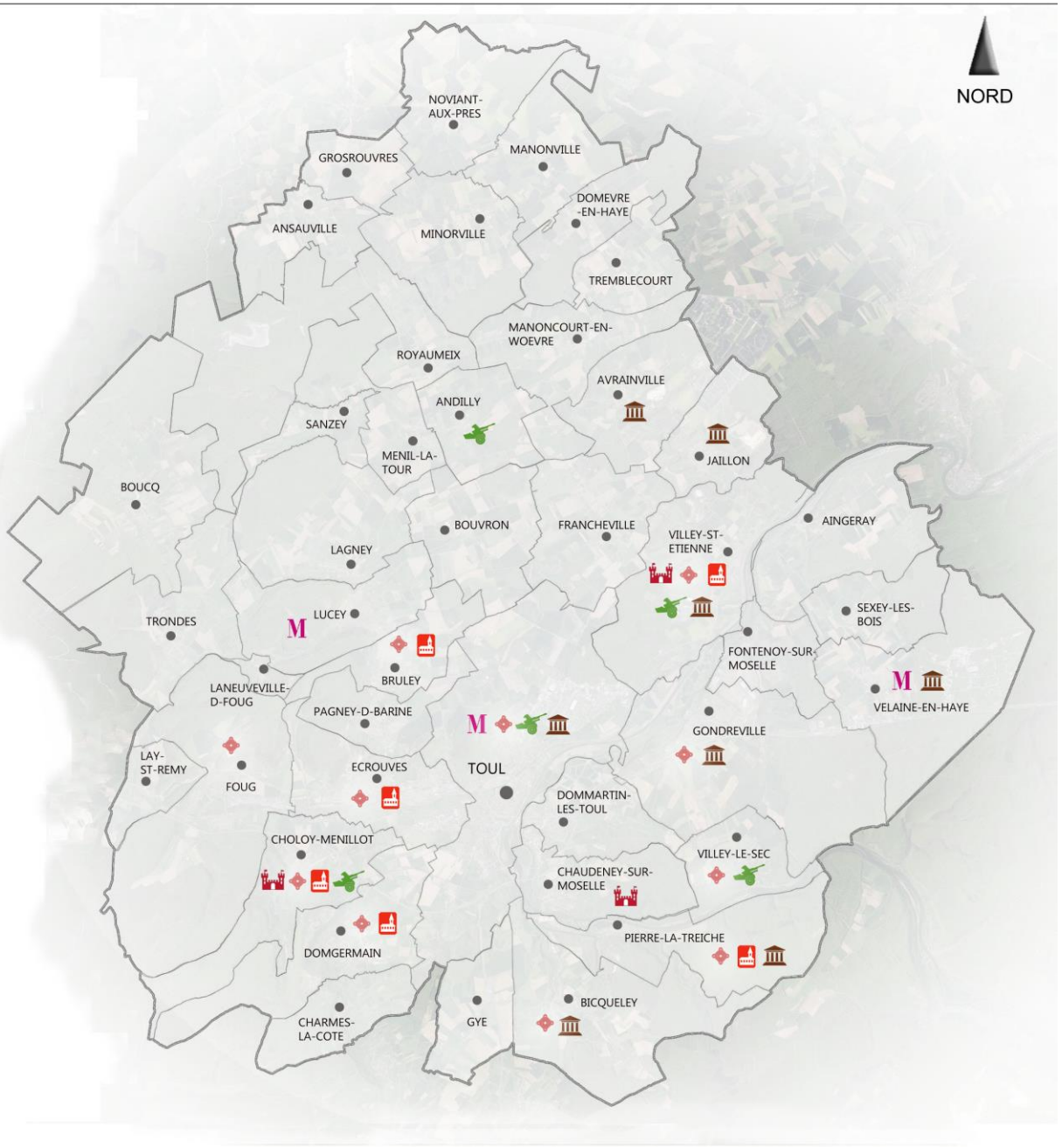
POINTS D'INTERETS ARCHITECTURAUX

LEGENDE

- Musée
- Château
- Monument historique
- Patrimoine religieux
- Patrimoine militaire
- Petit patrimoine

Echelle : 0 2kms

Source : Terres de Lorraine / IGN / Atlas des patrimoines



5.2. L'organisation évolutive des villages du Toulois

Le Toulois est un territoire multiséculaire où la notion de bassin de vie existe depuis le Moyen-Âge et l'**identité touloise** y est forte depuis longtemps. La CC2T prend ainsi sa source au sein d'un territoire bénéficiant d'un patrimoine architectural et naturel exceptionnel, riche de ses beautés et de sa diversité.

Puis l'identité originelle a été, avec le temps, bouleversée par le développement urbain ayant pris diverses formes. La trame urbaine a ainsi été perturbée de différentes manières :

- Les extensions urbaines récentes se sont souvent implantées de manière déconnectée, en périphérie des centres anciens, consommant ainsi de l'espace naturel ou agricole environnant et en participant à l'étalement urbain.
- Les entrées de villes ont été progressivement dénaturées par l'installation de nouveaux lotissements qui tournent parfois le dos à l'axe viaire principal et s'affranchissent de l'architecture traditionnelle pour s'orienter vers des modèles plus contemporains, contrastant avec le bâti ancien.
- Les jardins et vergers, qui ornaient traditionnellement les arrières des parcelles et créaient par endroit une ceinture verte, cèdent parfois leur place à l'urbanisation.
- Les bâtiments agricoles, autrefois inscrits dans les cœurs urbains des villages, se sont délocalisés en sortie de village par obligation ou par facilité.
- La simplification culturale et la mécanisation a entraîné un appauvrissement du paysage agricole (openfields) en dehors de la trame urbaine.
- La descente des forêts habillant les buttes et collines a causé une dégradation des ouvertures sur le grand paysage.

Ces évolutions dans la composition urbaine des villages des Terres Touloises ne sont malheureusement pas propres à ce territoire et se répercutent souvent dans d'autres contextes. Néanmoins, ces constats sont à examiner et ces signes doivent alerter sur la conduite à tenir en matière d'aménagement urbain pour demain.

Boucq

Pagney-derrière-Barine

Si l'organisation du bâti avec l'espace public contribue à démontrer les spécificités rurales et l'occupation typique du territoire avec ces usoirs par endroits, l'aménagement, les matériaux utilisés et le traitement des espaces publics contribuent à créer une ambiance rurale qu'il s'agit de conserver dans les projets à venir. La présence d'aménagements simples et polyvalents (places et placettes, trottoirs), l'usage de matériaux résistants et perméables, et la présence du végétal (arbre, bande enherbée, haie, fossé,…) sur les espaces publics apportent une certaine qualité au cadre de vie à l'intérieur d'un village. On pense notamment aux requalifications de traversée récentes (complètes ou partielles) à Pierre-la-Treiche, Lagney, Pagney-derrière-Barine, Lucey, Chaudeney-sur-Moselle ou Lay-St-Rémy.

5.3. Les spécificités architecturales

Les formes architecturales traditionnelles

Si la Communauté de Communes des Terres Touloises présente une profonde dimension urbaine autour de la conurbation touloise, la grande majorité du territoire est rural. Il se caractérise par le relief de ses grands paysages dont les plus emblématiques sont les Côtes de Toul et par la grande boucle de la Moselle incrustée dans le plateau calcaire de Haye. Ce territoire témoigne d'interrelations complexes entre développement urbain, touristique, agricole et le maintien d'une image de tradition. Qu'il soit paysager ou bâti, la préservation et la mise en valeur du patrimoine sont incontournables. En effet, les principaux traits de caractère du

paysage des Terres Touloises constituent l'identité du territoire, **la mémoire des lieux**, qu'il convient de connaître afin d'en préserver et d'en valoriser les spécificités.

❖ *Spécificités rurales*

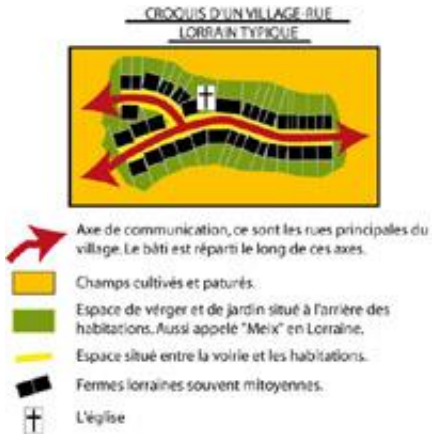
Riche d'un passé à la fois agraire et viticole, le Toulois au sens large présente des éléments caractéristiques de l'architecture locale qui peuvent se lire dans la configuration du bâti. Les constructions caractéristiques de l'**habitat lorrain traditionnel** sont reconnaissables aux critères suivants :

- maison-bloc généralement à 1 ou 2 niveaux + combles, en mitoyenneté avec les bâtis voisins,
- toiture à deux pans, plutôt à faible pente allant de 15° à 25° (inclinaison adaptée aux couvertures en tuile canal, remplacées dès la deuxième moitié du XIXème siècle par les tuiles mécaniques),
- faîtage parallèle à la voie,
- couverture en tuiles dont la couleur s'échelonne du brun au rouge,
- porte de grange avec linteau droit, cintré ou en hanse de panier, en bois près de la forêt de la Reine ou en pierre calcaire oolithique gélive à proximité des secteurs d'extraction de pierre de taille meusiens (Euville, Lérouville,…),
- façades sur rue à plusieurs travées selon l'activité originelle (souvent à 3 « rains » : logis, étable/écurie, grange), enduites en tons pierre ou pastels,
- éléments remarquables en façade comme des œils-de-bœuf, des niches pour statuaires, des encadrements de baies en pierre, des flamandes, des lambrequins (frise en bois en sous-face de toiture), des flamandes, etc...,
- jardin, potager ou verger sur l'arrière de la parcelle étroite en lanière.

En commune céréalière (Royaumeix, Sanzey, Trondes, Ménil-la-Tour, Gye,…), les bâtiments sur cour sont très rares et c'est la **jointivité constructive** qui prévaut systématiquement. Le village-rue demeure l'archétype du village lorrain. Il consiste en une succession de maisons mitoyennes, dont les façades sont généralement d'égales hauteurs et séparées de la route par les usoirs qui forment un espace commun. Ces usoirs contribuent, au même titre que l'église et son cimetière, le lavoir, la maison communale ou les vergers, à renforcer l'esprit communautaire du village.

On a coutume de dire en Lorraine, comme au théâtre, que le côté cour est public et le côté jardin concerne les affaires privées.

Dans les villages de côtes qui s'égrènent sur le territoire (Domgermain, Charmes-la-Côte, Lagney, Lucey, Bruley, Domèvre-en-Haye, Écrouves-centre,…), la tradition viticole a évidemment contribué à modeler l'architecture du village et la maison vigneronne a profondément modifié le plan lorrain. Les constructions typiques de l'**architecture vigneronne** sont notables pour les caractéristiques suivantes :



- maison-boyau généralement à 1 ou 2 niveaux, accolée aux bâtis voisins,
- volumétrie relativement écrasée,
- parcelle bâtie plus longue que large,
- large passage via une imposante porte de grange permettant d'accéder en partie arrière aux locaux de vinification et de conservation sur courette,
- toiture à longs pans de pente plutôt réduite (16° à 18°),
- délimitation des étages par une ligne de pierre (vraisemblablement au niveau de la dalle),
- percements sur rue réduits,
- cave parfois voûtée pour le stockage et la « bougerie » (où l'on enfermait autrefois le raisin et où étaient entreposés les cuves et les pressoirs).

Lorsqu'on prend le temps de comprendre l'organisation de la maison lorraine, on perçoit l'intérêt qu'il y a de sauvegarder ce patrimoine, d'autant plus que dans certaines communes touloises, des réhabilitations « hasardeuses » ont effacé ce caractère particulier, dénaturant les éléments architecturaux typiques tels que les portes charretières ou les linteaux en pierre de taille. Ceux-ci ont été remplacés par des poutres métalliques, moins onéreuses, et la composition des façades a parfois été modifiée pour correspondre à de nouveaux agencements intérieurs. Certaines portes de grange ont par exemple été comblées par des baies vitrées en PVC, contrastant fortement avec des matériaux plus « nobles » comme la pierre utilisée sur le reste du bâtiment.

On observe également quelques crépis, volets ou menuiseries de couleurs vives, en discordance avec la palette de couleurs dans les tons pierre et clairs du linéaire

bâti ancien. Restant minoritaires, ces interventions colorées ne portent néanmoins pas préjudice au caractère d'ensemble des villages. En termes de préconisations, la sauvegarde des façades des maisons traditionnelles suppose par exemple de ne pas clôturer ou de privatiser les usoirs, de ne pas remplacer une porte cochère par une porte de garage automatique, sectionnelle ou basculante, de conserver le crépi en façade, d'installer une statuette dans la niche au-dessus de la porte, de planter un poirier en espalier ou un arbre fruitier palissé en pied de façade ou d'éviter les tuiles mécaniques en toiture… Ces efforts, certes coûteux pour certains, méritent cependant d'être faits dans le but de maintenir une harmonie urbaine et un état de conservation optimale de l'aspect traditionnel.

Bien que le Toulois soit situé à quelques dizaines de kilomètres du front du Saillant de Saint-Mihiel qui fut le théâtre de violents combats et de la destruction d'ensembles urbanisés entiers durant la Première Guerre Mondiale, on relève finalement peu de bâtiments datant de la période d'après-guerre ou de la Reconstruction dans les villages appartenant à la CC2T. Les villages détruits suite aux dégâts causés par les conflits et reconstruits à proximité se trouvent au nord du ban intercommunal (Limey, Flirey, Thiaucourt,…).

Autre particularité lorraine, on retrouve très souvent en périphérie de la trame bâtie une **ceinture verte** composée de jardins, de vergers ou de vignes. Ces vergers se situent tout autour des villages, bien que certains soient parfois discontinus. Des chemins de défruitement à l'arrière des habitations permettent de s'y rendre. Ils permettent ainsi d'aérer le tissu urbain et de créer des transitions douces et des poumons verts dans la trame bâtie. Les vergers proviennent souvent de l'ancien « meix » (en patois lorrain, le « meix » signifiant le jardin), couronne d'arbres entourant les habitations des agriculteurs et formant une transition entre les espaces bâtis et les étendues agricoles. Structure typiquement lorraine, le « meix » conforte la morphologie et la typicité du village lorrain. On retrouve notamment cette spécificité dans la toponymie de Royaumeix, village-rue de la plaine de la Woëvre située à proximité de la forêt de la Reine, qui signifie littéralement le meix de Rouauld (anthroponyme d'origine germanique).

Porte en hanse de panier, Francheville

Réhabilitation réussie, Trondes

❖ ***Spécificités urbaines***

Cité bimillénaire, Toul bénéficie d'un riche héritage architectural et présente un cœur historique où se mêlent encore l'ancien et le récent. Fortifiée dès l'époque gallo-romaine et à de nombreuses reprises, la ville a gardé son **centre médiéval** caractéristique, avec ses remparts successifs (rempart antique des IIIème et IVème siècles, enceinte médiévale au XIIIème puis fortification bastionnée sur les plans de Vauban, elle-même retravaillée par Séré de Rivières après la guerre de 1870), son écrin de pierres et ses venelles qui suivent encore leur tracé originel. Toul est la seule ville de Lorraine à avoir conservé une enceinte de ville. La citadelle fortifiée de Toul, témoin du passé et de l'histoire, présente une **hyperdensité bâtie** en cœur urbain. Que ce soit par son architecture civile, militaire ou religieuse, le centre historique de Toul est un site d'une grande valeur patrimoniale qui n'est pas toujours valorisé à la hauteur de son intérêt, bien qu'il soit inscrit en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). On y aperçoit encore autour des rues, places et placettes médiévales (place du Marché, place de la Croix de Füe, place du Couarail,…) de belles habitations anciennes ornementées autour des portes et fenêtres, qui illustrent bien ce patrimoine historique. Pour favoriser la réhabilitation des immeubles de son centre médiéval, la ville de Toul et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ont mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui se poursuit. Les faubourgs Saint-Evre et Saint-Mansuy ont conservé quant à eux un bâti rural traditionnel qui présente également un fort intérêt et mérite d'être préservé dans ses principales caractéristiques.

Les formes architecturales contemporaines

- ***Habitat collectif et social***

Le lendemain de la Seconde Guerre Mondiale a été évidemment marqué par le phénomène de la Reconstruction. De 1930 à 1945, l'Office d'Habitation à Loyers Modérés de Toul (devenu aujourd'hui le bailleur social Toul Habitat) commence à construire pour l'armée, puis de 1945 au début des années 1960, l'office participe à l'effort de reconstruction en construisant des ensembles immobiliers sur Toul. Des années 1960 au début des années 1980, l'Office se développe fortement sur les faubourgs, le relogement des rapatriés d'Afrique du Nord va ainsi susciter une nouvelle vague de constructions.

Certains logements seront construits sur des terrains encore libres au centre-ville de Toul, mais la majorité sera implantée en dehors de la ville, sur des anciens prés et vergers qui autrefois appartenaient à l'Abbaye Saint-Mansuy et dont ne subsistaient plus que des vestiges depuis la Révolution. Tous ces nouveaux immeubles constitueront le quartier de la Croix de Metz à Toul. De 1970 à 1980, pour loger la population travaillant dans les nouvelles entreprises des zones industrielles, des immeubles vont se construire à flanc de coteaux du Mont Saint-Michel, portant ainsi le nombre de logements sociaux de ce secteur à 1700.

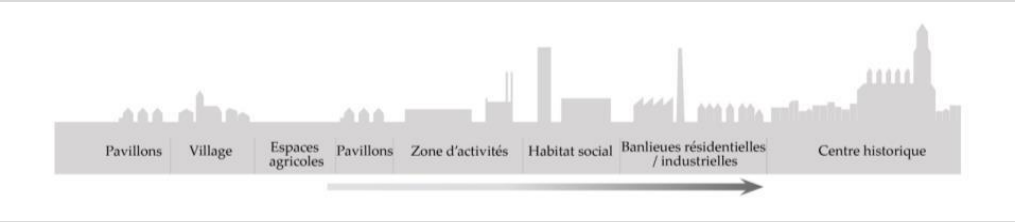
Fin des années 1970, début des années 1980, l'Office participe à améliorer l'habitat ancien du centre-ville de Toul. Puis à la demande de communes désirant proposer à leurs habitants des logements locatifs, l'Office s'est développé en milieu rural à partir de 1980, transformant en logements les bâtiments d'origine les plus diverses comme des presbytères à Trondes ou Boucq, un ancien grenier de la coopérative céréalière locale à Ménil-la-Tour, un ancien garage automobile à Dommartin-lès-Toul et, plus classiquement, des opérations traditionnelles à Foug, Lay-Saint-Rémy, Villey-Saint-Etienne, Bruley, Domèvre-en-Haye et Domgermain.

En même temps que les bâtiments prennent de l'âge, s'affirme la nécessité de les réhabiliter : c'est ce qui a été mené sur l'ensemble des bâtiments de la Croix de Metz et du centre, de 1985 à 2004. Viennent aussi les temps de la désaffection et des dégradations à répétition de quelques-uns de ces mêmes immeubles, qui accusent de plus en plus mal la comparaison avec les nouvelles constructions au point qu'il faut songer à de nouveaux types d'opérations comme la démolition-reconstruction. A partir de 2005, un projet de rénovation urbaine d'envergure porté conjointement par la ville de Toul et l'Office prend corps. L'opération portée avec l'ANRU a offert un nouveau visage à la Croix de Metz, après plus de 45 millions € investis.

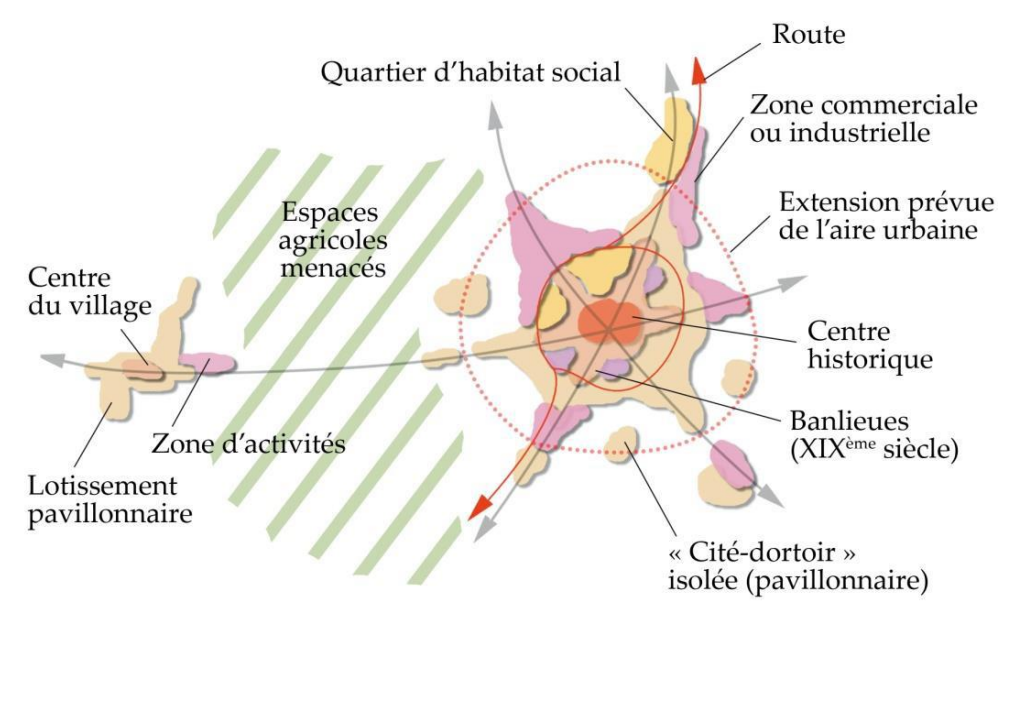
Pavillons Gabriel Mouilleron - Toul Habitat, Toul

Quartier la Croix de Metz - Toul Habitat, Toul

Dès 2010, le classement énergétique du patrimoine de Toul Habitat et l'augmentation permanente du coût des énergies ont conduit l'Office à mener dans le cadre de son plan de stratégie du patrimoine une réflexion poussée sur les axes thermiques et énergétiques. Enfin, l'Office a instauré une politique de vente de certains de ses logements afin d'offrir un parcours résidentiel à ses locataires et diversifier l'offre d'occupation sur le secteur de la Croix de Metz.



Logique de construction urbaine



Source : D. Paré

❖ ***Habitat pavillonnaire***

Ces dernières décennies, les villes et villages toulois se sont enrichis de pavillons modernes construits par des citadins à la recherche de tranquillité, attirés par le charme des villages typiquement lorrains et leur cadre paysager emblématique, le prix attractif du foncier, la présence d'un tissu de services et d'équipements comblant leurs besoins et la proximité immédiate de Toul et Nancy. L'**habitat pavillonnaire** présente des caractéristiques architecturales et urbaines qui tranchent avec celles des noyaux anciens. Ces constructions sont implantées en retrait de la voirie et des limites séparatives et comportent des espaces de jardins et de verdure à l'avant et à l'arrière des habitations, souvent clôturés. On a donc une architecture standardisée, sans caractère référentiel marqué, qui peut même par endroit se rapprocher d'un style architectural extrarégional (mas provençal, chalet savoyard, longère bretonne,…). Les constructions de type pavillonnaire peuvent être définies par les paramètres suivants :

- architecture moderne voire contemporaine,
- toiture plate ou multi-pans, faîtage parallèle et/ou perpendiculaire à la voie,
- coloris d'enduits mixtes et tranchés,
- absence de mitoyenneté entre les constructions voisines,
- positionnement au centre de la parcelle et jardin d'agrément tout autour de la maison,
- implantation en fort recul par rapport à l'alignement,
- fort remblais ou déblais du terrain naturel pour l'implantation de la construction,
- hétérogénéité ou absence de clôtures.

Ces nouvelles **formes urbaines résidentielles** contrastent parfois avec le village lorrain traditionnel.

Velaine-en-Haye

Villey-le-Sec

Le petit patrimoine vernaculaire et le patrimoine lié à l'eau

Le Toulois conserve un patrimoine bâti ancien exceptionnel. Mais celui-ci s'accompagne d'un petit patrimoine local non négligeable. Plus communément appelé petit patrimoine, le **patrimoine vernaculaire** rassemble des richesses architecturales souvent délaissées, et dont l'usage se perd peu à peu. Un certain nombre de particularités locales ressort pourtant de leur étude.

Le patrimoine vernaculaire regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ». Ce sont souvent ici de petits édifices fonctionnels tels que les puits, les lavoirs, les égayoirs, les auges, les moulins et ouvrages hydrauliques, les ponts en pierre enjambant les cours d'eau, les pompes à eau,… ou de petits éléments patrimoniaux d'ornementation comme les fontaines, les calvaires, les murs en pierre sèche, etc… Ils participent à leur niveau à la sauvegarde de l'identité locale.

Lavoir, Lagney

Calvaire, Francheville

5.4. Synthèse de l'identité architecturale

Des typologies urbaines présentant une diversité d'architectures (architecture rurale, médiévale, militaire, contemporaine, industrielle, bourgeoise,…).

Des formes architecturales en relation directe avec le paysage, en symbiose avec le relief et les cours d'eau, et bien intégrées dans l'environnement en général.

La présence de nombreux monuments historiques classés.

La maison lorraine toujours dominante, avec des variantes selon les secteurs, qui témoigne des modes de vie passés des habitants du territoire.

Des structures villageoises traditionnelles plus ou moins compactes, cohérentes, groupées et harmonieuses.

Un patrimoine bâti intérssant du point de due de sa diversité, sa typicité, sa cohérence d'ensemble et son état de conservation.

5.5. Enjeux de l'identité architecturale

- Assurer la mise en valeur des caractéristiques de l'architecture locale et promouvoir les spécificités architecturales territoriales.
- Sauvegarder le patrimoine architectural remarquable ou classé autant que le petit patrimoine vernaculaire.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti fragilisé, à la condition qu'elle respecte ses caractéristiques architecturales d'origine.

6. VALEURS ET PRESSIONS PAYSAGERES

6.1. Les valeurs paysagères-clés à maintenir

La CC2T bénéficie d'un patrimoine à la fois paysager, naturel et culturel remarquable. Le territoire présente des éléments patrimoniaux, tant dans le domaine naturel (milieux humides, forestiers et prairiaux, continuité et fonctionnalité écologiques, espèces rares et menacées), que culturel (savoir-faire liés au vignoble, à l'arboriculture, aux arts), architectural ou paysager.

Le paysage du territoire s'est façonné depuis de nombreuses années avec un **patrimoine commun d'espaces naturels et agricoles** composé de côtes, de forêts, de rivières, de prairies et de vergers. Ces éléments constituent des valeurs-clés qui doivent perdurer sur le long terme pour maintenir l'identité locale. Il existe donc des points de vigilance à avoir sur ces valeurs-clés, comme la relation entre l'urbanisation et la topographie et le rapport au paysage agricole.

Des reliefs festonnés et des buttes-témoins, des singularités topographiques formant des repères dans le paysage

Le **relief des côtes** compose l'une des premières valeurs des paysages des Terres Touloises, avec les Côtes de Meuse qui s'élèvent puissamment au-dessus des plaines agricoles environnantes. Le rebord des Côtes de Meuse est souligné par des **massifs boisés** qui forment une mosaïque paysagère associée aux rivières et aux **milieux humides** emblématiques du territoire. Les **buttes-témoins** qui accompagnent les côtes enrichissent la complexité des reliefs et des horizons depuis les plaines. Elles constituent également des avant-postes privilégiés qui offrent des points de vue panoramiques largement ouverts sur les paysages (Mont St-Michel, Côte Barine). Ces hauteurs stratégiques sont profondément empreintes d'histoire, lieux d'implantation des établissements humains et théâtres de combats et de batailles. Les côtes et les buttes-témoins cristallisent ainsi une bonne part des fréquentations de découverte, de tourisme et de loisirs du territoire.

Buttes-témoins

Côtes de Toul

L'activité agricole et arboricole, créatrice de paysages d'une grande valeur patrimoniale

Le territoire des Terres Touloises présente un large **éventail agricole** qui participe à la richesse et à la variété de ses paysages. Cette diversité est le fruit des pratiques culturales traditionnelles de l'openfield et de la polyculture-élevage qui ont façonné le territoire. De par la présence des Côtes de Toul, c'est un des seuls secteurs viticoles du département, ce qui lui confère un dynamisme particulier. Les paysages sont ainsi liés à l'histoire du **vignoble des Côtes de Toul,** tournés vers l'œnotourisme et la mise en valeur du terroir viticole. Les **côtes cultivées de vignes, vergers, prairies** et parsemées de villages représentent véritablement la « carte postale » du paysage lorrain. En complément des mosaïques de prairies et de cultures, les **ceintures de vergers** forment des éléments de référence du paysage lorrain.

La perception des silhouettes des bourgs dans le paysage

Les routes, mais aussi les voies ferrées, les voies fluviales, les chemins et les sentiers constituent chacun à leur échelle des **itinéraires potentiels de découverte des paysages**. Ils deviennent particulièrement intéressants lorsqu'ils sont bien installés dans la topographie. Les voies d'eau qui irriguent le ban intercommunal établissent elles-aussi des linéaires accueillant une diversité paysagère et biologique intéressante et des **lignes de force paysagères** à valoriser.

Les paysages routiers et ferrés offrent des points de vue remarquables depuis les principaux linéaires d'infrastructures (A31, N4 et RD notamment) qui permettent d'appréhender l'inscription des villages et des bourgs dans le relief. Les boisements, bosquets, microreliefs, vergers, haies fabriquent des limites d'intégration du paysage bâti dans le territoire. L'organisation des communes a toujours permis, historiquement, grâce à leur fonctionnement agricole, une transition douce entre le bâti et les champs. Le développement plus récent a fragilisé les ceintures vertes de transition entre les espaces construits et les espaces agricoles. Les franges urbaines deviennent alors des portes d'entrées aux bourgades à remettre en valeur.

Dans un paysage ouvert ou au relief marqué comme c'est le cas en CC2T, l'inscription des villages dans leur site est une problématique paysagère majeure car la visibilité des silhouettes de bourgs est importante. Elle joue un rôle primordial dans la qualité des paysages. Les projets de développement des communes devront particulièrement être attentifs aux secteurs de développement car la construction d'un bâtiment à l'écart, en frange ou en limite de bourg mal orienté, de mauvais gabarit ou de couleur inappropriée, ou la suppression d'un verger peut particulièrement fragiliser l'inscription de la commune dans son paysage.

L'omniprésence et la proximité des espaces de nature

Le territoire présente des pôles urbains importants marqués essentiellement par la conurbation autour de Toul. Cette urbanisation reste toutefois largement entourée par des espaces de « nature ». Les **espaces naturels** proches des zones urbanisées sont reconnus et valorisés par des mesures de gestion appropriées (Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF, NATURA 2000,…) et accessibles au public, ce qui favorise leur appropriation et la multiplicité des pratiques et des usages : promenade, randonnée, cyclotourisme, chasse, pêche,…

Aux espaces de nature proprement dits s'ajoutent les **arbres**. De la forêt à la ville, des espaces les plus naturels aux sites les plus urbains, en passant par les plateaux calcaires, les flancs des coteaux, les plaines humides, les vallées, ou en suivant les routes et les canaux, ou encore en entourant les villages, l'arbre accompagne les activités humaines et participe à la valeur des paysages. Les

espaces de nature citadins sont les garants d'un cadre de vie agréable, mêlant un patrimoine architectural important, la présence de l'eau et des espaces verts et fleuris. La ville de Toul, par exemple, est labellisée 3 fleurs depuis de nombreuses années et concours pour obtenir la 4ème fleur. Elle s'est engagée dans une démarche « zéro pesticides » et 3 libellules lui ont été décernées en 2017 par la Région Grand Est et l'Agence de l'Eau Rhin Meuse pour récompenser ses efforts depuis de nombreuses années pour éliminer définitivement l'utilisation des produits phytosanitaires sur son territoire.

Label Ville Fleurie – 3 fleurs, Toul

Démarche « zéro pesticides », Toul

6.2. Des paysages en permanente mutation

La mécanisation de l'agriculture au XXème siècle a libéré des terres qui autrefois étaient destinées aux animaux. Elle a aussi réduit le nombre de cultivateurs et rendu obsolètes les fermes traditionnelles. Par conséquent, on a assisté dans la seconde partie du XXème siècle à des remembrements qui ont redistribué l'espace, défragmenté le territoire et contribué à la disparition de nombreuses haies agricoles. L'explosion du secteur tertiaire couplé avec la démocratisation de l'automobile ont remodelé les villages traditionnels en créant des lotissements et des zones d'activités qui n'ont d'ailleurs pas forcément perduré. Les friches (militaires, industrielles, agricoles ou hospitalières), parties intégrantes du paysage toulois, constituent à l'heure actuelle ainsi autant d'espaces à réinvestir en termes d'aménagement durable du territoire.

Ces dernières années, on a constaté une modification des pratiques qui s'est traduit au niveau paysager par :

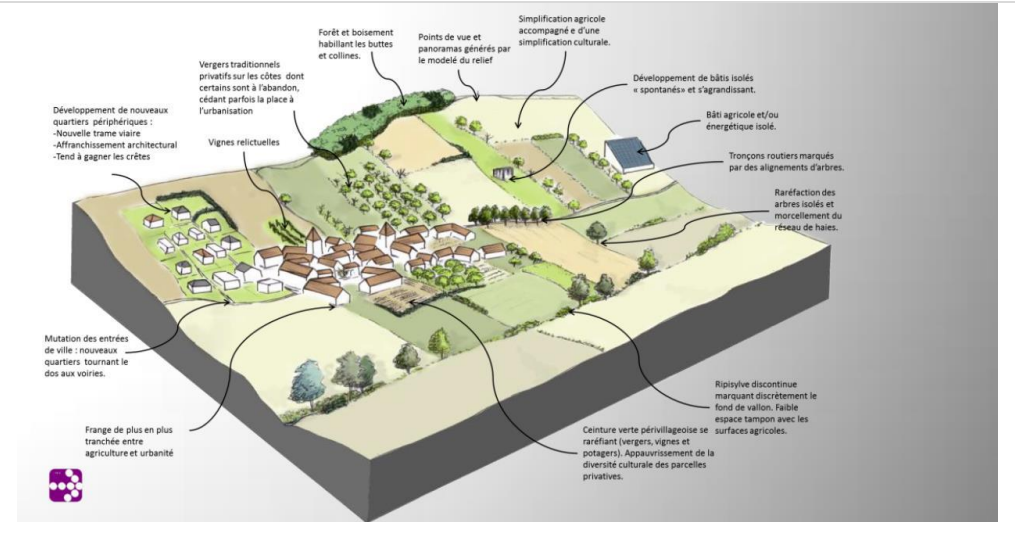
- Une fragmentation et une fermeture progressive des paysages en bordure de rivières par un développement des surfaces boisées,
- Une disparition des éléments végétaux (haies et arbres isolés) dans les espaces agricoles de plaine par la modernisation des pratiques,
- Un enfrichement des boisements et des espaces de vergers,
- Une fragilisation des zones humides,
- Une minéralisation des espaces publics et une diminution de la présence d'éléments végétaux dans les bourgs (arbres d'alignement et d'ornement).

6.3. Les pressions paysagères

L'étalement urbain et l'étirement de l'urbanisation

L'essor démographique ayant été inégal dans l'ensemble du Toulois et une bonne part des constructions ayant été réalisée de façon dispersée et déconnectée, les extensions urbaines des villages ne sont pas identiques et homogènes sur tout le territoire. En règle générale, elles se sont faites principalement, et depuis longtemps, par étirement le long des voies. Toutefois, des vagues de lotissements ont aussi été réalisées, et leur nombre s'est accru ces dernières années créant par

endroit des espaces dénaturés (Gondreville, Velaine-en-Haye, Écrouves, Dommartin-lès-Toul,…). Ce phénomène peut nuire à terme à la qualité des silhouettes urbaines et des entrées de villages si l'étirement est trop long, ce qui est fréquent, ou visible de loin (par exemple sur une ligne crête avec des couleurs blanches ou trop claires des pavillons), ou décousu de la trame urbaine préexistante. Les questions de sécurité routière, de maintien des vues et d'intégration paysagère des constructions dans la morphologie des bourgs amènent à vouloir limiter ce type d'implantation qui s'étale en périphérie des villages.



Valeurs et pressions paysagères

La pression foncière liée aux extensions urbaines réalisées au cours de la dernière décennie posent un réel problème paysager et de consommation d'espace. De plus, l'étalement urbain est localement associé à la constitution de « villages-dortoirs » et de fortes migrations pendulaires, ce qui demande de plus grands investissements en infrastructures routières, ce qui génère aussi de plus grandes dépenses énergétiques, et cause une plus grande pollution liée aux émissions de CO_2. De plus, l'augmentation des surfaces artificielles augmente la gravité et la rapidité des inondations. Au-delà de ces aspects techniques, l'étalement urbain peut occasionner une perte de naturalité, ainsi que de la ruralité, à la fois comme élément paysager et comme mode de vie. Il est donc capital de maîtriser les évolutions des formes urbaines pour garder leur identité locale.

L'intégration des formes pavillonnaires reste néanmoins possible, s'ils sont bien positionnés, en continuité du village, avec une trame viaire s'adaptant au terrain et permettant des connexions aisées au village, y compris piétonnes, avec un règlement imposant des principes d'implantation des maisons dialoguant avec l'espace public, harmonisant le traitement des clôtures et des végétaux,…

Des opérations de lotissements privés en cœur de villages

Dans certains villages, des opérations de lotissements privés au cœur de la trame urbaine ont été créées. Elles correspondent à une demande au coup par coup révélatrice d'une logique de redécoupage parcellaire à partir d'une seule parcelle existante (Lucey, Villey-le-Sec, Sexey-les-Bois, Chaudeney-sur-Moselle,…). Il s'agit d'une forme de densification et de couture urbaine même si les nouvelles constructions s'implantent sur d'anciennes parcelles agricoles de prés ou de vergers, en discontinuité du noyau villageois originel. On y dénote parfois un manque de cohésion et d'organisation urbaine préalable, ce qui conduit à la formation d'espaces publics résiduels non sociotopiques (non utilisés par les riverains) et à une multiplicité des styles architecturaux tendant vers l'effet catalogue disparate.

Une urbanisation progressive des coteaux

Dans les Côtes de Toul, certains villages situés en pied de côte ou à flanc de coteau ont connu un développement urbain qui a progressé sur les coteaux et qui a modifié le paysage. Il a notamment gommé progressivement les interfaces forestières. L'intégration paysagère du bâti dans la pente peut également poser question. La volumétrie de certains bâtiments peut interroger également d'autant qu'il existe une covisibilité paysagère entre le coteau et la plaine ou la vallée. On retrouve peu ou prou le même phénomène sur les rives de la Moselle, avec les bourgades en situation de belvédère ou de promontoire.

6.4. Synthèse des valeurs et pressions paysagères

Des valeurs paysagères-clés identitaires à maintenir parce que le paysage est un bien commun et un véritable atout : côtes, forêts, rivières, prairies et vergers.

Des paysages en permanente mutation et des éléments naturels structurant du paysage qui commencent progressivement à disparaître.

Des formes urbaines qui évoluent, grandissent et qui risquent de dénaturer à terme les silhouettes urbaines traditionnelles.

Des pressions foncières et paysagères notamment perceptibles le long du « corridor urbain » de Foug à Velaine-en-Haye.

Des sensibilités paysagères fortes sur des secteurs stratégiques comme les entrées de ville, les franges urbaines, les bords de cours d'eau, les côtes et la plaine.

6.5. Enjeux des valeurs et pressions paysagères

- Sauvegarder l'identité paysagère touloise.
- Eviter la fragmentation des paysages et leur dénaturation (méthanisation, photovoltaïque,…)
- Promouvoir et valoriser les secteurs de vergers en coteaux (lutte contre l'enfrichement…).
- Apporter un soin particulier à la qualité des silhouettes de bourg et des paysages, favoriser une réflexion sur les entrées de ville et entrées de territoire.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine local afin de conserver l'identité des communes (insertion des extensions urbaines, réglementation des nouvelles constructions, patrimoine local).
- Veiller à la bonne intégration paysagère des extensions futures, promouvoir des aménagements de qualité et un développement urbain maitrisé.
- Imaginer de nouvelles formes urbaines pour les extensions résidentielles en accord avec la tendance actuelle du développement durable.

PARTIE 2

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. DEMOGRAPHIE ET POPULATION

1.1. Une tendance démographique à la hausse, mais soumise à des disparités spatiales multiples

En raison de sa situation géographique : entre pôles urbains et espaces ruraux

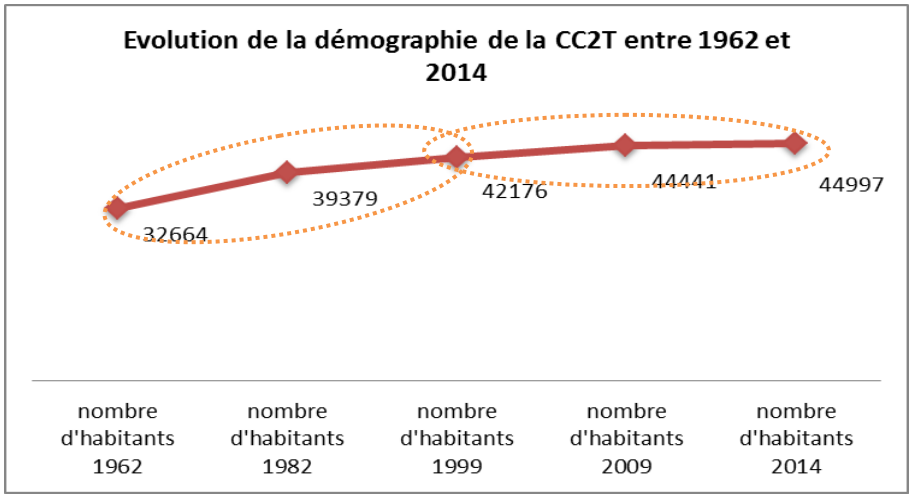
La Communauté de Communes des Terres Touloises, a connu une augmentation constante de sa population depuis les 50 dernières années.

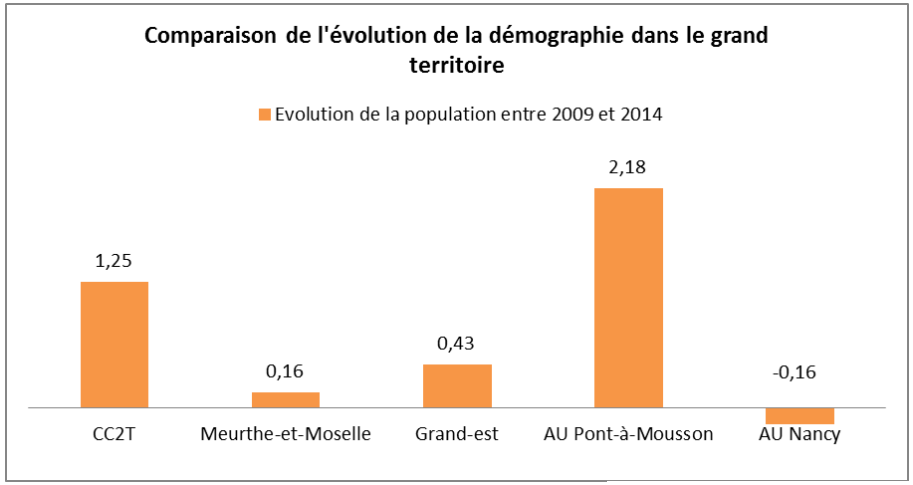
En reprenant l'ensemble des communes constitutives de l'actuel territoire intercommunal, la démographie était de 32 664 habitants en 1962, contre 44 997 habitants en 2014, soit une augmentation de + 37%.

Au cours des **années 1970,** le territoire de la Communauté de Communes a connu une accélération de ce phénomène en raison de la périurbanisation qui a touché le territoire, de la présence d'un pôle urbain important (Toul, une agglomération-relais au niveau du SCoT), de sa conurbation (Écrouves et Dommartin-lès-Toul), mais également de la proximité à la Métropole de Nancy. D'autant plus que la construction de l'autoroute A31 et son ouverture en 1966 a grandement facilité les déplacements et diminué les temps de trajets. Depuis sa création, cette autoroute est très empruntée, notamment grâce à sa gratuité, qui confère au tronçon Luxembourg-Toul, la 5ème place des tronçons autoroutiers gratuits les plus longs de France. Ainsi, le territoire toulois est un territoire qui attire les ménages.

A partir du **milieu des années 2000,** la croissance démographique s'est ralentie même si elle reste autour des + 1.2% entre 2009 et 2014. Ces chiffres sont d'ailleurs à repositionner dans un contexte de fermeture de régiment, avec notamment la dissolution du 15e régiment du génie de l'air en 1998, puis la dissolution définitive du Détachement Air (DA) 136 Toul/Rosière en août 2004.

En repositionnant la Communauté de Communes dans un territoire plus large et en observant les évolutions démographiques des territoires voisins, on constate que la CC2T connait une évolution démographique plus importante avec + 1,25% entre 2009 et 2014, contre - 0,1% (- 200 hab) à l'échelle du SCoT, + 0,16 % dans l'ensemble du département ou - 0,16% sur l'Aire Urbaine de Nancy.





Source : INSEE 2018

Afin de mieux percevoir l'évolution démographique du territoire, **le SCoT Sud 54 préconise une croissance démographique de + 0.4% par an** sur l'ensemble du SCoT, soit environ + 190 habitants pour la CC2T. Le document stipule que cette croissance doit pouvoir être atteinte en accueillant de nouveaux habitants et ainsi augmenter de + 10% le nombre d'entrants d'ici 2038 et en réduire d'autant le nombre de sortants.

En s'intéressant de plus près à l'origine de cette croissance démographique, il est possible de mettre en avant le fait que **le solde naturel important compense le solde migratoire**. La variation annuelle de la population est ainsi de + 0.55%.

En effet, en étudiant le solde migratoire entre 2009 et 2014, on constate qu'il y a davantage d'individus qui partent du territoire intercommunal qu'ils n'en arrivent (- 0.07%). Les communes les plus concernées par ce phénomène sont celles d'Avrainville (- 2.8%) et Domèvre-en-Haye (- 3.1%).

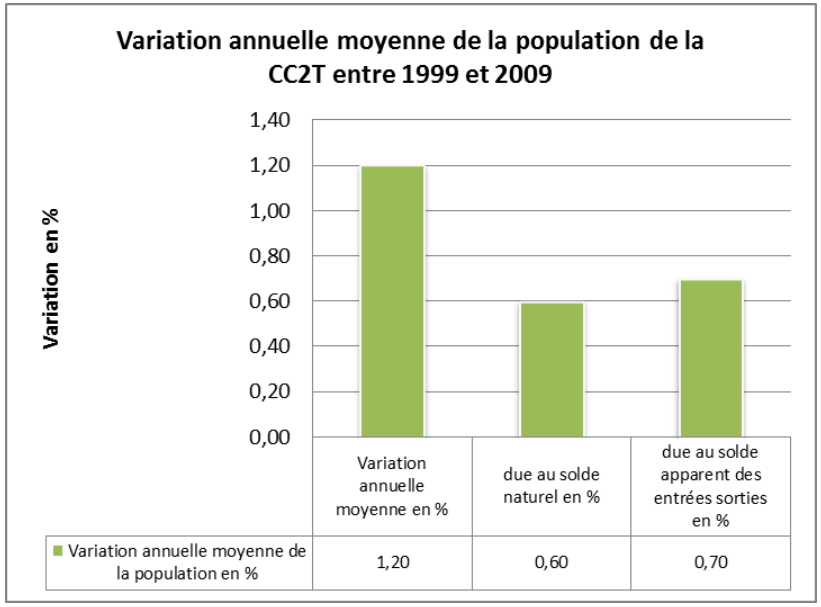
Certaines autres communes au contraire gagnent de la population grâce à l'arrivée de nouveaux ménages. C'est le cas à Jaillon (+ 4% de solde migratoire) et Velaine-en-Haye (+ 3%).

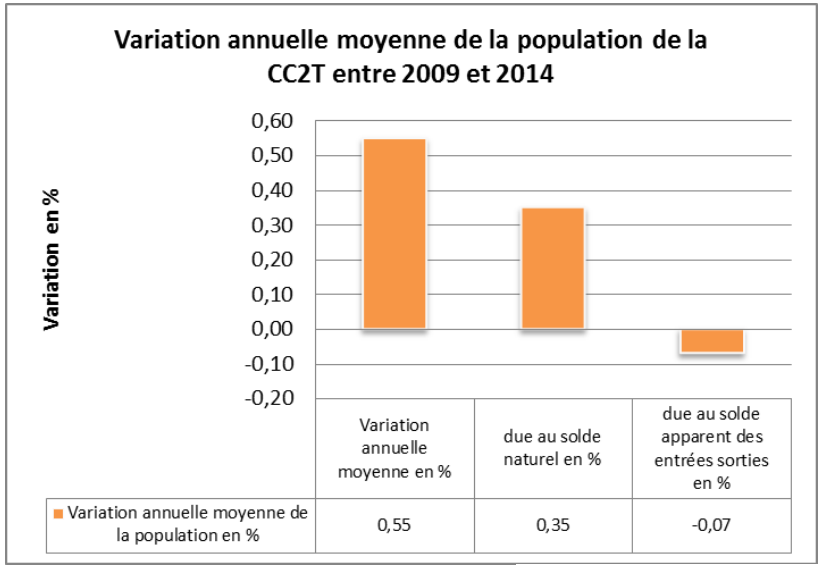
Le solde naturel est quant à lui positif (+ 0.35%), traduisant ainsi un nombre de naissances plus élevé que le nombre de décès.

Pourtant, la comparaison qui peut être établi avec les chiffres de la décennie 1999-2009 semblent traduire un changement important, dans la mesure où le territoire attirait davantage dans les années 1990 avec un solde migratoire de + 0.7%. Ces chiffres sur la décennie 1999-2009 s'expliquent notamment par la conversion de certains sites militaires, comme le quartier Gama à Toul, sur l'ancien hôpital militaire Gama. Près de 240 logements ont été créés entre 2004 et 2010.

Par comparaison avec l'ensemble du département, il apparait que le territoire gagne en démographie, dans la mesure où la variation annuelle de la population en Meurthe-&-Moselle était de 0% entre 2009 et 2014, de + 0.3% pour le solde naturel et de - 0.3% pour le solde migratoire.

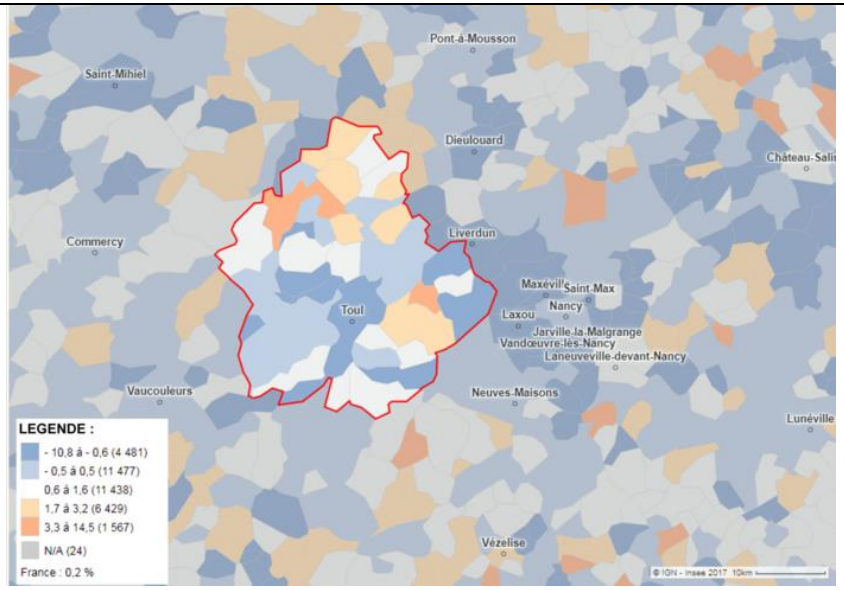
Ces chiffres traduisent la nécessité de poursuivre les actions, afin d'attirer de nouveaux ménages sur le territoire.



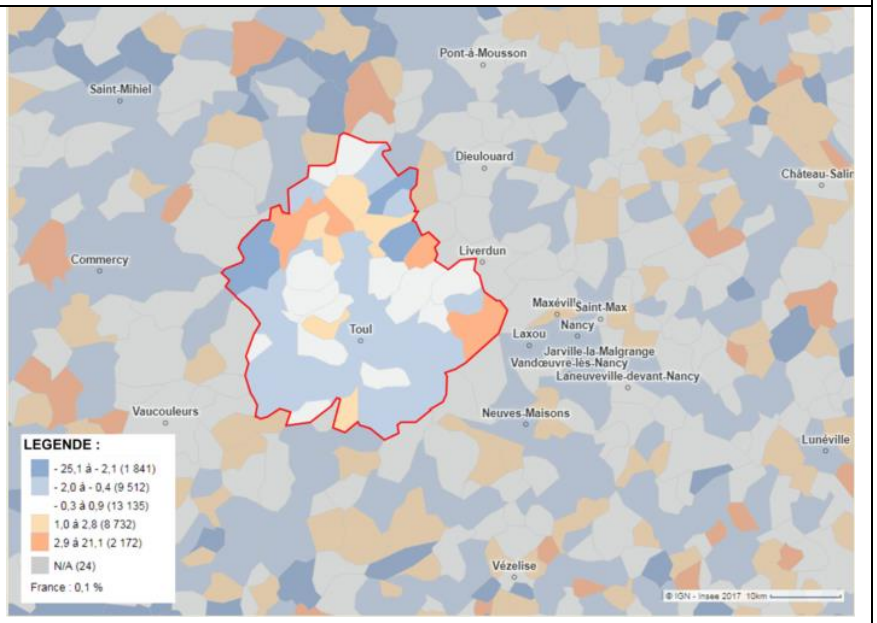


Source : INSEE 2018

Evolution annuel du solde migratoire entre 1999 et 2009 (INSEE)



Evolution annuel du solde migratoire entre 2009 et 2014 (INSEE)



	Superficie km²	Nombre d'habs au km²	Nb. d'habs 2014	Nb. d'habs 2009	Evolution pop. 2009-2014
Aingeray	12,8	44	560	559	**0,18**
Andilly	7,1	40	283	286	**-1,05**
Ansauville	7,0	12	84	87	**-3,45**
Avrainville	9,7	21	206	233	**-11,59**
Bicqueley	16,8	54	911	927	**-1,73**
Boucq	22,7	16	359	391	**-8,18**
Bouvron	10,0	26	259	241	**7,47**
Bruley	6,3	98	613	591	**3,72**
Charmes-la-Côte	6,2	55	343	312	**9,94**
Chaudeney-s-M	8,3	85	709	688	**3,05**
Choloy-Ménillot	12,0	60	719	712	**0,98**
Domèvre-en-Haye	8,5	47	395	445	**-11,24**
Domgermain	13,1	94	1231	1294	**-4,87**
Dommartin-lès-Toul	6,9	291	1998	2028	**-1,48**
Écrouves	10,3	430	4434	4209	**5,35**
Fontenoy-sur-M	5,5	67	370	369	**0,27**
Foug	25,5	107	2734	2790	**-2,01**
Francheville	10,9	26	281	288	**-2,43**
Gondreville	25,0	114	2849	2823	**0,92**
Grosrouvres	4,6	12	57	52	**9,62**
Gye	6,5	34	219	198	**10,61**
Jaillon	7,5	62	460	556	**-17,27**
Lagney	14,3	35	499	490	**1,84**
Laneuveville-d.-Foug	1,1	128	145	137	**5,84**
Lay-Saint-Remy	3,8	95	362	345	**4,93**
Lucey	10,7	56	600	575	**4,35**
Manoncourt-en-W	10,6	23	248	218	**13,76**
Manonville	9,4	26	244	244	**0,00**
Ménil-la-Tour	8,8	38	334	306	**9,15**
Minorville	12,7	19	246	222	**10,81**
Noviant-aux-Prés	11,2	24	265	259	**2,32**
Pagney-d.-Barine	6,1	101	618	573	**7,85**
Pierre-la-Treiche	12,9	40	513	546	**-6,04**
Royaumeix	21,6	16	346	347	**-0,29**
Sanzey	3,6	37	134	135	**-0,74**
Sexey-les-Bois	6,8	52	354	369	**-4,07**
Toul	30,6	522	15966	15939	**0,17**
Tremblecourt	6,1	33	199	197	**1,02**
Trondes	12,6	42	535	528	**1,33**
Velaine-en-Haye	17,9	100	1794	1434	**25,10**
Villey-le-Sec	6,4	65	414	415	**-0,24**
Villey-St-Étienne	17,3	64	1107	1083	**2,22**
CC2T	**467,6**	**78,8**	**44997**	**44441**	1,25
Meurthe et Moselle			**732153**	**731019**	0,16
Grand-est			**5554645**	**5531118**	0,43

Source : INSEE 2018

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

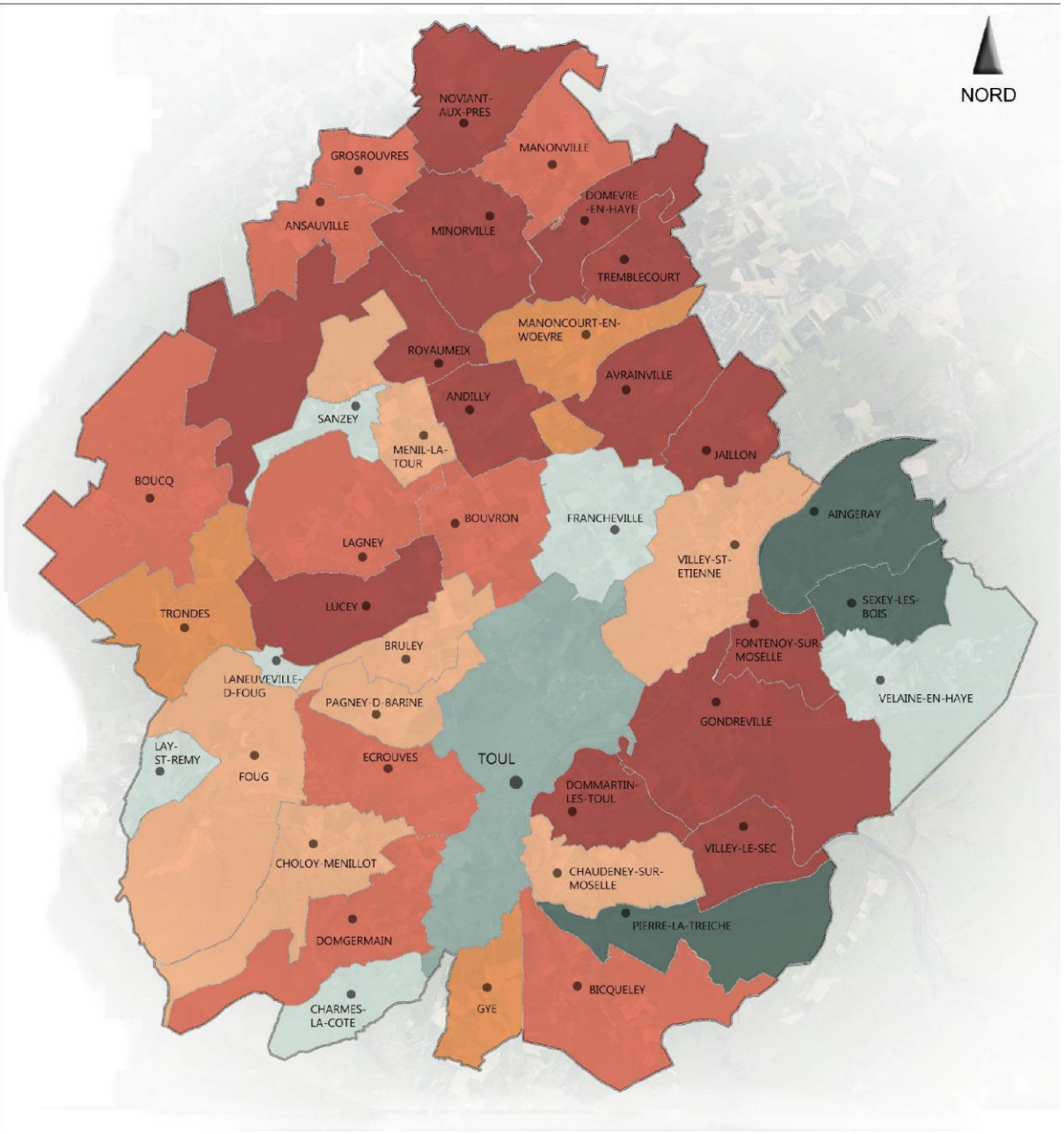
EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2000-2008

LEGENDE

- au-delà de 20%
- entre 10% et 20%
- entre 5% et 10%
- entre 0% et 5%
- entre 0% et -5%
- entre -5% et -10%
- au-delà de -10%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2009-2014

LEGENDE

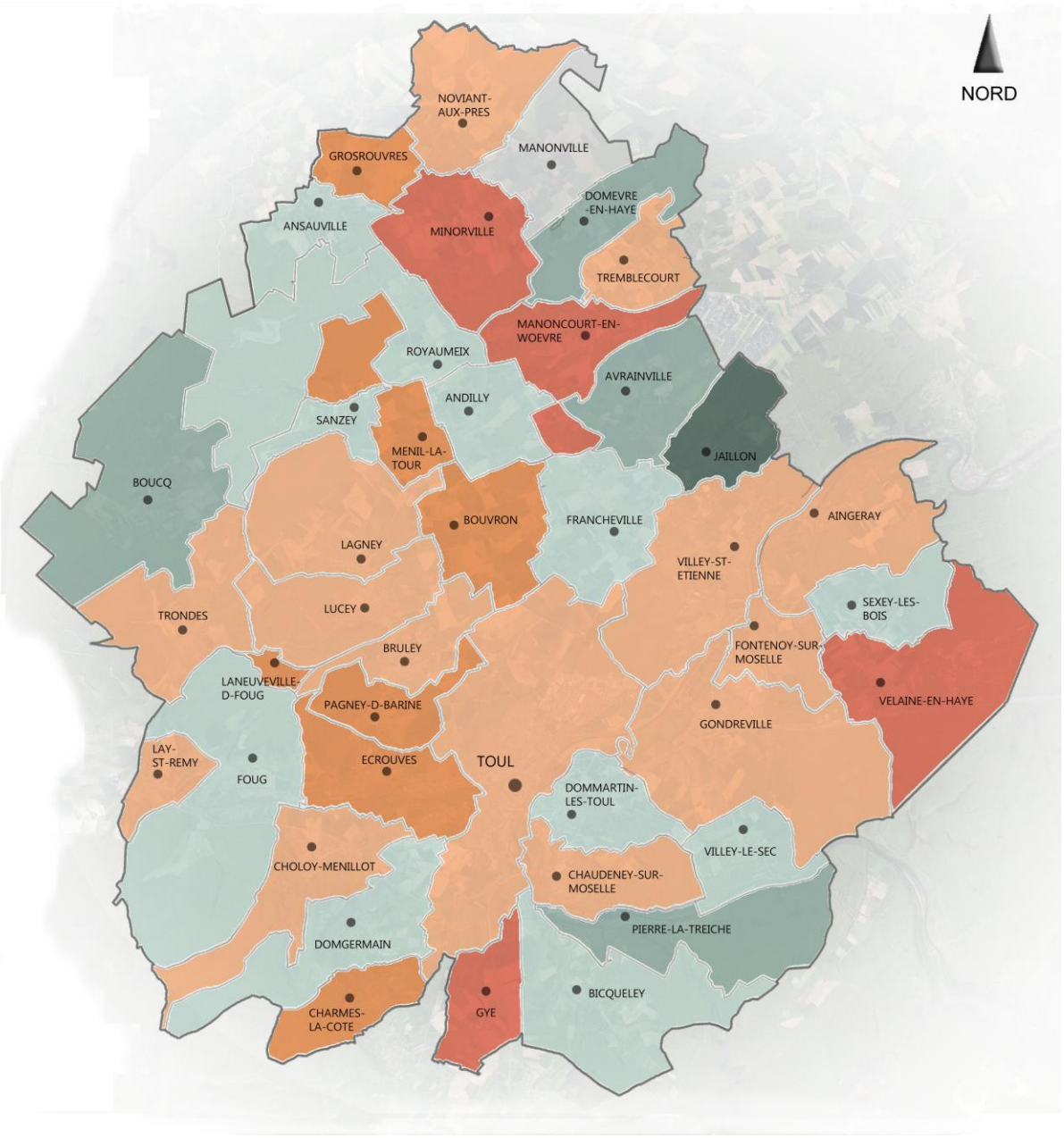
- supérieur à 10%
- entre 5% et 10%
- entre 0% et 5%
- 0%
- entre 0% et -5%
- entre -5% et -10%
- inférieure à -10%

0 5
kilomètres

Échelle : 1:171 000

Echelle : 0 500m

Source :



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises COMMUNAUTE DE COMMUNES

TAUX DE VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION

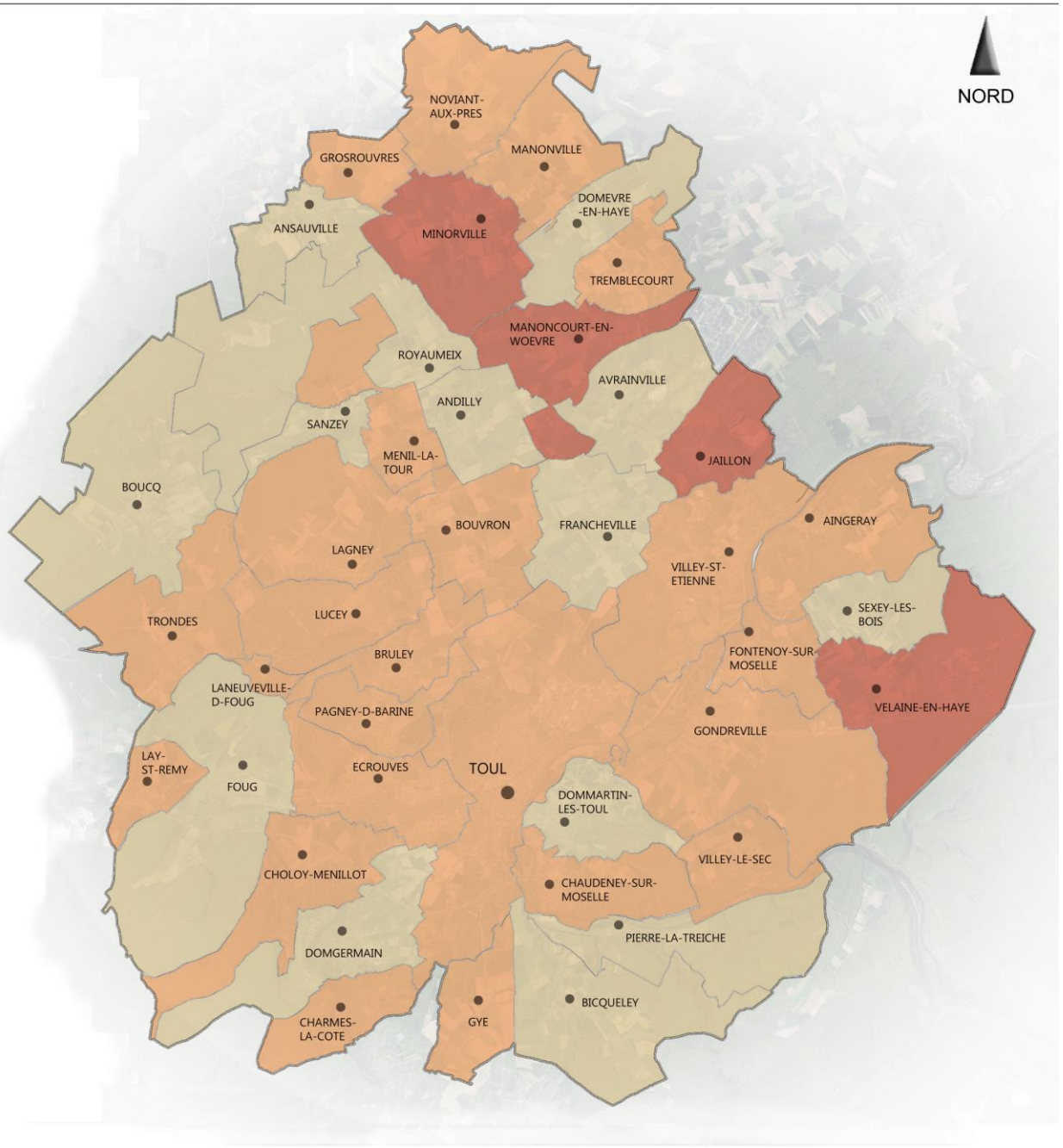
ENTRE 2009-2014

LEGENDE

- supérieur à 2%
- entre 0% et 2%
- inférieur à 0%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Un territoire hétérogène : des secteurs aux dynamiques contrastées

Au sein du territoire intercommunal, des distinctions s'opèrent au niveau de différents secteurs que nous pouvons analyser selon leur situation géographique.

Les secteurs ayant connu des augmentations démographiques importantes sont les suivants :

- Les communes proches de la Moselle et appartenant à **l'ancienne Communauté de Communes de Hazelle en Haye** : augmentation de + 109,97% en 50 ans, notamment Gondreville avec une hausse de + 117,32% et Velaine-en-Haye avec + 391,51%. Entre 2009 et 2014, ces communes ont connu une augmentation de + 3,06%.

- Les communes de la **Plaine de la Woëvre** ont également connu une augmentation de +57 % sur 50 ans et une augmentation de + 3.17% entre 2009 et 2014. Ce sont des communes tournées vers la RD 904 (Toul – Verdun) comme Royaumeix et Andilly.

- Les communes tournées vers le **Plateau de Haye** et vers Pont-à-Mousson (RD611 Toul-Pont-à-Mousson notamment) ont également attiré de nouveaux habitants dans la mesure où l'évolution démographique est de +35.4% en 50 ans (Manoncourt-en-Woëvre + 83% et Domèvre-en-Haye + 81%) et 0.81% entre 2009 et 2014.

Une structuration centre-périphéries en question

Une double clef de lecture est ici à invoquer concernant le phénomène de périurbanisation et explique les variations de la population :

- **Un desserrement endogène** au territoire, du centre-ville en perte d'attractivité (problématiques d'accès, de stationnement et de congestionnement, meilleure desserte de zones périphériques mais aux polarités, commerciales notamment, affirmées,…). Ce premier intrant, loin d'être spécifique aux Terres Touloises, est une constante quasi-intangible sur les bassins de vie des villes petites et moyennes en France.

- **Un desserrement exogène**, propre au dynamisme des territoires voisins entre également dans cette balance des équilibres territoriaux. En effet, à une échelle plus petite, la CC2T est en interaction directe avec la dilatation, l'expansion du rayonnement de la Métropole du Grand Nancy.

Ces deux dynamiques, indissociables et de surcroît mutuellement affectées par les mêmes facteurs (essor automobile, attractivité du foncier en milieu rural et étalement urbain induit) ont été le moteur de rééquilibrages territoriaux profonds et inscrits dans un processus, davantage qu'une rupture.

Géographiquement, l'analyse des équilibres entre centre et périphéries (voire marges pour certaines portions éloignées du territoire) s'appuie sur les découpages en vigueur de l'INSEE, distinguant notamment les **unités urbaines**[2], les **communes rurales des aires urbaines**[3] (périurbaines) et **les communes multipolarisées** (rurbaine).

Ainsi, au regard de ces stratifications territoriales, plusieurs constats peuvent être dressés sur les dynamiques urbaines et démographiques de la CC2T :

- **La ville-centre de Toul**, si elle demeure la première strate en termes de poids démographique (16 000 habitants en 2014), celle-ci a sensiblement perdu de son poids à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, que ce soit en valeur absolue (près de 18 000 habitants en 1982) ou en valeur relative. En effet, entre 1962 et 2014, la ville de Toul est ainsi passée de 43% à 35% de la population du territoire. Une érosion sensible, ayant des répercussions en termes de rayonnement, d'attractivité et d'organisation spatiale des différentes fonctions économiques et sociales de la ville (commerces, industrie, répartition de l'emploi et des services).

- **Péricentrales à la ville de Toul**, les communes composant l'unité urbaine (Écrouves, Dommartin-lès-Toul et Chaudeney-sur-Moselle) ont elles enregistré une dynamique positive et quasi continue sur l'ensemble de la période. En effet, représentant 4 000 habitants en 1962, ces 3 communes regroupent en 2014 plus de 7 000 habitants. Ainsi, si leur poids au sein du

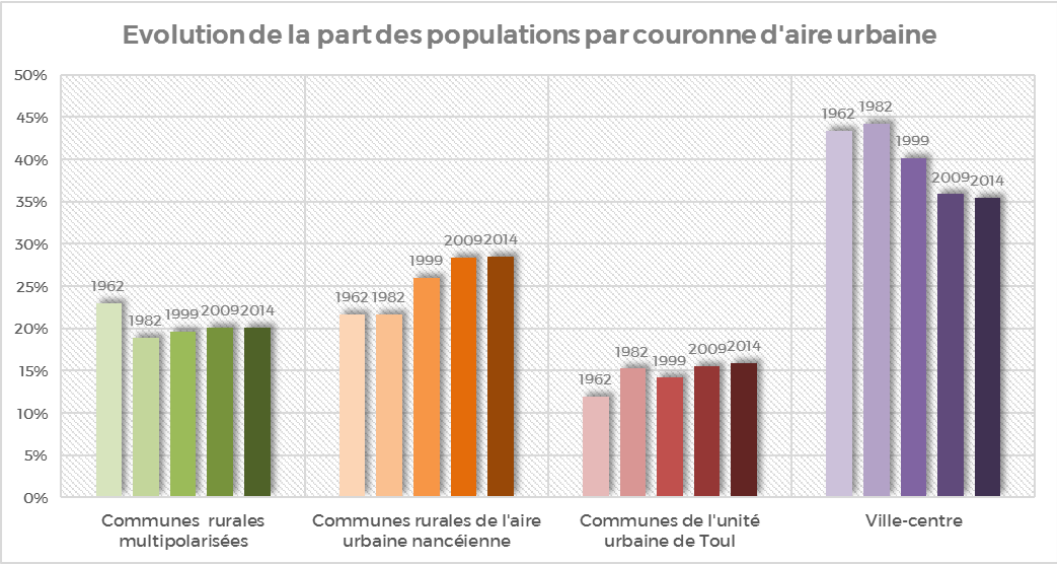
2 On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

3 Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

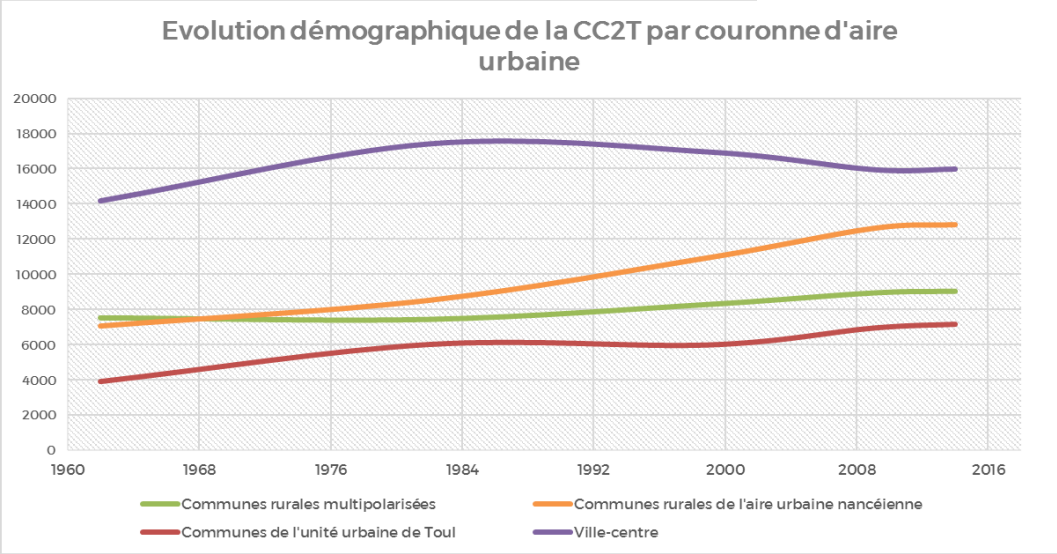
grand territoire demeure modéré (16% de la population en 2014), la dynamique positive est, elle réelle et d'ampleur (+4 points entre 1962 et 2014).

- **Les communes périurbaines** identifiées sur la communauté de communes, regroupées sous l'appellation de « communes rurales de l'aire urbaine nancéienne », constituent l'aire géographique la plus dynamique de la CC2T. Ne représentant qu'à peine plus d'1/5 de la population du territoire en 1962 (soit moins que les communes rurales multipolarisées), celles-ci réunissent désormais près de 30% de la population totale. Soit un bon démographique considérable (de 7 100 à 12 800 habitants en un demi-siècle) faisant de ce secteur le second en termes de poids démographique, derrière la ville-centre. Cette dynamique tend à souligner le phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain, ainsi que la dilatation croissante de ce même phénomène, ne touchant plus seulement les premières, mais également les deuxièmes voire troisièmes couronnes périphériques de la ville-centre.

- Le dernier espace considéré regroupe les **communes rurales** plus éloignées, soumises à l'influence de Toul de manière plus diffuse, et surtout contesté par d'autres pôles urbains voisins (Pont-à-Mousson notamment pour la frange nord et nord-est de la CC2T). Du fait de l'éloignement, tant en termes de distance-kilométrique que de distance-temps, ces communes n'ont enregistré qu'un essor relatif, sans commune mesure avec les territoires périurbains évoqués ci-avant. Ainsi, si celles-ci ont collectivement gagné en population durant la période 1962-2014 (passant de 7 500 à 9 000 habitants), elles ont vu leur part au sein du territoire de la CC2T diminuer, passant de 23 à 20% de la population totale.



Source : INSEE 2018



Source : INSEE 2018

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AIRES URBAINES

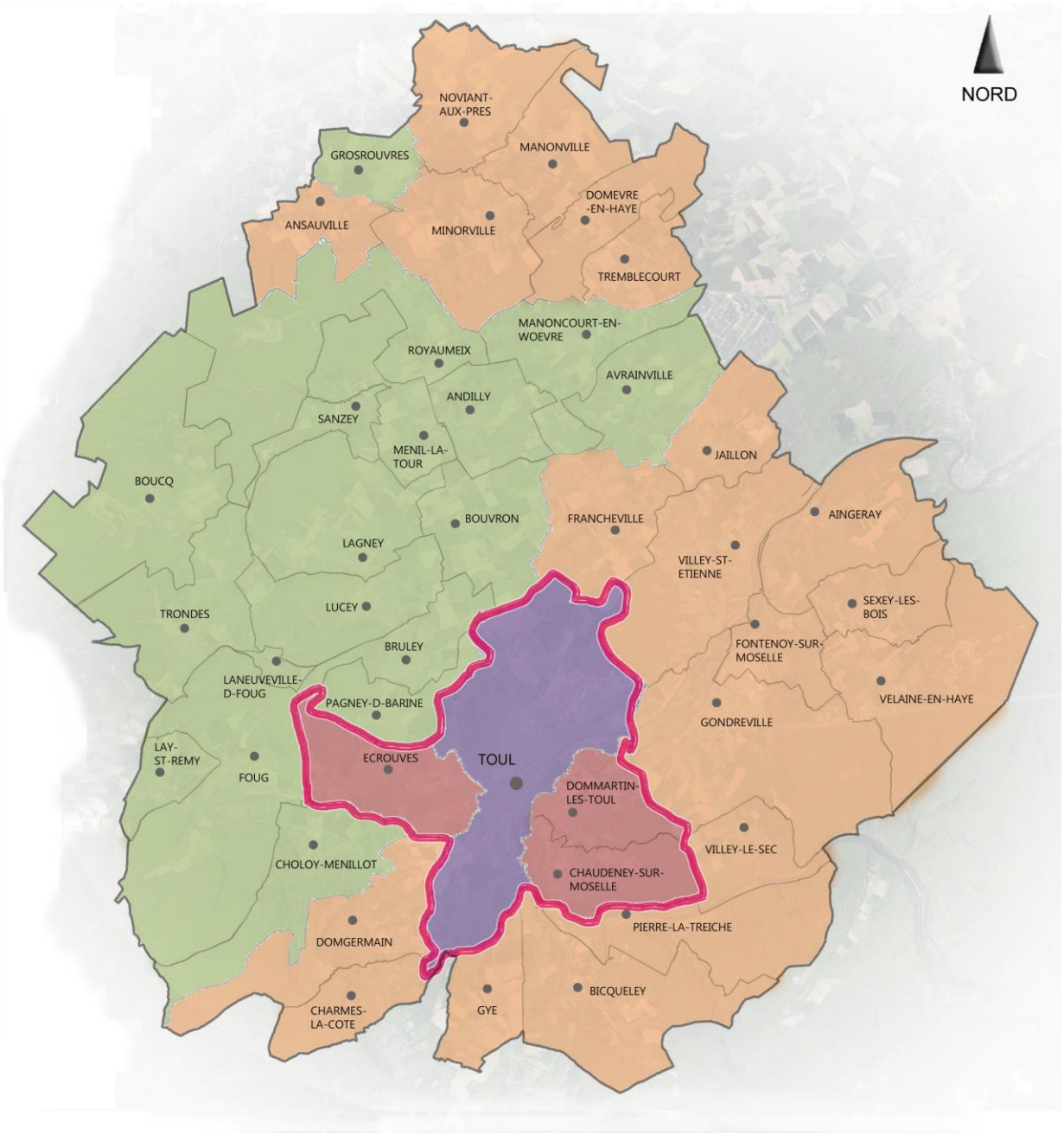
CLASSIFICATION DES COMMUNES

LEGENDE

- Ville centre
- Communes de l'unité urbaine
- Communes de l'aire urbaine nancéenne et mussipontaine
- Communes multipolarisées
- Unité urbaine de Toul

Echelle : 0 2kms

Source : Géoportail / IGN



1.2. Des indicateurs socio-économiques révélateurs des dynamiques spatiales à l'œuvre.

Une population plutôt jeune…

La population de la Communauté de Communes est relativement jeune, dans la mesure où près de 40% des habitants ont moins de 30 ans : **19,9% ont moins de 14 ans et 19,3% ont entre 15 et 29 ans.**

Ces chiffres traduisent également une réalité : l'intérêt pour de nombreux jeunes ménages de venir s'installer sur le territoire ou d'y rester, afin de profiter de pôles urbains proches (Toul, Nancy, Pont-à-Mousson et dans une moindre mesure Metz), mais également d'un cadre de vie agréable au contact d'entité paysagères multiples et synthétisant les paysages lorrains (plaine de la Woëvre, cuesta, plateau et vallée fluviale).

De par sa position, il est possible de relier en moins de 30 mn la Métropole de Nancy depuis le point central du territoire*, grâce à la RN4, la RD904 et la A31. Ce juste équilibre entre éloignement et proximité permet ainsi de bénéficier de prix de loyer et de foncier moins chers et ainsi davantage accessibles.

Ce constat permet ainsi de maintenir les équipements sur l'ensemble du territoire et souligne le caractère plutôt attractif des communes.

**Point central situé à mi-chemin entre Toul et Ménil-la-Tour le long de la RD904.*

… mais vieillissante au fil des ans

D'une manière générale, la proportion de personnes du 3ème et 4ème âge est relativement modéré, puisqu'elle avoisine les **19,5%.**

Toutefois, la jeunesse de la population reste fragile dans la mesure où l'évolution des classes d'âges souligne :

- Une diminution notoire des 15-29 ans entre 2009 et 2014 (-4.5%),
- Une forte augmentation de la population comprise entre 60 et 74ans (+ 14.7%),
- Une augmentation également du 4ème âge, à savoir les personnes âgées de plus de 75 ans (+ 9.5%).

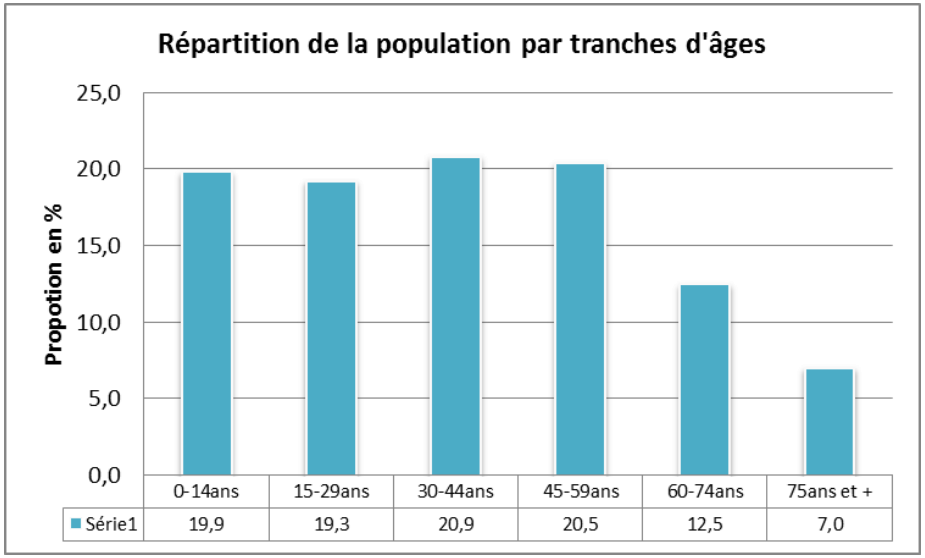
Ces chiffres sont à nuancer selon les communes dans la mesure où les cartographies ci-après mettent en avant des disparités territoriales dans la mesure où les communes les plus au nord (les communes de la Woëvre) concentrent à la fois une part importante de population très jeunes (moins de 30 ans) et de population du 3ème et 4ème âge.

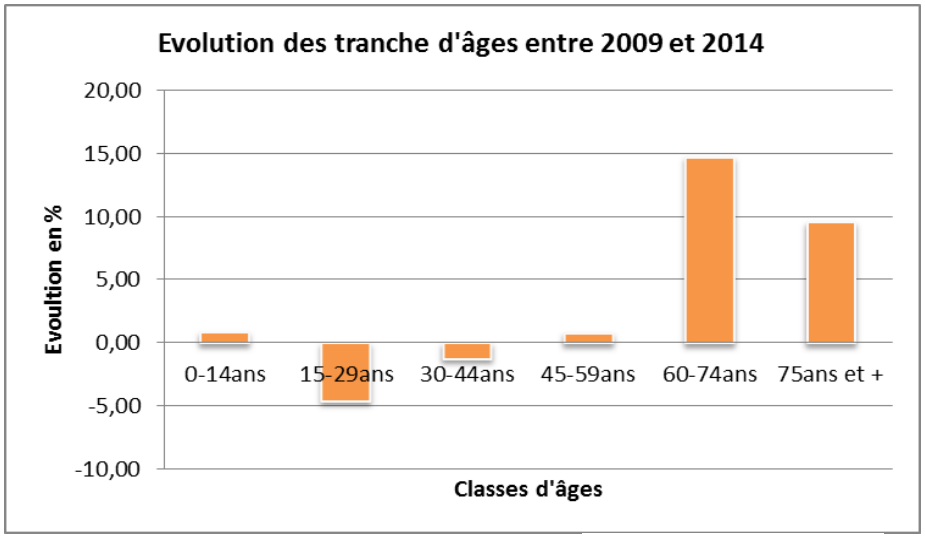
Ainsi au sein de Ménil-la-Tour, 33% de la population à moins de 30 ans et près de 35% a plus de 60 ans.

La population la plus active et en âge de travailler, les 25-64 ans, se concentre davantage dans la partie sud du territoire et dans la frange nord-est, notamment à Jaillon et Pierre-la-Treiche et profite ainsi de la proximité de pôles urbains et d'une desserte routière proche.

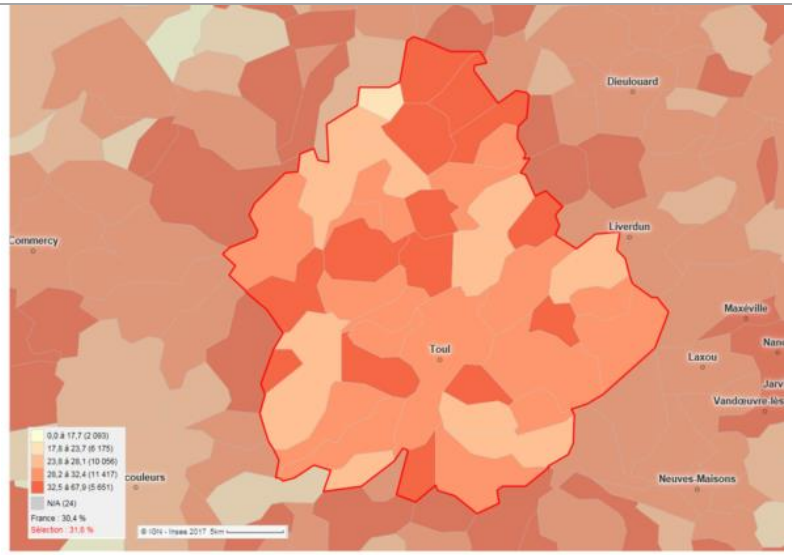
Ces chiffres peuvent ainsi alerter sur la nécessité de maintenir les jeunes sur le territoire, de les attirer, avec des logements (petits logements, locatif…), mais également des services adaptés.

De la même manière, les personnes âgées de plus de 60 ans représentant près de 20% des habitants du territoire, il est nécessaire de s'adapter à leur demande et de leur proposer des équipements et services adaptés. Cet enjeu est d'autant plus crucial dans les communes les plus rurales pour lesquelles bien souvent les personnes âgées qui y ont grandi et vécu, souhaitent y rester, mais bien souvent avec des logements inadaptés. Certaines préfèrent se rapprocher de pôles plus urbains équipés en commerces et services.

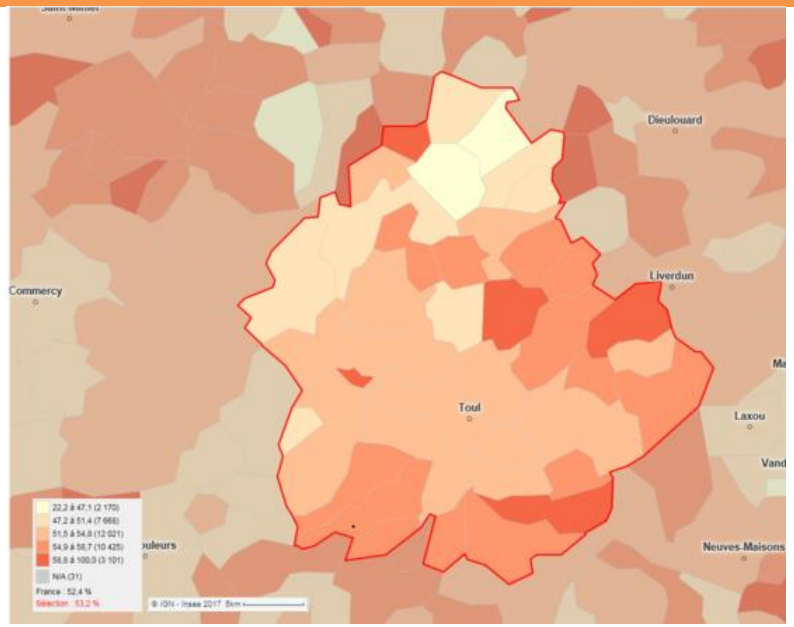




Source : INSEE 2018



Part des moins de 25 ans en 2014 et des 25-64 ans



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PART DES + 60 ANS

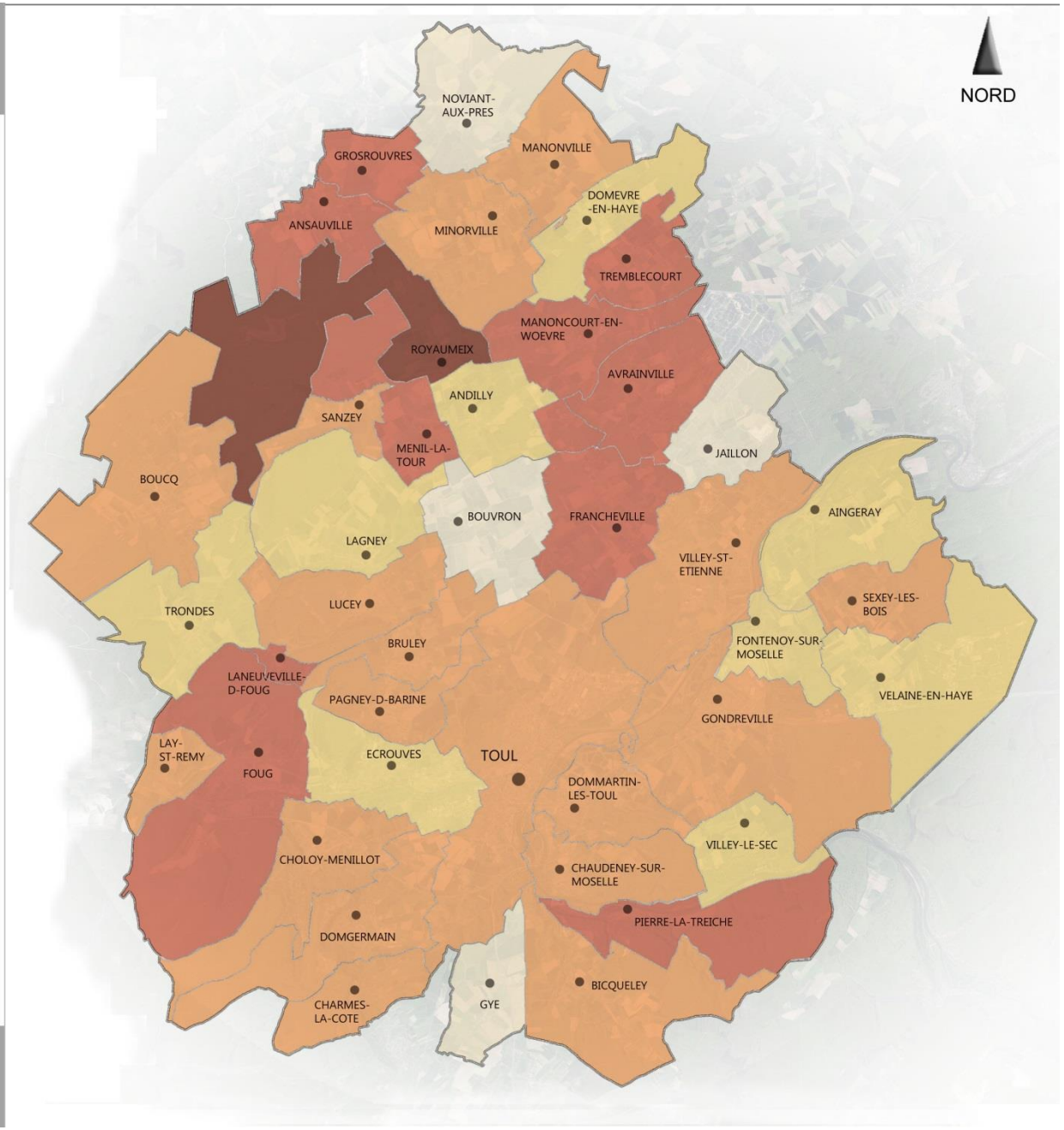
EN 2014

LEGENDE

- supérieur à 30%
- entre 25% et 29,9%
- entre 20% et 24,9%
- entre 15% et 19,9%
- inférieur 15%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

EVOLUTION DE LA PART DES + 75 ANS

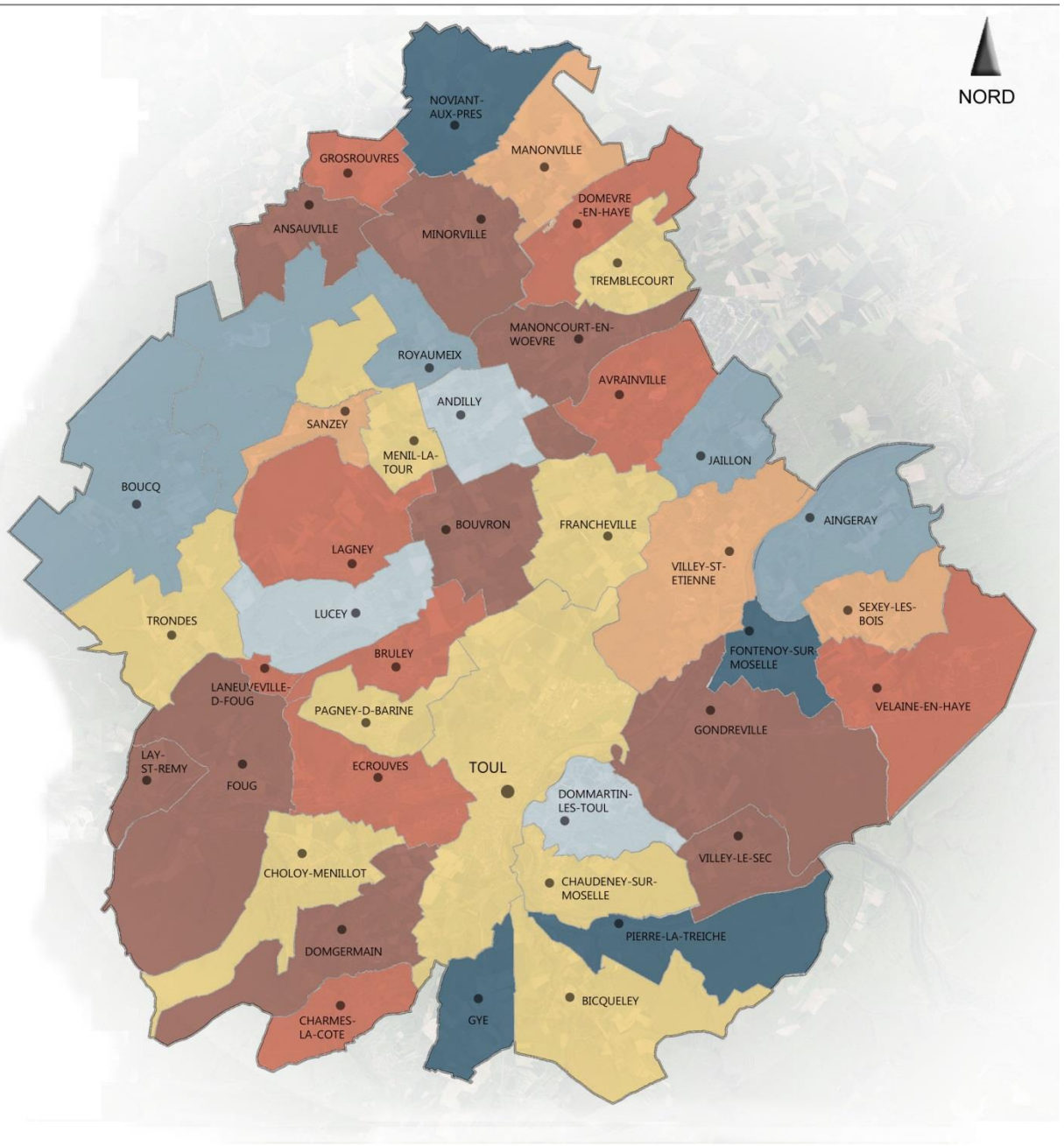
ENTRE 2009 ET 2014

LEGENDE

- supérieur à 30%
- entre 20% et 29,9%
- entre 10% et 19,9%
- entre 0% et 9,9%
- entre -0% et -9,9%
- entre -10% et 19,9%
- inférieur -20%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PART DES + 75 ANS

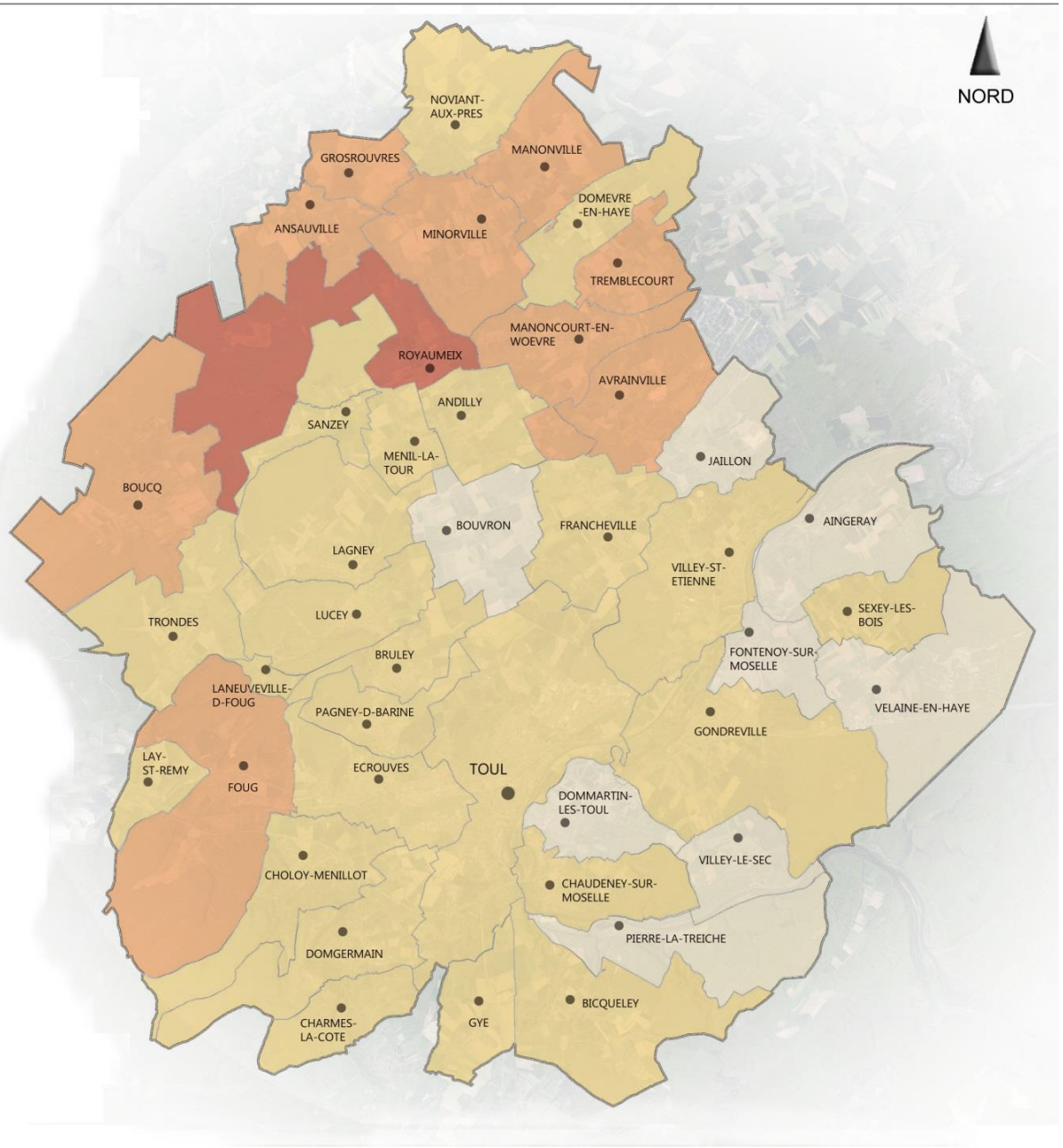
EN 2014

LEGENDE

- supérieur à 15%
- entre 10% et 14,9%
- entre 5% et 9,9%
- entre 10% et 5%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Une augmentation du nombre de ménages

Le nombre de ménages de la CC2T est de 18 052 (chiffre INSEE 2014), un chiffre qui a sensiblement augmenté depuis 2009 **: + 4,4%.**

Les chiffres sont disparates selon les communes. Certaines communes comme Jaillon (+ 28.7%), Velaine-en-Haye (+ 24.8%), Écrouves (+16%), Bruley (+13,6%), Manoncourt-en-Woëvre (+17 %), Royaumeix (+14 %) ou encore Ménil-la-Tour (+12%) ont connu des hausses importantes.

Les trois dernières communes précitées ont des chiffres qui doivent néanmoins être nuancés, en raison de leur population qui reste en-dessous des 330 habitants.

Les communes de Boucq (-0.7%), Grosrouvres (-3.7 %), Avrainville (-2.2 %) et Foug (-0.4%) ont quant à elle vu leur nombre de ménages diminuer.

Un desserrement des ménages perceptible sur *l'ensemble du territoire*

Cette augmentation du nombre de ménages est à mettre en relation indubitablement avec les chiffres de desserrement des ménages. Ce desserrement des ménages correspond au nombre de personnes moyen par ménage.

Au fil des décennies et notamment depuis les années 1950, le desserrement des ménages ne cesse de baisser à l'échelle nationale et passe en Meurthe-&-Moselle de 3.2 personnes en 1968 à **2.2 personnes** par ménage en 2014.

Au niveau du territoire intercommunal, celui-ci est de 2.5 personnes en 2014, alors qu'il était encore de 2.7 en 2009.

En s'intéressant de plus près au taux de desserrement des ménages en 2014, on constate que celui-ci est le moins élevé à Toul, mais également à Grosrouvres (2.2 pers./mén.).

Dans l'ensemble des autres communes, ce taux avoisine les 2.5, mais à sensiblement baissé à :

- Manoncourt-en-Woëvre : de 3 à 2.6 pers./mén
- Bouvron : de 3 à 2.9 pers./mén
- Ménil-la-Tour : de 3.1 à 2.5 pers./mén
- Bruley : de 3.1 à 2.5 pers./mén
- Gye : de 3 à 2.7 pers./mén
- Aingeray : de 3.2 à 2.6 pers./mén
- Gondreville : de 3 à 2.5 pers./mén
- Velaine-en-Haye : de 3 à 2.6 pers./mén

Une part importante de ménages composés d'une seule personne et des familles qui se concentrent davantage dans les communes hors conurbation

Ces taux de desserrement, mais également l'augmentation des personnes du 3ème et 4ème âge, induisent des proportions importantes de logements constitués d'une seule personne.

Bien qu'ils soient moins élevés que les chiffres départementaux (36.7%), ces ménages représentent 25.2% de l'ensemble des ménages et **57% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes** (63% à l'échelle du département).

Les chiffres sont élevés notamment dans les deux communes pour lesquelles le taux de desserrement des ménages étaient les plus faibles : Grosrouvres (34,5%) et Toul (32,5%).

Jaillon (14.4%), Ansauville (11.6%) et Villey-St-Etienne (15%) sont les communes dont cette proportion est la plus faible.

Les ménages constitués d'une seule personne peuvent être le résultat de :

- Personne âgée isolée,
- Personne célibataire ou veuve,
- Personne étudiante.

Les chiffres détaillés de la composition des ménages peuvent être analysés uniquement dans les communes les plus importantes. Ainsi, en étudiant la composition des familles[4], on remarque que les **foyers monoparentaux** représentant 8.5% de l'ensemble des ménages du territoire intercommunal, et qu'ils sont plus nombreux dans la ville-centre, dans le mesure où ils sont 11.6% à Toul.

Les ménages composés d'un couple et d'enfant(s) représentent 32% des ménages au sein de la CC2T, avec un déséquilibre notoire entre Toul (23%) et les autres communes (38%). **Les communes du territoire attirent ainsi les familles,** grâce à l'offre de logement proposée et le cadre de vie.

Face à ces chiffres, une vigilance doit être portée sur l'offre de logement qui peut être proposée. Il est nécessaire de pouvoir disposer pour ces ménages de logements de petite taille pour ceux qui sont isolés, mais également avec des loyers adaptés pour les ménages monoparentaux par exemple.

---

[4] *Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée (INSEE) :*

- *soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;*
- *soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).*

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

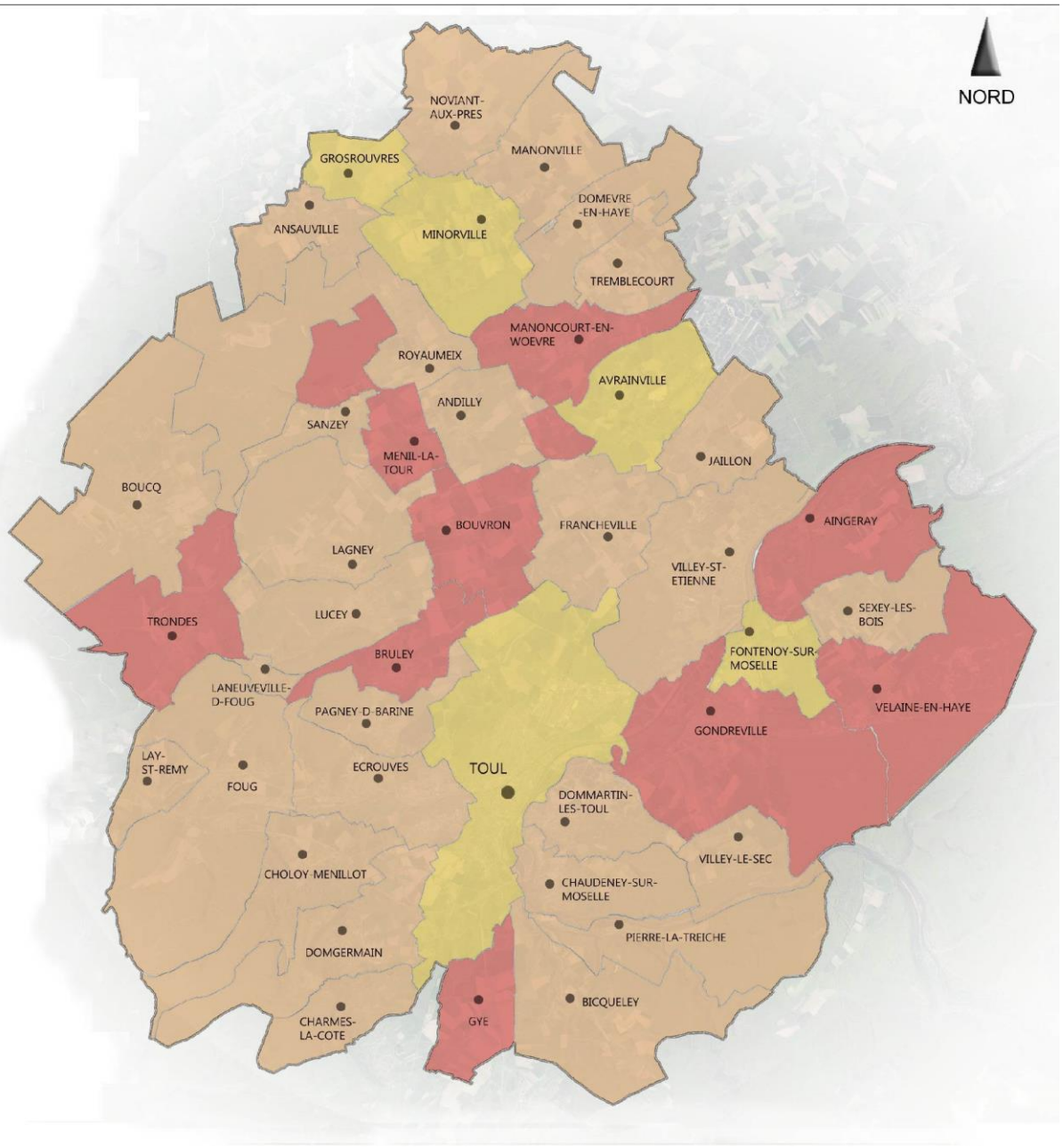
TAILLE DES MENAGES EN 2009

LEGENDE

- supérieur et/ou égal à 3 personnes
- entre 2,6 et 2.9 personnes
- inférieur et/ou égal à 2,5 personnes

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Des revenus et un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale mais assez hétérogène…

Lorsqu'on s'intéresse au niveau de vie des ménages au sein de la CC2T, on constate qu'ils sont relativement plus élevés que la moyenne départementale avec 21 546 € en 2014 contre 20 398 € au niveau départemental. Parmi ces chiffres, les communes d'Ansauville et Grosrouvre ont été exclus en raison du secret statistique.

Toutefois ces chiffres traduisent des disparités entre les communes. Les communes ayant les niveaux de vie les plus élevés sont :

1) Velaine-en-Haye : 28 193€ /an
2) Fontenoy-sur-Moselle : 25 681€ /an
3) Villey-le-Sec : 24 314€ / an

Les communes ayant les niveaux de vie les moins élevés sont :

(Données NC pour Grosrouvres et Ansauville en raison du secret statistique)

1) Toul : 17 504€ / an
2) Sanzey : 17 507€ / an
3) Sexey-les-Bois et Tremblecourt : 18 354€ /an

Quelques autres chiffres permettent d'illustrer le niveau de vie des ménages. Il existe :

- 60% d'ouvriers et d'employés sur le territoire (54% en Meurthe-&-Moselle),
- 30% de retraités,
- 57% des ménages sont en-dessous du plafond HLM (58% en Meurthe-&-Moselle / 61% dans l'ancienne CCT et 38% dans l'ancienne CC de Hazelle en Haye),
- 68% des ménages sont en-dessous des plafonds HLM à Toul et 61% à Foug,
- 26% des ménages en dessous du plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration réservés aux personnes en situation de grande précarité) et 27.6% au niveau du département,
- 13.6% des ménages en dessous du seuil de pauvreté,
- 280 bénéficiaires FSL (fonds de solidarité pour le logement),
- 460 demandeurs de logements sociaux (71% revenu < PLAI).

Ces disparités entre les communes de la frange proche de la Métropole nancéienne, la ville-centre et les communes les plus rurales s'expliquent aussi par le prix du foncier et des loyers qui nécessitent des revenus plus conséquents à mesure que le gradient se rapproche de Nancy et des grands axes routiers.

…Avec une population en situation de précarité qui se concentre davantage sur la ville-centre

Il existe au sein de la CC2T 22% des ménages qui perçoivent des allocations de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF). Parmi ces prestations, il en existe pour de multiples phases de la vie : allocations PAJE (prestation d'accueil du jeune enfant), allocations familiales, Aides aux Logements, Revenu de Solidarité Active (RSA). RSA, aides aux enfants et adultes handicapés…

Afin de dégager au mieux le niveau de précarité de certains ménages, il est ainsi plus pertinent de prendre les chiffres relatifs à certaines allocations en particulier, comme le RSA.

Cette aide concerne 1.8% des ménages de la Communauté de Communes. Elle est plus présente dans la ville-centre et les agglomérations-relais, dans le mesure où les communes de Toul (9.9%*), Dommartin-lès-Toul (3.6%*), Écrouves (4.3%*) et Foug (7.2%*) concentrent à elles-seules 85% des allocataires RSA du territoire. Ces chiffres peuvent s'expliquer par la présence de logements moins chers, qu'ils soient à destination sociale, ou des logements qui sont peu prisés en raison de leur consommation énergétique, leur étroitesse, faible luminosité… que l'on retrouve souvent dans les centres-villes, notamment lors d'étroitesse de rues.

** de l'ensemble des ménages de la commune*

Sanzey (10.7%*) et Domèvre-en-Haye (7.7%*) sont également des communes rurales qui accueillent ces ménages bénéficières du RSA.

	Rev. médian en 2014	NB Alloc. CAF	Part ménage tot. (2014)	NB alloc. RSA	Part ménage tot.
Aingeray	22 876 €	69	32,1	6	2,8
Andilly	21 853 €	46	42,2	5	4,6
Ansauville	nc	10	27,8		0,0
Avrainville	23 917 €	26	28,9		0,0
Bicqueley	21 585 €	132	36,6	7	1,9
Boucq	19 390 €	57	38,3		0,0
Bouvron	22 092 €	36	40,4		0,0
Bruley	23 334 €	87	36,0	8	3,3
Charmes-la-Côte	21 663 €	47	34,6		0,0
Chaudeney-s/-M	19 979 €	89	30,6	6	2,1
Choloy-Ménillot	21 663 €	94	33,5	6	2,1
Domèvre-en-Haye	19 979 €	64	44,8	11	7,7
Domgermain	21 047 €	166	35,5	17	3,6
Dommartin-lès-T	21 425 €	317	41,0	33	4,3
Écrouves	20 813 €	630	40,8	56	3,6
Fontenoy-s/-M	25 681 €	58	42,6		0,0
Foug	19 123 €	490	42,8	82	7,2
Francheville	20 617 €	27	22,5		0,0
Gondreville	24 210 €	375	33,2	23	2,0
Grosrouvres	nc		0,0		0,0
Gye	22 111 €	28	34,1		0,0
Jaillon	22 341 €	78	47,0		0,0
Lagney	20 424 €	63	33,9		0,0
Laneuveville-dr.-Foug	20 636 €	23	39,0		0,0
Lay-Saint-Remy	20 146 €	55	41,0	6	4,5
Lucey	22 442 €	89	37,1	5	2,1
Manoncourt-en-W	23 252 €	29	30,9		0,0
Manonville	22 022 €	24	26,1		0,0
Ménil-la-Tour	21 738 €	45	34,4		0,0
Minorville	20 170 €	36	40,0		0,0
Noviant-aux-Prés	19 984 €	44	47,3		0,0
Pagney-dr.-Barine	21 921 €	81	34,5	7	3,0
Pierre-la-Treiche	22 295 €	67	28,8	8	3,4
Royaumeix	23 592 €	63	51,6		0,0
Sanzey	17 507 €	20	35,7	6	10,7
Sexey-les-Bois	18 354 €	46	33,1		0,0
Toul	17 504 €	3732	54,2	680	9,9
Tremblecourt	18 354 €	20	25,6		0,0
Trondes	19 748 €	82	42,7	7	3,6
Velaine-en-Haye	28 193 €	249	36,9	22	3,3
Villey-le-Sec	24 314 €	50	31,8		0,0
Villey-St-Etienne	23 531 €	121	28,1		0,0
CC2T	**21 546 €**	**4133**	**22,9**	**1001**	**5,5**

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

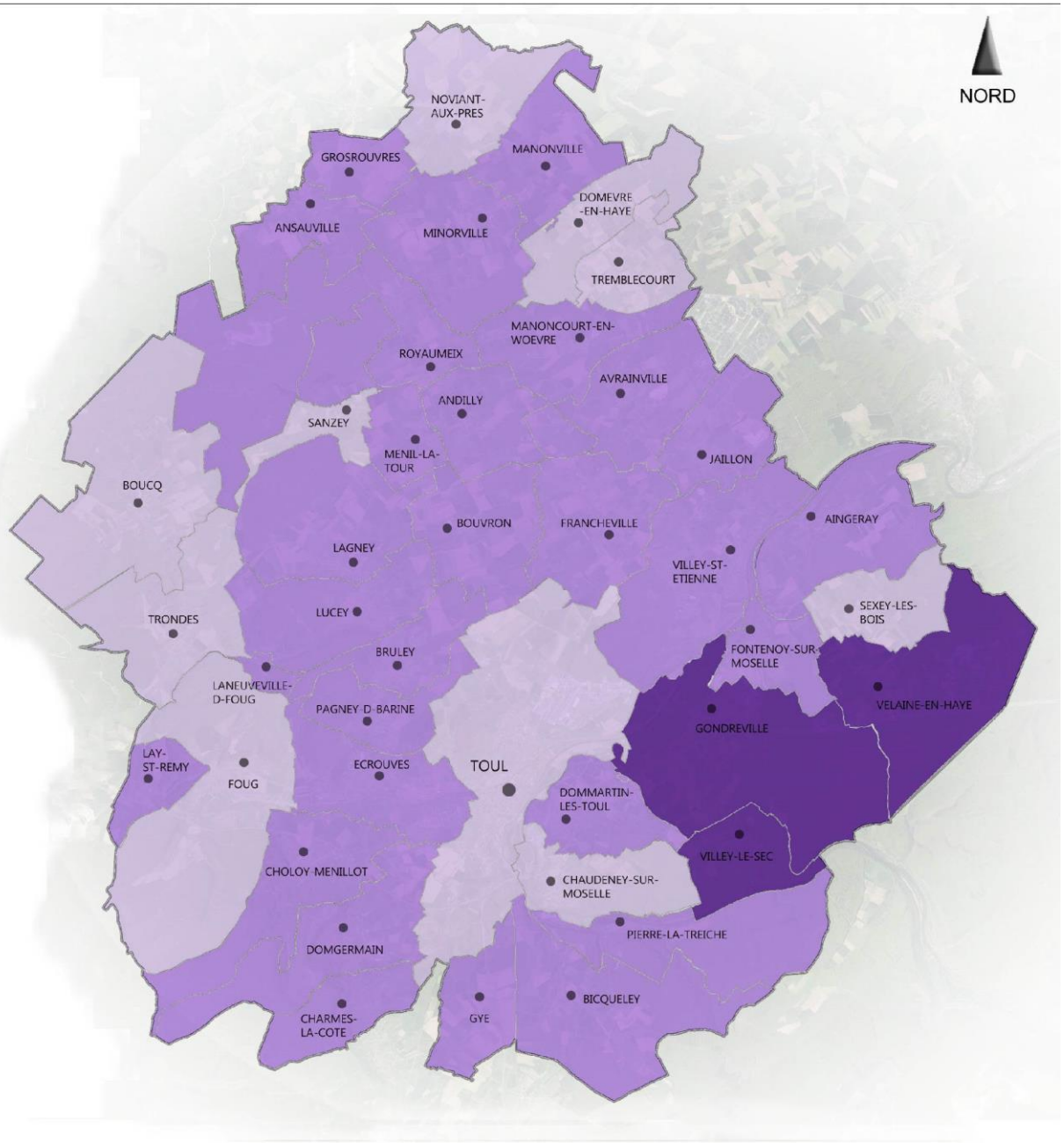
MEDIANE DE REVENU ANNUEL DISPONIBLE PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 2014

LEGENDE

- supérieur à 24000 euros/unité
- entre 20000 et 24000 euros/unité
- inférieur à 20000 euros/unité

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Un parc de logements social qui se concentre sur Toul, mais également dans certaines communes rurales

L'essentiel des logements HLM au sein de la CC2T se concentre sur la ville de Toul dont 28% du parc de logements correspond à du locataire social (données de l'Observatoire de l'habitat). Ainsi, près de 88% du parc de logement social de l'intercommunalité se situe dans la ville-centre, soit 2 155 sur 2 455 logements.

D'autres communes disposent également d'un parc de logements sociaux important :

- 13% à Lay-St-Rémy,
- 12% à Foug,
- 7% à Domèvre-en-Haye et 5% à Bouvron.

Il est à souligner, que la proportion importante au niveau de la commune de Lay-St-Rémy, s'explique par la construction très récente de petits pavillons, notamment pour les personnes âgées.

Pour rappel, la loi SRU oblige les communes à proposer au moins 20% de logements sociaux. Le renforcement de la mesure induit par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et obligeant à une production de 25% de logements sociaux, ne s'applique pas sur le territoire intercommunal, dans la mesure où l'intercommunalité ne compte pas plus 50 000 habitants. Le SCoT précise toutefois qu'avec 30% du parc de logements en logements sociaux, cela favorise la mixité sociale dans les agglomérations-relais dont Toul fait partie.

Logement social en milieu rural (Lay-St-Rémy)

Logements sociaux en milieu urbain (Toul)

1.3. Synthèse et chiffres clés de la démographie

+ 1.25% d'augmentation démographique entre 2009 et 2014 et + 0.55% de variation annuelle de la population, avec un solde naturel de + 0.48% permettant de compenser un solde migratoire de – 0.07%

40% de la population de moins de 30 ans, mais diminution de - 4.5% des 15-29 ans entre 2009 et 2014.

19,5 % de la population > de 60 ans et augmentation de + 14.7% des 60-74 ans et de + 9.5% des plus de 75 ans entre 2009 et 2014.

2.5 personnes par ménage en 2014 en moyenne.

25.2% des ménages sont isolés et 8.5% sont monoparentaux.

10% du parc de logements en logements sociaux, dont 85% d'entre eux se situe à Toul (21% du parc de logements de la commune).

21 546 €/an de revenu médian à l'échelle de l'intercommunalité avec des disparités allant de 17 504€ par an à 28 193€ par an.

1.4. Enjeux de la démographie

Préconisation du SCoT : une croissance démographique de + 0.4% par an sur l'ensemble du SCoT - soit environ + 190 habitants sur la CC2T - en augmentant de +10% le nombre d'entrants d'ici 2038 et en réduisant d'autant le nombre de sortants :

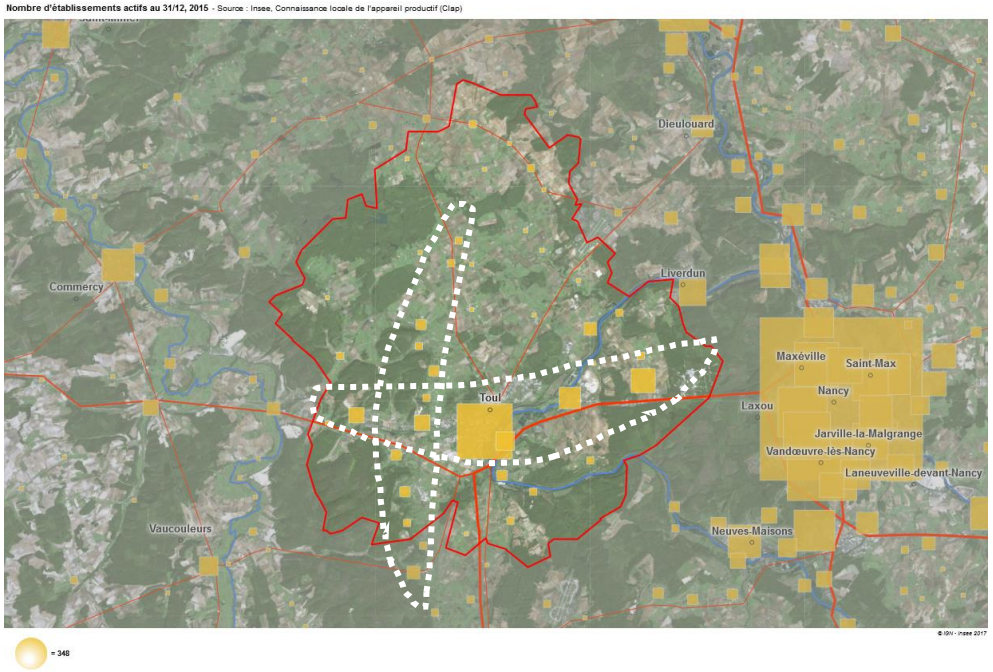
Quelles orientations adoptées face à ces objectifs ?

- Rester attractif en termes d'accueil de nouveaux ménages, notamment issus de l'agglomération proche.
- Maintenir les populations les plus jeunes sur le territoire, qui ont tendance à se rapprocher de la Métropole nancéienne et les attirer, afin de favoriser la mixité générationnelle sur l'ensemble du territoire.
- Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en milieu rural comme en milieu urbain.
- Favoriser une plus grande mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

2. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

2.1. Un contexte économique général en rebond

Caractéristiques économiques générales



Assez logiquement, le développement et le déploiement économique du territoire de la CC des Terres Touloises se concentre en premier lieu sur la commune de Toul.

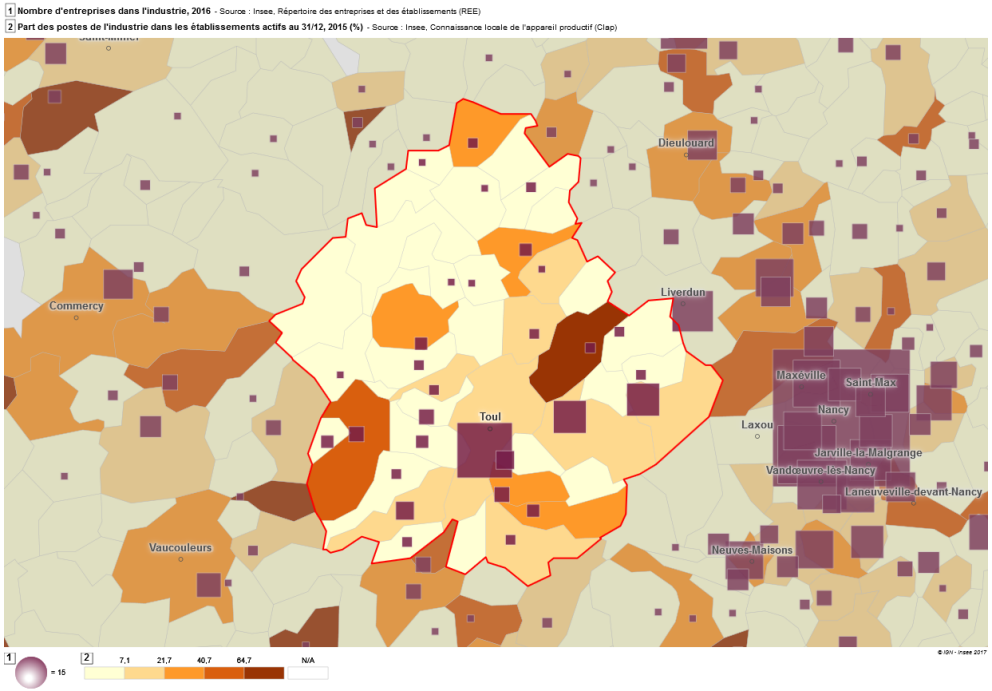
Effectivement, celle-ci est la seule à concentrer plus de 1000 entreprises sur son ban. Plus en retrait, mais néanmoins véritables « dorsale économique » du territoire, 5 autres communes concentrent plus de 100 établissements actifs :

- Velaine-en-Haye : 276,
- Gondreville : 235,
- Dommartin-lès-Toul : 166,
- Écrouves : 140,
- Foug : 120.

L'ensemble de ces communes se réparti ainsi de part et d'autre de Toul, le long des axes autoroutiers et routiers de l'A31 et la N4.

Une seconde articulation économique, cette fois-ci orientée nord-sud, se réparti longitudinalement sur toutes les communes de la Côte de Toul, en regroupant chacune plusieurs dizaines d'établissements, pour la plupart artisanaux.

Un tissu industriel encore dense

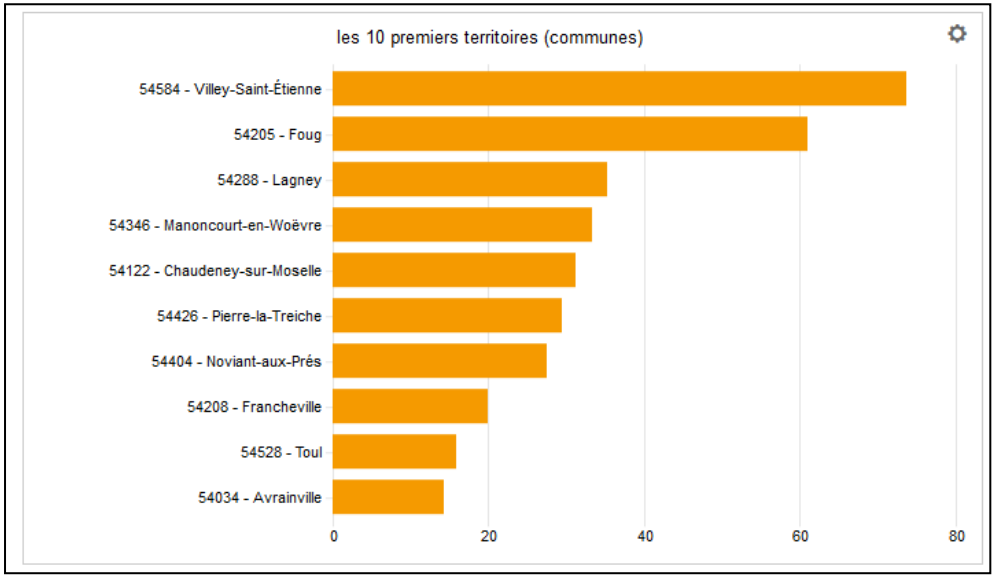


A l'instar de son passé récent, encore prioritairement tourné vers les activités militaire et industrielle (site Kléber), la CC2T demeure un territoire porteur d'une activité industrielle dense.

D'un point de vue purement industriel, la CC2T accueille 187 établissements industriels en 2014. L'essentiel de ces établissements, comme l'illustre la carte en page précédente, se retrouve sur un axe Toul-Velaine-en-Haye.

France : **13,9 %**

CC Terres Touloises : **16,5 %**



Les 3 communes de Toul, Velaine-en-Haye et Gondreville regroupent ainsi 106 établissements, soit 60% du tissu industriel du territoire. Sur ce total, la ville-centre touloise prédomine, en constituant le 1/3 du nombre total d'établissements à vocation d'industrie de la CC2T (62 établissements).

Ainsi de manière générale, si l'emploi industriel a, à l'instar des échelles nationale et européenne, sensiblement diminué depuis les années 1960, celui-ci se maintien sur les Terres Touloises à un niveau bien supérieur à la moyenne nationale. Il représente encore aujourd'hui 16,5% des emplois de la CC2T, contre moins de 14% désormais en France.

Elior Services à Velaine-en-Haye (800 à 900 salariés), Kimberly-Clark à Villey-St-Etienne (230 salariés), Saint-Gobain PAM à Foug (300 à 400 salariés) ou encore MATTHIEU (96 employés) comptent parmi les principaux pourvoyeurs d'emplois sur la CC2T.

Une distinction sphère productive / sphère présentielle en question

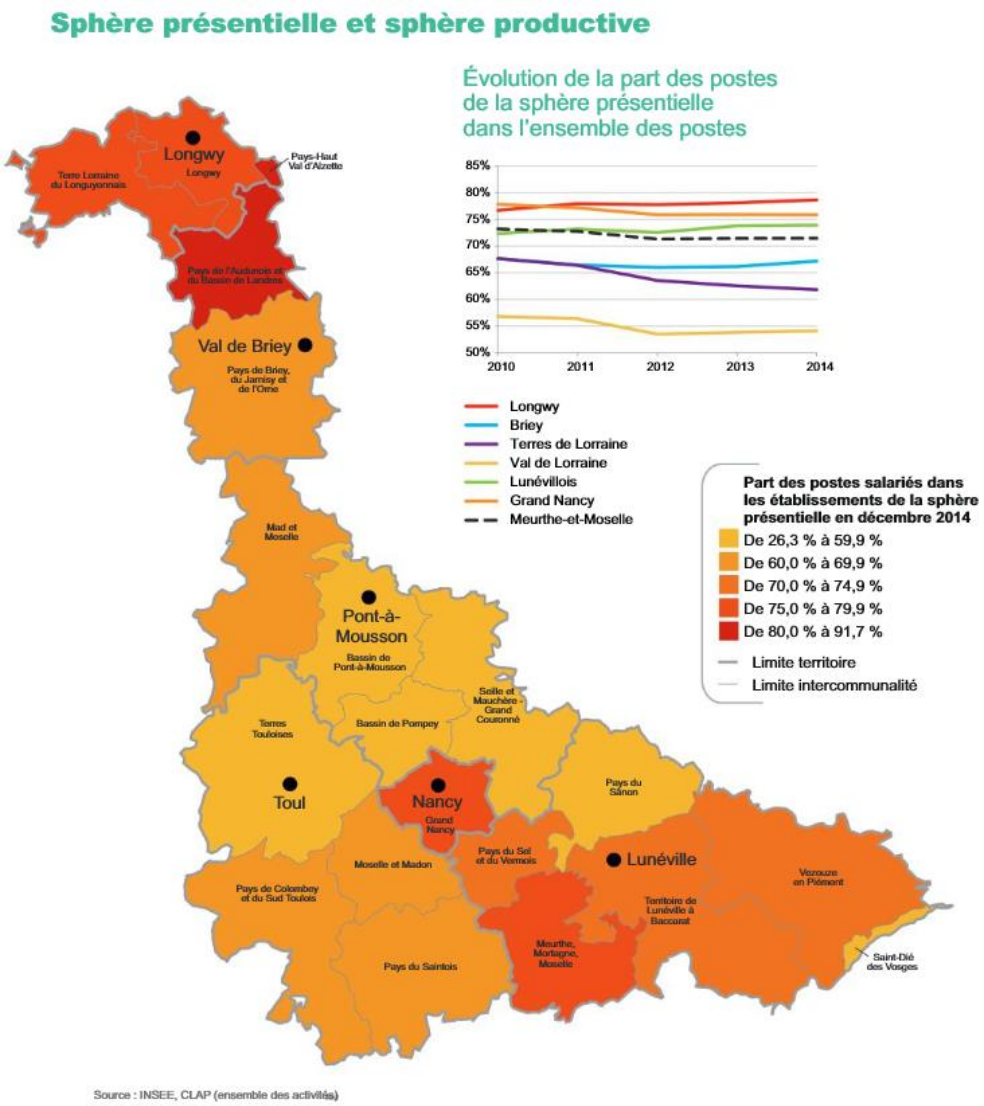
Si la sphère productive ne représente plus que le 1/3 des établissements actifs du territoire (2 137 établissements en 2014), ceux-ci pèsent tout de même encore pour 43% des postes employés (soit 7 105 emplois).

*Les notions de **sphère productive** et **sphère présentielle** permettent d'opérer la distinction entre les productions ou transformations de produits ou services réalisées et consommées sur le territoire (économie présentielle) ou, à contrario produit pour être massivement exportée, à l'échelle nationale ou internationale (économie productive).*

En décembre 2014	Établissements actifs				Postes des établissements actifs			
Intercommunalités	Total	dont sphère productive	dont sphère présentielle	soit	Total	dont sphère productive	dont sphère présentielle	soit
Terres Touloises (CC)	3 299	1 162	2 137	65 %	12 402	5 297	7 105	57 %

Cette distinction, en comparant le territoire à l'échelle de la Meurthe-&-Moselle, positionne la CC2T au sein d'un vaste ensemble comprenant la Métropole du Grand Nancy, le Bassin de Pompey-Frouard, le Grand Couronné et le Pays du Sânon, comptant les taux d'importance de la sphère productive parmi les plus bas du département.

Cette tendance, corroborée pour les Terres Touloises à l'échelle du Pays Terres de Lorraine, atteste de la robustesse et de l'atout encore certain que constitue le tissu industriel productif sur le territoire.



L'artisanat, support de résilience du tissu économique du territoire

L'artisanat, sous toute ses composantes (secteur agricole, construction, commerce, services, …) représente lui aussi une part conséquente des établissements actifs sur le territoire (43%).

Ce chiffre, comme en atteste le tableau ci-contre, est nettement supérieur aux moyennes relevées à l'échelle du département de Meurthe-&-Moselle (37%) comme à l'échelle nationale (31%).

La répartition au sein des différents secteurs d'activité artisanale est en revanche très proche des parts respectives rencontrées aux échelles supérieures, la construction pesant pour près de 4 établissements sur 10.

Services (23%), Commerce (21%) et agriculture (18%) complètent le panorama, à valeur peu ou prou égales.

Au 1er janvier 2015	Secteur d'activité des entreprises artisanales							
	Agriculture, industrie		Construction		Commerce, réparation d'automobiles et motocycles		Services	
Intercommunalités	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Terres Touloises (CC)	158	18 %	338	38 %	184	21 %	200	23 %

2.2. Atouts et fragilités du maillage commercial toulois

Un constat d'ensemble typique des villes moyennes françaises

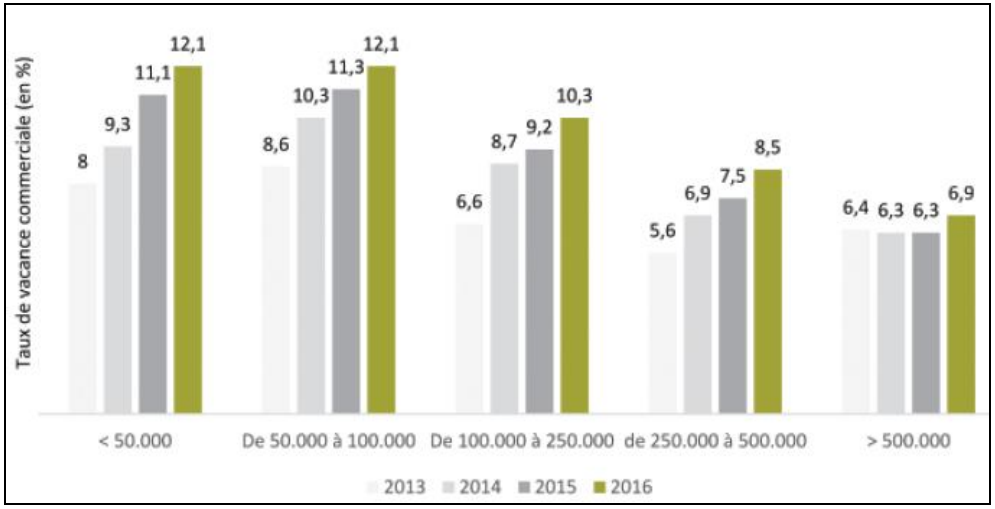
Des villes moyennes particulières touchées.

L'ensemble des agglomérations françaises est concerné, et à plus forte raison depuis la crise immobilière de 2008, par un regain significatif du taux de vacance commercial en cœur des villes-centres.

Ainsi, le taux de vacance moyen est plus élevé dans les agglomérations < à 50 000 habitants (12,1% en 2016) que dans les métropoles > à 500 000 habitants (6,9%).

La dynamique est amplifiée sur les villes moyennes (+3,1 pts sur 2013-2016) comparé aux autres strates.

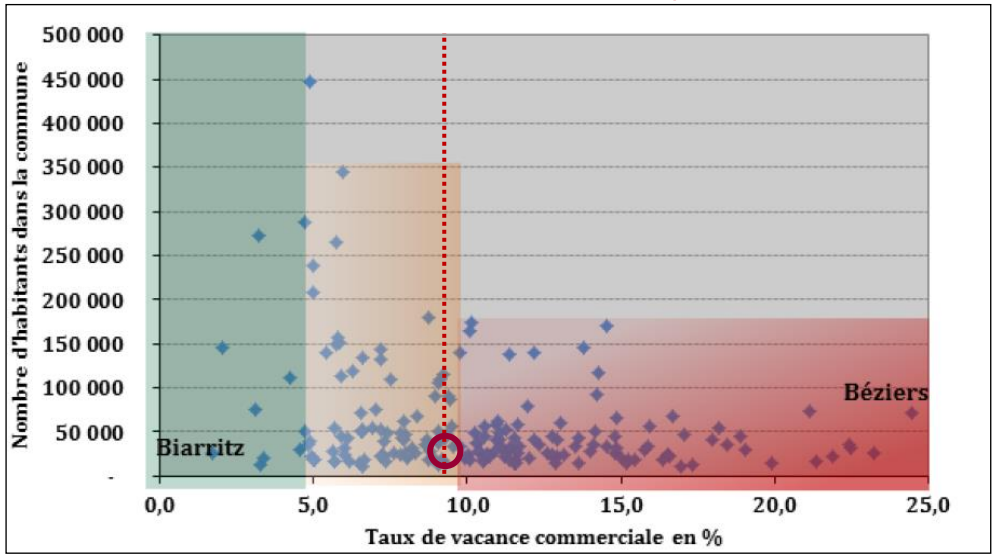
Une dynamique haussière du taux de vacance depuis le début des années 2010 (près de 90% des villes moyennes impactée, cette dynamique étant plus fortement marquée pour les agglomérations de moins de 50 000 habitants (+3 pts entre 2013 et 2016).



Cette dynamique des villes moyennes, défavorable, n'est cependant pas inéluctable.

En effet, de grandes agglomérations enregistrent des taux élevés et une forte évolution de ces taux (Troyes, Arras, Valenciennes, Clermont-Ferrand, …).

*Vacance commerciale de Toul en 2015 : **9,3%***



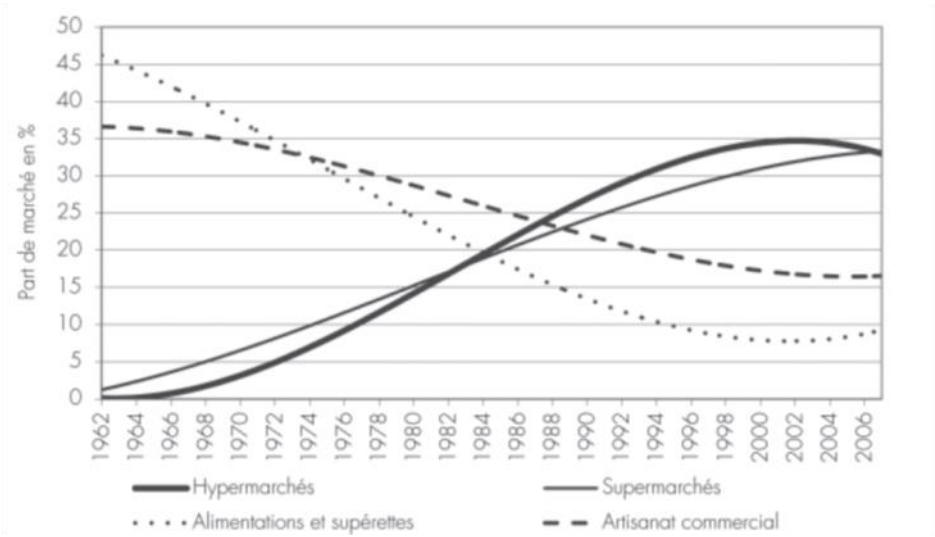
Des villes moyennes parviennent à conserver des taux de vacances structurellement faibles : Bayeux, Beaune (< 5% en 2016).

Un déséquilibrage grandissant entre centre et périphérie.

Le commerce, historiquement inscrit en cœur des villes en France comme en Europe (foires, marchés, rues commerçantes), a vu sa géographie profondément remaniée depuis la Seconde Guerre mondiale. Les super et hypermarchés représentent désormais 65% de part de marché en 2006 à l'échelle nationale.

Evolution des parts de marché des différentes formes de vente alimentaire

(source Institut pour la Ville et le Commerce)



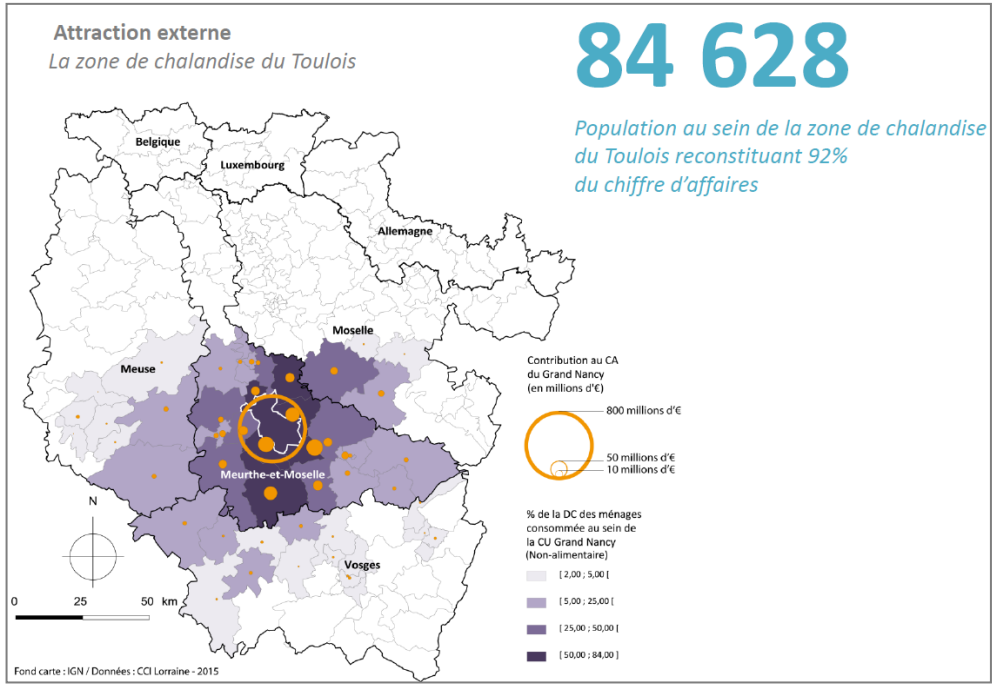
Ce déséquilibre se retrouve sur le territoire de Toul et de son agglomération, comme le dénote la partie suivante.

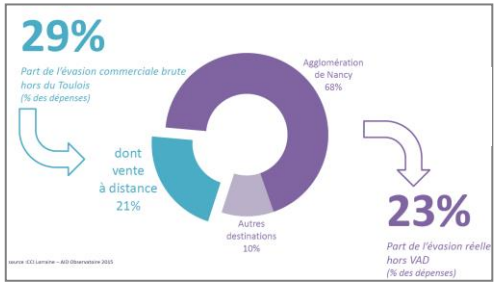
Etat des lieux des dynamiques et modes de consommation sur le territoire

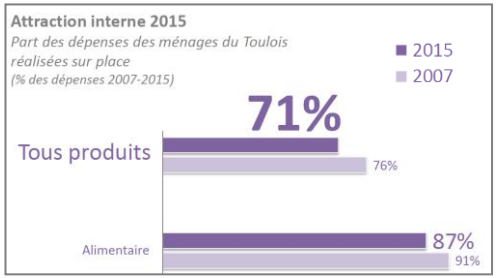
Une zone de chalandise phagocytée par le bassin nancéien.

La zone de chalandise de Toul représente près de 85 000 habitants, mais demeure principalement tournée vers l'agglomération nancéienne et ses principaux pôles commerciaux.

Ainsi, une importante évasion commerciale est à relever, avec 29% des actes d'achats s'effectuant en dehors du Toulois (2/3 sur l'agglomération de Nancy).



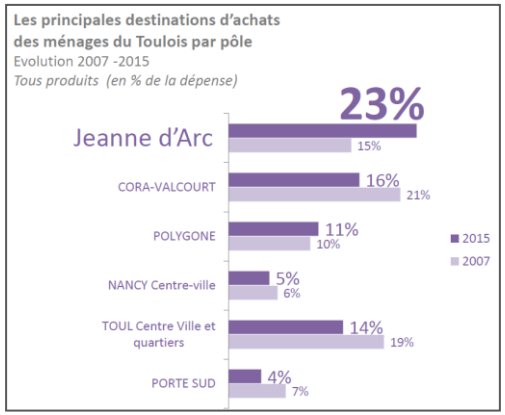


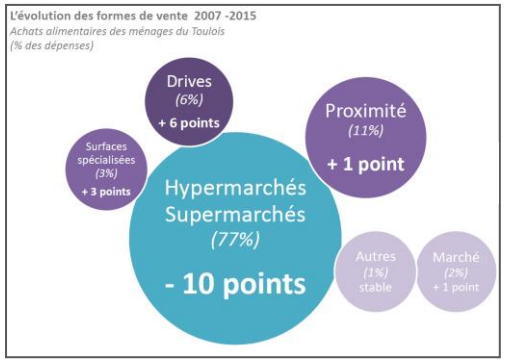


De surcroît, la captation commerciale *in situ* (Toul et ses environs) est en déclin (-5 points entre 2007 et 2015), y compris pour le secteur alimentaire (< 90% de captation).

2.3. Armature et potentiel des zones d'activités économiques.

La CC2T réunie sur son territoire **4 des 16** Zones d'Activités Economiques de type 3 identifiées au SCoT (25%





Une spatialisation des achats.

L'ensemble des secteurs commerciaux du territoire enregistrent, entre 2007 et 2015, une baisse générale de fréquentation, à l'exception notable de la zone Jeanne d'Arc (+8% entre 2007 et 2015).

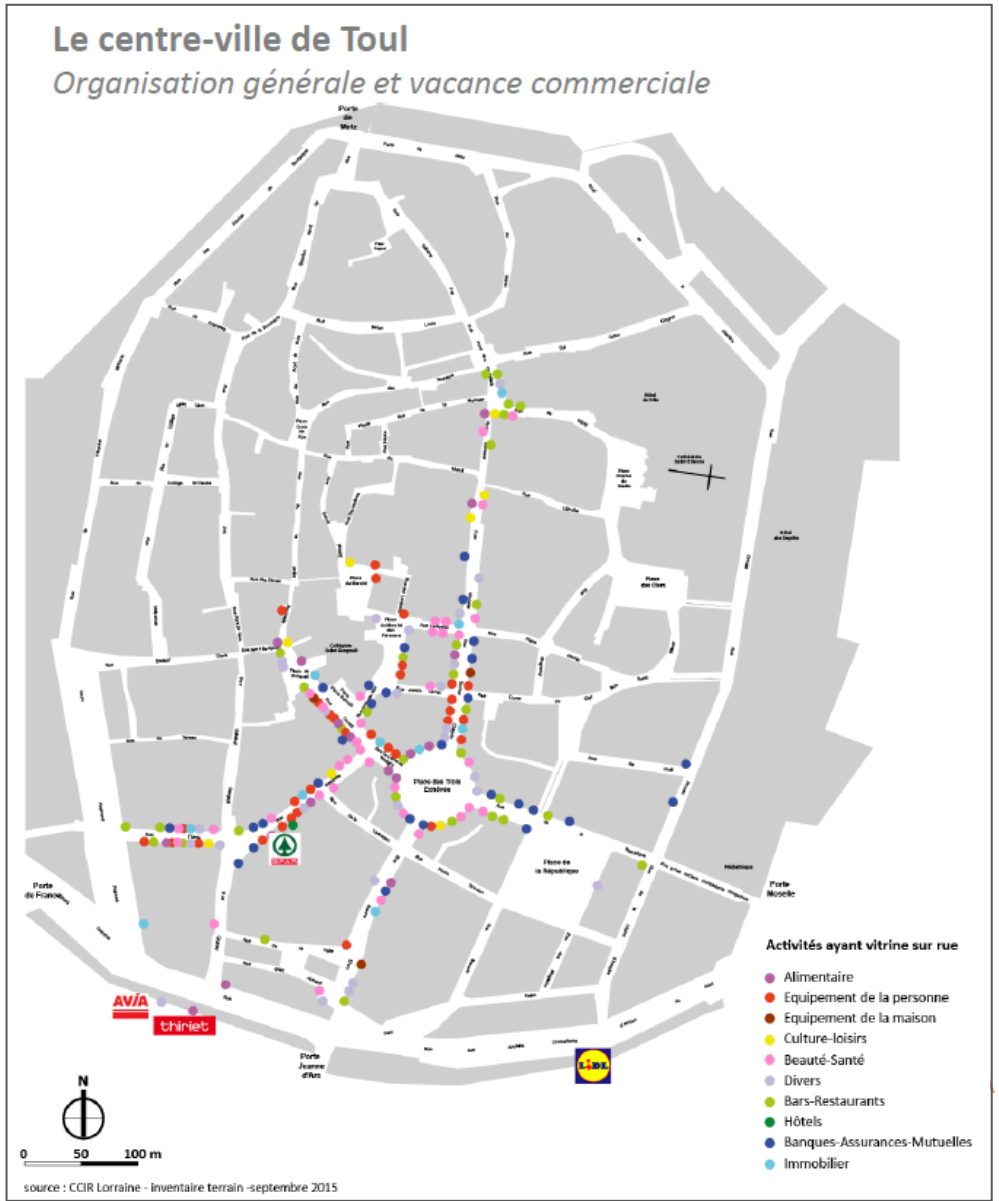
En regard, un recul important à impacté le centre-ville de Toul et ses quartiers (-5%), tandis que la grande distribution conserve une part prépondérante, bien qu'en déclin (¾ des achats alimentaires du Toulois demeurent réalisés en super et hypermarchés), avec une diminution de 10 points entre 2007 et 2015, essentiellement au profit des « *drive* ».

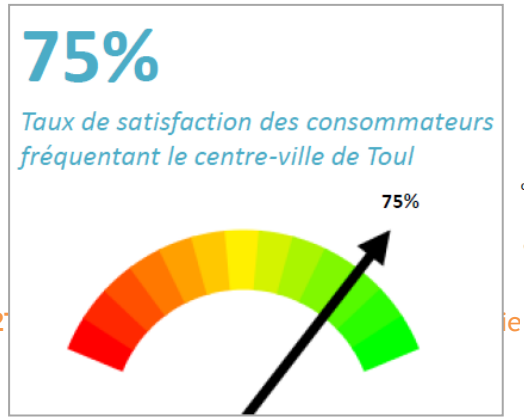
Commerces et zones commerciales périphériques : un bouclage accompli de l'agglomération touloise

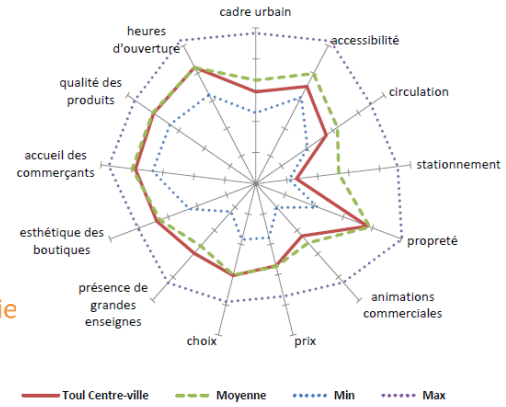
Le commerce de centre-ville, entre proximité et difficulté d'accès.

Le centre-ville de Toul réunit 224 commerces, concentrés autour de quelques artères principales : Place des Trois Evêchés, rue de Lattre de Tassigny, rue Carnot, rue Gambetta, rue du Dr Chapuis, rue de la République, … Le linéaire commercial y est distingué en **3 strates, « en rayons » :**

- Niveau 1 : Place des Trois Evêchés et rues traversantes (République, Carnot, Gambetta, Tassigny) ;
- Niveau 2 : Rues en prolongement (Pl. de la République, Rue Dr Chapuis) ;
- Niveau 3 : Rues « périphériques » (Dr Chapuis, Carrez, Lafayette, …)







Comme l'illustrent les données statistiques reprisent ci-avant, résultant d'une enquête auprès des usagers et clients du centre-ville de Toul, celui-ci souffre d'un réel déficit d'offre de stationnement. Ce constat n'empêche cependant pas l'atteinte d'un taux de satisfaction convenable (75%), dans la moyenne des résultats nationaux.

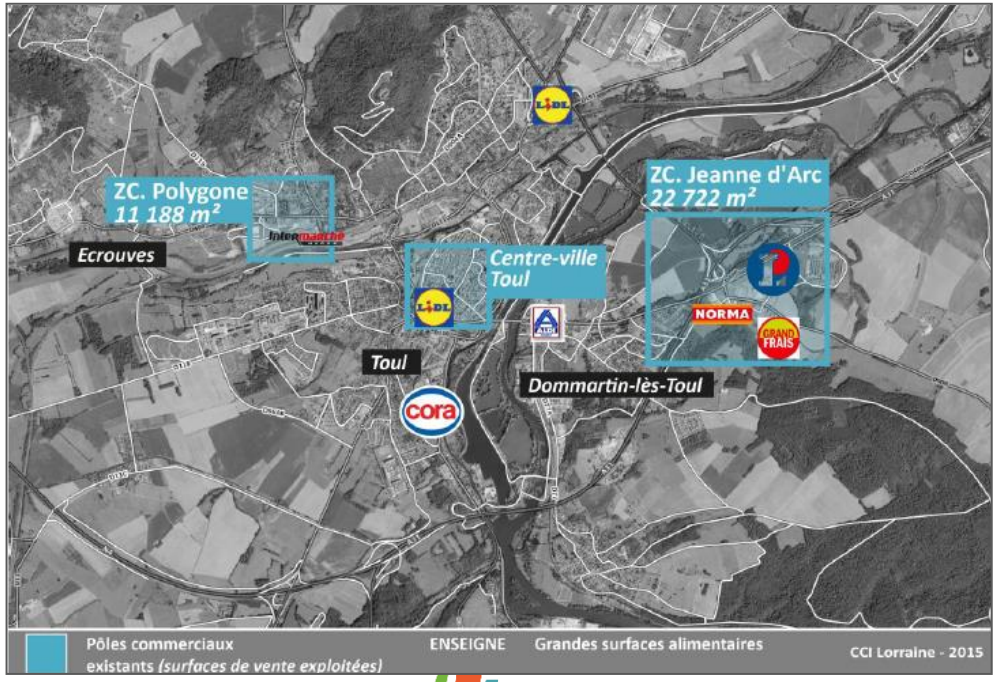
Un bouclage périphérique réel, mais atypique

Le bouclage commercial de l'agglomération Touloise, s'il est bien effectif, s'inscrit néanmoins dans des caractéristiques relativement atypiques eu égard à d'autres agglomérations de taille comparables. Ce bouclage peut en effet être qualifié de bouclage « à géométrie variable », de par la dissymétrie des tailles et des localisations d'implantations des principaux commerces périphériques ou « hors les murs » du vieux centre.

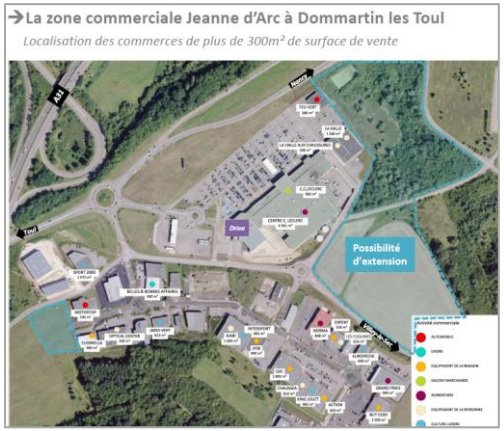
Ainsi, 2 zones sont spécifiquement dédiées au commerce :

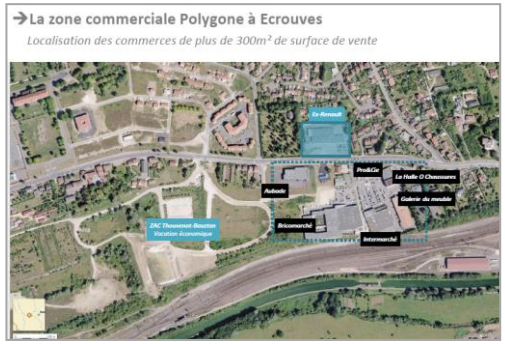
- *Zone Commerciale Polygone (Écrouves),*
- *Zone Commerciale Jeanne d'Arc (Dommartin-lès-T.)*

Pour une surface cumulée de près de **34 000 m²** de surfaces commerciales.



Ainsi, si les portes de ville située aux points cardinaux ouest et est sont désormais densément équipées en termes de commerce, et drainent une aire de chalandise allant jusqu'à dépasser les frontières départementales (Communes meusiennes pour la zone Polygone), il n'en va pas de même pour les entrées nord et sud.





En effet, sans pour autant être dépourvu de commerces, s'inscrivent dans des logiques différentes. Sans zone commerciale classique (un super ou hypermarché, un ou plusieurs hard-discounter et quelques commerces spécialisés), ces deux espaces périphériques se sont développés de manière péricentral et plus modeste.

La partie nord est ainsi particulièrement représentative, puisque le secteur de la Croix de Metz n'est commercialement représenté que par un unique hard-discounter alimentaire (Lidl).

La partie sud, si elle est plus densément équipée avec la présence d'un hypermarché (enseigne Cora), son atypicité réside dans l'organisation et l'intégration de ce secteur avec le reste du tissu urbain. En effet, la zone de Cora-Valcourt se situe à proximité immédiate des anciens remparts et du centre-ville de Toul, permettant ainsi une desserte et des communications aisées. Laissant une perspective importante de développement des modes alternatifs à la voiture vers cette zone.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ZONES D'ACTIVITES

LEGENDE

Zones d'activités économiques à vocation :

- industrielle
- commerciale
- artisanale
- tertiaire

1. Pôle industriel Toul Europe
2. Pôle commercial Jeanne d'Arc
3. Espace du Génie : Quartier Tertiaire
4. Espace du Génie : Ecoparc Artisanal
5. ZA de l'Orme
6. ZA de St Maurice
7. ZA des Triboulottes
8. ZI Croix St Nicolas
9. ZIA Gondreville-Fontenoy
10. Zone d'Activités Economique du Parc de Haye
11. Site P.A.M
12. Site Kimberly-Clark
13. ZA de Chaudeney-sur-Moselle
14. Parc du Bois du Tambour

La Moselle

Principaux axes routiers

Echelle : 0 2kms

Source : Terres de Lorraine / IGN

2.4. Zones d'activités économiques : répartition des zones et évaluation du potentiel foncier

Une concentration au sein du « corridor économique » Foug-Velaine

En premier lieu, il est utile de relever l'identification sur la CC2T de 4 zones d'activités économiques d'intérêt SCoT à l'échelle du Sud 54. Ces 4 zones sont :

- Le Pôle industriel Toul Europe (secteur Kleber),
- Le Pôle industriel Toul Europe (secteurs Taconnet et Queue du Chat),
- La zone Internationale de Gondreville-Fontenoy,
- La zone commerciale de Jeanne d'Arc.

La CC des Terres Touloises représente ainsi le 1/3 des ZAE identifiées à l'échelle du Sud Meurthe-&-Moselle.

De manière plus globale sur l'ensemble du territoire, 3 grands types de zones peuvent être identifiés :

Les zones héritées du développement militaro-industriel du territoire

- Pôle industriel de Toul Europe – Toul
- Espace du Génie – Écrouves
- Parc de Haye – Velaine

Les zones nées d'un projet de développement territorial

- Zone Internationale Gondreville-Fontenoy
- Pôle commercial et hôpital Jeanne d'Arc – Dommartin-lès-Toul

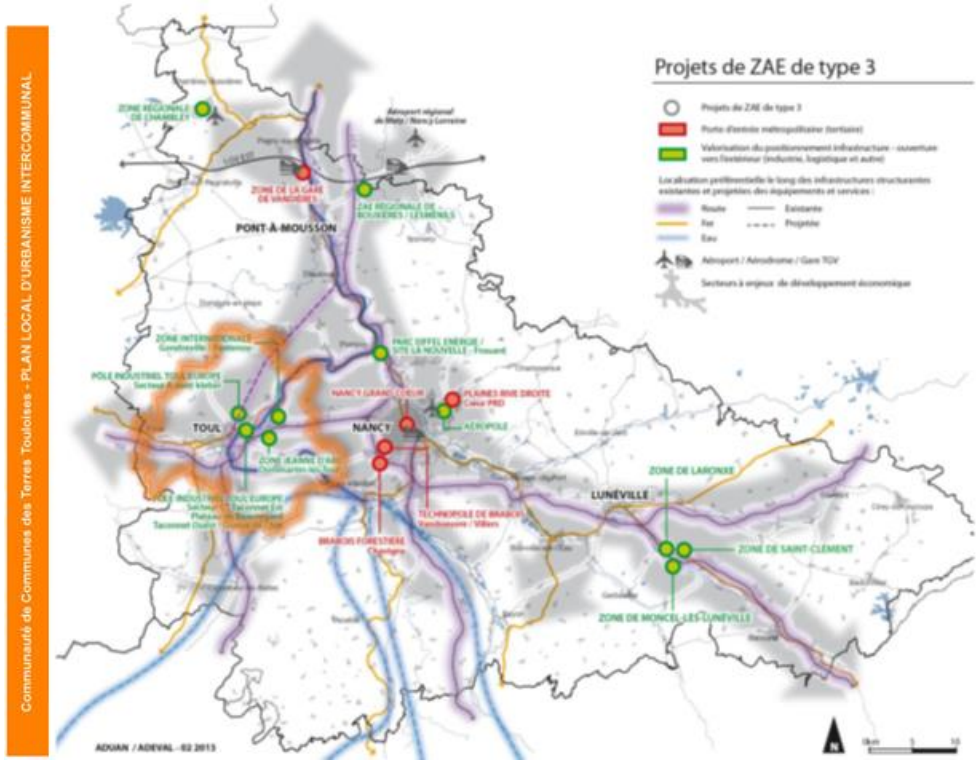
Les zones issues d'un développement d'opportunité

à rayonnement supracommunal

- Zone du Bois du Tambour – Gondreville
- Zone privée de Kimberly Clark – Villey-Saint-Etienne

à rayonnement communal

- ZA de Chaudeney-sur-Moselle
- ZA Saint-Maurice – Domgermain
- ZA des Triboulottes – Bruley



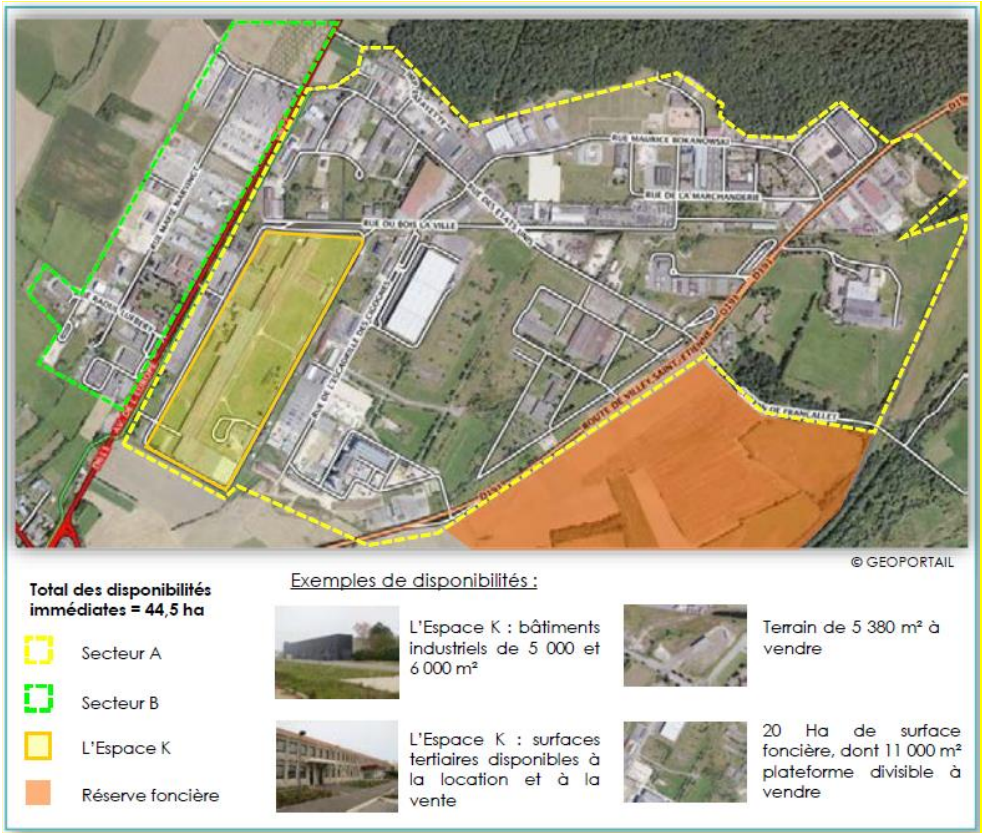
Les ZAE : des zones d'accueil d'envergure supraterritoriale

Pôle Industriel Toul Europe

Zone industrielle la plus importante et la plus étoffée de la CC2T, Cette zone accueille plus d'une centaine d'établissements actifs, sur 258 ha. Avec 2 100 emplois répertoriés dans la zone, elle constitue l'un des principaux viviers d'emplois hors emplois intra-muros (ville de Toul et cœurs de villages).

Pôle commercial Jeanne d'Arc

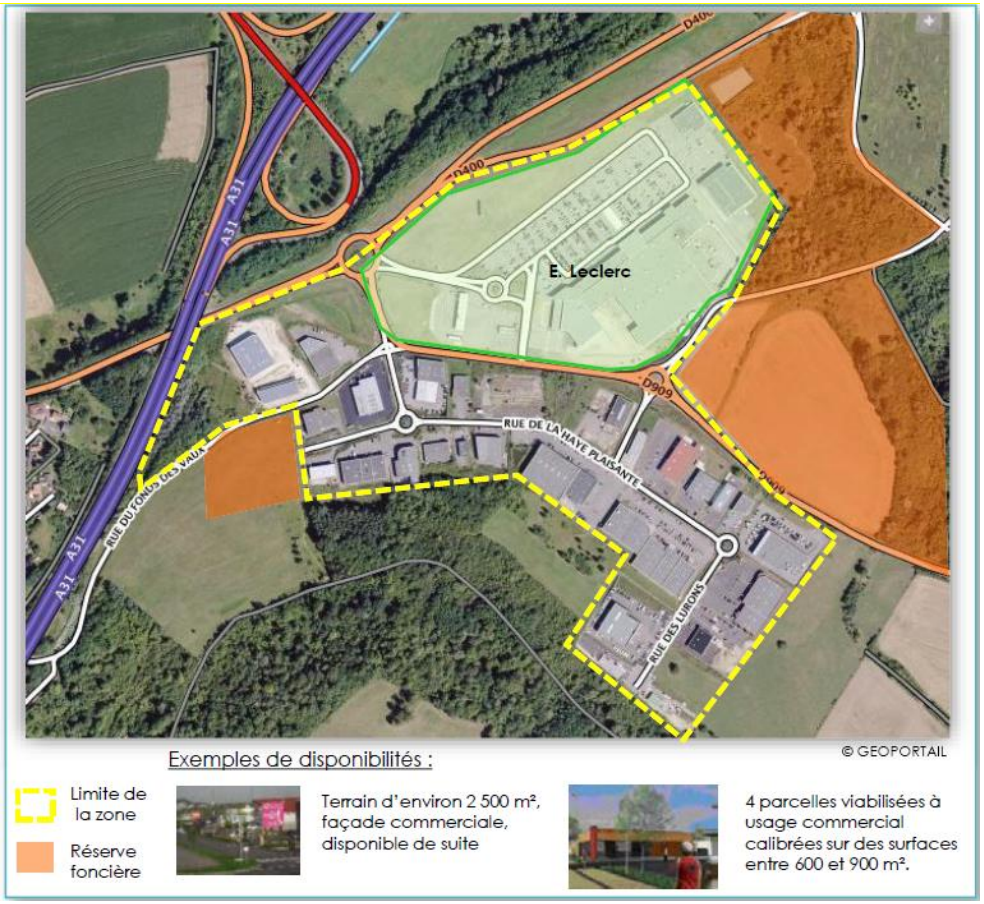
Le Pôle commercial Jeanne d'Arc, principal site à destination commerciale de la CC2T, occupe 30 ha directement connectés à l'autoroute A31. Avec plus de 50 enseignes présentes, il emploie plus de 400 personnes.



Plan de situation du Pôle Industriel Toul Europe.
Source : Atlas des zones d'activités Terres de Lorraine.

Zone Internationale Gondreville-Fontenoy

La Zone Internationale Gondreville-Fontenoy est implantée sur une superficie de 122 hectares, également connectés à l'autoroute A31. Cette zone regroupe 5 établissements et 280 emplois.



Plan de situation du Pôle commercial Jeanne d'Arc.
Source : Atlas des zones d'activités Terres de Lorraine.

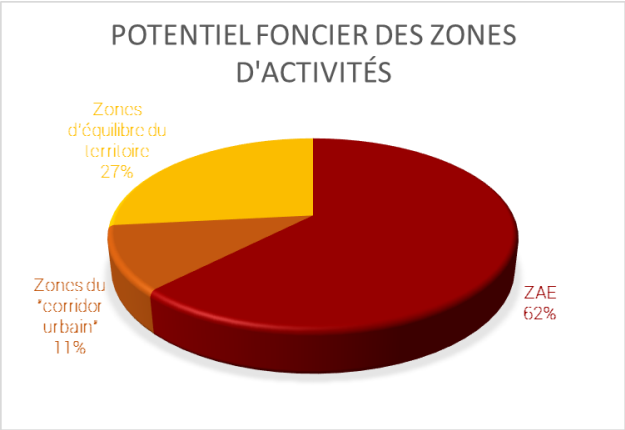
Outre ces principales zones d'activités économiques, clairement identifiées à l'échelle supraterritoriale (SCoT Sud 54), la CC2T dispose d'un maillage de zones d'activités et de zones artisanales complémentaires qui peuvent ainsi, au global, se subdiviser en 3 strates :

- Les Zones d'Activités Economiques (vues précédemment),
- Les Zones du « corridor urbain » de Foug à Velaine (hors ZAE),
- Les zones d'équilibre du territoire (zones artisanales).

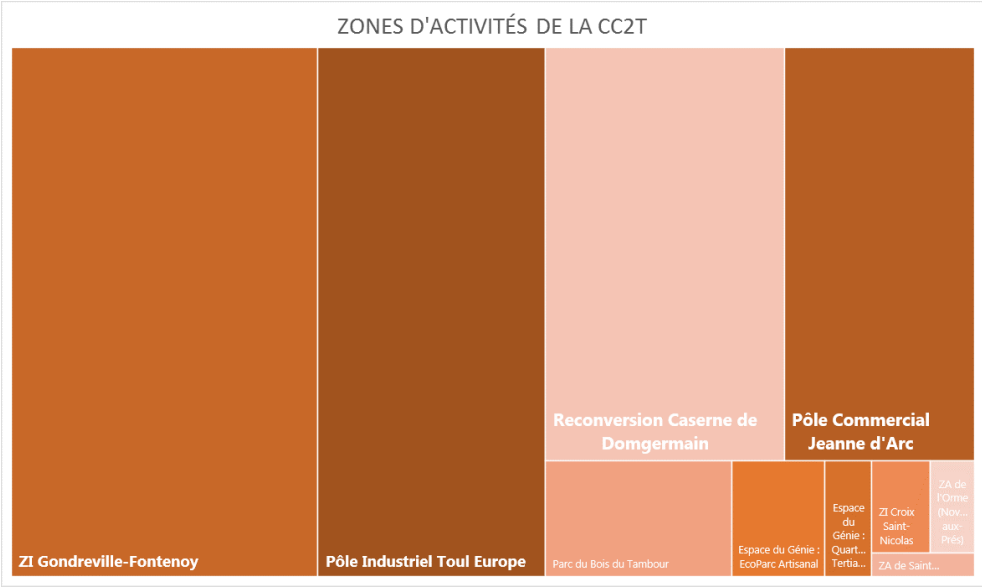
Le tableau ci-dessous regroupe l'ensemble de ces zones en définissant pour chacune la superficie, le nombre d'établissements ainsi que le nombre d'emplois et le potentiel en gisement foncier disponible.

	Superficie	Etablissements	Emplois	Potentiel foncier	
Pôle Industriel Toul Europe	258	100	2100	44,5	
Pôle Commercial Jeanne d'Arc	30	52	400	29	91
ZI Gondreville-Fontenoy	122	5	280	60	
Espace du Génie : Quartier Tertiaire	2	5	50	2	
Espace du Génie : EcoParc Artisanal	4	1	5	4	
ZI Croix Saint-Nicolas	16,5	20	250	2	16
Zone d'activité Economique du Parc de Haye	125	60	1500	0	
Parc du Bois du Tambour	20	7	850	8	
ZA de Saint-Maurice (Domgermain)	2	4	75	0,9	
Reconversion Caserne de Domgermain	X	X	X	36,5	
ZA des Triboulottes	2	5	9	0	38,9
ZA de l'Orme (Noviant-aux-Prés)	5	3	35	1,5	
ZA de Chaudeney	6	2	200	0	
TOTAL	592,5	264	5754	188,4	

En procédant ainsi à une analyse par strates de zones d'activités, il apparait que le potentiel encore disponible est majoritairement concentré sur les ZAE, avec plus de 60% du potentiel foncier total.

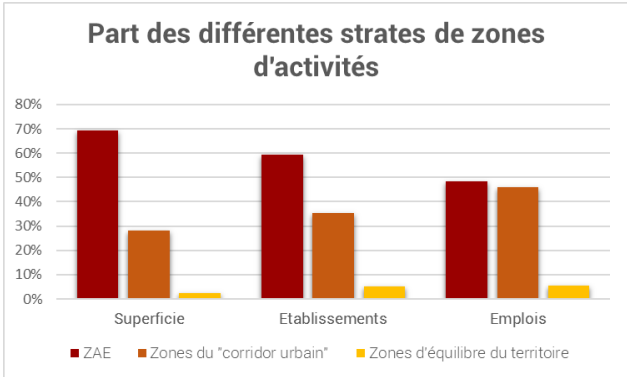


Plus surprenant, les autres zones comprises dans l'aire géographique du « corridor urbain » de Foug-Toul-Velaine-en-Haye, ne représentent que 11% du potentiel. Ceci s'explique par le poids que représente, parmi les zones d'équilibre du territoire, le potentiel de la reconversion future du site militaire de Domgermain.



Avec plus de 35 ha inscrits, celui-ci pèse pour plus de 93% du gisement de ce dernier secteur.

Détaillé zone par zone, le graphique ci-dessous permet d'illustré le potentiel offert pour chacune des zones artisanale, industrielle ou commerciale du territoire.



Enfin, si les ZAE sont incontestablement le groupe de zones au plus fort potentiel de foncier, ainsi que celui pesant pour près de 70% de la superficie actuelle des zones et près de 60% des établissements, il n'est en revanche pas majoritaire sur le volume d'emplois total.

Effectivement, en la matière, si les ZAE contribuent à 48% des emplois créés en zones d'activités, les zones d'activités du « corridor urbain » font quasiment jeu égal avec 46% des emplois. Les zones artisanales et autres zones d'activités « d'équilibre » sur le territoire, représentent quant à elles 5 à 6% des emplois.

Au global, ce sont ainsi plus de 5 750 emplois qui sont répertoriés en 2017 sur l'ensemble du tissu de zones d'activités de la CC2T.

2.5. Le tourisme en Terres Touloises : limites et opportunités

Un ou des tourismes ?

La notion de tourisme désigne à la fois une migration, le fait de voyager, pour son plaisir hors de son espace du quotidien, des lieux de vie habituels, et d'y résider de façon temporaire, mais aussi un secteur économique qui comprend l'ensemble des activités liées à la satisfaction et aux déplacements des touristes.

Les différentes formes du tourisme sont par exemple le tourisme historique, balnéaire, d'affaires, culturel ou encore l'écotourisme, une sorte de tourisme centré sur la découverte de la nature, dans le respect de l'environnement et de la culture locale.

Au niveau du tourisme mondial, la moitié des touristes internationaux recensés en 2016 voyagent à des fins de détente, loisirs et vacances, l'autre moitié profitant de déplacements professionnels, d'affaires ou de séminaires pour visiter les lieux objets de leur déplacement.

Quelles caractéristiques du tourisme sur le territoire ?

La CC2T bénéficie en premier lieu d'une desserte favorable (axes routiers et autoroutiers d'envergure européenne, gare ferroviaire, …) et de la proximité à un certain nombre de sites touristiques voisins générateurs de puissants flux touristiques. C'est notamment le cas des sites emblématiques de Nancy (Place Stanislas, Art Nouveau,…), le site de Chambley pour l'évènementiel du Mondial Air Ballons, ou encore le lac de Madine.

Cette proximité permet la captation d'une partie des populations touristiques, notamment celles dont la trajectoire touristique s'inscrit dans une logique de boucle ou d'itinérance.

La CC2T possède une multitude d'outils, d'infrastructures, d'équipements et de paysages susceptibles d'attirer différents types de populations de touriste, et ce sur plusieurs modes de tourismes :

L'œnotourisme

L'activité viticole et la présence de vignobles réputés (AOC Côtes de Toul) sur le territoire offre de réelles perspectives de développement d'activités touristiques liées à l'œnotourisme.

Celui-ci pourrait également s'articuler avec d'autres types d'activités touristiques développées plus loin, comme le cyclotourisme.

Le tourisme fluvial et le cyclotourisme

Le tourisme fluvial et le cyclotourisme sont deux activités touristiques dont le potentiel semble pouvoir se développer conjointement sur les Terres Touloises.

En effet, les itinéraires et infrastructures cyclables recoupent et suivent assez sensiblement les linéaires des canaux et cours d'eau utilisés dans le cadre de la navigation de plaisance.

Ces activités, très prisées des populations d'Europe du Nord et souvent mises en relation durant tout leur séjour (alternance de balades cyclables et de progression fluviale) constituent ainsi un réel atout et possèdent une marge de progression et de mise en valeur significative sur les axes structurants du territoire, notamment en ce qui concerne les boucles de la Moselle, la marina du port de Toul ou encore l'ancien canal de la Marne au Rhin et les véloroutes existantes.

Le tourisme de nature

S'il n'est pas le domaine touristique le plus générateur de revenus, le tourisme de nature constitue néanmoins une porte d'entrée touristique essentiel sur un territoire comme celui des Terres Touloises.

En effet, fort de nombreux atouts et richesses paysagères, environnementales et rivulaires, ce support représente une réelle force dans l'optique d'une offre touristique à la fois diversifié et permettant de croiser, multiplier les activités touristiques en un même séjour.

Le tourisme de loisir et de culture

Dernier type de tourisme rencontré sur le territoire des Terres Touloises, les activités liées au loisir et à la culture constituent un élément central dans l'attractivité de touristes.

Celles-ci, au-delà de leur fonctionnement propre, peuvent de surcroît attirer des touristes usagers d'autres pratiques (nature, cyclo, œno…) mais profitant de la proximité des sites et des lieux pour agrémenter le séjour de diverses manifestations et autres évènements culturels et festifs.

Les supports du tourisme hébergements et « HoReCa »

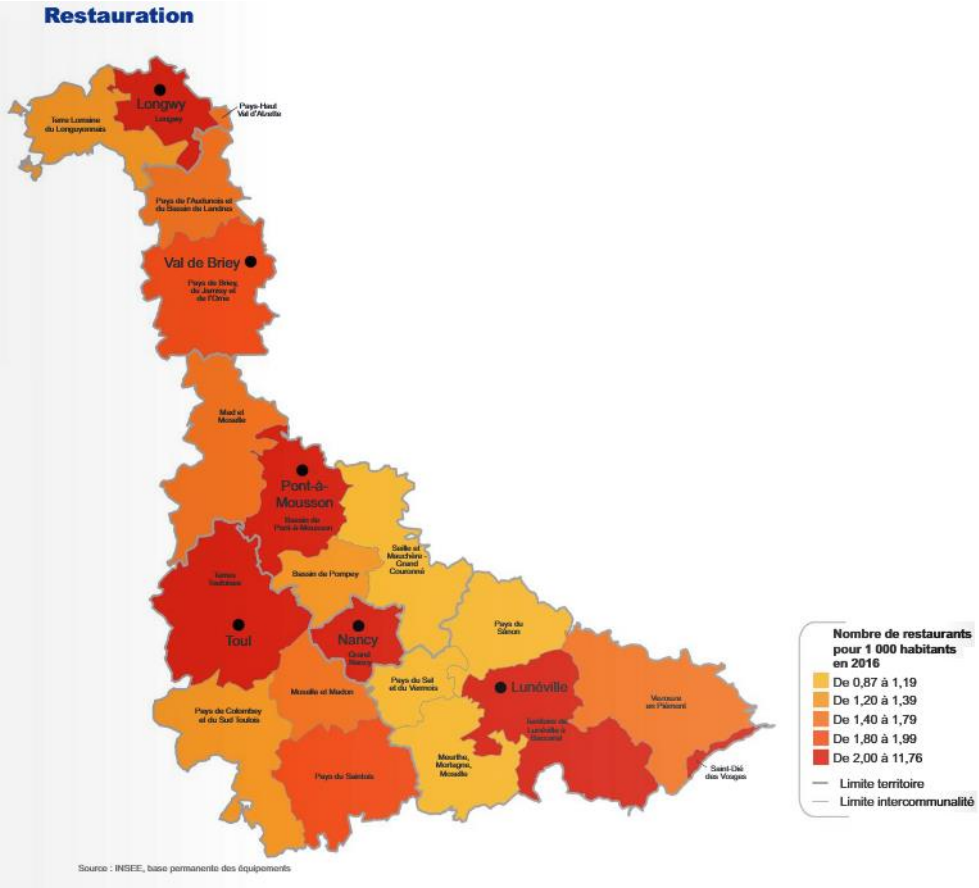
En termes d'hébergements, le portrait de territoire de la CC2T est fortement contrasté.

En matière d'hébergements 7 des 80 chambres d'hôtes et 23 des 225 meublés touristiques présents en Meurthe-&-Moselle. Soit respectivement 8,75 et 10,2% du total des établissements disponibles dans le département (à titre de comparaison, la CC2T représente à peine plus de 6% de la population de Meurthe-&-Moselle).

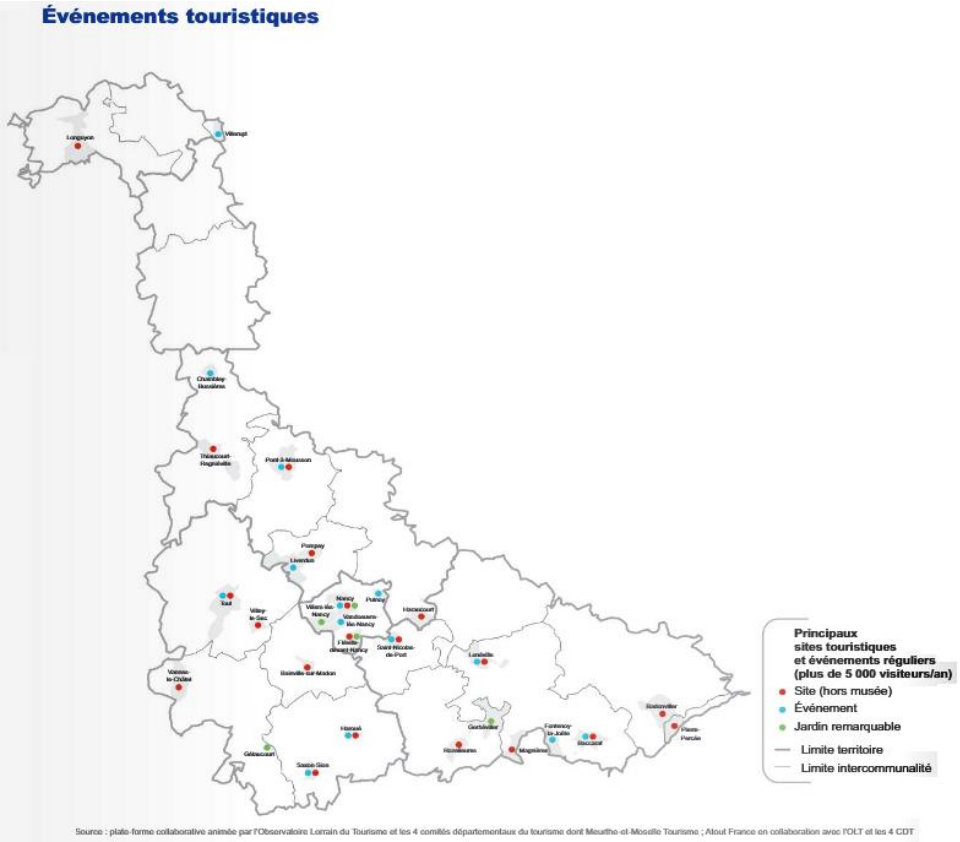
En matière d'hôtellerie de tourisme en revanche, l'offre semble relativement faible et sous-dimensionnée, avec seulement 66 chambres disponibles et réparties entre Toul (57) et Gondreville (9). Ce potentiel, résiduel, ne représente ainsi qu'à peine 1,9% du total des chambres disponibles à l'échelle de l'ensemble du département.

Pour ce qui est de l'hébergement de plein-air (camping), celui-ci est présent sur la CC2T avec le camping de Villey-le-Sec.

Ce site de camping offre au territoire un atout certain en matière d'hébergement de plein-air de standing, celui-ci représentant ainsi près du 1/3 de l'offre de camping 3 étoiles du département (90 emplacements sur les 278 disponibles).



A l'échelle départementale, le territoire de la CC2T dispose d'un taux d'équipements de restaurants parmi les plus élevés, égalant en la matière des territoires comme celui de la Métropole du Grand Nancy.

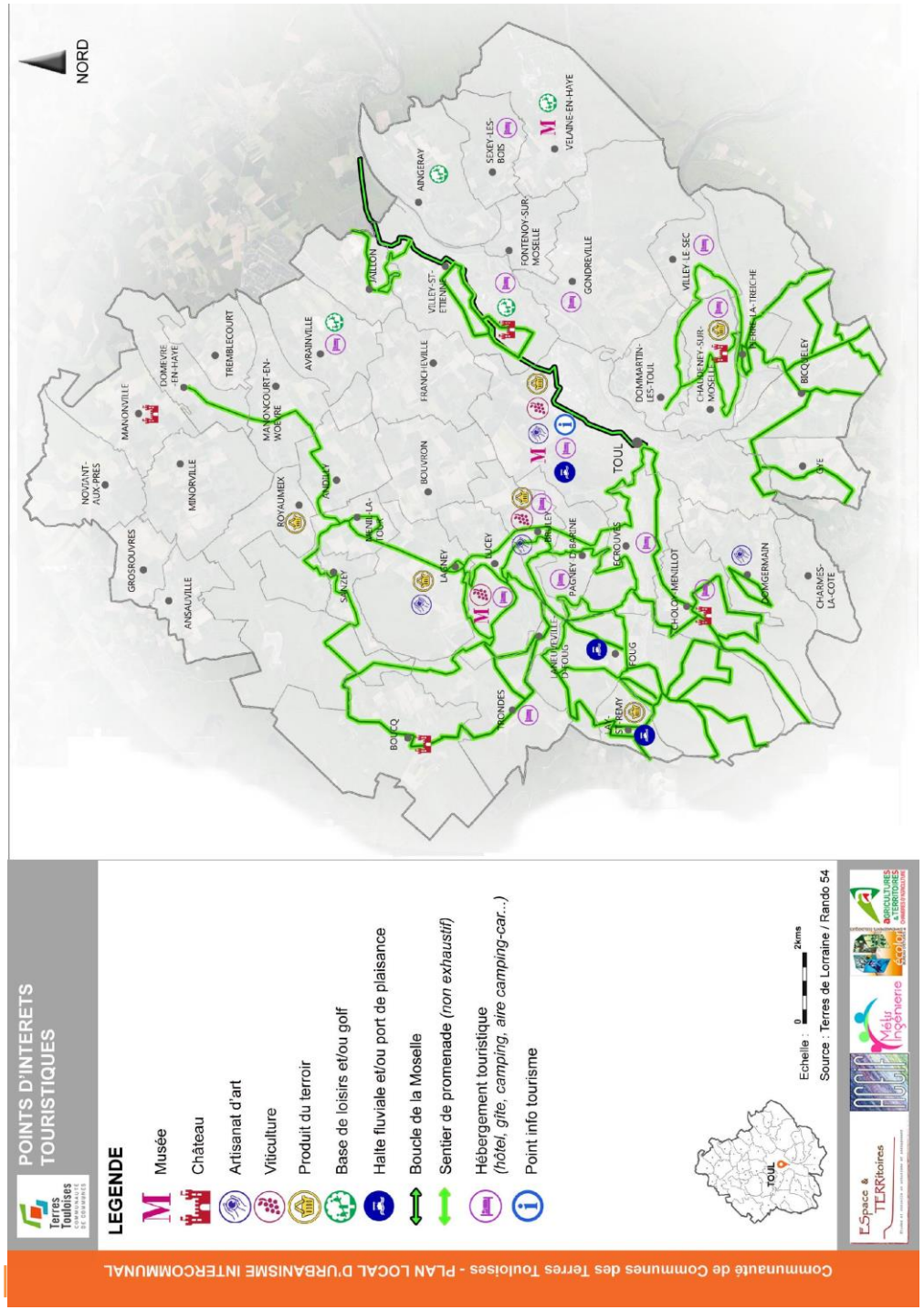


En termes d'évènements touristiques, le territoire des Terres Touloises se distingue par la présence de plusieurs évènements générateurs d'une fréquentation touristique certaine :

- Le son et lumière de la Citadelle de Toul, ayant encore drainé en 2016 plus de 11 000 personnes,
- Le festival de musique du Jardin du Michel, avec pour l'année 2014 plus de 23 000 festivaliers.

Evolution de la fréquentation des événements récurrents*

Site	Commune	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Son et lumière à la Citadelle	Toul	-	-	-	-	12 300	15 000	8 716	9 162	5 203	15 811	11 033
Festival Jardin du Michel	Bulligny/Toul	24 000	6 000	13 000	18 700	15 000	22 000	22 000	18 000	23 000	19 000	nd



2.6. Synthèse et chiffres clés de l'économie

16,5% d'emplois industriels, supérieur à la moyenne régionale et nationale.

Des achats commerciaux effectués pour 2/3 dans les enseignes situées en périphérie.

Un potentiel touristique diversifié (Cyclotourisme, tourisme fluvial, tourisme de nature, œnotourisme, tourisme culturel, tourisme urbain, …)

Une offre d'hébergements disparate, appuyé par une offre étoffée d'équipements de camping et de chambres d'hôtes.

2.7. Enjeux de l'économie

Quels enjeux de développement économique, commercial et touristique ?

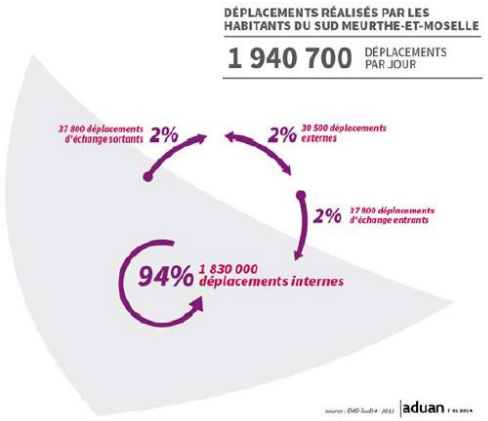
- Appuyer un développement cohérent autour des différents niveaux de zones d'activités existantes.
- Diversifier les potentiels et les gisements de foncier à vocation d'activité afin de répondre à l'ensemble des sollicitations rencontrées.
- Valoriser les fonciers déjà artificialisés à requalifier (Parc de Haye, site militaire de Domgermain, …).
- Diversifier les offres d'équipements touristiques « HoReCa », points d'attraction et de fixation des diverses populations de touristes.
- Contenir le déséquilibre croissant entre commerce de centralité et commerce périphérique.

3. DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET MOBILITES

3.1. Des mobilités d'actifs multipolarisées

Un constat établi à l'échelle du Sud 54 : l'enquête ménage-déplacement comme référentiel

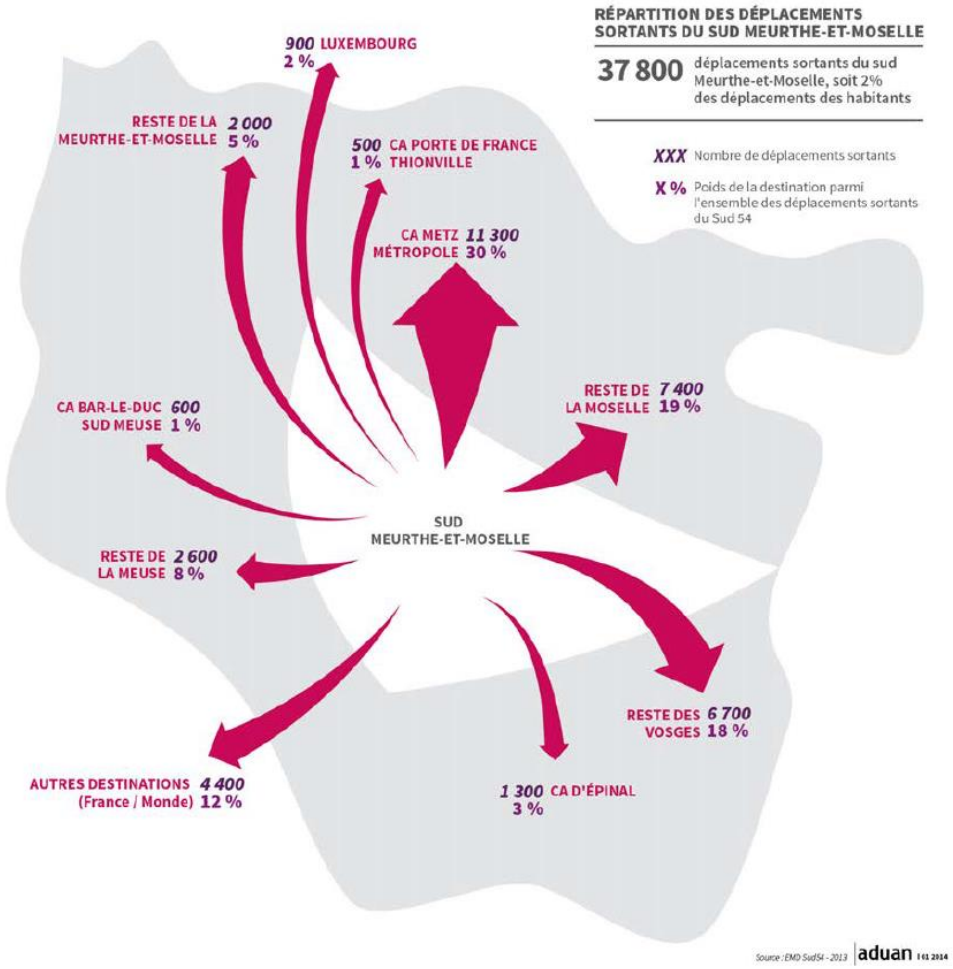
La question des mobilités et des déplacements mobilise des échelles spatiales et temporelles plurielles. L'approche à la fois quantitative (des flux) et qualitative (des modes) nécessite souvent une échelle critique d'analyse, n'est ainsi permise qu'à une échelle relativement petite (grand territoire) afin d'atteindre un seuil de pertinence acceptable. En effet, tout comme la distinction entre ville et campagne a tendance à se déliter au fur et à mesure que la ville se dilate, l'échelle d'étude des mobilités doit nécessairement s'adapter à ces tendances, et notamment celle de l'allongement tendanciel des distances kilomètres entre domicile et travail.



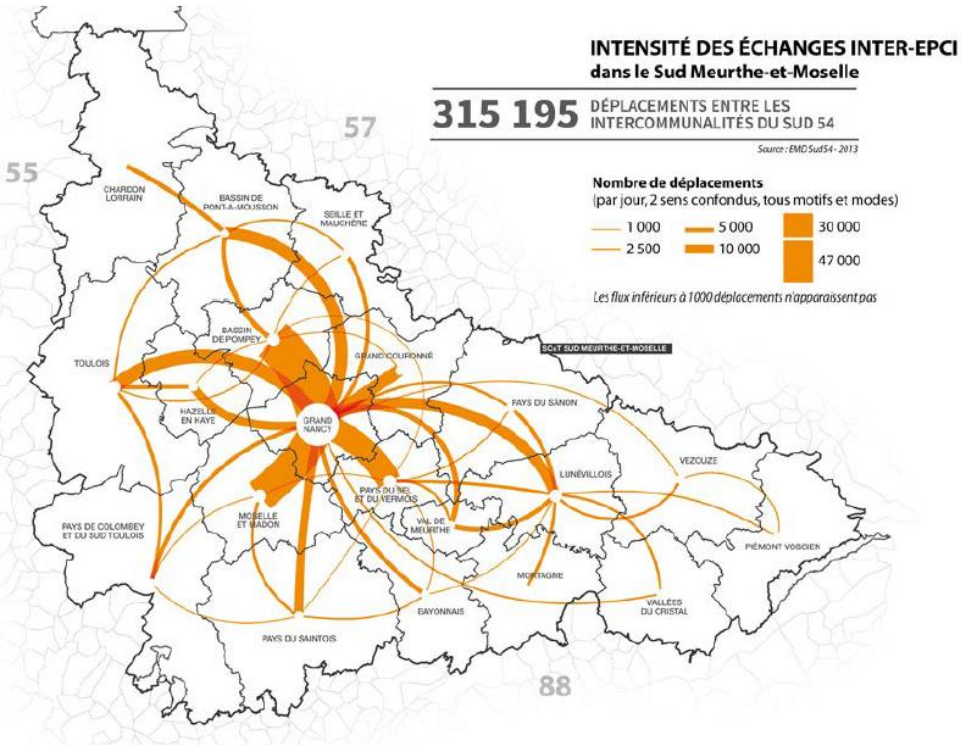
Les éléments phares ainsi exposés ci-après concernent l'échelle du sud du département de Meurthe-&-Moselle en correspondant au périmètre d'action du SCoT de la Multipole Sud Lorraine. Celui-ci s'avère particulièrement pertinent au regard des mobilités internes qu'il enregistre (94% des près de 2 millions de déplacements quotidiens).

Ainsi, les données présentées ci-après sont principalement issues de l'enquête ménages-déplacements réalisée par l'ADUAN (Agence d'urbanisme de l'agglomération nancéienne) et finalisée en avril 2014.

L'époque de réalisation de l'étude, antérieure à la création de la CC des Terres Touloises, est à lire en agrégeant les données des deux anciennes communautés de communes, à savoir la CC du Toulois et la CC de Hazelle en Haye.



Sur les moins de 40 000 déplacements sortants du territoire du Sud 54 quotidiennement (sur près de 2M de déplacements/jour), environ 1/3 est capté par la Communauté d'Agglomération de Metz. De manière plus générale, la Moselle représente à elle seule la moitié des déplacements externes, l'autre moitié se décomposant entre les Vosges (21%), la Meuse (9%), le nord Meurthe-&-Moselle (5%), les autres régions de France (12%) ainsi que les espaces frontaliers proches (2%, Luxembourg majoritairement).



Comme le souligne la carte schématique représentée ci-dessus, les flux de mobilités enregistrés à l'échelle du Sud 54 s'effectuent en grande majorité en relation avec la Métropole du Grand Nancy.

A son échelle, la CC2T enregistre ainsi des flux de l'ordre de 30 000 échanges avec le Grand Nancy, là où le deuxième EPCI en valeur d'échanges n'enregistre qu'environ 4 500 échanges. A noter que les échanges inter-EPCI entre les anciennes CC du Toulois et de Hazelle en Haye constituaient ainsi, avec 4 958 échanges, le premier échanges inter-EPCI pour ces territoires après les liens vers le Grand Nancy.

Autrement dit, les flux entre les deux anciens périmètres intercommunaux tendent à confirmer la pertinence de la nouvelle échelle de la CC2T, en termes de logique d'échanges internes et de dynamique de mobilités.

Une photographie partielle mais indicative : les échanges de flux > 100 actifs sur la CC2T.

Un indicateur fourni par les données statistiques à la disposition de l'Insee permet d'éclairer les dynamiques de déplacements quotidiens en semaine sur le bassin du Toulois. En effet, si celui-ci ne permet de « capter » qu'un peu moins de 6 déplacements sur 10, l'indicateur des flux > à 100 actifs donne néanmoins la tendance générale, et ce à plusieurs échelles :

- **A l'échelle infracommunale :** 4827 actifs sont comptabilisés comme travaillant sur leur commune de résidence. Ceux-ci représentent ainsi plus d'un flux sur 4 tous flux d'actifs confondus (17 294), avec 27,9%.

  A noter que sur cette part, la ville de Toul concentre plus de la moitié des flux, avec 2532 actifs concernés. Viennent ensuite la majorité des communes du « T-Toulois » essaimées autour des axes de l'A31 et la RN4. Celles-ci concentrent plus de 100 « flux » internes à leur propre ban communal (Velaine-en-Haye, Gondreville, Écrouves, Dommartin, Foug). Seule Domgermain, plus en retrait, parvient à dépasser cette barre des 100 actifs.

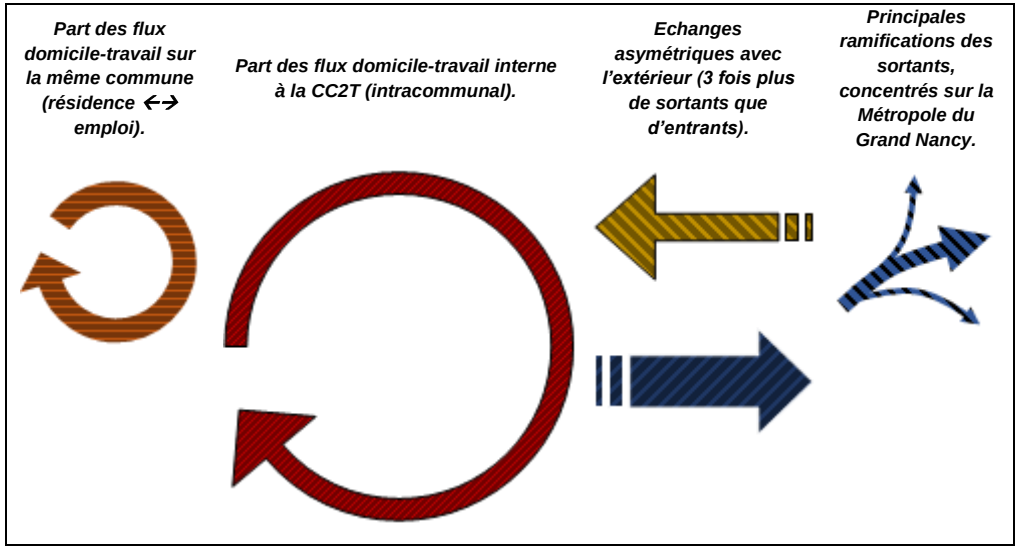
- **A l'échelle intercommunale :** en complément de la première strate d'analyse, 2098 actifs sont amenés à se déplacer quotidiennement à l'échelle de la CC2T, sur une autre commune du territoire communautaire. Ces flux demeurent ainsi endogènes au territoire, et se concentrent dans le sens « communes périphériques → Toul » (env. 1450 flux) davantage qu'en sens inverse (env. 700 flux).

  Ces flux internes représentent ainsi plus de 12% des flux totaux des mobilités actives sur le territoire.

- **A l'échelle supraterritoriale :** dans l'analyse des flux > à 100 actifs, les échanges avec la Métropole du Grand Nancy sont prépondérants. Ceux-ci sont cependant fortement asymétriques, avec des flux bien davantage sortants (2300 flux) qu'entrants (850) sur la CC2T.

  Les flux externes, ou centrifuges représentent 13,3% des mobilités actives totales. A l'inverse, les flux entrants, ou centripètes, ne constituent qu'une portion congrue du total (4,9%).

Nota : cette analyse prend en compte les données brutes des déplacements (1 flux pour 1 actif).



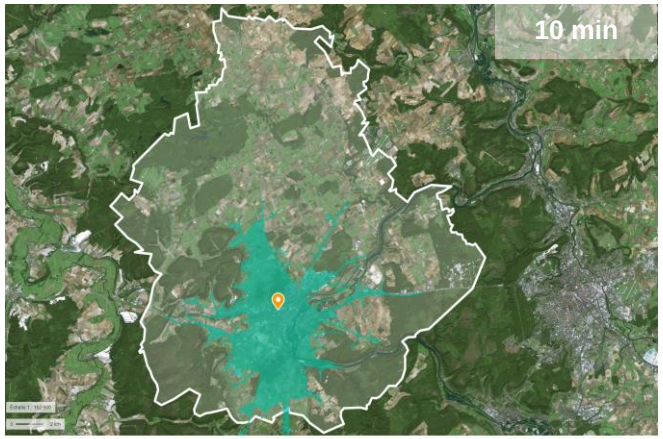
Légende de la cartographie disponible en page suivante

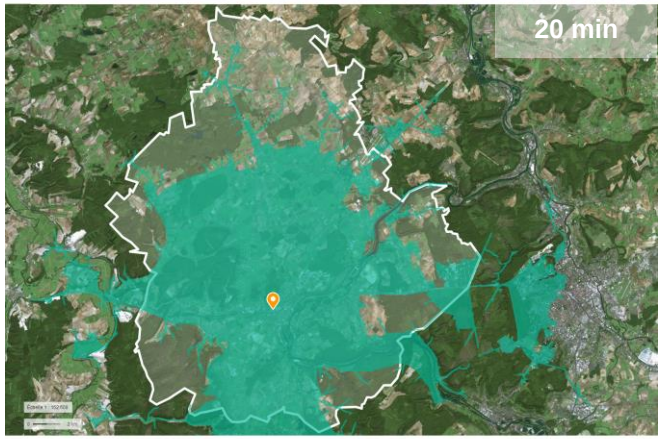
En parallèle de cette analyse des flux, une étude des distances-temps sur le territoire de la CC2T, autrement appelées courbes isochrones, permet des réalités liées aux pratiques de déplacements ainsi qu'à la polarisation du territoire par la ville-centre de Toul.

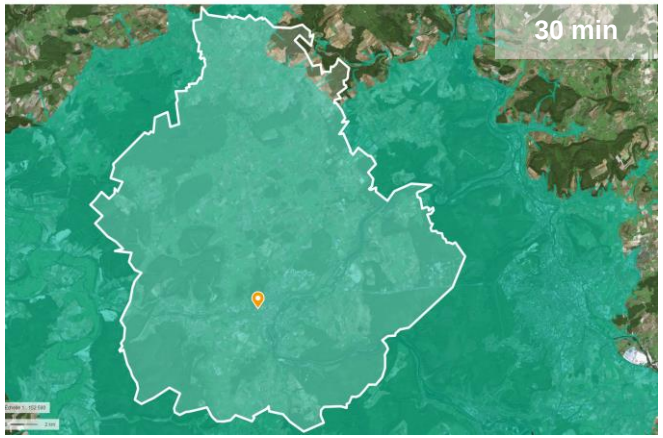
Les 3 cartes ci-contre représentent ainsi les portions de territoire de la CC2T accessibles vers la gare SNCF de Toul, à 10, 20 ou 30 minutes de trajet automobile.

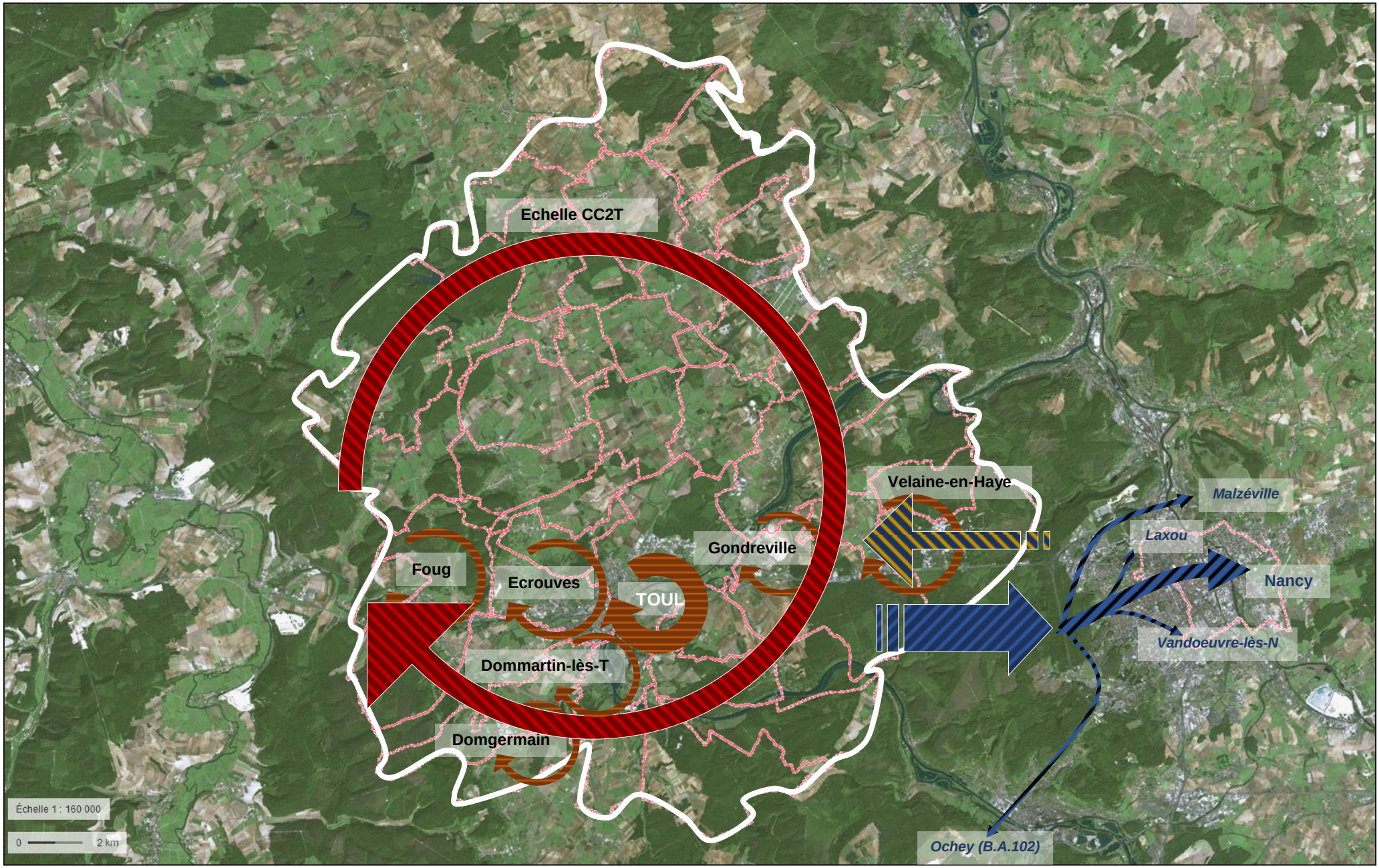
Ces pas de temps permettent ainsi de mettre en lumière 3 constats :

- La ville-centre de Toul ainsi que les cœurs urbains des principales communes appartenant à l'unité urbaine et à la conurbation (Foug, Écrouves, Dommartin) se situent à un temps d'accès inférieur à 10 minutes. Il en va de même pour les communes en partie sud, bien desservies par les RD674 et 960 ;
- Les ¾ des bourgs et villages du territoire se situent à un temps d'accessibilité inférieur à 20 minutes de la gare de Toul. Seul restant le secteur nord de la plaine de la Woëvre, en retrait.
- Ce secteur devient accessible dans un isochrone compris entre 20 et 30 minutes. Néanmoins, cette accessibilité nécessite d'être mise en concurrence au regard de l'accessibilité relative au service disponible. En effet, sur ces secteurs nord et est de la CC2T, la proximité avec le bassin mussipontain, et sa gare ferroviaire (aux dessertes intensifiées entre Luxembourg et Epinal) joue une attraction majeure.








Echelle CC2T
Velaine-en-Haye
Malzéville
Laxou
Nancy
Gondreville
Foug
Ecrouves
TOUL
Vandoeuvre-lès-N
Dommartin-lès-T
Domgermain
Ochey (B.A.102)
Échelle 1 : 160 000
0
2 km

Une seconde analyse, plus fine, permet de détailler à la fois le nombre de flux généré par habitant, ainsi que le volume de déplacements global réalisé sur une journée en semaine.

Part des flux de déplacements sur l'ensemble de la CC des Terres Touloises		
	En nombre de flux	En part des flux
Trajets internes au territoire de la CC2T	**105 665**	**64,7%**
Trajets externes, sortants (CC2T → autres EPCI)	**42 519**	**26%**
dont Métropole du Grand Nancy	*16 424*	*10%*
Trajets externes, entrants (autres EPCI → CC2T)	**15 252**	**9,3%**
dont Métropole du Grand Nancy	*9 145*	*5,6%*

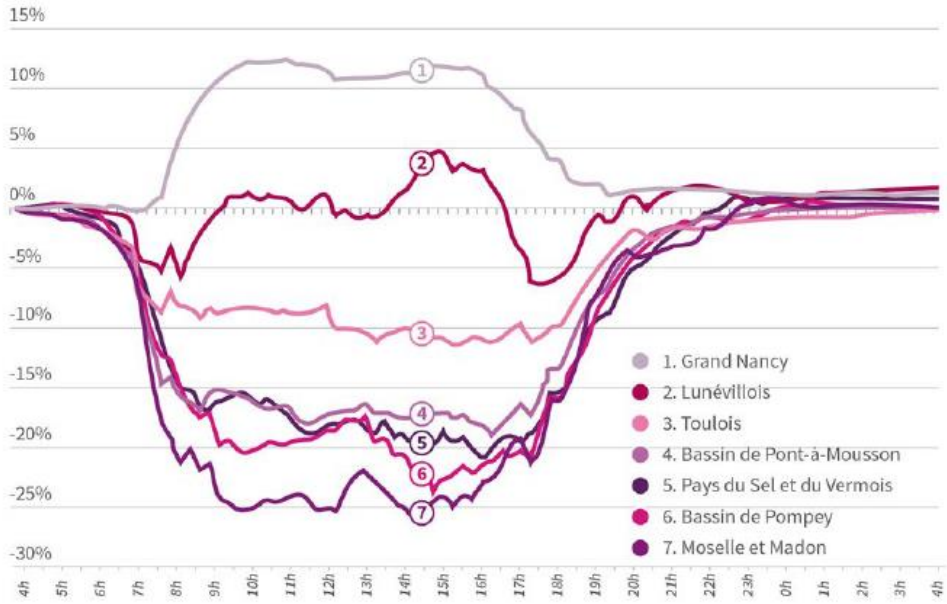
Données issues de l'Enquête Ménage Déplacements publiée en 2013 par l'ADUAN à l'échelle du SCoT Sud54.

L'analyse de ces données de flux complémentaires permet de conforter les tendances précédemment relevées, à savoir :

- Des flux internes prédominants, avec près des 2/3 des flux de mobilités concentrés en interne au territoire des Terres Touloises.
- Des flux sortants non-négligeables, de plus d'un déplacement sur 4 (26%). A ce titre, les flux en direction de la Métropole du Grand Nancy sont de loin les plus importants, représentant 10% des déplacements globaux (près de 40% des déplacements vers l'extérieur de la CC2T).
- Des flux entrants moindre, et provenant très majoritairement, là encore, du territoire voisin de la Métropole du Grand Nancy. Ces flux représentant ainsi moins de 10% des flux totaux (dont 60% en provenance de la seule Métropole nancéienne).

LES PULSATIONS DES TERRITOIRES : SOLDE DE POPULATION PRÉSENTE DANS CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ AU COURS DE LA JOURNÉE

Ne sont représentées que les principales intercommunalités du Sud 54 comprenant les pôles urbains majeurs



A la lumière de ces différents marqueurs des mobilités quotidiennes sur la CC2T, le schéma ci-dessus permet d'éclairer les dynamiques journalières, ou « pulsations » du territoire en matière de présence sur chaque territoire intercommunal du Sud 54 (périmètre SCoT).

Ainsi, et sans surprise, si le territoire de la Métropole du Grand Nancy enregistre un solde excédentaire en journée (+12% en moyenne entre 8h et 17h), l'ensemble des autres EPCI du sud du département ne connait pas la même dynamique.

En effet, seule la CC du Lunévillois enregistre tout de même un pic excédentaire en milieu d'après-midi (+5% entre 14 et 16h). Pour la CC2T, si le solde est globalement déficitaire tout au long de la journée (-8 à -11%), il demeure substantiellement moins important que les CC plus périphériques, pour lesquelles le déficit peut atteindre des proportions de l'ordre de -20 à -25% de leur population (particulièrement le cas pour les CC du Bassin de Pompey et de Moselle & Madon,

dont la dynamique économique et démographique est consubstantielle de leur proximité à l'agglomération et ses grands pôles économiques).

3.2. Un réseau d'infrastructures attractif, structuré autour du « T-Toulois »

Un axe de développement principalement Est-Ouest

A l'instar des rééquilibrages d'infrastructures connus à l'échelle du Grand Est sur la seconde moitié du XXe siècle (A4) et le début XXIe (LGV Est Européenne), le Toulois connait un important développement d'est en ouest.

Ce développement bénéficie en premier lieu de l'axe structurant de l'A31, qui dessine entre Nancy et Toul sont seul tronçon réellement latitudinal entre Luxembourg et Beaune. En second lieu, la RN4, à partir de l'échangeur avec l'A31, prend le relai vers l'ouest en direction de Foug, puis la Meuse, Châlons-Reims et la région Parisienne.

Une ouverture historique du nord vers le sud (Dijon, Lyon)

Plus anciennement, le Toulois s'est davantage inscrit dans des logiques de flux nord-sud, et ce qu'il s'agisse des premiers axes gallo-romains, des voies marchandes médiévales ou désormais des axes autoroutiers.

Cet axe, s'il concentre ainsi de manière plus diffuse le développement local du territoire (la structuration urbaine épousant désormais davantage l'axe est-ouest prolongé par l'A31), celui-ci n'en demeure pas moins un axe de vitalité premier, et ce à plusieurs titres :

- Dans les logiques de déplacements pendulaires, en direction et depuis la Métropole régionale du Grand Nancy ;
- Dans des logiques de déplacements transrégionaux, qu'il s'agisse de rejoindre le sillon Lorrain (Luxembourg, Thionville, Metz, Epinal), ou les agglomérations métropolitaines plus au sud (Dijon, Lyon).
- Dans une perspective d'activités, en captant une attractivité massive en ce qui concerne les flux et points de fixation de la logistique et du transport routier.

3.3. Une offre en transports collectifs développée, multiscalaire mais en tension

Une offre routière à visée départementale, polarisée vers le bassin nancéien.

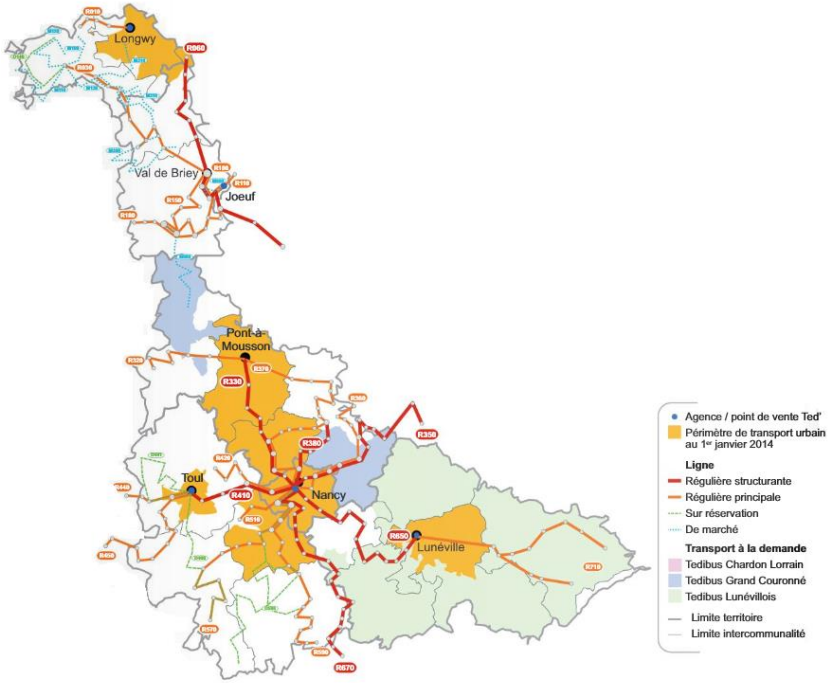
En termes de transports collectifs de voyageurs, l'offre routière constitue un volet à part entière sur la CC des Terres Touloises.

En effet, le territoire intercommunal est desservi par l'une des lignes principales du réseau départemental, avec la ligne R410 et ses ramifications ouest (R440, R450) et nord (R420).

La première assure une liaison interurbaine structurante avec l'agglomération Nancéienne pour les communes de Toul, Dommartin-lès-Toul, Gondreville et Velaine-en-Haye.

Les autres lignes, principales, assurent le prolongement vers les communes plus à l'ouest (Foug, Lay-Saint-Rémy, Choloy-Ménillot, Domgermain, Charmes-la-Côte) et au nord (Sexey-les-Bois, Villey-St-Etienne).

Réseau TED'



Source : Département 54, DGA Territoires-Service transports

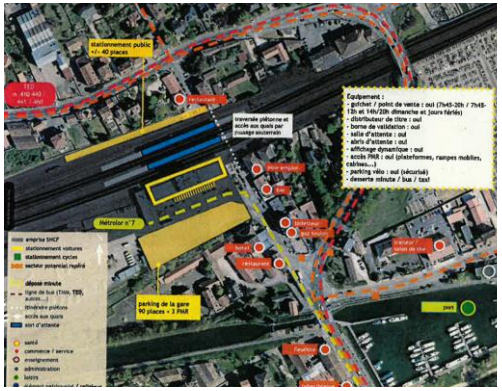
Une offre ferroviaire rachitique malgré des atouts certains

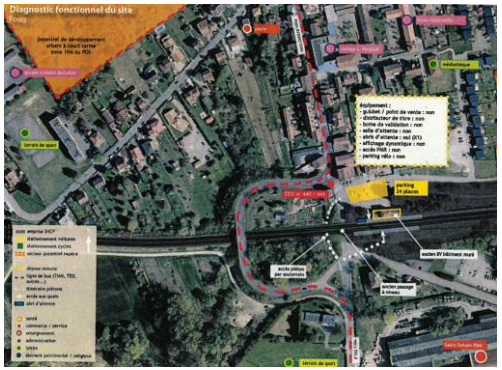
Outre le réseau routier et son offre de transport, adapté à une desserte directe et régulière vers Nancy, et notamment l'ouest nancéien, la CC2T dispose d'une desserte ferroviaire non-négligeable, et complémentaire du support routier.

Ainsi, 1 gare d'intérêt SCoT, et 2 haltes-ferroviaires sont identifiées et existantes sur le territoire.

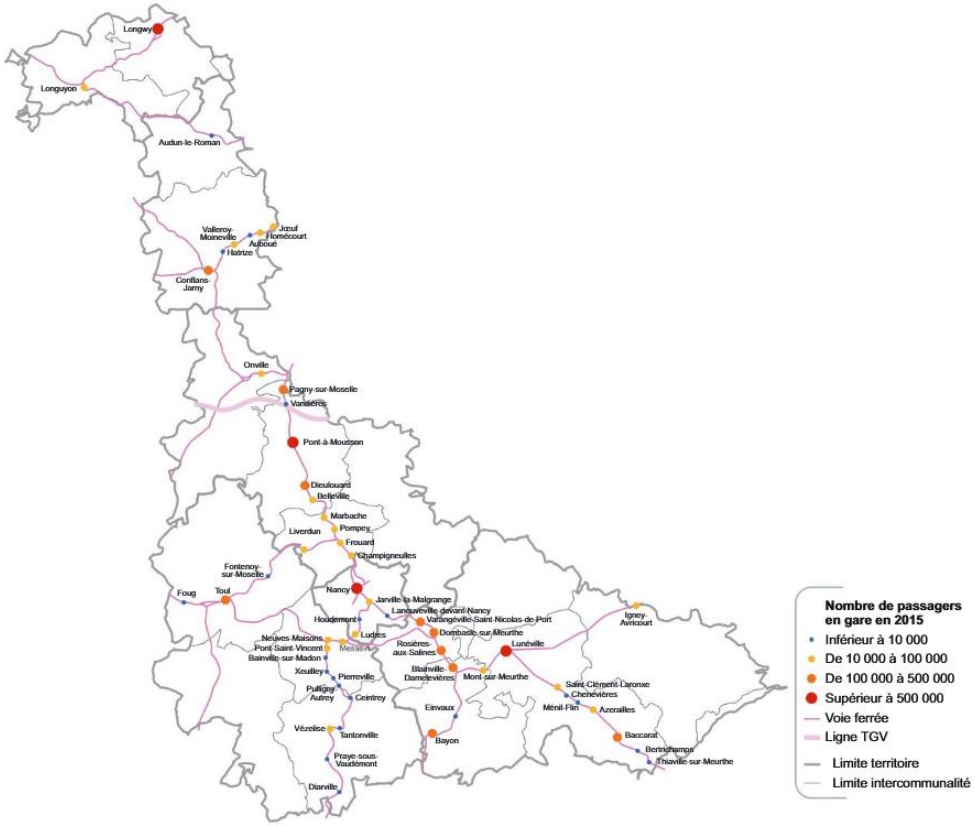
Ces diverses gares demeurent encore marginales à l'échelle départementale et régionale quant à leur trafic voyageur, avec un cumul d'environ 1060 montées par jour en 2015.

L'ensemble permet ainsi une desserte principalement tournée sur l'axe Bar-le-Duc / Nancy. Une liaison avec le sud, vers et depuis Lyon/Dijon est également existant et permet une ouverture transrégionale vers le sud.





Réseau ferroviaire



Source : SNCF Open Data et SNCF, Direction de la comptabilité et du contrôle de gestion

Une gare d'intérêt SCoT : Toul

- **Dessertes régionales** vers Neufchâteau, Nancy et Bar-le-Duc.
- **50 A/R** par jour (dont 42 pour Nancy ◄► Bar).
- **999 montées/jour** en 2015 (-1,6% par rapport à 2014)
- + **1 A/R quotidien** Toul◄► Dijon-Lyon.

Des gares secondaires, de desserte locale

- **Foug : 6 A/R** par jour (Nancy ◄► Bar), avec 45 montées/jour en 2015 (+18% par rapport à 2014).

- **Fontenoy-sur-Moselle : 8 A/R** par jour, dont 7 pour Nancy ◄► Bar-le-Duc, avec 15 montées/jour en 2015 (-21% par rapport à 2014).

3.4. Des mobilités alternatives encore discrètes, mais en développement

Un réseau de mobilités douces à usage récréatif bien structuré : la mobilité douce de loisir et touristique

En matière de développement touristique des mobilités douces, la CC2T possède quelques atouts certains.

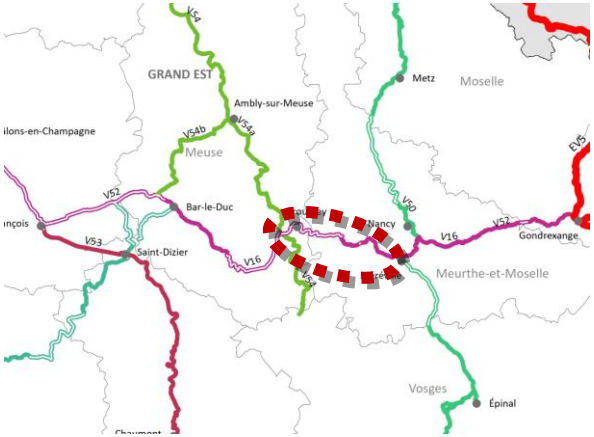
En premier lieu, sa localisation à proximité des frontières du Bénélux, dont les populations sont sensiblement plus tournées vers des activités de loisirs et de tourisme doux (randonnées, balades cyclables et fluviales) constitue un positionnement de choix pouvant être valoriser.

Celui-ci permet ainsi d'envisager une captation et une structuration de l'offre touristique en direction des mobilités douces en répondant à diverses logiques :

- Les balades et randonnées de longue-distance, avec les importantes populations étrangères citées plus haut,
- Les activités ludiques et de recréations propres aux populations du territoire ou locales (habitants de la Métropole notamment).

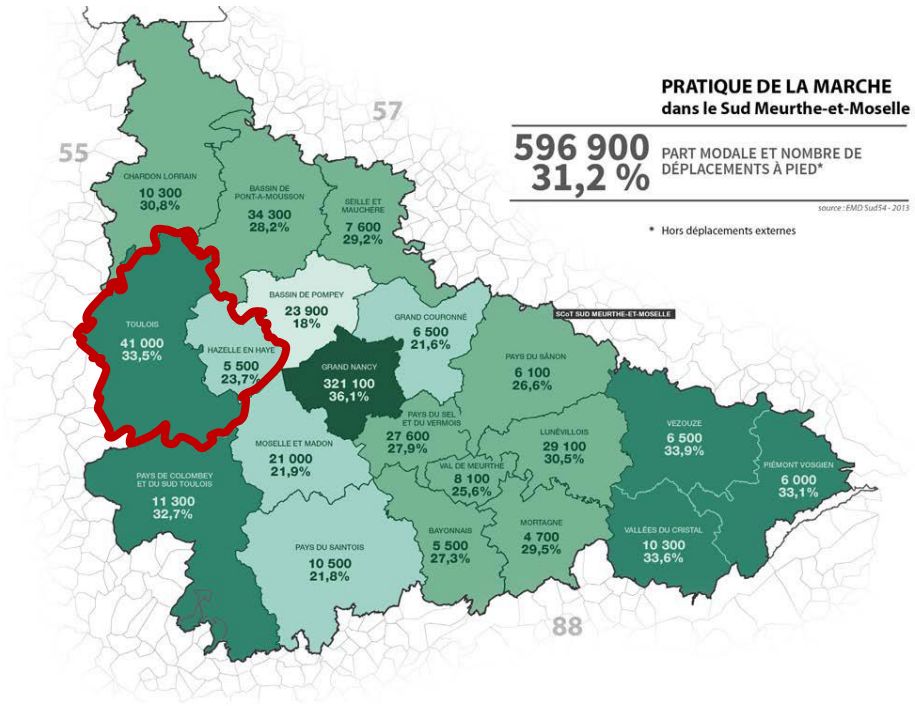
Ces différents facteurs contribuent à favoriser l'essor d'itinéraires et, par voie de conséquence, d'infrastructures adaptées à ces pratiques.

Le territoire est ainsi indirectement connecté à la véloroute Charles le Téméraires (passant sur le territoire voisin de la Métropole), se connectant à cet axe par la véloroute reliant Paris à Strasbourg.



Un réseau du quotidien encore embryonnaire : la mobilité douce domicile-travail

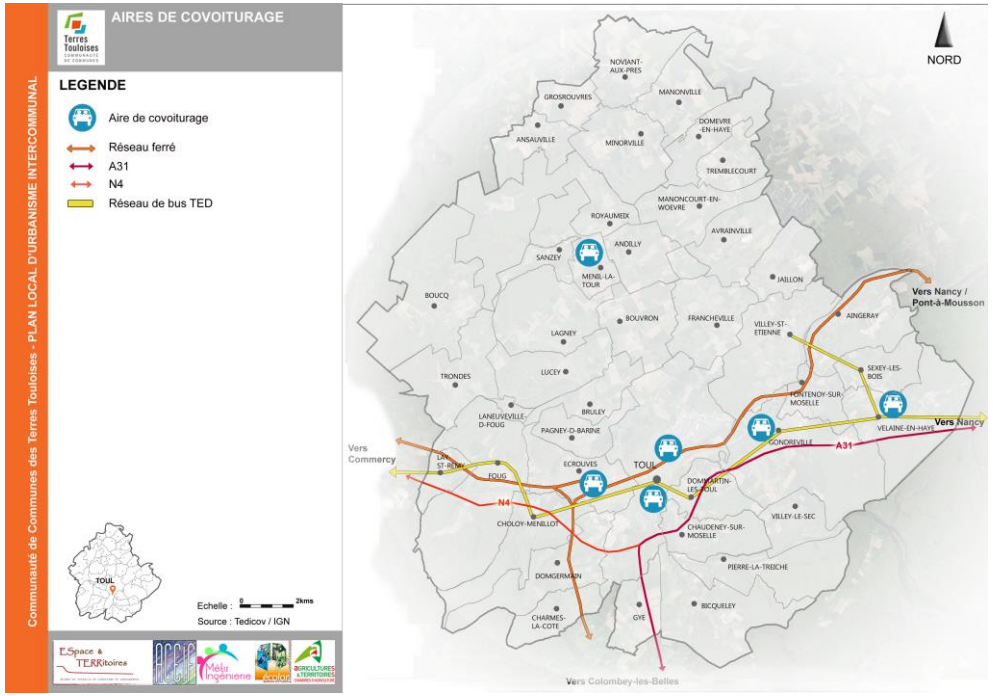
A l'échelle des mobilités locales et quotidiennes, le constat est plus contrasté. En effet, le territoire de la CC2T s'inscrit dans des pratiques de modes doux pour les déplacements domicile-travail en-deçà des moyennes d'échelles supérieures, et notamment celle du Sud Meurthe-&-Mosellan. Néanmoins, près du 1/3 des déplacements s'effectuent par la marche ou le vélo.



Covoiturage : pratiques et armature des aires dédiées

Pratique s'étant fortement structurée sur la dernière décennie, le covoiturage a vu fleurir divers parking sauvages (regroupement et rencontre spontanée des usagers en des lieux stratégiques mais non matérialisés). Ces lieux ont largement été repris et matérialisés depuis par le Département, celui-ci ayant articulé pour l'occasion une offre à part entière par la plate-forme de covoiturage Tedi'Cov'.

A cette plate-forme se greffe donc l'existence d'un maillage d'aires de covoiturage identifié à l'échelle départementale, au sein duquel la CC2T possède ainsi plusieurs sites d'aires dédiées.



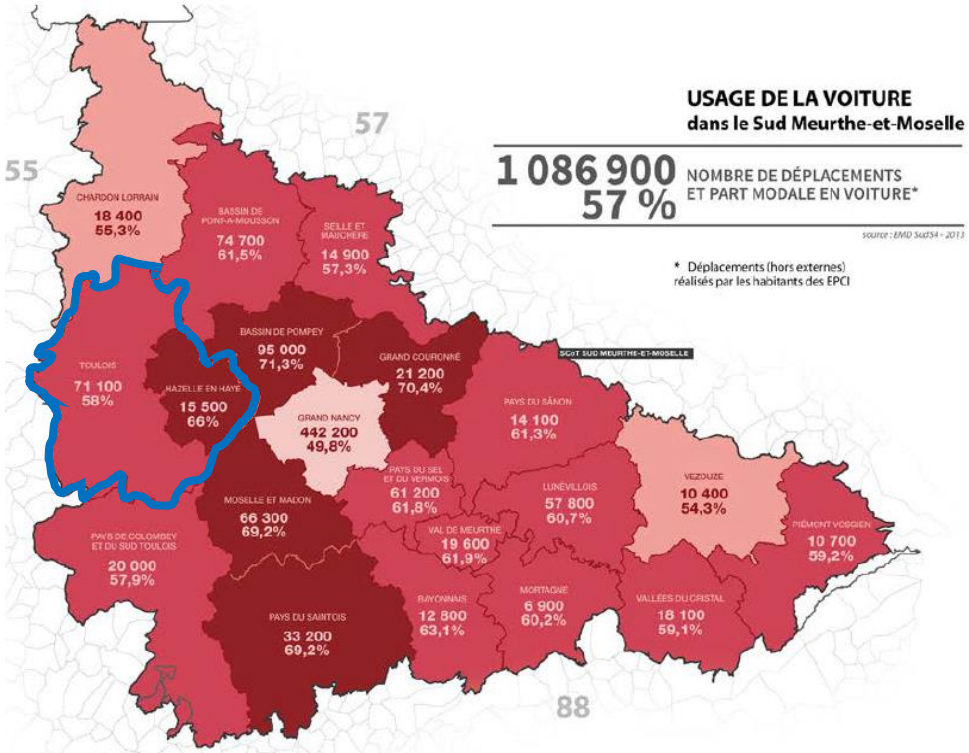
Il est à noter que si, sans surprise au vu de la répartition des infrastructures et des principaux pôles urbains et générateurs de déplacements, les aires de covoiturage se concentre sur un axe urbain d'Écrouves à Velaine-en-Haye (5 aires de covoiturage), une sixième est présente plus au nord du territoire, à Ménil-la-Tour.

Celle-ci matérialise les dynamiques actuellement en cours, de forts déplacements pendulaires depuis le nord du Toulois en direction de l'agglomération de Toul, et est ainsi un préalable à d'éventuels enjeux ou perspectives d'étoffement du maillage de supports au covoiturage sur ce secteur largement périurbain de Toul, Nancy et Pont-à-Mousson.

3.5. In fine, quel partage des modes de transports sur le territoire ?

Un mode de transport automobile encore largement plébiscité

Sans surprise au regard de la morphologie du territoire de la CC2T, à dominante rurale, la voiture occupe une part prépondérante dans les déplacements, et particulièrement ceux liés aux flux domicile-travail.



Effectivement, si l'ancien territoire du Toulois s'inscrit dans une part de l'automobile à peine supérieure à celle enregistrée à l'échelle du Sud 54 (58% contre 57%), il en va différemment pour l'ancienne CC d'Hazelle en Haye (60%). Ainsi, la voiture individuelle est, sur la CC2T, le premier mode de transport employé, mode majoritaire. En cela, le territoire s'inscrit dans les logiques et les évolutions régionales et nationales connues sur les dernières décennies.

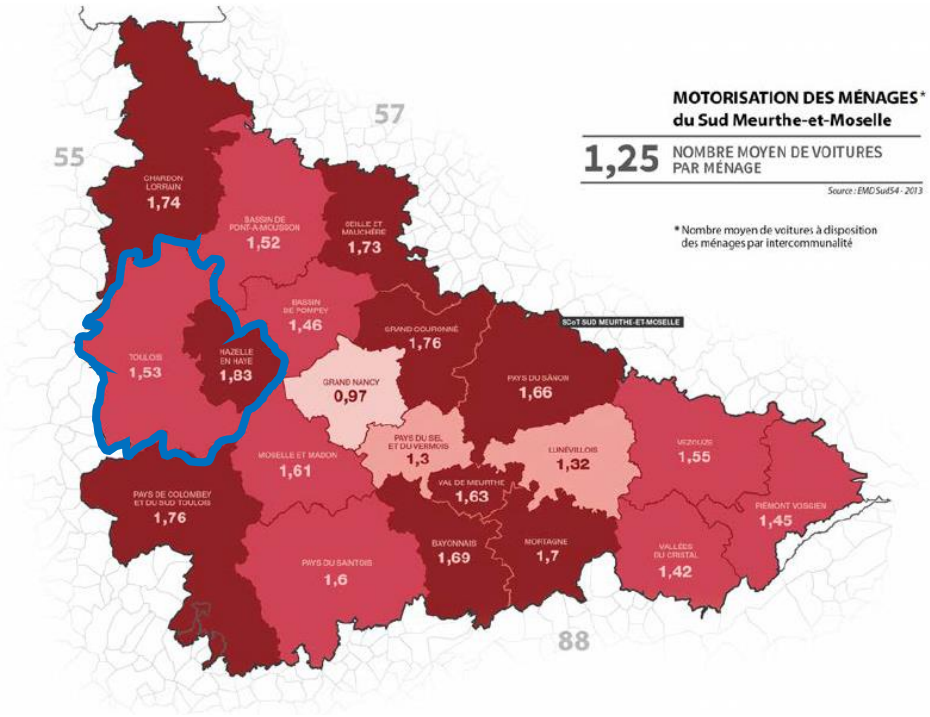
Cette donnée est à croiser avec le taux d'équipement, ou le taux de motorisation des ménages. Celui-ci est fortement supérieur à la moyenne du Sud 54, avec un

taux d'équipement allant de 1,53 véhicule/ménage pour l'ex CC du Toulois, à 1,93 véhicule/ménage pour l'ex CC Hazelle en Haye. La moyenne du Sud 54 se situant elle à 1,25 véhicule/ménage.

Cet écart, s'il est substantiel, demeure similaire à la distinction opéré ces derniers temps entre les cœurs urbains et métropolitains, avec des taux d'équipement automobile proche voire inférieur à 1 véhicule par ménage, et les territoires périurbains et ruraux, davantage dépendant du véhicule individuel.

Des transports collectifs en retrait

Les transports collectifs, qu'il s'agisse des transports urbains (Movia), interurbain (TED) ou régionaux (TER), demeurent sur les Terres Touloises en retrait et notamment par rapport à leur poids moyen à l'échelle du Sud 54. Ceux-ci pèsent ainsi pour 7,4% des déplacements du territoire, là où ils représentent près de 9,5% des mobilités du Sud Meurthe-&-Moselle.



3.6. Une problématique de stationnement protéiforme.

Des traversées villageoises et des lotissements témoins des transformations du « tout-voiture »

Un premier point noir de stationnement constitue un trait commun à l'essentiel du territoire, en concernant deux typologies urbaines bien précises :

- Les cœurs et traversées de villages anciens,
- Les extensions pavillonnaires des différentes générations récentes,

Pour ces deux secteurs, présents sur l'essentiel des communes des Terres Touloises, la problématique réside dans la carence en stationnement disponible sur le domaine public, cumulé à une insuffisance ou une sous-exploitation des places de stationnement privées.

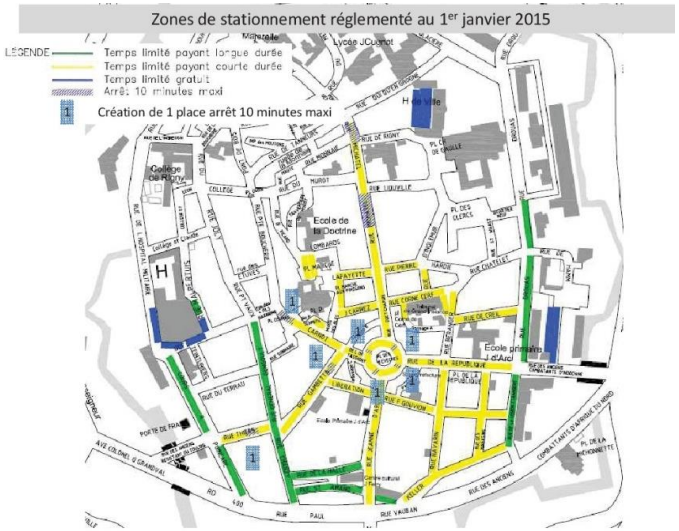
Cette situation aboutie à un phénomène répandu de stationnement sauvage sur le domaine public, se manifestant de différentes façons (sur trottoir, à cheval entre chaussée et trottoir, en pleine voie d'un côté ou de l'autre, …) Ces situations, particulièrement révélées en soirée et week-end pour les secteurs les plus tendus, suscitent des problématiques particulières de sécurité routière ainsi que gênes de circulation.

Une problématique de stationnement concentrée sur l'hypercentre toulois

L'autre point noir lié au stationnement réside dans un phénomène désormais bien connu des villes petites et moyennes en France : l'insuffisance de places de stationnement dans l'hypercentralité, cumulée aux ruelles étroites et sinueuses.

Ce contexte de centralité, dont l'adaptation aux logiques du « tout voiture » est limitée, engendre des problématiques d'offre de stationnement en quantité suffisante et disponible.

Ce souci de disponibilité amène à une restriction en stationnement payant, afin de permettre des cycles de stationnement sur le domaine public plus courts et ainsi plus réguliers (notamment pour les secteurs les plus commerçants).



Plan de stationnement du centre-ville de Toul

La cartographie ci-après recense, de manière générale, les principales poches de stationnement existantes sur Toul et sa périphérie des anciens remparts.

Ainsi au global, sont dénombrés près de 600 places disponibles en poches de stationnement libre, principalement sur l'ancienne couronne des remparts de Toul (env. 500 places sur les 600 en stationnement libre).

S'ajoute à ce décompte 123 places en parking payant (Place de la République) et les quelques centaines de places en stationnement linéaire, payant sur les rues identifiées au plan ci-dessus.

3.7. Logiques de transports exogènes au territoire : des flux de marchandises multimodaux

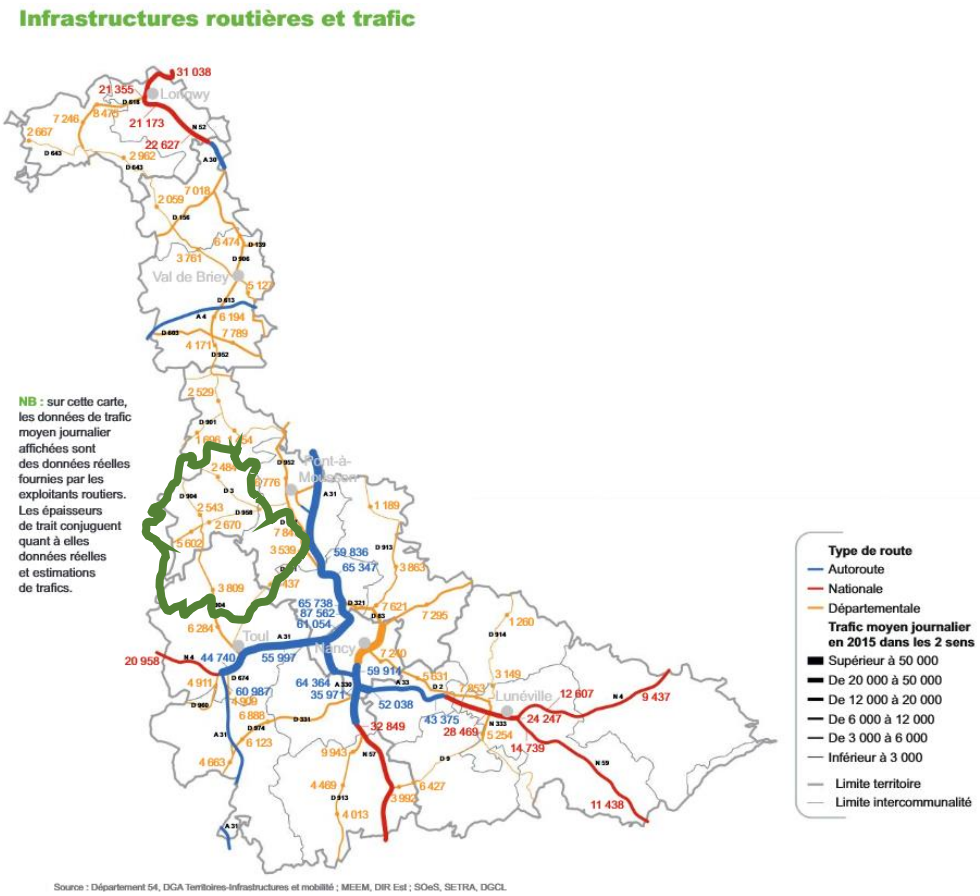
Une omniprésence du transport routier

A l'instar des logiques déjà évoquées concernant les déplacements routiers

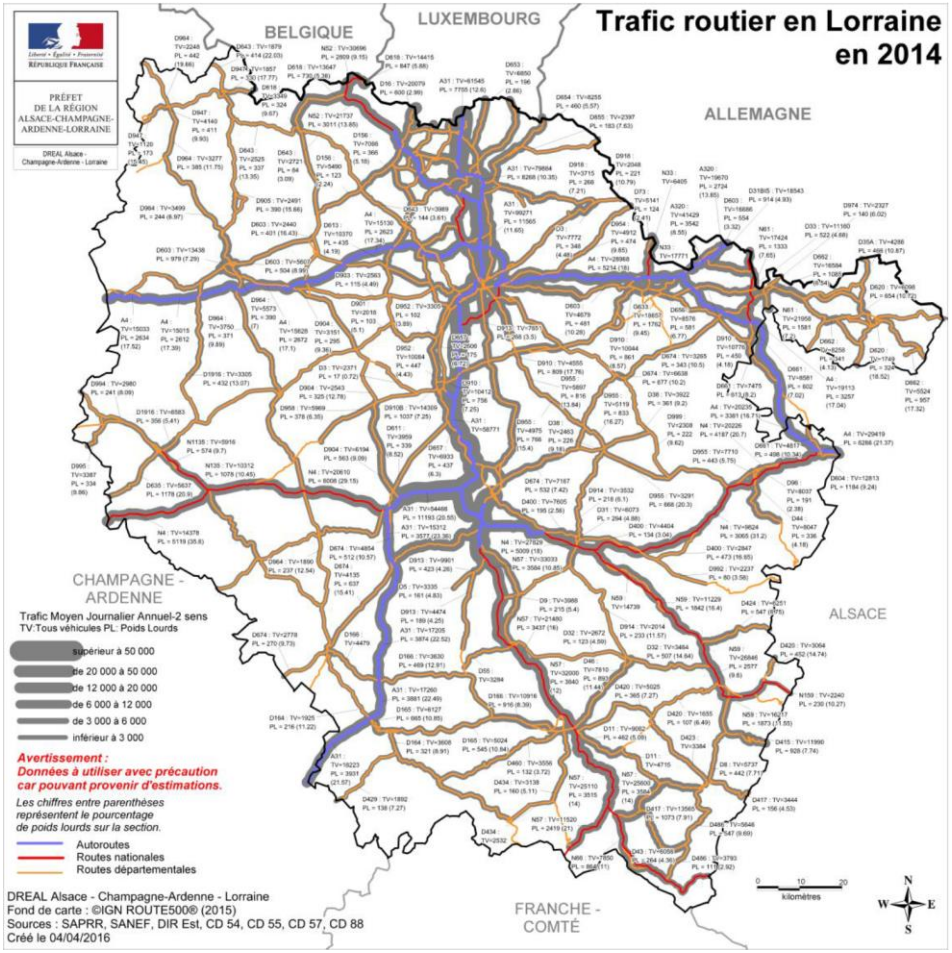
d'individus, le poids de l'A31 est sans équivalence sur le territoire en matière de marchandises.

Ainsi, le tronçon entre Nancy et Gye figure parmi les plus fréquentés de la région et du sillon Lorrain, avec des passages entre 44 000 et 56 000 véhicules par jour. Outre ces chiffres, de portée générale, il est intéressant de relever que la part des poids-lourds dans ce trafic total oscille entre 21 et 24% sur ces mêmes tronçons.

La part de poids-lourds atteint pratiquement les 30% du trafic sur les tronçons de la RN4, en direction de la Meuse, Reims et Paris.

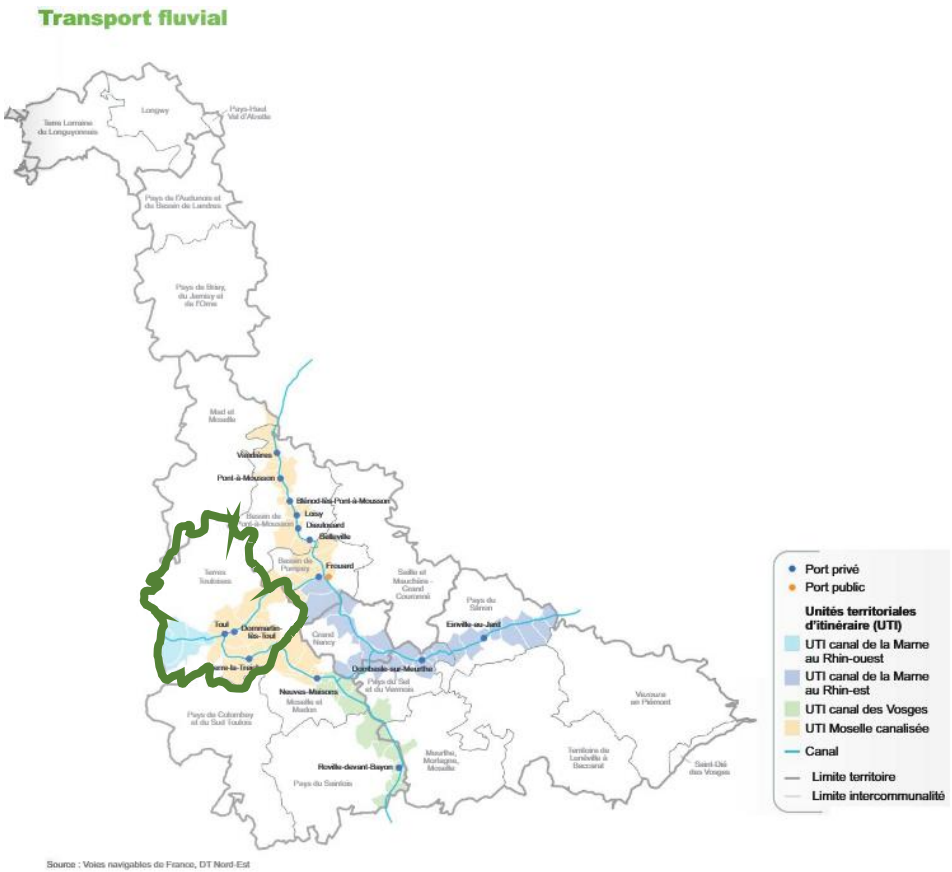


La RN4 en direction de Paris, si elle possède des flux plus réduits (environ 21 000 véhicules/jour), dénombre néanmoins un grand nombre de trafic de marchandise, comparativement à la section payante de l'A31 à partir de Gye (où les flux diminuent sensiblement, tombant à environ 18 000 véhicules et 4000 poids-lourds sur les premières sections payantes, au-delà de Gye en direction du sud.



Des connexions multimodales existantes : port fluvial et canaux, desserte ferroviaire et embranchements

Au-delà des infrastructures routières, performantes, denses et aujourd'hui privilégiées dans les logiques de transports de marchandises, le territoire dispose également de ressources multiples dans la perspective d'un rééquilibrage à venir des différents modes de transports de marchandises.



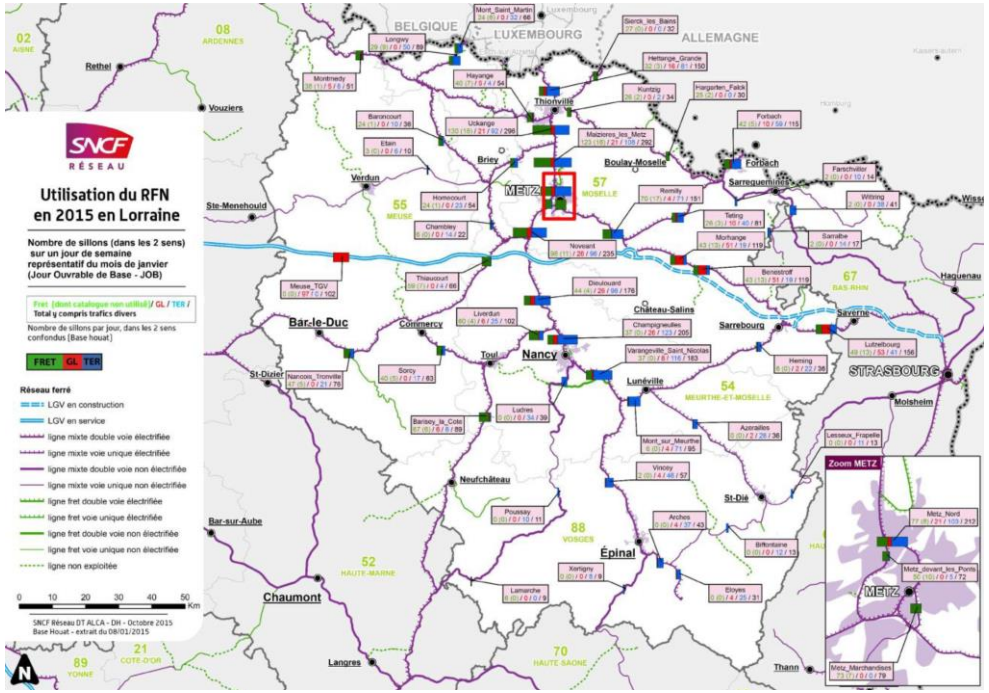
Fret fluvial

Les principaux équipements en la matière concernent le dispositif fluvial, avec l'aménagement de la Moselle canalisée jusqu'à Neuves-Maisons.

Si cet équipement est déjà valorisé par la plateforme multimodale de Gondreville, il souffre d'un sous-développement chronique qui s'explique par la situation en « cul-de-sac » des ports présents sur le territoire (Pierre-la-Treiche, Gondreville, Toul). En effet, l'absence de connexion fluvial à grand gabarit entre la Moselle (par Neuves-Maisons) et le bassin rhodanien par la Saône (à Saint-Jean-de-Losne en Côte d'Or) empêche un développement du fret fluvial de cabotage depuis l'Europe du Nord jusqu'au bassin Méditerranéen.

Fret ferroviaire

L'autre atout territorial résidence dans le déploiement du fret ferroviaire. En effet, celui-ci constitue déjà à ce jour une part prépondérante du trafic ferroviaire sur le territoire, inscrit en plein cœur de l'Eurocorridor IV de Bettembourg à Montpellier.



- 64% du trafic des sillons Nancy ◄►Toul ;
- 70% du trafic des sillons Toul ◄► Commercy ;
- 75% du trafic des sillons Toul ◄► Dijon.

Cette situation avantageuse, cumulée à l'existence de plusieurs embranchements aux zones d'activités et sites industriels du territoire, demeure cependant à ce jour sous-utilisée de par les politiques mise en œuvre à l'échelle nationale.

3.8. Synthèse et chiffres clés des mobilités

3 pôles gare (Toul, Fontenoy, Foug) reliant le territoire à la Métropole du Grand Nancy.

Une desserte routière et autoroutière performante avec les axes RN4 et A31.

Une pratique du vélo dissymétrique, entre une offre ludique dense et un usage quotidien encore résiduel (< 1% des déplacements domicile-travail).

Une offre de stationnement déficitaire sur le centre-ville de Toul.

3.9. Enjeux des mobilités

Quels enjeux d'avenir pour les déplacements, le transport et les mobilités ?

- Renforcer l'attractivité et la fréquentation des pôles gare, en particulier celui de Toul.
- Valoriser et étoffer les itinéraires et infrastructures cyclables, à deux niveaux :
  - Les infrastructures ludiques, de promenade, à vocation touristique.
  - Les infrastructures et aménagement de liaisons urbaines, notamment sur le « boulevard urbain » entre Foug-Toul-Dommartin-lès-Toul.
- Résorber les problématiques de stationnements, notamment :
  - Les carences sur le secteur de centre-ville de Toul,
  - Les congestions / stationnements sauvages sur les centres-bourgs et les extensions pavillonnaires.

4. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

4.1. Des équipements adaptés à tous les âges, mais déséquilibrés au sein de territoire

L'accueil des enfants et les structure d'enseignement et d'éducation

Les équipements liés à l'éducation et à l'enseignement sont nombreux au sein du territoire intercommunal.

En effet, dès la petite enfance, la couverture d'assistantes maternelles est plus élevée sur le territoire de la CC2T que sur les autres territoires Meurthe-et-mosellans. Ainsi, il y a 73,3 capacités d'accueil des assistantes maternelle pour 100 enfants de moins de 3 ans en 2016. Elles sont au nombre de 417.

Dès la scolarisation des enfants, le territoire dispose de nombreuses écoles : 20 écoles maternelles et 29 écoles élémentaires pour un territoire de 42 communes. Ainsi 28,5% des communes disposent d'une école maternelle et 50% des communes disposent d'une école élémentaire. Parmi ces établissements, 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires sont classées en Réseau d'Education prioritaire (REP) au niveau du secteur Croix-de-Metz.

Il existe également 5 collèges dont 4 se situent à Toul et le dernier se situe à Foug. Parmi ces collèges, celui de la Croix-de-Metz est classé en REP.

Enfin, pour l'enseignement en lycée, l'ensemble des formations sont proposées à Toul au sein d'un lycée général et technologique et de deux lycées professionnels. Il existe également une antenne du Centre de Formation Agricole (CFA) de Pixerécourt à Toul.

Parmi l'ensemble de ces équipements scolaires, on constate une grande disparité entre le secteur des communes de la Woëvre et le reste du territoire. En effet, seules les communes de Domèvre-en-Haye et Ménil-la-Tour disposent de structures maternelle et/ou élémentaire. Ainsi, le choix réalisé a été de regrouper les enfants sur le nouveau groupement scolaire de Ménil-la-Tour qui accueille 116 enfants.

Scolarité et structures pour l'enfance	CC2T
Nb d'assistantes maternelles	417
Taux de couverture des assistantes maternelles	73,3 pour 100 enfants
Nb de places en structures d'accueil petite enfance	163
Effectifs 1er degrés scolarisé dans le public : pré-élémentaire	1543
Effectifs 1er degrés scolarisé dans le public : élémentaire	2537
Effectifs 1er degrés scolarisé dans le public : CLIS	42
Nb collèges	5
Nb collèges publics	4
Nb collèges privés	1
Effectif collège hors SEGPA	2206
Nb d'organisme de formation continue	2
Nb d'étudiants formés sur le territoire	56 (sections techniciens supérieurs et assimilés)

Groupement scolaire de Ménil-la-Tour

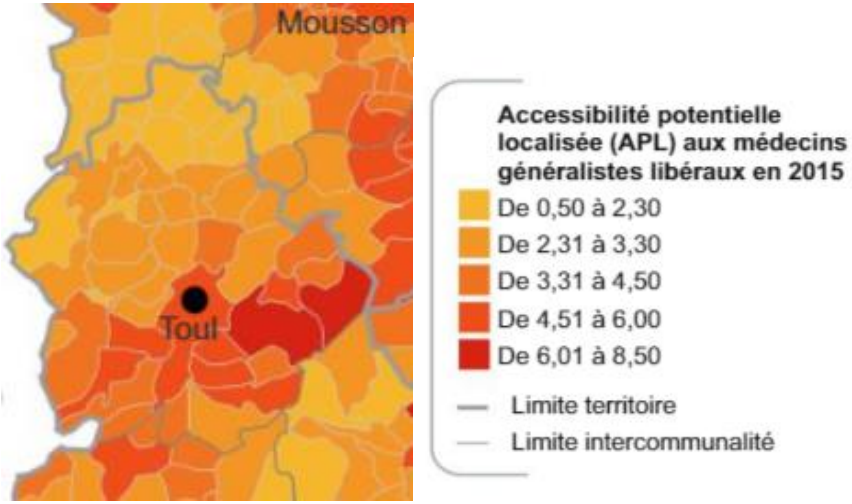
Lycée Majorelle de Toul

	Ecole maternelle	Ecole élémentaire	Effectifs	Collège	Lycée	Formation prof. /diplômante
	Nombre	Nombre		Nombre	Nombre	Nombre
Aingeray						
Andilly						
Ansauville						
Avrainville						
Bicqueley	1	1	104			
Boucq		1	39			
Bouvron						
Bruley		1	77			
Charmes-la-Côte		1	21			
Chaudeney-sur-Moselle		1	41			
Choloy-Ménillot	1	1	62			
Domèvre-en-Haye		1	49			
Domgermain	1	1	124			
Dommartin-lès-Toul	1	1				
Écrouves	2	3				
Fontenoy-sur-Moselle						
Foug	2	2	_	1		
Francheville			_			
Gondreville	1	1				
Grosrouvres						
Gye						
Jaillon		1	44			
Lagney		1	48			
Laneuveville-derrière-Foug						
Lay-Saint-Remy		1	36			
Lucey		1	69			
Manoncourt-en-Woëvre						
Manonville						
Ménil-la-Tour	1	1	116			
Minorville						
Noviant-aux-Prés						
Pagney-derrière-Barine		1	54			
Pierre-la-Treiche						
Royaumeix						
Sanzey						
Sexey-les-Bois						
Toul	7	6		3 (1)*	3(1)*	1 CFA
Tremblecourt	1		79			
Trondes	1	1	64			
Velaine-en-Haye		1	116			
Villey-le-Sec						
Villey-Saint-Étienne	1		43			

**Le chiffre entre ( ) correspond au nombre d'établissement privé.*

L'accès aux soins

Le terrioire reste bien pourvu en médecin mais tout comme les écoles, le secteur de la Woëvre bénéficie d'une couverture moins importante, voire inexistante. Pour les soins plus importants et lourds, il existe un hôpital à Toul, et quelques maisons médicales sont présentes dans certaines communes : Bruley, Domgermain…



	CC2T
Nb. médecin	62
Densité de médecins pour 100 000habs	138
Nb. En libéral	40
Densité de médecins pour 100 000habs	89
Nb. En hospitalier	16
Nb. de centres hospitaliers	1
NB. D'établissement de soins longs durés	1

4.2. Les équipements culturels et de loisirs qui se concentrent pour beaucoup sur la conurbation au risque de profiter à des pôles urbains proches

Les équipements sportifs se concentrent sur la conurbation touloise

Il existe de très nombreux équipements sportifs sur le territoire et même les communes les moins peuplées disposent bien souvent d'une aire de jeux pour enfants ou des équipements sportifs.

Les plus gros équipements se situent dans la conurbation avec notamment une piscine sur le site de l'ancien régiment militaire d'Écrouves et une patinoire à Toul.

Ces équipements permettent le divertissement et les activités sportives sur la commune et attirent également les habitants des communes en-dehors du territoire : la communauté de communes de Colombey et du Sud toulois, les premières communes meusiennes…

Dans certaines communes multipolarités, ou tournées davantage sur la métropole nancéienne, leurs habitants peuvent recourir aux équipements sportifs de Pont-à-Mousson, Nancy, Vandoeuvre…

Equipements sportifs sur la CC2T	Nombre
Nombre d'équipements sportif	400
Taux pour 1000 habitants (au sein de Terres de Lorraine)	8,9
Bassin de natation	1
Tennis	50
Athlétisme	19
Terrains de grands jeux (foot, basket…)	72
Terrains extérieurs ou salles multisports	30
Salles de combat	11

Les équipements culturels plus dispersés

Il existe plusieurs bibliothèques ou médiathèques réparties sur le terrioire, mais elles se concentrent davantage sur la conurbation touloise et autour. Ainsi, il en existe à Toul, mais également à Gondreville, Velaine-en-Haye, Chaudeney-sur-Moselle, Villey-le-Sec, mais également à Tremblecourt plus au nord.

Il est possible de se rendre au cinéma à Toul, grâce à « Citéa », disposant d'un écran et d'une capacité de 246 places pour 890 séances. C'est l'unique cinéma du large terrioitre dans la mesure où il est nécessaire de se rendre par la suite) Pont-à-Mousson ou dans la métropole nancéienne afin d'assister à une séance.

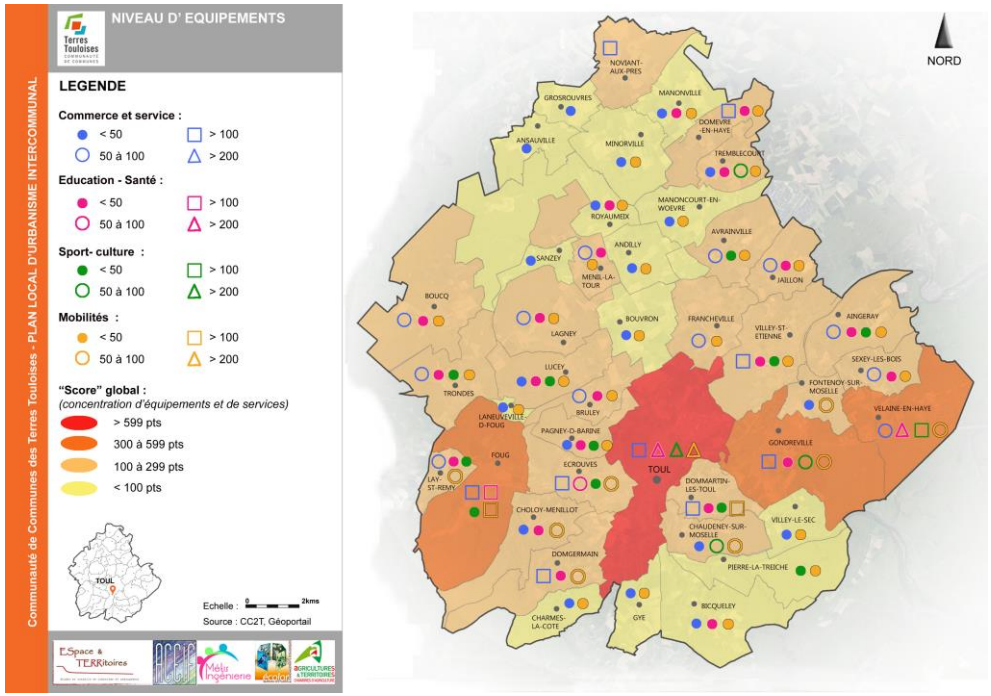
Concernant les salles culturelles et de spectacles, il existe la salle de « l'Arsenal » de Toul qui permet d'acceuillir de l'événementiel, de la culture et du spectacle vivant, mais également à la vie associative locale. Non loin de la ville-centre et dans un tout autre registre, il existe également le pub-rock « Chez Paulette », à Pagney-derrière-Barine, qui propose de très nombreuses dates de concert et spectacle.

Il existe également un théâtre à Toul : le Théâtre du moulin qui offre un espace de réflexion et de rencontre avec d'autres spectateurs et avec les comédiens.

4.3. Une armature d'équipements et de services concentrée sur l'axe Foug-Velaine-en-Haye

Au regard de la diversité et de la répartition des différents équipements et services disponibles sur le territoire de la CC2T, une première lecture cartographique, prémice de l'armature territoriale dans son ensemble, peut être révélée.

Ainsi, le report des « scores » obtenus en fonction des taux d'équipements de chaque commune pour les 4 catégories répertoriées (commerce et service, éducation et santé, sport et culture, mobilités) aboutit à pouvoir à dresser deux constats :



- Le corridor urbain, identifié entre Foug, Toul et Velaine-en-Haye, ressort là aussi nettement. Au sein-même de ce corridor néanmoins, des disparités existent, les communes « charnières » d'Écrouves et Dommartin-lès-Toul étant en-deça, particulièrement en termes d'équipements d'éducation-santé et de sport-culture.
- Le reste du territoire, plus rural, s'inscrit dans un gradient reflété par le score, témoin de l'éloignement de Toul ou des principales villes périphériques ayant une influence sur les franges nord et est (Nancy, Pont-à-Mousson).

4.4. Synthèse et chiffres clés des équipements et services publics

28,5% des communes disposent d'une école maternelle et 50% des communes disposent d'une école élémentaire.

3 écoles maternelles, 3 écoles élémentaires et 1 collège sont classés en Réseau d'Education prioritaire (REP).

62 médecins pour 42 communes et 44 997 habitants et 1 hôpital à Toul.

Quelques grands équipements dont 1 piscine et 1 patinoire, mais uniquement sur la conurbation

Des bibliothèques essentiellement urbaines ou périurbaines, un cinéma à Toul et deux salles de spectacle dont une à Toul.

4.5. Enjeux des équipements et services publics

- Répondre aux besoins de places en crèches sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Permettre un équilibre de l'offre en équipement scolaire afin d'attirer de jeunes ménages sur l'ensemble du territoire.
- Assurer une offre de santé bien répartie sur le territoire.
- Conforter l'offre en équipement sportifs et culturels et assurer un équilibre sur l'ensemble des territoires, afin de limiter le recours aux équipements des pôles urbains à proximité.

PARTIE 3

DIAGNOSTIC HABITAT

1. LE PARC DE LOGEMENT

1.1. Une croissance globale du parc de logements

En 2014, la Communauté de Communes des Terres Touloises comptait près de 20 000 logements. Entre 2009 et 2014, le parc de logements s'est accru de 5.6% soit 1100 logements supplémentaires. Cette croissance est supérieure à celle de Meurthe et Moselle (+ 4.1%). 51% du parc se concentre sur l'agglomération de Toul (Toul : 39%, Écrouves et Dommartin-lès-Toul : 13%).

Évolution du nombre de logements par catégories 2009-2014

	Total de logements			Total nombre de résidences principales				Total nombre de résidences secondaires				Logements vacants			
	2009	2014	Evol 09-14	2009	2014	%	Evol 09-14	2009	2014	%	Evol 09-14	2009	2014	%	Evol 09-14
Toul	7 460	7 763	4,1	6 804	6 881	88,6	1,1	49	76	1,0	55,1	608	807	10,4	32,7
Ecrouves	1 526	1 738	13,9	1 328	1 546	89,0	16,4	3	22	1,3	633,3	195	170	9,8	-12,8
Dommartin-les-Toul	826	831	0,6	772	774	93,1	0,3	7	3	0,4	-57,1	15	28	3,4	86,7
Agglomération de Toul	**9 812**	**10 332**	**5,3**	**8 904**	**9 201**	89,1	**3,3**	**59**	**101**	1,0	**71,2**	**818**	**1005**	9,7	**22,9**
Foug - Centre urbain	1 248	1 244	-0,3	1 153	1 148	92,3	-0,4	5	9	0,7	80,0	90	87	7,0	-3,3
Autres communes	437	464	6,2	403	415	89,4	3,0	17	16	3,4	-5,9	17	33	7,1	94,1
Secteur "de Foug"	**1 685**	**1 708**	**1,4**	**1 556**	**1 563**	91,5	**0,4**	**22**	**25**	1,5	**13,6**	**107**	**120**	7,0	**12,1**
Gondreville	1 153	1 214	5,3	1 065	1 130	93,1	6,1	13	12	1,0	-7,7	76	71	5,8	-6,6
Velaine-en-Haye	563	692	22,9	540	674	97,4	24,8	3	2	0,3	-33,3	20	16	2,3	-20,0
Autre communes de anc. HH	1 334	1 422	6,6	1 242	1 296	91,1	4,3	40	35	2,5	-12,5	50	62	4,4	24,0
Secteur Hazelle en Haye	**3 050**	**3 328**	**9,1**	**2 847**	**3 100**	93,1	**8,9**	**56**	**49**	1,5	**-12,5**	**146**	**149**	4,5	**2,1**
Domèvre-en-Haye	**160**	**164**	**2,5**	**142**	**143**	87,2	**0,7**	**9**	**7**	4,3	**-22,2**	**9**	**14**	8,5	**55,6**
Autres communes	538	570	2,7	485	514	90,2	6,0	35	21	3,7	-40,0	20	39	6,8	95,0
Secteur "Les Côtes en Haye"	**698**	**734**	**5,2**	**627**	**657**	89,5	**4,8**	**44**	**28**	3,8	**-36,4**	**29**	**53**	7,2	**82,8**
Secteur "La Plaine de Woëvre"	**508**	**548**	**7,9**	**465**	**507**	92,5	**9,0**	**15**	**8**	1,5	**-46,7**	**27**	**33**	6,0	**22,2**
Secteur "Le Coteau du Toulois"	**1 346**	**1 442**	**7,1**	**1 226**	**1 303**	90,4	**6,3**	**51**	**54**	3,7	**5,9**	**68**	**85**	5,9	**25,0**
Secteur "Toulois Sud"	**721**	**743**	**3,1**	**667**	**686**	92,3	**2,8**	**23**	**14**	1,9	**-39,1**	**30**	**43**	5,8	**43,3**
Secteur "La Vallée de la Moselle"	**1 119**	**1 169**	**4,5**	**997**	**1 042**	89,1	**4,5**	**58**	**49**	4,2	**-15,5**	**65**	**79**	6,8	**21,5**
CC2T	**18 939**	**20 004**	**5,6**	**17 289**	**18 059**	**90,3**	**4,5**	**328**	**328**	**1,6**	**0,0**	**1 290**	**1 567**	**7,8**	**21,5**
Meurthe et Moselle	**351 790**	**366 476**	**4,2**	**319 367**	**326 865**	**89,2**	**2,3**	**5 262**	**5 191**	**1,4**	**-1,3**	**27 161**	**33 620**	**9,2**	**23,8**

Source : INSEE 2014

L'évolution du parc de logements traduit à la fois :

Une augmentation du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de la communauté de communes représente 90.3% des logements (18 059 unités), contre 89.2% pour la Meurthe et Moselle. Il en représentait 91.2% en 2009. Il a augmenté d'environ 800 unités (+4.4%) entre 2009 et 2014.

Cette évolution traduit une poursuite du desserrement des ménages nancéens sur le secteur de la communauté qui lui est le plus proche (Hazelle en Haye : +260 résidences en plus, soit 33% des résidences supplémentaires de la communauté, dont plus de la moitié sur la seule commune de Velaine en Haye et secondairement Gondreville et Jaillon…). De son côté, la commune d'Écrouves (+220 résidences principales soit 31%) a supporté le développement de l'agglomération de Toul. L'évolution du nombre de résidences principales résulte des opérations de lotissement centrées principalement sur ces communes. Par contre, Toul a connu un ralentissement de l'évolution de ses résidences principales (+77 unités, soit une dizaine par an, en moyenne, contre 480 sur la période 1999 à 2008). Ailleurs sur la communauté, la croissance du parc de résidences principales sur cette période, dépasse rarement 15/20 unités, excepté sur Bruley et Chaudeney (+30). Ces dernières années, l'évolution des résidences principales se remarque au travers un développement plus diffus.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

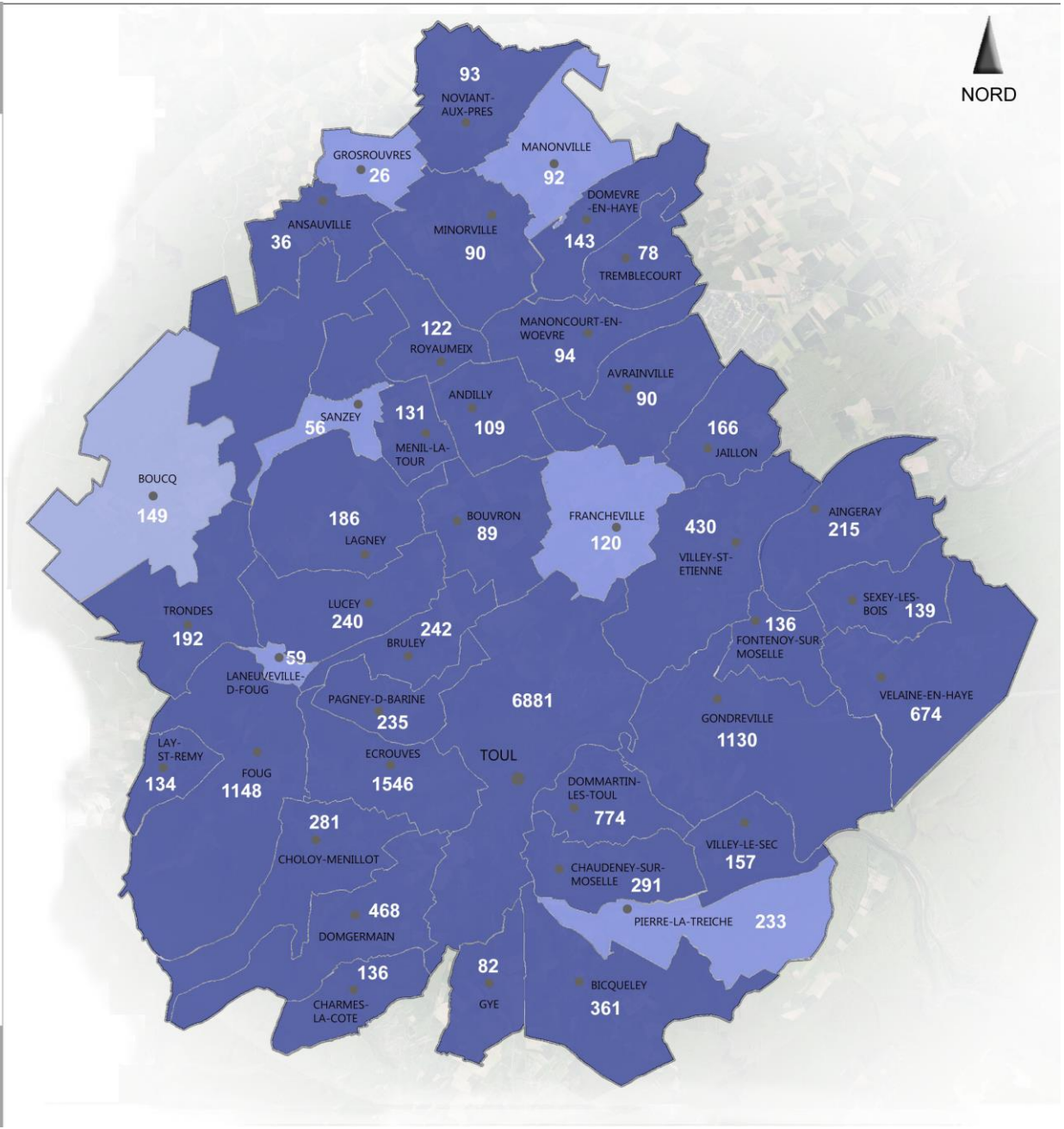
PART ET NOMBRE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2014

LEGENDE

- 86,5% à 100%
- 75,6% à 86,4%
- 1153 Nombre de résidences principales

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Un parc de résidences secondaires limité et stable

Le parc de résidences secondaires sur la communauté de communes est très limité. Il représente seulement 340 unités soit 1.8% du parc de logements, au même niveau que le département, 1.6%. Il est resté stable entre 2009 et 2014. Il ne constitue pas un enjeu sur le territoire, tant pour l'offre de produits anciens qui pourrait permettre de répondre aux besoins d'accession des ménages locaux et extérieurs dans une logique de retour sur le territoire que de valorisation de l'accueil touristique.

Un niveau limité de vacance, mais une évolution marquée sur Toul

En 2014, le taux de vacance sur la Communauté de Communes est faible : 7.8% du parc total de logements, contre 9.2% pour la Meurthe et Moselle. Par contre, le nombre de logements vacants a connu une augmentation non négligeable : + 22% au même niveau que le département. La vacance est plus importante dans l'agglomération Touloise. Elle atteint 10% à Toul et à Écrouves. Il faut néanmoins minimiser ce poids de vacance, sur les 2 communes, supports d'opérations de démolition, après 2014. Elle est comprise entre 7 et 10% dans 7 communes seulement. L'agglomération concentre 70% de la vacance de la communauté où elle a évolué de plus de 20% sur Toul (+260 logements entre 2009 et 2014).

Si l'évolution de la vacance est limitée (260 logements en plus en 6 ans dont 90% à Toul), il existe toujours un enjeu concernant le parc privé ancien. En effet, les démolitions dans le parc public ont permis d'atténuer l'effet vacance qui le caractérisait. Par contre, le besoin de réhabilitation du parc privé délaissé, reste présent, puisque le territoire recense 1500 logements vacants dont une partie pourrait être récupérée, notamment dans les centres anciens de Toul et de quelques communes.

1.2. Un taux de propriétaires élevé dans la majorité des communes

Près de 60 % des ménages de la Communauté de communes, sont propriétaires de leur logement, contre 57 % pour la Meurthe et Moselle. Néanmoins ce taux cache une réelle disparité territoriale avec un taux moins élevé sur Toul (41%) et sur Foug (54%), que sur les autres communes où ils dépassent les 75/80 % en moyenne.

Par ailleurs, il faut souligner l'évolution de 3.3% des propriétaires au cours des 6 dernières années, alors que la part des locataires pour sa part à baisser de 2.3%.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PART DES PROPRIETAIRES

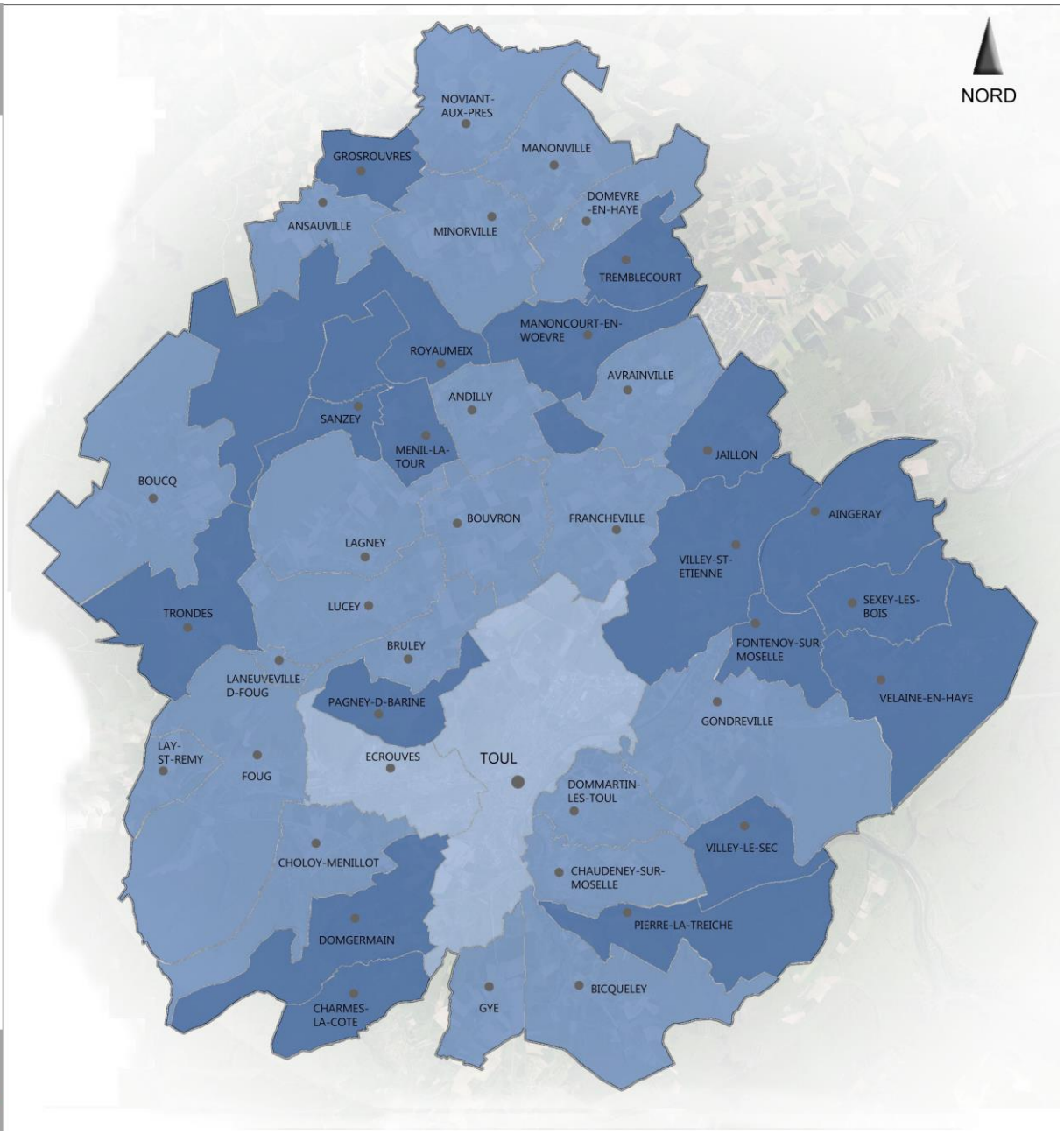
EN 2014

LEGENDE

- supérieure à 80%
- entre 60% et 80%
- inférieure à 60%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



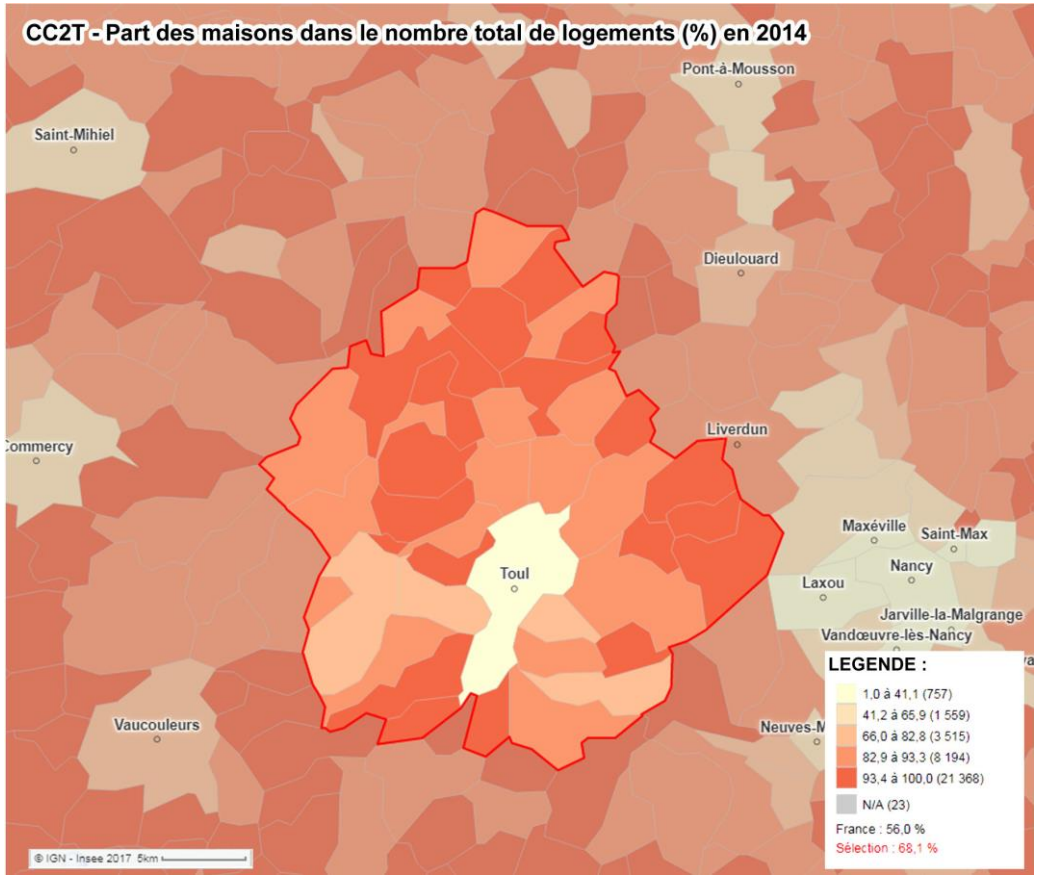
1.3. Une prédominance du collectif à Toul et de la maison individuelle à l'extérieur

Le territoire de la Communauté de Communes, de par ses caractéristiques à la fois rurales et urbaines, est très au-delà de la moyenne départementale en matière de forme d'habitat avec 68% des logements de maisons individuelles, contre 53% pour la Meurthe et Moselle. Le parc collectif, pour sa part représente 32%.

Cette proportion s'est accentuée depuis 2009 (+6.1%), alors que le parc collectif n'a progressé que de 4%. Elle est à nuancer avec une proportion de logements collectifs à hauteur de 61% sur Toul quand elle ne dépasse pas les 30% sur Écrouves, 20% sur Foug et 10% sur l'ensemble des autres communes. Les ¾ du parc collectif se retrouvent sur Toul et 86% sur les 3 communes de l'Agglomération.

Cependant, Toul a connu une évolution de la part de l'individuel (+10%) et une stabilité de sa proportion de logements collectifs (+2%).

Enfin, le territoire entre 2009 et 2014 a développé 792 maisons contre 244 appartements seulement, centrés sur Toul et son agglomération, principalement.



1.4. Un parc de logements, de moins en moins adapté aux besoins des ménages

L'analyse de la structure du parc au regard de la composition des ménages en 2014 montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages avec :

- **Un déficit en petits logements :** les logements de 1 et 2 pièces représentent 8% du parc (16,4% pour la Meurthe et Moselle) alors que les ménages de 1 à 2 personnes représentent 58.2% de la population. Sur Toul, les petits logements représentent 14% seulement et les ménages de 1 ou 2 personnes, 72%.
  Ailleurs, ils dépassent rarement les 5%, atteignant à peine 10% sur 2 à 3 communes, bien que 55 à 60% de ménages soient de petite taille. Enfin, il faut souligner la forte concentration des logements de petite taille sur Toul (80% des T1 et T2 du territoire).

- **Une importance de grands logements (5 pièces et plus) :** l'offre de grands logements représente 50 % sur la Communauté de Communes (39% pour la Meurthe et Moselle), alors que 17 % des ménages comptent 4 personnes et plus. Les grands logements sont moins présents sur Toul (30%) et Foug (44%), au contraire des autres communes, où ils dépassent les 60% en moyenne. Une situation qui traduit bien le départ des familles des villes vers les communes proches et le développement de l'offre de maisons individuelles.

- **Une proportion de logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) importante également. Ils représentent 42% du parc à l'échelle du territoire** mais les ménages de 3 à 4 personnes représentent seulement 25,3%. Les T3 ne représentent que 17%, mais ont augmenté de 9.8%. Les T4 qui représentent 25% ont également augmenté. Toul se caractérise par l'importance de ce parc intermédiaire qui représente un peu plus de la moitié des logements.

De fait le développement du parc a plutôt porté sur le T3 et T4 (+500 unités et le T5 : + 230) que sur les plus petites typologies qui ont diminuée.

Ainsi, la communauté, présente un décalage entre un parc de logements de petite taille T1 à T3 représentant 25% des résidences principales alors que les ménages d'une ou deux personnes représentent les 2/3 de la population. A contrario, les T5 représentent 50% pour une proportion de ménages de plus grande taille limitée : 19/20%. Pourtant ceux-ci ont encore augmenté de 2.9%, sous l'effet du développement en lotissement.

Seules Toul et Foug ont vu leurs parcs de petits et grands logements, quelque peu diminuer au profit d'un développement d'une offre de T3 et T4.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PART DES T1 + T2

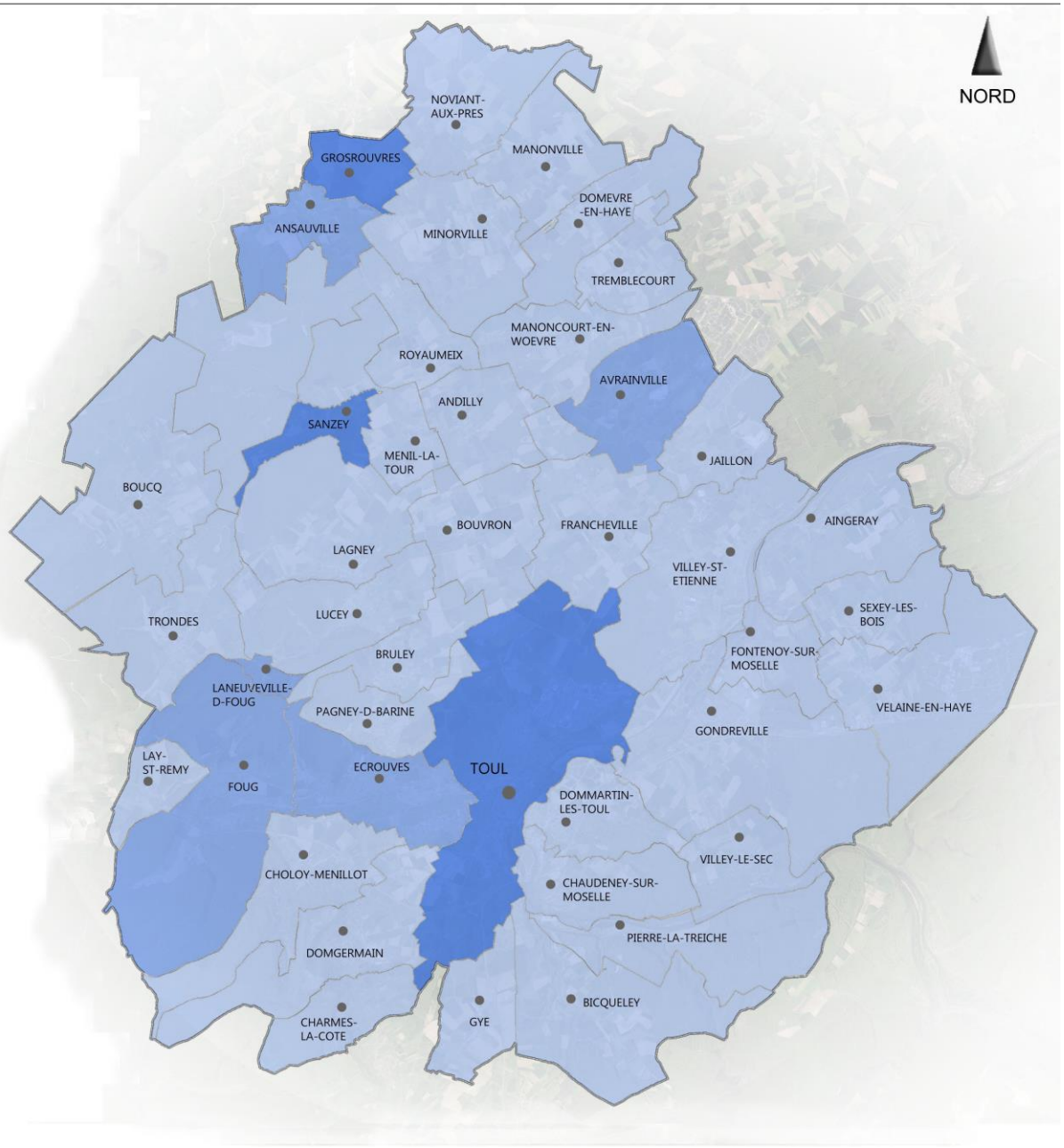
EN 2014

LEGENDE

- supérieure à 10%
- entre 5% et 9,9%
- entre 0% et 4,9%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PART DES T4 et plus

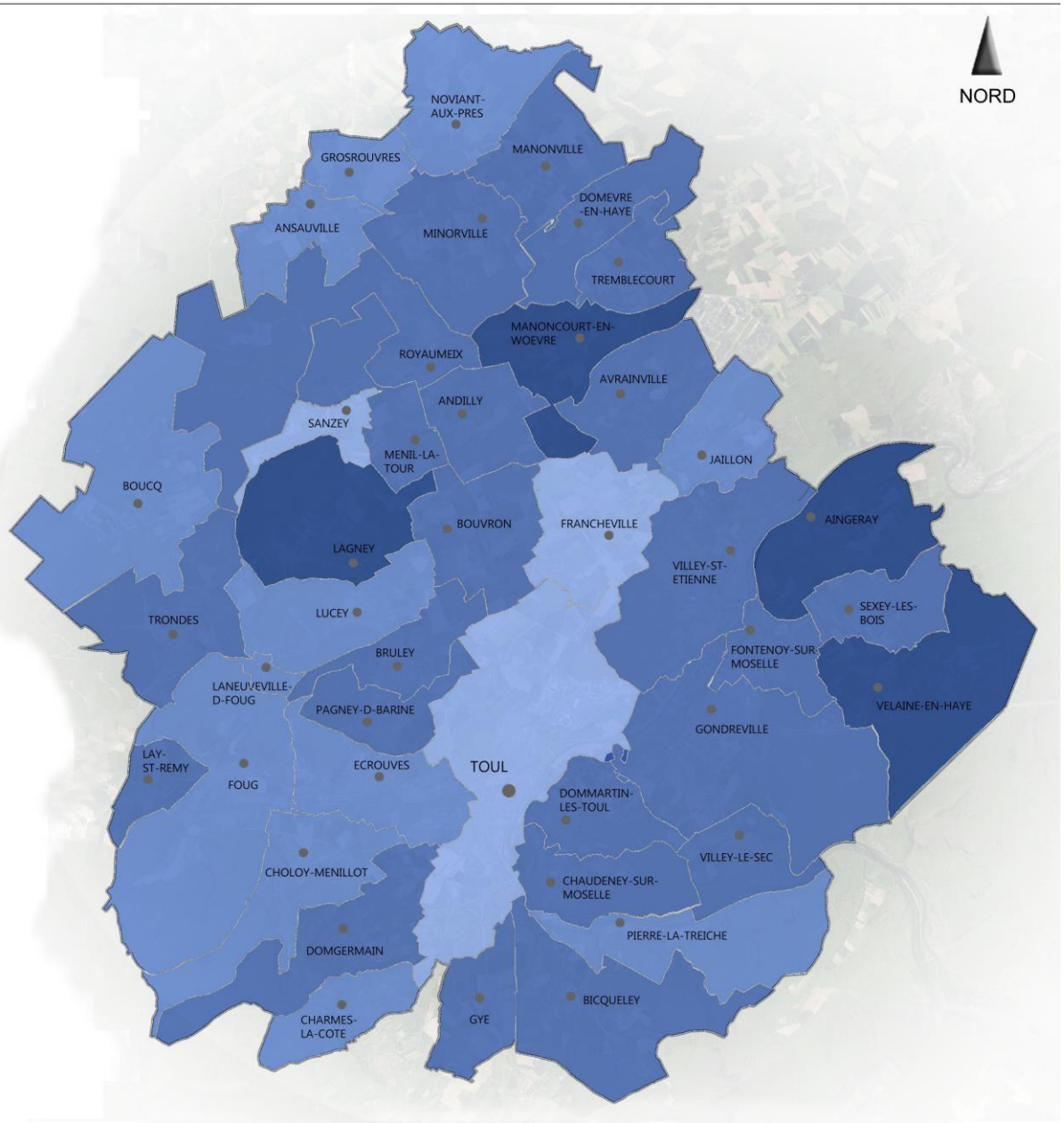
EN 2014

LEGENDE

- supérieure à 85%
- entre 75% et 85%
- entre 65% et 74,9%
- inférieure à 65%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



1.5. Une présence non négligeable d'un parc vieillissant, enjeu de modernisation et de rénovation énergétique

Le parc de logements de la Communauté de Communes, selon la date de construction, fait apparaître un véritable enjeu en matière de rénovation énergétique. En 2014, 46.4 % du parc de logements a été construit avant 1970, date d'entrée en vigueur de la première règlementation thermique, contre 54% pour la Meurthe et Moselle. Foug et une dizaine de petites communes se distinguent fortement avec plus de 60% de leur parc construit avant 1970. Toul n'en recense que 54% concentré dans son centre historique. Les communes périurbaines autour de Toul se caractérisent par un parc plus récent. Seulement 35% date d'avant 1970.

Les données sur la date de construction permettent de mettre en avant qu'environ 8400 logements ont été construits avant 1970, dont 53.7% sur Toul (3660), 8.7% sur Foug (730) et 6.5% Écrouves (540) soit 57% sur les 3 communes.

Si la communauté se situe un en dessous du niveau du département, en poids de résidences construites avant 1970 (50% contre 53%), Toul se situe au niveau de la moyenne départementale. Foug, se situe 10 points au-dessus, comme 6 à 7 autres communes.

Le bâti ancien est à l'origine de 45% de la consommation d'énergie et de 22% des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du Grenelle est d'atteindre un niveau moyen pour l'ensemble du parc à hauteur de 150 kwh/m^2/an en 2020 (soit classe C et D en moyenne).

Près de la moitié du parc de logements a été construit avant les premières réglementations thermiques. Les logements les plus énergivores sont donc ceux construits avant 1970 et encore plus ceux construits avant 1946 (28%).

Cette ancienneté du parc se retrouve également à travers la présence d'un résiduel de logements peu confortables et potentiellement indignes.

Les données INSEE en 2014 traduisent que 2.7% des résidences principales sont recensées comme n'ayant pas tous les éléments de confort (absence de WC ou de salle de bain), contre 2.6% au niveau départemental.

Les données de la DDT confortent la présence **de ce résiduel** de parc avec la présence de logements classés **potentiellement indignes**, (définis à partir de croisement de l'état du parc classé 6/7 ou 8 au plan cadastral et le niveau de ressources des occupants, inférieur de 40% des plafonds HLM). En effet, ce sont seulement 260 à 280 logements concernés sur la communauté. Le taux de logements potentiellement indigne (1.7%) est largement inférieur au taux départemental (2.8%)

Ce parc de logements privés potentiellement indigne se retrouve principalement à Toul et Foug et apparait de manière plus diffuse sur les autres communes. Elles traduisent toutefois la présence de situations à mieux repérer et traiter.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

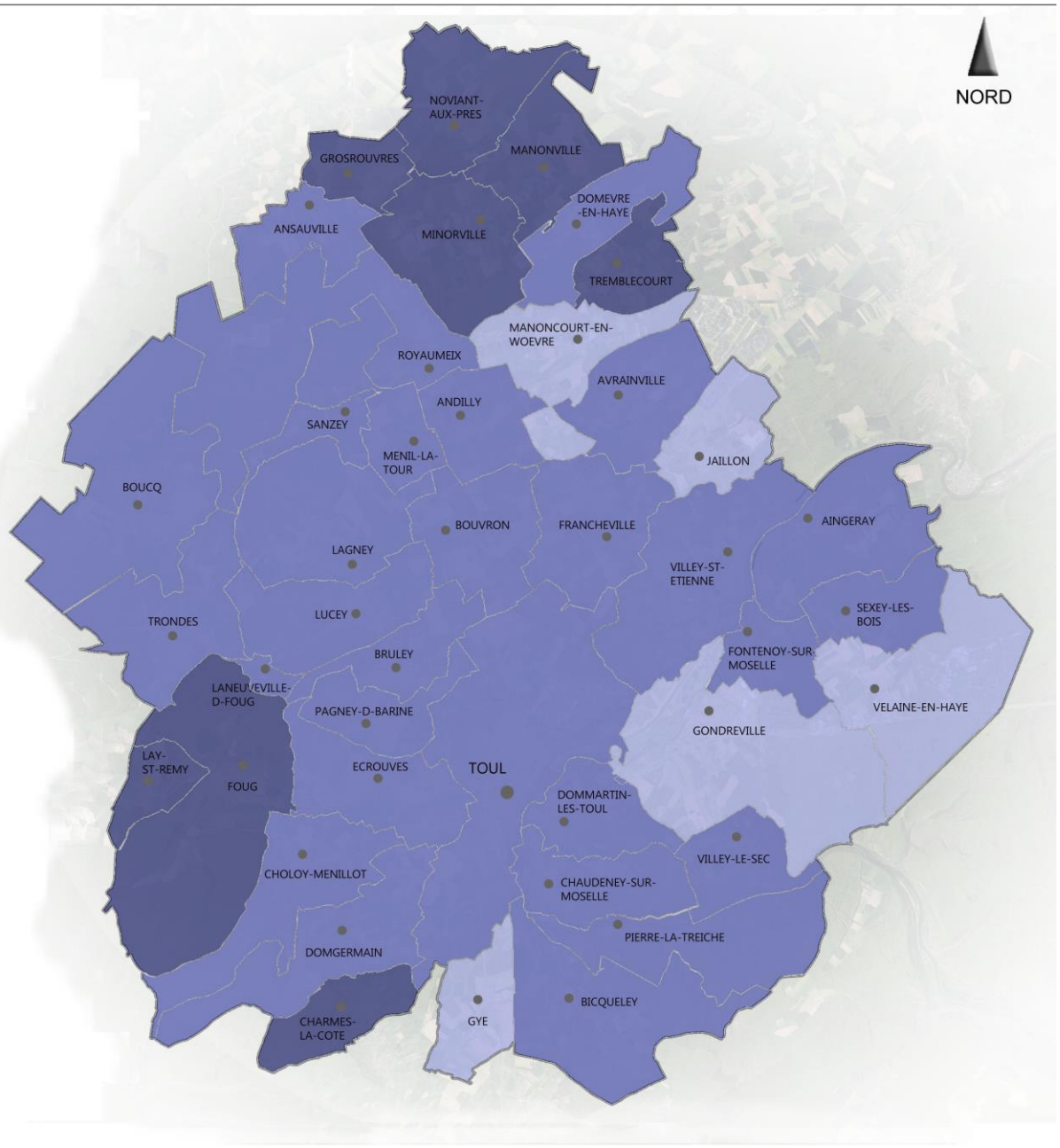
PART DU PARC IMMOBILIER CONSTRUIT AVANT 1970

LEGENDE

- supérieure à 50%
- entre 30% et 50%
- inférieure à 30%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



1.6. Une faible diversité de l'offre de logements

En 2014, le parc de logements proposait une faible diversité de logements. 36.7% des résidences principales seulement, correspondait à des logements locatifs, dont 3600 logements locatifs privés (24%), deux points en dessous du niveau du département et 2460 logements locatifs sociaux (16% contre 13.9% pour la Meurthe et Moselle) et 360 logements locatifs loués gratuitement (2.4% contre 1,8% au niveau départemental).

Le parc de logements par statut d'occupation

	Propriétaires				Locataires (public)				Locataires (privé)			
	2009	2014	%	Evol 09-14	2009	2014	%	Evol 09-14	2009	2014	%	Evol 09-14
Toul	2 748	3 024	43,95	**10,04**	2 146	1 619	20,86	**-24,56**	2 397	3 014	38,83	**25,74**
Ecrouves	850	1 000	64,68	**17,65**	133	64	3,68	**-51,88**	331	417	23,99	**25,98**
Dommartin-les-Toul	610	617	79,72	**1,15**	18	15	1,81	**-16,67**	133	134	16,13	**0,75**
Agglomération de Toul	**4 208**	**4 641**	50,44	**10,29**	**2 297**	**1 698**	16,43	**-26,08**	**2 861**	**3 565**	34,50	**24,61**
Foug - Centre urbain	798	805	70,12	**0,88**	122	127	10,21	**4,10**	204	200	16,08	**-1,96**
Autres communes	341	346	83,37	**1,47**	0	12	2,59	**0,00**	58	51	10,99	**-12,07**
Secteur "de Foug"	**1 139**	**1 151**	73,64	**1,05**	**122**	**139**	8,14	**13,93**	**262**	**251**	14,70	**-4,20**
Gondreville	861	925	81,86	**76,19**	3	3	0,25	**0,00**	176	191	15,73	**8,52**
Velaine-en-Haye	533	648	96,14	**21,58**	1	3	0,43	**200,00**	26	37	5,35	**42,31**
Autre communes de anc. HH	1 126	1 174	90,59	**4,26**	10	13	0,91	**30,00**	110	119	8,37	**8,18**
Secteur Hazelle en Haye	**2 520**	**2 747**	88,61	**9,01**	**14**	**19**	0,57	**35,71**	**312**	**347**	10,43	**11,22**
Domèvre-en-Haye	**117**	**122**	85,31	**4,27**	**11**	**9**	5,49	**-18,18**	**12**	**10**	6,10	**-16,67**
Autres communes	428	447	86,96	**4,44**	4	6	1,05	**50,00**	47	51	8,95	**8,51**
Secteur "Les Côtes en Haye"	**545**	**569**	86,61	**4,40**	**15**	**15**	2,04	**0,00**	**59**	**61**	8,31	**3,39**
Secteur "La Plaine de Woëvre"	**426**	**446**	87,97	**4,69**	**13**	**14**	2,55	**7,69**	**47**	**51**	9,31	**8,51**
Secteur "Le Coteau du Toulois"	**1 068**	**1 135**	87,11	**6,27**	**25**	**23**	1,60	**-8,00**	**127**	**152**	10,54	**19,69**
Secteur "Toulois Sud"	**590**	**604**	88,05	**2,37**	**5**	**3**	0,40	**-40,00**	**67**	**72**	9,69	**7,46**
Secteur "La Vallée de la Moselle"	**852**	**886**	85,03	**3,99**	**2**	**3**	0,26	**50,00**	**158**	**160**	13,69	**1,27**
CC2T	**11 348**	**12 179**	67,44	**7,32**	**2 493**	**1 914**	9,57	**-23,23**	**3 893**	**4 659**	23,29	**19,68**
Meurthe et Moselle	**182 915**	**188 122**	57,55	**2,85**	**45 058**	**45 352**	12,38	**0,65**	**85 049**	**87 573**	23,90	**2,97**

Source : INSEE 2014

Un parc social développé mais concentré sur Toul et secondairement Foug

Selon les données les plus actualisées des bailleurs sociaux de 2017, le territoire de la Communauté de Communes comprend 2460 logements sociaux, soit 5.2% du parc départemental.

88% de ce parc est concentré sur Toul où le parc social représente 23.5% des résidences principales. Il appartient principalement à Toul Habitat et se localise sur le quartier de la Croix de Metz (88%) et dans le centre ancien.

Foug en recense 152, soit 10 % des résidences principales.

Ces 2 communes concentrent 94% de l'offre totale.

Écrouves disposait, il y a quelques années d'une offre de 260 logements appartenant principalement à la SNI. Néanmoins, ce parc a fortement diminué avec à la fois la démolition de 100 logements et le déconventionnement du parc SNI. Aujourd'hui, Le parc social ne représente plus que 2% des résidences principales (33 logements).

Ailleurs, le parc est présent dans une vingtaine de communes : Lay-St-Rémy (18 logements), Dommartin-lès-Toul (17 logements), Trondes (16 logements), Domèvre-en-Haye (12 logements), Villey-St-Etienne (12 logements), Bruley (7 logements), Boucq (3 logements), Bouvron (5 logements), Gondreville (4 logements), Velaine en Haye (3 logements) Domgermain (1 logement), Chaudeney sur Moselle (1 logement), Choloy-Ménillot (4 logements), Gye (1 logements), Ménil-la-Tour (3 logements), Minorville (3 logements), Noviant-aux-Prés (2 logements), Sanzey (1 logement) et Pierre-la-Treiche (1 logement), Villey-le-Sec (1 logement).

Il correspond à 110/120 logements.

Toul Habitat est le principal bailleur social du territoire de la Communauté de Communes avec un parc de 2300 logements, soit 88% du parc. 86% de son parc est présent sur la ville de Toul (83% sur le quartier de la Croix de Metz).

Plusieurs autres bailleurs sont également présents et se répartissent les 196 autres logements : Meurthe et Moselle Habitat (67 logements dont 56 sur Foug et quelques logements dans une dizaine d'autres communes), Société Lorraine de l'Habitat (51 logements dont 37 à Foug), Est Habitat Construction (37 logements à Toul), Batigère (29 logements, principalement sur Foug), Présence Habitat (7 logements à Foug)...

CC2T : Le parc social par bailleurs

Logements sociaux sur la CC2T en 2015			
Commune	**Nombre**	***%***	***% RP***
Boucq	3	*0,12*	*2,01*
Bouvron	5	*0,20*	*5,62*
Bruley	7	*0,29*	*2,89*
Chaudeney	1	*0,04*	*0,34*
Choloy-Ménillot	4	*0,16*	*1,42*
Domèvre-en-Haye	12	*0,49*	*8,39*
Domgermain	1	*0,04*	*0,21*
Dommartin-les-Toul	17	*0,69*	*2,20*
Ecrouves	33	*1,34*	*2,13*
Foug	152	*6,19*	*13,24*
Gondreville	4	*0,16*	*0,35*
Gye	1	*0,04*	*1,22*
Lay-Saint-Rémy	18	*0,73*	*13,43*
Ménil-la-Tour	3	*0,12*	*2,29*
Minorville	3	*0,12*	*3,33*
Noviant aux Près	2	*0,08*	*2,15*
Pierre-la-Treiche	1	*0,04*	*0,43*
Sanzey	1	*0,04*	*1,79*
Toul	2155	*87,78*	*31,32*
Trondes	16	*0,65*	*8,33*
Velaine-en-Haye	3	*0,12*	*0,45*
Villey-le-Sec	1	*0,04*	*0,64*
Villey-Saint-Etienne	12	*0,49*	*2,79*
TOTAL	**2455**	*100,00*	*15,93*

Sources : RPLS 2015 - INSEE 2014

	Nombre de logements sur la CC2T
Batigère Nord-Est	29
Est Habitat Constructon	37
Meurthe et Moselle Habitat	67
Présence Habitat	7
Toul Habitat	2223
Société Nationale Immobilière	20
Société Lorraine d'Habitat	53

Source : RPLS 2015

Ces dernières années, le parc de logements sociaux a diminué d'environ 250 unités, résultats des démolitions sur Toul (250, compensées par une centaine de reconstructions) dans le cadre de son projet ANRU sur la Croix de Metz et sur Écrouves (démolition d'une barre de 100 logements). Par ailleurs, il faut souligner le déconventionnement du parc SNI et le mouvement de ventes de logements sociaux qui ont également contribué à la diminution globale du parc. Cette situation traduit deux situations, d'une part une baisse de la vacance dans le parc social et d'autre part une diminution du poids du parc social dans les résidences principales sur Écrouves.

Une présence d'un parc locatif privé non négligeable, centré également sur les villes

En 2014, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 4659 logements soit 23.3% contre 23.9% pour la Meurthe et Moselle.

56% de ces logements se retrouvent sur Toul (3014 logements soit 38.8% des résidences principales). Écrouves en compte 417 soit 24%, Foug, 200 soit 16%, Gondreville 191 soit 15,7% et Dommartin-lès-Toul, 134 soit 16%... 85% du parc est concentré dans ces 5 communes. Dans les autres, il est moins développé et ne représente que 14% seulement du parc de logements. Il correspond à environ 10 à 15% des résidences principales en moyenne dans les communes.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

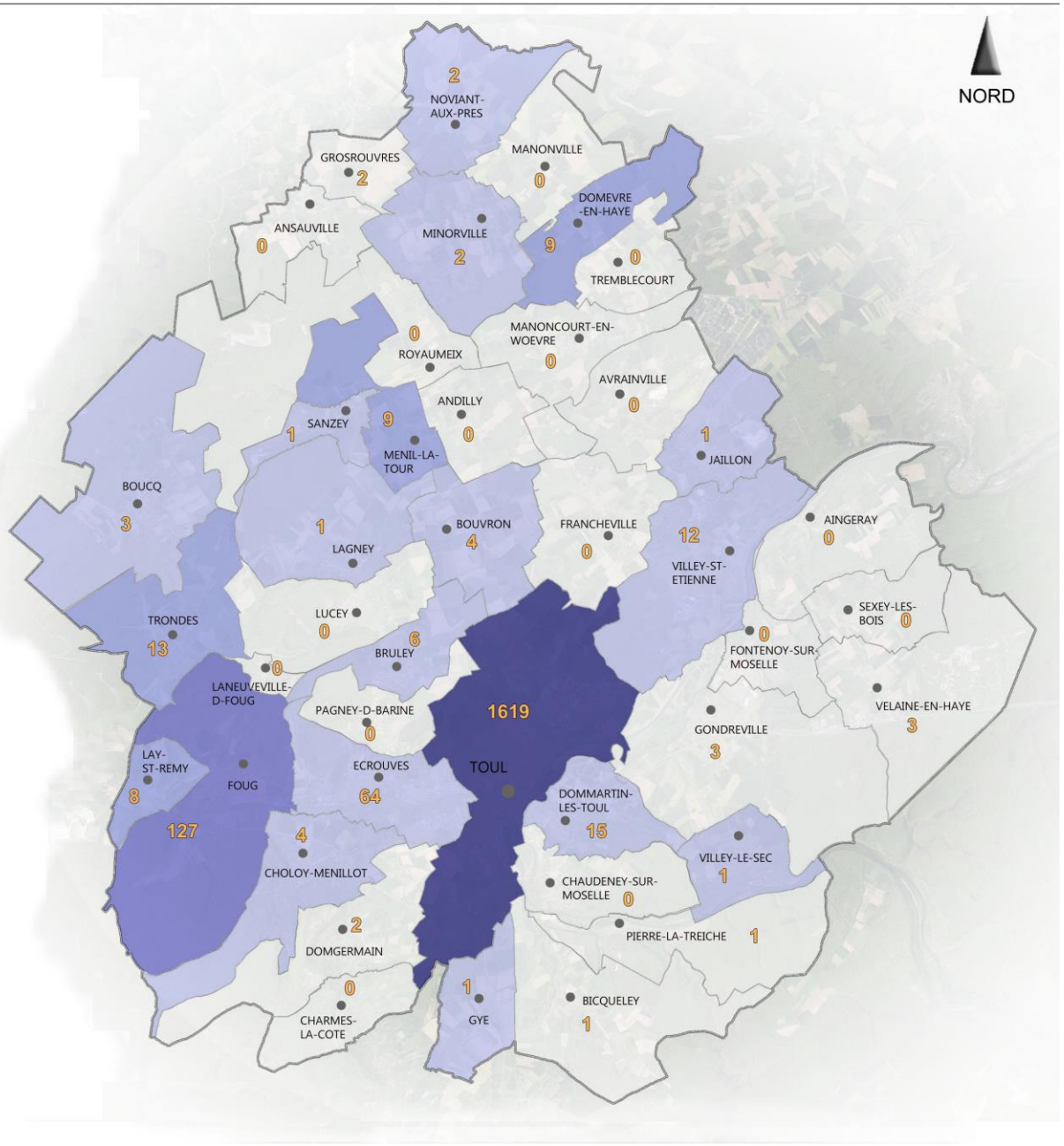
PART ET NOMBRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2014

LEGENDE

- supérieure à 20%
- entre 15% et 19,9%
- entre 10% et 14,9%
- entre 5% et 9,9%
- entre 1% et 4,9%
- 0%
- 2 Nombre de logements sociaux

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PART ET NOMBRE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES EN 2014

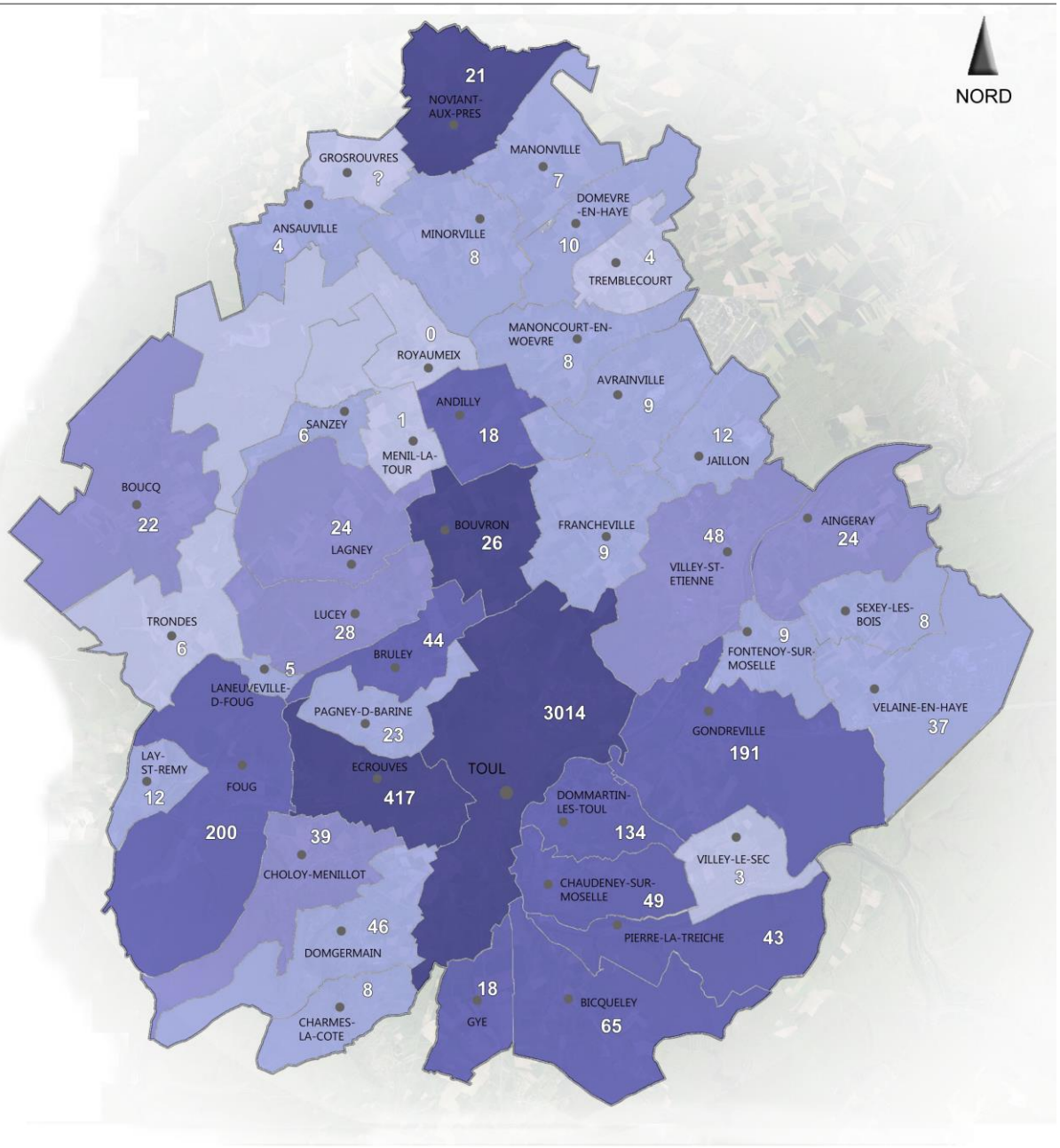
LEGENDE

- supérieure à 20%
- entre 15% et 19,9%
- entre 10% et 14,9%
- entre 5% et 9,9%
- entre 0% et 4,9%

65 Nombre de logements privés inférieure à 10%

Echelle : 0 2kms

Source : INSEE



Une offre locative communale non négligeable

Selon les rencontres avec les élus, toutes les communes disposent de logements locatifs communaux. Chacune recense un parc de 2 à 3 logements minimum, voire plus pour certaines d'entre elles. Le parc correspond à environ 150/160 logements. Ce parc, globalement rénové, bien entretenu et loué un peu moins cher qu'un logement privé, constitue une alternative au besoin de logement à niveau de loyer peu élevé. Il correspond souvent à la remise sur le marché d'anciens bâtiments n'ayant plus de réelle affectation (ancienne école ou mairie, presbytère, cure...). Les communes ont souligné l'intérêt de moderniser, voire développer ce type de parc, mais plusieurs d'entre elles sont confrontées à des difficultés de gestion souvent liées aux comportements des ménages en place.

1.7. Une offre d'accueil spécifique bien présente

Le logement des jeunes

Aujourd'hui, les réponses aux besoins de logements pour les jeunes sont peu organisées et centrées sur Toul. L'organisation de l'offre est la suivante :

- Concernant les étudiants, peu nombreux sur Toul, l'offre de sections post bac est peu présente (BTS transport et gestion PME/PMI et CFA agricole…) et les jeunes bénéficient de systèmes d'internat.
- Concernant les jeunes en formation aucun système d'accueil (de type FJT) est développé sur le territoire et les jeunes sont dirigés sur l'offre nancéenne.
- Concernant les jeunes en difficulté, ceux-ci ont accès aux logements de l'association ARELIA tant pour l'urgence que l'hébergement temporaire et à la résidence sociale Cordier.
- Concernant les jeunes à la recherche d'un logement ordinaire, ceux-ci trouvent des réponses tant dans le parc social que privé. L'offre de petits logements (T1 et T2) n'excède pas 8% et a diminué de 4%. Néanmoins, les réponses sont organisées dans le parc locatif.

Le logement des personnes âgées ou handicapées

Aujourd'hui, sur la Communauté de Communes une offre d'hébergement en faveur du public âgé est présente :

- 3 résidences autonomies sur Toul : 102 logements
- 3 EHPAD : Toul 160 places, Foug : 80 lits et Royaumeix : 60 places.

Le public dépendant peut accéder aux structures proches (Neuves Maisons, Colombey les Belles, Nancy, Commercy…).

Structures d'hébergement pour personnes âgées

➲ ***Résidences autonomies à Toul***

- Résidence « Docteur Crosmarie » : 36 appartements (F1 bis)
- Résidence « Docteur Douzain » : 29 appartements (F1 bis)
- Résidence « A. Picquot » : 37 appartements (F1 bis et F2)

➲ ***EHPAD***

- Toul : centre hospitalier : 160 places
  - Résidence du « Chanoine Rion » : 112 places, comprenant une unité Alzheimer de 14 places et un accueil de jour de 4 places
  - Résidence les « Ombelles » : 48 places, comprenant une unité Alzheimer de 16 places. Il propose un hébergement temporaire de 2 places, un accueil de jour de 4 places
- Foug : 80 lits dont une unité Alzheimer de 12 lits
- Royaumeix : Résidence « Brancion » : 60 places dont une unité Alzheimer de 15 places et 8 places accueil de jour.

L'hôpital de Toul et les associations locales (ADMR, ADAPA…) ont organisé les services en faveur des personnes âgées en matière de portage des repas, de soins à domicile, d'aide-ménagère, de téléalarme et de services de proximité.

Les structures d'accueil liées au handicap, sont également bien présentes sur les Terres Touloises : Foyer AEIM et foyer occupationnel à Toul, MAS à Dommartin-lès-Toul, une structure d'accueil pour enfants handicapés à Velaine en Haye, un ESAT à Allamps…

Le logement des personnes à faibles ressources et les publics en difficulté

En matière de suivi des publics en difficulté vis-à-vis du logement, le territoire de la Communauté de Communes recense plusieurs structures d'accueil à ce jour… Cette offre est présente sur Toul et est organisée selon :

L'association « ARELIA », assure pleinement l'accueil et la prise en compte des publics en difficultés vis à vis du logement. Elle gère sur la Communauté de communes et pour les Terres de Lorraine, un SAO (Service Accueil et Orientation) en s'appuyant sur l'offre locale, qu'elle assure en direct :

- **Le dispositif d'urgence** organisé dans la Coordination de l'accueil et de l'hébergement d'urgence et qui dispose de 3 logements (6 places à l'année) auxquelles s'ajoutent 2 chambres lors de la saison hivernale (4 places) et peut être complété par la mobilisation de 3 appartements sur Toul.
- **Le CHRS externe** : 3 places pour public isolé dans un appartement privé et 10 logements en sous location ou bail glissant. L'association peut solliciter l'offre en CHRS collectif localisée sur Nancy.
- **La « Maison Relais, la Cuesta »,** récente de 25 places, correspondant au besoin estimé localement.
- **L'Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile** (HUDA) de 90 places dans 15 logements de Toul Habitat et 2 studios dans la résidence Cordier.

L'association « AGAFAB » assure la gestion de la **résidence sociale « Jacques Cordier »** d'une capacité d'accueil de 102 studios (85 de 25 m2 et 17 de 15 m2), ancien foyer de travailleurs migrants.

Ce dispositif est complété par une **offre de logements d'insertion.** Sur la Communauté de Communes, le parc social comprend environ 140 logements d'insertion (PLAI), sur Toul, Écrouves et Foug principalement. Par ailleurs, il faut souligner l'ancienneté du parc social qui traduit l'importance de logements à niveaux de loyers peu élevés.

Le logement des militaires

La présence militaire, reste encore importante sur le territoire de la Communauté de communes. Le 516 régiment du Train et la base aérienne de Nancy Ochey comprennent un effectif d'environ 2600 militaires (259 officiers, 1162 sous-officiers, 1026 EVAT et 123 civils).

Des besoins de logements couverts par l'offre existante

Une grande partie de ce personnel est logée principalement en caserne. 60% dont 145 cadres. L'armée dispose de 297 logements dédiés, dont 117 logements défenses et 180 logements relevant de conventions spécifiques avec la SNI (100 logements) et Toul Habitat (80 logements). 220 militaires sont accédant à la propriété et 172 vivent dans un logement locatif privé.

Les militaires résidant hors casernement se localisent dans 13 communes de la communauté dont 80% sur Toul et Écrouves.

L'accueil des gens du voyage

La Communauté de Communes assure ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage avec la réalisation des aires prévues dans le schéma départemental avec :

- Une aire de passage de 34 places.
- Une aire pour les grands passages de 100 places.

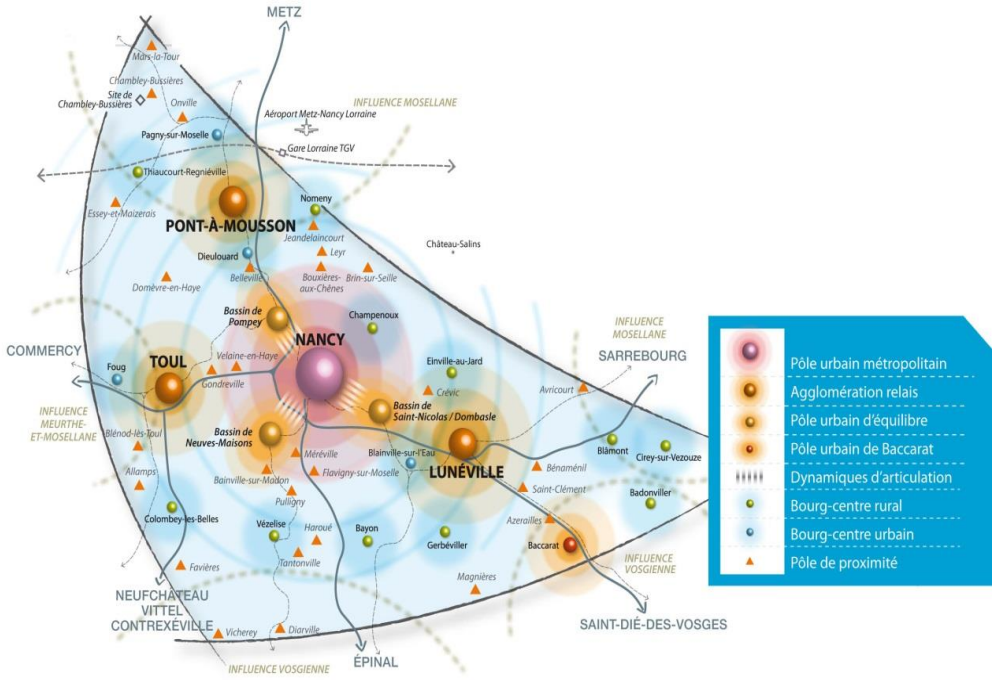
Les deux aires sont localisées sur Toul.

2. LES EVOLUTIONS RECENTES EN MATIERE D'HABITAT

2.1. Rappel du contexte réglementaire du développement de l'habitat

Les perspectives de développement urbain et de l'habitat préconisées dans le PADD du SCOT

Les préconisations de la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du **Grenelle de l'environnement**, complétée par la loi du 12 juillet 2010, ont été reprises et intégrées pour partie dans le SCOT.



La Communauté de Communes des Terres Touloises, dans le cadre du SCOT, a intégré les préconisations qui en découlent, pour :

- **Organiser son territoire au service de la communauté,** en confortant son armature locale avec le renforcement de Toul, « Agglomération Relais », de Foug, bourg centre urbain et de trois pôles de proximité (Gondreville, Domèvre-en-Haye et Velaine-en-Haye) et en permettant d'assurer cette ambition en termes de développement et de valorisation d'une offre d'habitat, attractive et diversifiée répondant à la réalité de ses besoins.

  Le PLH avait conforté cette armature **à travers la détermination de secteurs ruraux secondaires.**

  - Le secteur de la Plaine de Woëvre au Nord, regroupant les communes de Andilly, Bouvron, Royaumeix, Ménil-la-Tour, Sanzey et Manoncourt-en-Woëvre, devait renforcer le rôle de Ménil La Tour.
  - Les 2 secteurs de la vallée de la Moselle, (Chaudeney-sur-Moselle, Bicqueley, Villey-le-Sec et Pierre-la-Treiche) et du coteau du Toulois, (Pagney-derrière-Barine, Lagney, Bruley, Lucey et Boucq, devaient organiser leur fonctionnement avec l'agglomération.
  - Le secteur du sud Toulois, regroupant les communes de Charmes-la-Côte, Domgermain et Gye situé à l'interface entre le coteau du Toulois et la vallée de la Moselle, devait renforcer ses liens avec l'agglomération.

Pour sa part, la commune de Foug devait de son coté, renforcer ses liens et son rayonnement en direction des communes proches (Lay-St-Rémy, Trondes, Laneuveville derrière Foug et Choloy-Ménillot.

L'intégration des 9 communes avait permis de définir un 5ème secteur : Les Côtes en Haye (Ansauville, Domèvre-en-Haye, Grosrouvres, Hamonville, Manonville, Minorville, Noviant-aux-Prés, Tremblecourt), organisé autour de Domèvre-en-Haye.

La fusion avec la Communauté de Communes de Hazelle en Haye a permis de déterminer un secteur autour de Gondreville et Velaine-en-Haye sous l'influence du desserrement nancéen.

➲ **Aménager durablement le territoire et le rendre attractif** en assurant un développement urbain, cohérent et maîtrisé, pour à la fois définir les conditions de maîtrise du développement urbain et mettre en œuvre un urbanisme respectueux des ressources.

Ces préconisations visent à :

Assurer un équilibre dans la production de logements.

Objectifs 2013-2038 (26 ans) :

→ **7600 logements soit 280/290 par an** dont 3700 (260 à 270 par an) logements prévus sur la période 2013/2026.

La répartition géographique à prévoir avec comme objectif de :

- Consolider la ville centre et son agglomération, le bourg centre urbain de Foug et les pôles de proximité (Gondreville, Velaine en Haye et Domèvre en Haye), dans leurs fonctions d'équipements et de services ;
- Rapprocher habitat et emploi ;
- Renforcer les secteurs desservis par les transports ;
- Préserver l'armature verte et les ressources naturelles, la santé et le bien être des habitants.

Dans le même sens, l'organisation du développement devrait prioriser l'enveloppe urbaine (réhabilitation, dents creuses, vacance) avant l'ouverture à l'extension.

	2013-2026	Soit par an	Stabilité	Nouveaux ménages
CC Toulois	2721	194	1916	805
CC Hazelle-en-Haye	985	70	480	503
Terres Touloises	3705	264	2397	1308

Développer une offre adaptée aux besoins de toute la population, facilitant les parcours résidentiels, diversifiant les réponses, rééquilibrant la taille des logements en favorisant le développement de petits logements (T1 et T2) et garantissant une **mixité sociale :** tendre vers **30%** de locatif social, privé conventionné sur l'agglomération relais, 20% sur le bourg centre, 10% sur les pôles de proximité et 5% dans les petites communes.

Il s'agissait également d'adapter le parc de logements aux besoins des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes, publics modestes, nomades).

S'engager dans la réhabilitation et l'amélioration du parc de logements, la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et la récupération de la vacance pour atteindre un taux à hauteur de 6 à 7%.

Aménager un territoire de qualité économe de ses ressources en favorisant une stratégie d'optimisation du foncier**, en :**

- Privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine : maintenir un taux de production de 70% dans l'enveloppe urbaine (vacance, reconquête de friches, transformation d'usage de bâti, démolition-reconstruction, comblement des dents creuses).
- Évitant l'étalement urbain.

Il préconise également de diversifier et densifier les formes urbaines en recherchant des formes plus denses.

Comme illustration pour la Communauté de Communes

	Objectif de densité moyenne minimale		Densité moyenne 1999/2009
	Renouvellement	Extension	
Toul	50	25	9
Écrouves, Dommartin-lès-Toul	30	20	13
Bourg centre Foug	30	20	8
Territoire connaissant une forte tension (Hazelle en Haye)	20	15	7
Autres communes	13/20	11/15	7

La prise en compte du nouveau contexte réglementaire relatif au développement de l'habitat

Le développement de l'habitat au cours de ces dernières années devait se faire en lien avec les évolutions règlementaires.

La prise en compte de nouvelles données environnementales et énergétiques.

La question du changement climatique est devenue l'une des priorités des collectivités et des politiques publiques.

Aussi, le Grenelle de l'Environnement a fixé un nouveau cap et conduit à innover dans la conception, la construction et la gestion de la ville et de l'habitat. Le chantier législatif et réglementaire en cours fixe d'ambitieux objectifs dans de nombreux secteurs d'activités et engage le secteur du bâtiment sur le chemin du « facteur 4 » (division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) et une rénovation thermique de grande ampleur.

De nouvelles mesures règlementaires (règlementations thermiques, Plan de Solidarité Écologique...) visent à mettre les logements neufs et anciens aux nouvelles normes de confort, de sécurité et de respect de l'environnement, vont s'imposer de plus en plus ces prochaines années. De plus, **l'attractivité des villes** s'évaluera demain au regard de la qualité de vie de leurs territoires et de leur capacité d'adaptation aux changements climatiques et énergétiques.

Le développement d'un territoire doit s'organiser autour de la prise en compte d'objectifs internationaux et européens :

Objectif 2020 : le « 3 fois 20 » : - 20% de consommations énergétiques, - 20% de rejets CO2 et +20% d'énergies renouvelables (+23% dans le Grenelle).

Objectif 2050 : division par 4 des émissions de GES par rapport à 1990 Il doit intégrer les réglementations thermiques en vigueur :

- Dans le neuf – Des normes appliquées à tous les permis de construire basées depuis 2012 sur l'application de la RT 2012 - niveau BBC (50 kWh/m2/an), RT 2020 - niveau BEPOS/BEPAS (15 kWh/m^2/an).
- Dans l'ancien – Des objectifs et des aides incitatives au moment de la rénovation visent aujourd'hui une baisse de 12% des consommations (210 kWh/m^2/an), en 2020 une baisse de 38% des consommations (150 kWh/m^2/an).

Une prise en compte des orientations de la loi « Transition énergétique pour une croissance verte ».

La loi adoptée récemment, traduit un certain nombre d'éléments nationaux **a conforté ces objectifs** à prendre en compte, à savoir :

- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- Diminuer de 30% la consommation d'énergies fossiles en 2050 par rapport à la référence 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique en 2030.

Une prise en compte des orientations de la loi « Pour un Accès au Logement et Urbanisme Rénové - ALUR ».

La loi traduit un certain nombre d'éléments à prendre en compte à savoir :

- L'organisation de leviers territorialisés pour mieux définir la place du parc privé dans les politiques locales en complément des politiques sur le parc social ;
- Les moyens pour agir plus efficacement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement et à l'hébergement ;
- L'adaptation des politiques d'attribution de logements sociaux.

Une prise en compte des préconisations de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale qui place la Communauté de communes comme chef de file de l'élaboration du contrat de ville (sur le quartier prioritaire de la Croix de Metz).

Une prise en compte des préconisations de la loi « Egalité et citoyenneté ». Elle prévoit de nombreuses modifications concernant la gestion de la filière logement social (de la programmation aux attributions), en plaçant une fois encore, la communauté comme chef de file. La présence d'un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, lui impose de mettre en œuvre une **Conférence Intercommunale du Logement, une Convention Intercommunale d'Attribution et un Plan de Gestion de la demande Sociale et d'Information des demandeurs.**

2.2. Une organisation d'une politique de l'habitat engagée à travers la mise en œuvre d'un premier PLH

Pour la période 2013/2018, l'ancienne communauté de communes du Toulois avait défini une politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un PLH organisé autour de 5 grandes orientations et 11 actions :

- **Orientation 1 : Organiser de manière équilibrée le développement d'une offre d'habitat de qualité**
  - Action 1 : Accompagner les communes dans l'organisation de leur développement et la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité.
- **Orientation 2 : Moderniser l'habitat ancien et valoriser les centres villes et des villages**
  - Action 2 : Mener à bien la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux.
  - Action 3 : Traiter l'habitat privé ancien des communes.
  - Action 4 : Assurer la valorisation urbaine de l'habitat.
  - Action 4.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Toul.
  - Action 4.2 : Traiter le centre ancien de Foug.
  - Action 4.3 : Renforcer l'attractivité de l'agglomération.
  - Action 4.4 : Aider les communes souhaitant mener une opération d'habitat.
- **Orientation 3 : Développer une offre de logements plus diversifiée et accessible qui réponde à réalité des besoins.**
  - Action 5 : Aider les communes à développer une petite offre locative sociale.
  - Action 6 : Développer l'offre en accession à niveau de prix abordable.
- **Orientation 4 : Répondre aux besoins de publics spécifiques**
  - Action 7 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap.
  - Action 8 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes.
  - Action 9 : Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement.
  - Action 10 : Traiter les besoins de sédentarisation de familles de nomades.
- **Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH.**
  - Action 11 : Piloter le PLH.

Ce PLH avait défini à la fois, une organisation du territoire sur laquelle la répartition des objectifs de développement d'une offre diversifiée de logements, entre production neuve et récupération de logements vacants, devait se faire. Sur cette base, il proposait les conditions pour aider les communes à les réaliser.

Il a été adapté une première fois lors de l'intégration de 9 communes.

La fusion récente avec la Communauté de Communes de Hazelle en Haye, n'a pas débouché sur une adaptation du PLH, néanmoins, les actions prévues ont été élargies afin de couvrir l'ensemble du territoire. La Communauté de Communes de Hazelle en Haye n'avait pas fait de l'habitat un axe d'intervention.

Aujourd'hui, le travail mené à travers le PLH constitue le guide du regard porté sur le territoire et de l'action à mener demain. Les enjeux habitat seront adaptés au regard des évolutions et élargis à l'ensemble du territoire.

2.3. Les évolutions au cours des dernières années

L'approche des évolutions du territoire communautaire est organisée en lien avec les attentes mises en avant dans le PLH, et la mesure de ce qui à été préconisé à l'échelle de l'ancienne Communauté, élargi à l'ensemble du territoire.

Un développement de l'habitat limité notamment sur les 2 villes

Principales préconisations :

- *Des objectifs de développement de l'habitat, pour répondre aux besoins de desserrement des ménages, de renouvellement du parc de logements et de croissance démographique.*
- *Un recentrage du développement en faveur de l'agglomération et de la ville centre à l'intérieur de celle-ci.*
- *Un développement en neuf et dans l'ancien, en favorisant la récupération de logements vacants.*
- *Une production de logements plus diversifiée et accessible.*

➲ Des besoins de logements, à satisfaire

Entre 2009 et 2014, selon les données de l'INSEE le parc résidences principales a évolué de 760 unités, soit 120/130 par an.
Le territoire, sur cette période, a dû répondre aux besoins liés au :

- **Desserrement des ménages** (diminution du nombre de personnes par ménage, suite au vieillissement de la population, au phénomène de décohabitation…)
  - Population ménages 2009 : 44 241
  - Taille des ménages 2014 : 2,49
  - Résidences principales 2009 : 17 289

  Soit 280 résidences principales nécessaires pour répondre au desserrement soit 40/50 par an.

- **Renouvellement du parc de logements** (démolitions, dévalorisation technique due au vieillissement des bâtiments, qui finissent en ruines, dévalorisation d'usage : logement qui ne correspond plus à la demande et qui ne peut pas être adapté, dévalorisation marchande). Ces dévalorisations aboutissent à la vacance du bien puis à plus long terme à sa réaffectation à un autre usage, ou à sa transformation, à son abandon (ruine) ou à sa démolition. Ce taux est de l'ordre de 1,5% du parc, soit environ 20 à 30 par an.

- **Croissance démographique** : 756 habitants en plus générant un besoin de 40 à 50 par an.

Parallèlement, la variation du parc existant entre l'évolution du nombre de logements vacants (+ 260) et des résidences secondaires (1 en plus) correspond à environ **40/50 logements vacants délaissés par an.**

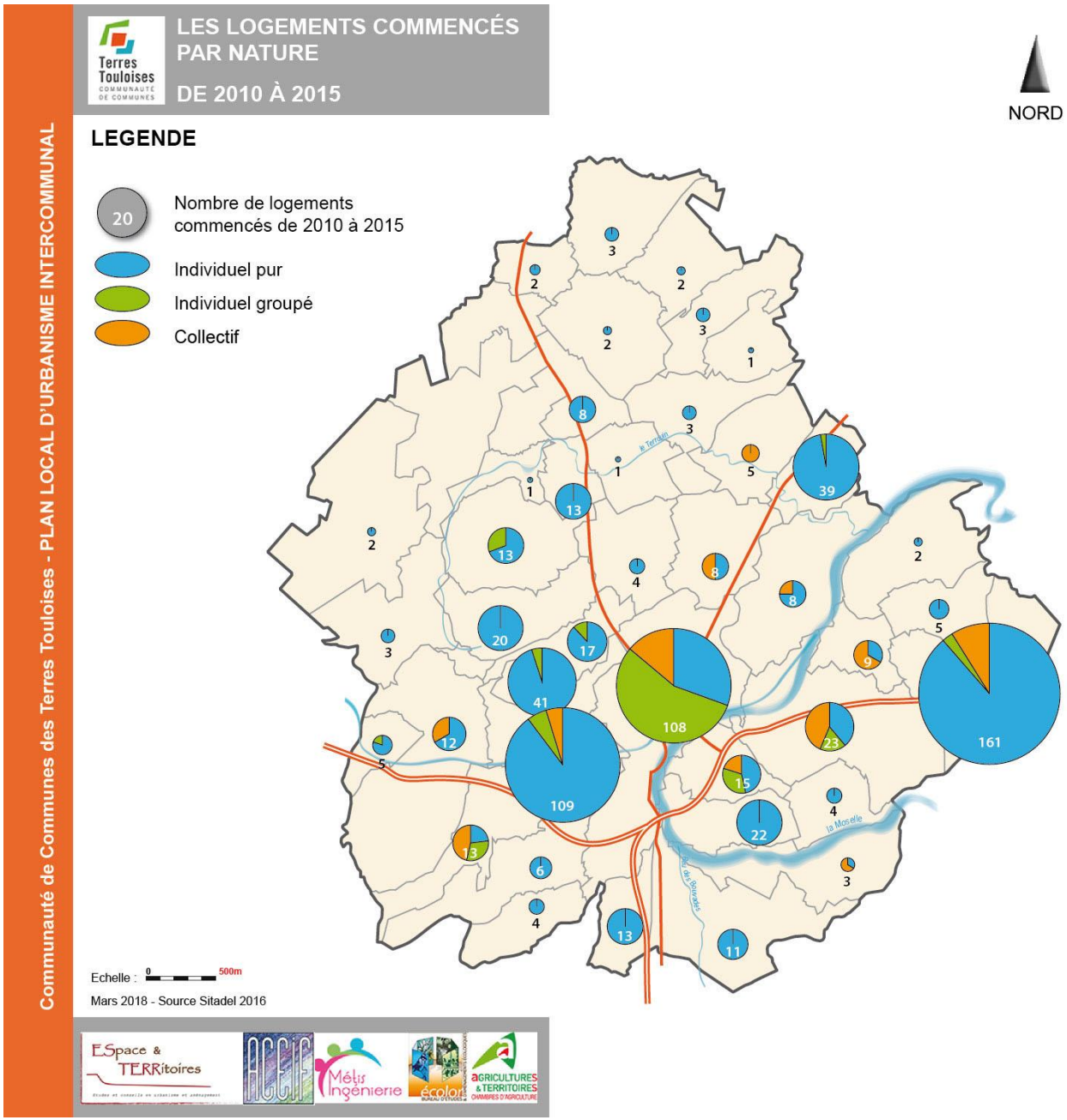
Cette évolution positive de ces dernières années sur la Communauté de Communes, n'a pas été favorable au renforcement de la ville centre qui voit son nombre de résidences principales augmenter de 80 unités seulement, soit le ¼ des résidences supplémentaires de l'agglomération et 10% à l'échelle communautaire.

➲ Un développement en neuf largement en dessous des objectifs fixés par le SCOT et qui s'atténue

Les données de la DREAL (Sitadel) sur les logements commencés sur la période 2010 à 2015, font état d'un niveau de construction à hauteur de 730/740 logements environ, soit 100/110 par an. Sur la période 2013/2015, la construction a porté sur 300 logements, soit 75/80 par an. Au regard de l'objectif fixé par le SCOT de 260/270, **elle a produit 3.3 fois moins de logements.**
Les effets du desserrement urbain de l'agglomération nancéenne, qui favorisaient le développement de nombreuses communes jusqu'au début des années 2010, semble **s'être quelque peu estompé, excepté pour les communes les plus à l'est, plus proches de Nancy (secteur de Hazelle en Haye)**. Sur la période 2010/2015, le niveau de construction sur la commune de Velaine en Haye est au même niveau que celui de Toul et

Écrouves (entre 15 et 20 logements par an). Les autres communes, supports de développement sont celles situées à l'est et sur le coteau du Toulois.
Sur la période de mise en œuvre du SCOT (2013/2015), le rythme de développement s'est **fortement abaissé à hauteur de 70/80** logements par an, contre 120/130 sur 2009/2012. Ces dernières années, le développement de Toul représente 15% de la construction communautaire, contre 20% pour Écrouves et 18% pour Velaine en Haye. Le développement a été plus limité ailleurs, à peine plus marqué dans les communes situées à l'est.

Le rythme de développement s'est maintenu dans les communes proches de Nancy et de l'autoroute, correspondant au bouclage des opérations de ZAC ou lotissements mises en œuvre au début des années 2010, mais s'est fortement atténué depuis 2013.



Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

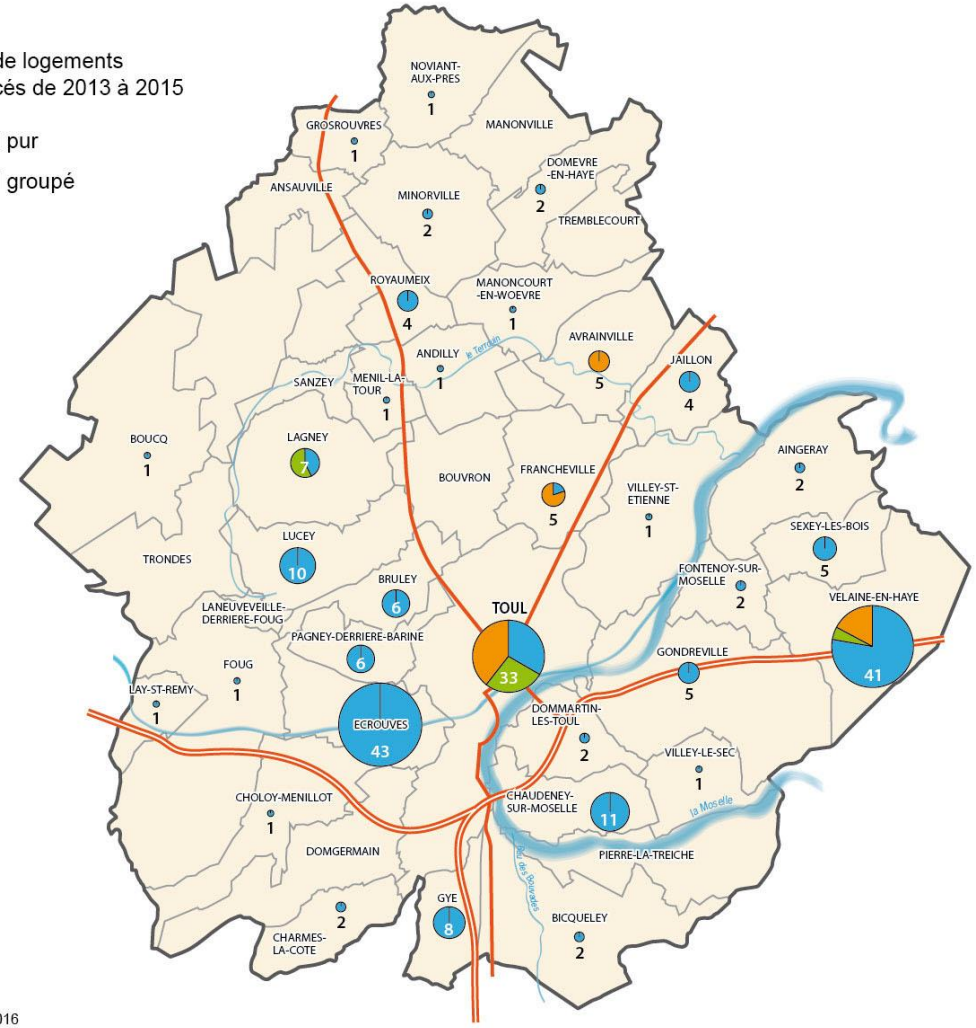
LES LOGEMENTS COMMENCÉS PAR NATURE

DE 2013 À 2015

NORD

LEGENDE

- 20 — Nombre de logements commencés de 2013 à 2015
- Individuel pur
- Individuel groupé
- Collectif



Mars 2018 - Source Sitadel 2016

La ville de Toul avec un rythme à hauteur de 10/12 logements par an, se situe en dessous de celui d'Écrouves (15 par an) et de Velaine en Haye (13/an).

Sur les communes rurales, ce développement est également très limité, à peine moins sur les communes situées **à proximité des axes**, sans toutefois dépasser les 2 à 3 logements par an.

Les données sur les logements autorisés sur 2016 confirment cette diminution de la construction, avec un niveau de 50 à 60 logements.
Aujourd'hui, avec la réalisation de petits lotissements (ex : Toul, Trondes, Sexey-les-Bois…) le développement du territoire va se poursuivre à un rythme modéré.

CC2T : Les logements commencés entre 2010 et 2016 (Source Sitadel)

	Types de logements commencés entre 2010 et 2015					
Communes	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Nombre par an
Toul	33	60	15	0	108	18
Écrouves	98	6	5	0	109	18
Dommartin-lès-Toul	7	5	3	0	15	3
Agglomération de Toul	**138**	**71**	**23**	**0**	**232**	**39**
Foug - Centre urbain	8	0	4	0	12	2
Autres communes	7	5	6	0	18	3
Secteur "de Foug"	**15**	**5**	**10**	**0**	**30**	**5**
Gondreville	9	4	10	0	23	4
Velaine-en-Haye	143	4	14	0	161	27
Autres communes de anc. HH	58	1	17	0	76	13
Secteur Hazelle en Haye	**210**	**9**	**41**	**0**	**260**	**43**
Domèvre-en-Haye	3	0	0	0	3	1
Autres communes	13	0	0	0	13	2
Secteur "Les Côtes en Haye"	**16**	**0**	**0**	**0**	**16**	**3**
Secteur "La Plaine de Woëvre"	**27**	**0**	**0**	**0**	**27**	**5**
Secteur "Le Coteau du Toulois"	**88**	**8**	**0**	**0**	**96**	**16**
Secteur "Toulois Sud"	**23**	**0**	**0**	**0**	**23**	**4**
Secteur "La Vallée de la Moselle"	**38**	**0**	**2**	**0**	**40**	**7**
CC2T	**555**	**93**	**76**	**0**	**724**	**121**

Un difficile rééquilibrage territorial de fait, dans un contexte où le développement est limité.
Du fait du faible développement récent est de sa dispersion, la mesure d'un **retour à un équilibre territorial est limitée**. La ville centre qui représente 35% de la population, a seulement supporté 15% de la construction, lui permettant de maintenir sa population et répondre aux besoins de desserrement de ses ménages. L'organisation du développement prévu sur le secteur « Gama-Franchemart » va quelque peu inverser cette situation. L'agglomération a supporté 32% de l'offre produite, alors qu'elle correspond à 50% de la population. Cependant, celle-ci s'est principalement développée sur Écrouves.
Le secteur de Hazelle en Haye a supporté également le 1/3 de la construction. Les communes du « Coteau du Toulois » ont connu également un petit développement : 13%. Cette situation se retrouve, de manière plus limitée dans les autres communes, plus caractérisées par un développement diffus.

➲ **Un développement dans des opérations plus denses en ville et en individuel à l'extérieur.**

La préconisation du SCOT, de favoriser le développement d'opérations plus denses en faisant évoluer les formes urbaines est toujours en retrait. Sur la période 2010/2015, la part de l'individuel représente toujours 76%, excepté sur Toul avec la production de petits programmes sociaux en collectif. Néanmoins, il faut minimiser cette situation qui s'explique **à la fois par le faible développement** d'opérations au cours des dernières années et par le bouclage d'opérations de lotissements dans de nombreuses communes.

➲ **Une spécification de l'accueil dans la ville centre qui concentre habitat collectif et habitat locatif dont le locatif social, et secondairement sur Foug.**

Le parc en collectif sur Toul correspond à 60% des résidences principales. La ville centre recense 75% du parc collectif de la Communauté de communes. Pour sa part, le parc locatif correspond à 57% des résidences principales (soit 3800 unités). 70% du parc locatif de la Communauté de

Communes est présent sur Toul. Ce parc locatif comprend 2200 logements privés et 2150 sociaux. Le parc social représente 23,5% des résidences principales, dont la majorité sous une forme collective.

La commune de Foug, de son côté, recense 20% de logements collectifs et 28% de logements locatifs.

La majorité des autres communes se distinguent par la maison individuelle et les propriétaires.

➲ **Une pression foncière qui s'est atténuée.**

Si le mouvement d'accession reste alimenté par les ménages issus de Toul ou de l'agglomération nancéenne, celui-ci s'est atténué. En effet, si le développement caractérise les communes proches des échangeurs et de l'agglomération nancéenne, celui-ci s'est ralenti. Ces dernières années, n'ont pas donné lieu à l'ouverture de nouvelles opérations, comme ce fut le cas au début des années 2010. Quelques communes ont organisé une opération (ex : Sexey-les-Bois…). Néanmoins, le territoire sous influence nancéenne reste néanmoins attractif car les communes proposent des niveaux de prix de foncier plus intéressants (100 voire 130 €/m^2) que sur l'agglomération nancéenne où ils atteignent les 150 voire 200 €/m^2).

Les données issues de la base des notaires de Meurthe et Moselle, sur le niveau moyen de foncier dans la communauté traduisent un niveau à hauteur de 70/80 €/m^2, contre 106 €/m^2 pour le département, 180 €/m^2 pour le Grand Nancy. Ces prix atteignent encore 120/130 €/m^2 vers Velaine en Haye, Gondreville. Ils sont à ce niveau sur les dernières opérations sur Écrouves et Toul (Jardins de Gama, en cours.)

Ces niveaux de prix s'abaissent à 80/100 €/m^2, de manière générale sur les communes périphériques de Toul, voire 40/60 €/m^2 sur les communes un peu plus éloignées des axes de communication.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

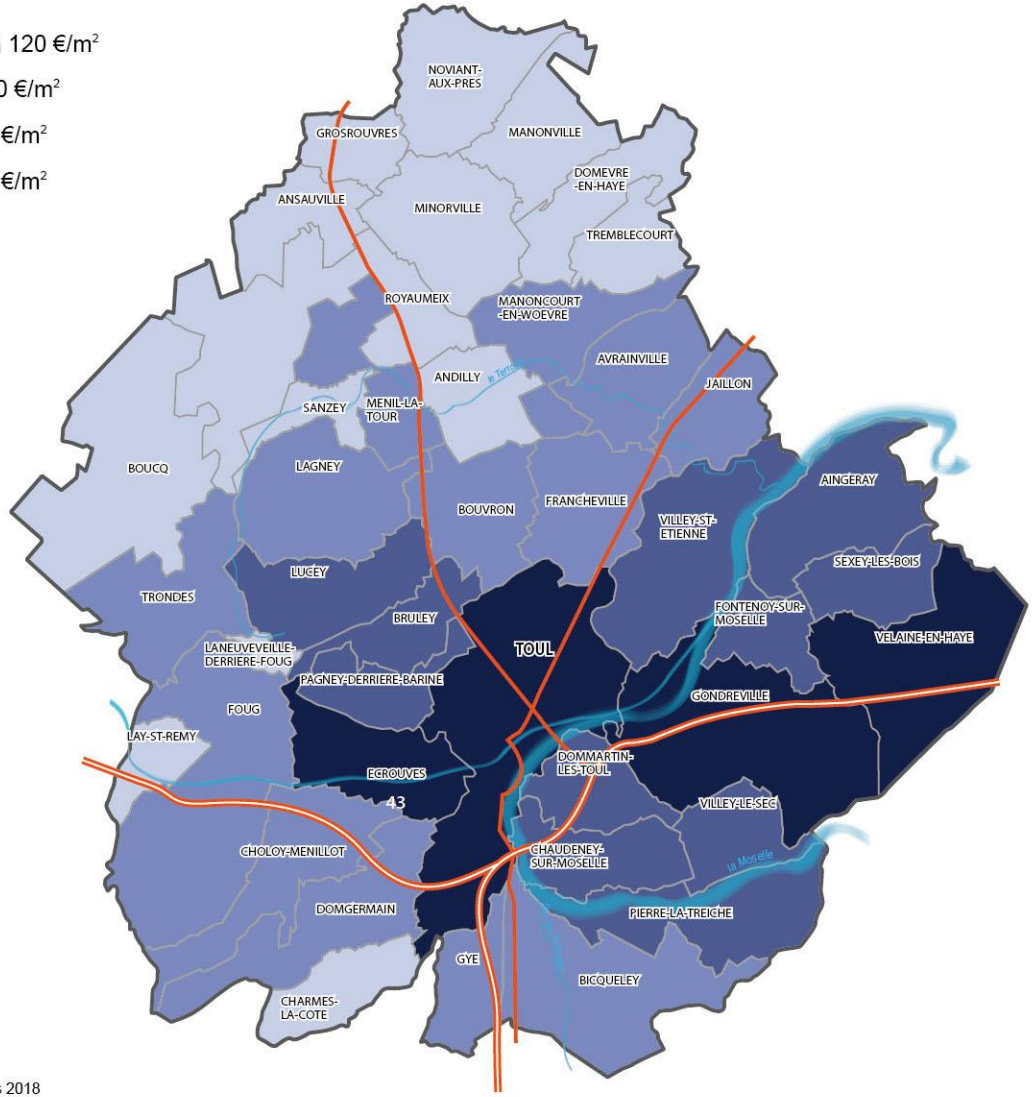
Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

LES PRIX MOYENS DU FONCIER EN 2018

NORD

LEGENDE

- supérieur à 120 €/m²
- de 80 à 120 €/m²
- de 60 à 80 €/m²
- de 40 à 60 €/m²



Echelle : 0 500m

Sources : Entretiens communes 2018

ESpace & TERRitoires — ACCIF — Mélis Ingénierie — écolor — AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRES D'AGRICULTURE

Un niveau de consommation foncière limité

Ces trois dernières années, la construction neuve a reposé principalement sur le bouclage d'opérations de lotissements, (ex : ZAC de Velaine en Haye, lotissement sur Écrouves), le développement de programmes sociaux sur du foncier existant et en diffus.

Au regard des élus et des professionnels de l'immobilier, la pression foncière connue ces dernières années, traduit une diminution de la taille des parcelles dans les opérations où le foncier est cher. La surface moyenne est comprise entre 600 et 800 m².

Le développement fait principalement en diffus et dans les dents creuses, a certes limité la consommation de foncier, mais traduit encore faiblement la diminution de la taille des parcelles.

➲ **Un attrait pour l'habitat ancien privé, mais un délaissement de celui-ci sur Toul et Foug.**

Le SCOT donne comme objectif aux communes d'atteindre un niveau de vacance à hauteur de 7%. Force est de constater que cette préconisation est complexe à atteindre partout et notamment dans les centres anciens de Toul et Foug. La faible qualité du bâti, l'exiguïté des logements, le manque d'espaces extérieurs, l'environnement social et urbain et la paupérisation de la population, de ces 2 communes, font encore aujourd'hui que leur parc ancien, peu attractif, est délaissé.

Néanmoins, ces dernières années, l'engouement modéré pour le parc neuf, au vu d'un niveau de construction plus limité, **a eu un effet positif sur l'habitat ancien, dans de nombreuses communes**. L'accueil de ménages semble avoir porté sur la récupération d'anciens logements et sur le parc d'occasion.

Cette situation ne se vérifie pas sur les 2 principales communes de Toul et Foug dans lesquelles la faible qualité des logements dans les centres anciens n'est plus adaptée à la réalité des besoins et le public ne souhaite plus y habiter.

En 2014, le parc vacant représenterait 5.8% sur la Communauté de Communes en 2009, elle a augmenté de 22%, passant à 7.4% en 2014. Cette situation caractérise principalement la commune de Toul qui n'a pas réussi à enrayer ce phénomène de vacance dans son centre ancien (+200 logements). Par contre, cette vacance a quelque peu baissé dans de nombreuses communes sous l'effet de l'attractivité résidentielle et du report sur le marché de l'occasion de la dynamique de l'accession.

En 2014, 1500 logements vacants sont recensés sur la Communauté de Communes. Elle dépasse 7% dans une dizaine de petites communes seulement et a baissé dans de nombreuses communes attractives dans lesquelles le parc ancien était également prisé.

Une maîtrise du développement, pour assurer une plus grande qualité d'opération et diversité d'habitat, qui s'enclenche quelque peu

Principales préconisations :

- *Aider les communes à mieux maîtriser leur développement, à travers :*
  - *La mise en œuvre d'un Plan stratégique foncier ;*
  - *Le développement d'opérations de qualité.*
- *Accompagner les communes par une mission de conseil et d'assistance technique.*

➲ **Une maîtrise foncière en faveur d'une politique de l'habitat, encore peu engagée.**

L'intégration des préconisations définies par le SCOT et le PLH, en matière d'urbanisme et d'habitat de qualité, a été fait progressivement par les Communes, au regard des réflexions qu'elles ont mené. Pour les aider, la Communauté de communes, avait mené une étude stratégique foncière (à l'échelle de l'ancienne communauté du Toulois, complétée sur les 9 commues intégrées) pour définir les périmètres à enjeux, notamment pour l'habitat et accompagner progressivement les communes à s'impliquer dans l'organisation de leur développement en lien avec leur PLU.

Au regard du **bilan de la convention cadre avec l'EPFL**, les communes de Toul et Foug ont lancé des études foncières spécifiques. Le bilan de la convention montre que quelques projets d'acquisition et de portage foncier ont été réalisés sur ces 2 communes, dans la perspective, soit de traiter une situation complexe (péril ou insalubrité) ou de prévoir une opération, notamment sur Toul. La Communauté a sollicité l'EPFL pour les acquisitions sur l'espace du Génie, l'espace Jeanne d'Arc et sur le site Kléber, dans une logique de développement économique mais également d'habitat sur le site du Génie. Chaudeney-sur-Moselle a lancé une étude d'organisation de son développement, en vue de mener une opération de lotissement.
Enfin Bruley et Lay-Saint-Rémy ont bénéficié de l'intervention pour mobiliser des bâtis en vue de faire du logement locatif social.

Toul en lien avec l'EPFL, s'est investi dans un plan de maîtrise foncière et immobilière en faveur de l'habitat sur son centre historique qui trouve sa concrétisation dans le projet de résidence intergénérationnelle en cours et dans les projets à venir.

Convention CC2T / EPFL : Bilan 2016/2017

Opérations sous convention cadre		
Bénéficiaire	**Intitulé opération**	**Précisions**
CC2T	Etude stratégie foncière	Etude
CC2T	ROTO BLG – Toul -	Portage foncier
CC2T	Pré des Agneaux –Toul	Cédé
LAY ST REMY	Maison André (Lay St Rémy)	Portage foncier/cession
BRULEY	Lavoir République - Bruley -	Portage foncier *(abandonné)*
CC2T	KLEBER - Toul -	Cédé
CC2T	Hôpital J.d'Arc – Dommartin les Toul	En cours d'acquisition
Politique centre bourg		
FOUG	Etude centre-bourg	Etude
TOUL	Etude centre-bourg	Etude
FOUG	Rue F. Mitterrand et Doc. Serrière	En cours d'acquisition
FOUG	9 rue F. Mitterrand	Portage foncier *(abandonné)*
TOUL	Rue des Tanneurs et impasse des Moutons	Portage foncier
TOUL	18, rue Gouvion St Cyr	Portage foncier
Etude Conseil		
CHAUDENEY/MOSELLE	Etude – conseils aménagement	Etude en cours
Autres opérations		
ROYAUMEIX	Opération en lien avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine	

6

Les communes de l'ancienne communauté de Hazelle en Haye n'avaient pas engagé de démarche avec l'EPFL, le sollicitant au cas par cas, mais peu sur l'habitat. Néanmoins, ces communes ont toutes été support d'opérations importantes (ZAC sur Velaine en Haye, lotissement sur Gondreville, Jaillon…).

Force est de constater qu'au cours des 3 dernières années, les communes ont peu anticipé la question du foncier pour organiser leur développement.

Aujourd'hui, **la question de la faible maîtrise du foncier reste posée**, dans un territoire dans lequel, les dynamiques liées aux privés sont détendues **et devront peut-être, être relayées par l'initiative publique dans les années à venir**. Peu de communes disposent de foncier pour un projet habitat.

➲ **Un développement de l'offre de logements porté par l'initiative privée qui s'essouffle**

La majorité des opérations mises en œuvre au cours des 5 dernières années a été d'initiative privée, sur les communes de Velaine en Haye (ZAC de 150 lots), Écrouves, les « Hautes Terres III » (41 lots) et les « Rives de Franchemare » (17 lots), Jaillon (environ 30/40 lots), Dommartin : Le clos de la Jonchery (5 lots), Manoncourt en Woevre (6 lots), Sexey les Bois (26 lots), Trondes (10 lots).
Sinon, le développement se fait plutôt en diffus ou dans des petites opérations de découpages fonciers de 2 à 3 lots.

Par contre la promotion privée en petits collectifs, s'est arrêtée.

➲ **Un accompagnement des communes à la maîtrise du développement urbain engagé**

Certaines communes dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leurs PLU ont, défini les périmètres à enjeux et les zones d'habitat potentielles pour les 10 années à venir en privilégiant les secteurs en tissu urbain plutôt que les extensions, en requalifiant pour certaines d'entre elles des sites en mutation. Toul a ainsi organisé un développement **basé sur la maîtrise du site Gama, seul potentiel dans le tissu urbain pour les années à venir**. Velaine en Haye a réalisé une ZAC. Écrouves et une dizaine de communes ont réalisé un lotissement…
L'approche communale fait apparaître que peu d'entre elles ont formalisé une intention de réaliser une opération dans les 2 à 3 ans à venir.
Toul et Écrouves réfléchissent conjointement aux perspectives de développement du site « Gama Franchemart », dans la suite du lotissement des « Jardins de Gama » et de la création de la clinique psychiatrique. **L'ambition de structurer ce vaste secteur** est aujourd'hui formalisée.…

Les communes **commencent à intégrer dans leur réflexion** les moyens pour faire évoluer les pratiques en matière de développement et aménagement de qualité, de valorisation, de diversification de l'habitat, d'intégration paysagère des bâtiments et équipements.

Néanmoins, les rencontres avec les communes montrent que certaines d'entre elles vont mener une opération sur du foncier maîtrisé (ex : Sexey les Bois, Bruley, Trondes…), d'autres ont formulé leur intention ou défini le secteur où elles souhaiteraient réaliser une opération en matière d'habitat, laissant plutôt l'initiative aux privés.
Certaines d'entre elles réfléchissent à l'opportunité de maîtriser une parcelle, une vieille ferme, pour réaliser une petite opération…

Au cours des dernières années, au regard des rencontres avec les maires, les communes ont souvent accompagné des opérations essentiellement à l'initiative de promoteurs privés, en adaptant les réseaux et l'offre de services. Cette situation s'est souvent traduite par la réalisation d'opérations de faible qualité urbaine et architecturale autour de produits standards et en diffus…

Néanmoins, la communauté de communes a impulsé quelques initiatives :

- **Une expérimentation communautaire pour une opération de qualité et durable sur l'espace du Génie, à portée habitat limitée.**

  La communauté de communes a lancé une opération sur l'espace du Génie dans le cadre d'une ZAC liant activités économiques, équipements et habitat, qu'elle a confié à la SOLOREM. Elle s'est engagée et a été lauréate de l'appel à projet « quartiers durables en Lorraine ». Son extension, prévoit une surface potentielle, d'environ 4 ha, dédiée à l'habitat. Elle ainsi défini les conditions d'un aménagement de qualité et durable et de production d'une offre de logements diversifiée.

  Le **plan de développement d'ensemble a permis de définir** les recommandations dans le **règlement de développement de la ZAC** intégrées dans le cahier des charges de cession de terrain, que les opérateurs privés ou publics doivent intégrer. La communauté de

communes assure en direct, la commercialisation de sa ZAC. Elle a réalisé une opération d'habitat de 25 logements individuels, jouxtant un programme d'une centaine de logements en collectif.

- **Un accompagnement « Approche Environnementale de l'Urbanisme » AEU », sur la commune de Bruley**
  La Commune de Bruley, dans le cadre de l'élaboration de son PLU a intégré la démarche « Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU ». Cette démarche lui a permis de prévoir l'ensemble des recommandations qui seront alors intégrées dans le PADD du PLU et constituent le règlement des secteurs de développement. Les opérateurs privés et publics devront intégrer ces règles dans leurs opérations

- **La réalisation d'une étude relative à une extension urbaine sur la commune de Chaudeney sur Moselle.**
  Dans le cadre de son projet de développement, la commune a engagé une réflexion préalable à des acquisitions foncières pour définir les conditions d'organisation d'une opération en lien avec les propriétaires.

➲ **La mise en œuvre d'un outil d'urbanisme au service des territoires et des communes.**
Depuis 2015, les communes bénéficient de la **cellule « Terres de Lorraine Urbanisme »** crée par le Pays Terres de Lorraine, en lien avec l'ensemble des communautés. Ce service les accompagne, pour le suivi les autorisations du droit des sols, la mise en œuvre des documents d'urbanisme, la création du SIG et l'accompagnement dans les opérations pilotes d'aménagement et la Plateforme Rénovation Energétique à mobiliser des bâtis délaissés en vue de réaliser une petite opération. Il a mis en **place l'observatoire de l'habitat et du foncier.**

Une nécessaire modernisation de l'habitat ancien, à intensifier

Principales préconisations

- *Mener à bien le projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Croix de Metz à Toul, assurer la modernisation du parc social et définir le devenir du parc SNI.*
- *Traiter l'habitat ancien des communes – Cadre OPAH.*
- *Assurer la reconquête du centre ancien de Toul-Cadre OPAH RU.*
- *Traiter le centre ancien de Foug.*
- *Renforcer l'attractivité de l'agglomération.*

a) Une réelle valorisation du parc social

Un projet de renouvellement urbain abouti

L'opération de renouvellement urbain portant sur le quartier d'habitat social de la « Croix de Metz » s'est inscrite dans le cadre de l'ANRU 1, dans un projet ambitieux, qui a permis :

- La démolition de 155 logements : 111 dans trois immeubles et une démolition partielle de 44 logements localisés dans 4 entrées de 3 immeubles ;
- **101 logements supplémentaires** de deux immeubles (Berlioz et Massenet) ont été démolis.
- La reconstruction d'une offre nouvelle plus attractive, adaptée à la demande et répartie sur la ville et la Communauté de Communes : 97 logements sociaux ;
- La réhabilitation de 564 logements : amélioration du confort, chauffage, qualité de services, parties communes ;

- La résidentialisation de 566 logements créant ainsi 24 espaces résidentiels de qualité et l'amélioration de la qualité de services.

Le quartier fait l'objet, par ailleurs, d'opérations d'aménagement urbain et paysager, de création d'une centralité, d'amélioration de la desserte, des stationnements et la réhabilitation et la construction d'équipements (salle multisports, locaux de Toul Habitat, restructuration d'espaces commerciaux et de services...).

Le programme de reconstruction a permis une plus grande diversité de produits neufs avec peu d'incidences pour les ménages en termes de loyer et de charges (ces dernières devraient diminuer du fait de la réalisation de produits BBC…).

La ville a défini les conditions de **pérennisation de la qualité** de son intervention et de maintien d'un cadre de vie attractif dans le cadre d'un **Plan stratégique Local (PSL).**

Celui-ci a permis de définir les enjeux pour :

- Permettre un rééquilibrage social de ce quartier, à travers le renouvellement du parc et la construction de nouvelles typologies d'habitat.
- Ancrer dans la durée le projet social et économique de ce quartier et transformer durablement son image et son statut au sein de l'agglomération.
- Redonner une identité, un véritable rôle à cet ensemble urbain dans le fonctionnement de la ville, en développant et diversifiant l'activité commerciale ainsi que la fonction résidentielle et les services à la population.
- Rechercher une cohérence à l'échelle de chacun des territoires de la commune, en favorisant une complémentarité en termes d'équilibre urbain, économique et social.
- Rechercher une articulation des projets d'aménagement et de restructuration avec un projet social qui s'attache à renforcer les initiatives prises en matière d'insertion par l'économie et d'accès à l'emploi. Il garantit également un accès plus équitable à l'éducation, à la culture et aux loisirs et veillera à améliorer la lisibilité et le fonctionnement des services publics**.**

Aujourd'hui, le quartier bénéficie encore **du dispositif d'intervention prioritaire de la politique de la ville.** Celui-ci permet de mener une action portant sur de nombreuses thématiques dans les domaines de la qualité de l'habitat, l'éducation, la prévention de la délinquance, la sécurité, la santé, le développement économique et l'insertion, la culture, le sport, la citoyenneté…

Le nouveau contrat de ville est basé sur trois piliers :
1 - Un pilier « cohésion sociale »
2 - Un pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »
3 - Un pilier « développement de l'activité économique et de l'emploi »
Ainsi que trois thématiques transversales : Jeunesse, Egalité Homme/Femme, Lutte contre les discriminations.

La ville a retenu plusieurs objectifs opérationnels comme par exemple :
Garantir une offre éducative de qualité pour favoriser la réussite éducative et scolaire.

Réduire le décrochage scolaire.

Développer la prévention à l'usage des différents médias pour lutter contre les risques liés au harcèlement, à la radicalisation, aux fausses informations…

Conforter la prévention pour lutter contre les risques de délinquance.

Prévenir et prendre en charge les addictions.

Garantir un accès à l'offre de soins.

Sensibiliser à l'équilibre alimentaire.

Développer le lien social de proximité.

Encourager le vivre ensemble et le sentiment d'appartenance aux valeurs de la République.

Développer l'accès à la culture.

Développer les liens avec les autres quartiers.

Poursuivre la diversification de l'offre de logements.

Apporter une offre commerciale de proximité adaptée.

Soutenir l'insertion socio-professionnelle des habitants.

Développer l'activité économique.

Des programmes de modernisation du parc menés en parallèle.

Par ailleurs, le bailleur social, dans son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), s'est engagé dans un lourd processus de rattrapage de la modernisation et d'une meilleure performance énergétique de son parc.

Ainsi, ces dernières années, la réhabilitation thermique a été engagée sur l'ensemble du quartier de la « Croix de Metz ». 346 sont en cours d'amélioration et 314 sont prévus dans les mois à venir.

Toutefois, Toul Habitat dispose de logements sur le centre ancien de Toul dont la réhabilitation est prévue (ex : résidence rue du parc, immeubles rue de la Petite Boucherie, l'ancienne gendarmerie, la Glacière…), prochainement ou par la suite.

La SNI de son côté a démoli un immeuble d'une centaine de logements sur le quartier Lamarche.

Meurthe et Moselle Habitat, Batigère et les autres bailleurs recensent un parc limité qui est objet de travaux de réhabilitation et d'entretien courant, mais son niveau d'attractivité est aujourd'hui jugé correct…

Par conséquent, **la poursuite de la modernisation du parc existant va porter sur les prochaines années, sur une logique de rénovation thermique et de traitement du patrimoine ancien localisé dans le centre historique.**

b) Une implication communautaire en matière d'intervention sur le parc privé ancien dans le cadre d'une OPAH et de la Plateforme Rénovation Energétique.

➲ **Une OPAH mise en œuvre sur le territoire Communautaire depuis 2015.**

La Communauté de Communes a engagé une OPAH intégrant le dispositif « Habiter Mieux ». Les objectifs sur 3 ans portaient sur 231 logements, **réévalués à 267** suite à l'élargissement du territoire communautaire : 215 logements de propriétaires occupants et 52 pour des propriétaires bailleurs.

Ainsi de 2015 à 2018, selon les données de bilan de l'opérateur « CAMEL », la Communauté de communes a bénéficié d'aides portant sur :

- Des travaux de propriétaires occupants : 150 dossiers agréés dont 100 au titre du FART, dont 7 logements dégradés, dont 46 dossiers « autonomie ».
- Des travaux pour des propriétaires bailleurs : 10 dossiers dont 4 logements très dégradés.

Résultats OPAH 2016/2018 – Tableau Camel

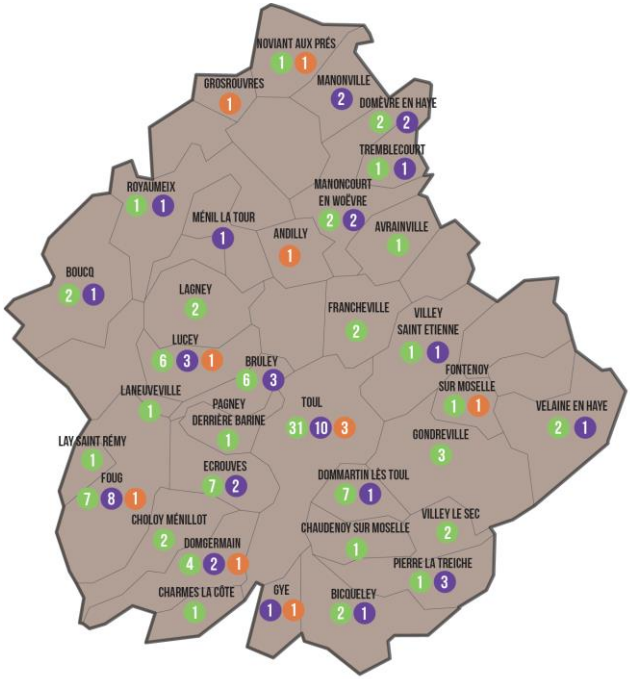
	OPAH CC TERRES TOULOISES *Convention signée le 29 septembre 2015* *Dernière actualisation le 29 janvier 2018*					
Taux d'avancement pour l'année 33% Taux d'avancement de l'opération 78%	**SUIVI D'ACTIVITÉ**					
	Année 1 2015/2016			**TOTAL 2015-2018**		
	Agréés	Objectif	Résultats	Estimation	Objectif	Résultats
Logements indignes et très dégradés (+FART)	**2**	**11**	**18%**	**19**	**36**	**53%**
Logements indignes/très dégradés PO	2	3	**67%**	9	11	82%
Logements indignes PB	0	2	**0%**	0	7	0%
Logements très dégradés PB	0	6	**0%**	10	18	56%
Autres logements de propriétaires occupants	**33**	**60**	**55%**	**167**	**204**	82%
Autonomie de la personne	11	26	**42%**	50	88	57%
Amélioration énergétique/Mixte	22	34	**65%**	117	116	101%
Autres logements de propriétaires bailleurs	**1**	**5**	**20%**	**8**	**27**	**30%**
Logements dégradés	0	3	**0%**	0	9	0%
Autonomie de la personne	0	1	**0%**	0	5	0%
Amélioration énergétique	1	1	**100%**	8	13	62%
TOTAL logements PO	**35**	**63**	**56%**	**176**	**215**	82%
Dont FART	24	37	**65%**	124	127	98%
TOTAL logements PB	**1**	**13**	**8%**	**18**	**52**	**35%**
Dont FART	1	10	**10%**	18	40	45%

La carte traduit que les dossiers touchent une majorité de communes, excepté celles de l'ancienne Communauté de Hazelle en Haye qui ne s'était pas engagée dans ce sens. Néanmoins, une étude complémentaire réalisée en régie par la communauté a permis de faire un état des lieux et des besoins. Celle-ci a permis de redimensionner les objectifs.

Le suivi de la mise en œuvre du programme s'est fait de manière diffuse. Les interventions de l'ANAH, portaient sur la rénovation énergétique, le soutien à la réhabilitation des logements dégradés et l'adaptation des logements pour le maintien des personnes âgées à domicile.

La carte des logements améliorés, par commune,

au 01 janvier 2018 sur la CC2T Source CAMEL



Les données de l'ANAH, sur la période 2010/2017 traduisent l'importance de la mobilisation des crédits sur l'ensemble du territoire. Le territoire de la communauté de communes a bénéficié de 397 subventions ANAH, soit environ 50 par an, pour améliorer 365 logements de propriétaires occupants et 64 logements de propriétaires bailleurs. 63 logements très dégradés ont été touchés et 219 aides « Habiter Mieux » mobilisées.

DOSSIERS AGREES PO_PB 2010_2017

	Nombre de dossiers	Nombre Logements subventionnés		
		PO	PB	TOTAL ANAH
Meurthe-et-Moselle	*397*	*365*	*64*	*429*
CC TERRES TOULOISES	**397**	**365**	**64**	**429**
AINGERAY	7	7	0	7
ANDILLY	3	3	0	3
ANSAUVILLE	1	1	0	1
AVRAINVILLE	2	2	0	2
BICQUELEY	7	7	0	7
BOUCQ	4	4	0	4
BOUVRON	1	1	0	1
BRULEY	7	6	7	12
CHARMES-LA-COTE	4	4	0	4
CHAUDENEY-SUR-MOSELLE	3	3	0	3
CHOLOY-MENILLOT	11	10	2	12
DOMEVRE-EN-HAYE	7	7	0	7
DOMGERMAIN	12	12	0	12
DOMMARTIN-LES-TOUL	20	20	0	20
ECROUVES	28	27	1	28
FONTENOY-SUR-MOSELLE	4	4	0	4
FOUG	41	41	0	41
FRANCHEVILLE	4	3	5	8
GONDREVILLE	13	12	0	13
GROSROUVRES	1	1	0	1
GYE	2	1	1	2
JAILLON	1	1	0	1
LAGNEY	4	4	0	4
LANEUVEVILLE-DERRIERE-FOUG	3	3	0	3
LAY-SAINT-REMY	3	3	0	3
LUCEY	11	11	0	11
MANONCOURT-EN-WOEVRE	6	6	0	6
MANONVILLE	3	3	0	3
MENIL-LA-TOUR	2	2	0	2
MINORVILLE	2	2	0	2
NOVIANT-AUX-PRES	6	6	0	6
PAGNEY-DERRIERE-BARINE	6	6	0	6
PIERRE-LA-TREICHE	8	7	1	8
ROYAUMEIX	3	3	0	3
SANZEY	1	1	0	1
SEXEY-LES-BOIS	1	1	0	1
TOUL	134	110	45	155
TREMBLECOURT	3	3	0	3
TRONDES	3	2	2	4
VELAINE-EN-HAYE	5	5	0	5
VILLEY-LE-SEC	4	4	0	4
VILLEY-SAINT-ETIENNE	6	6	0	6

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

NOMBRE DE SUBVENTIONS ANAH PO/PB

DE 2006 À 2017

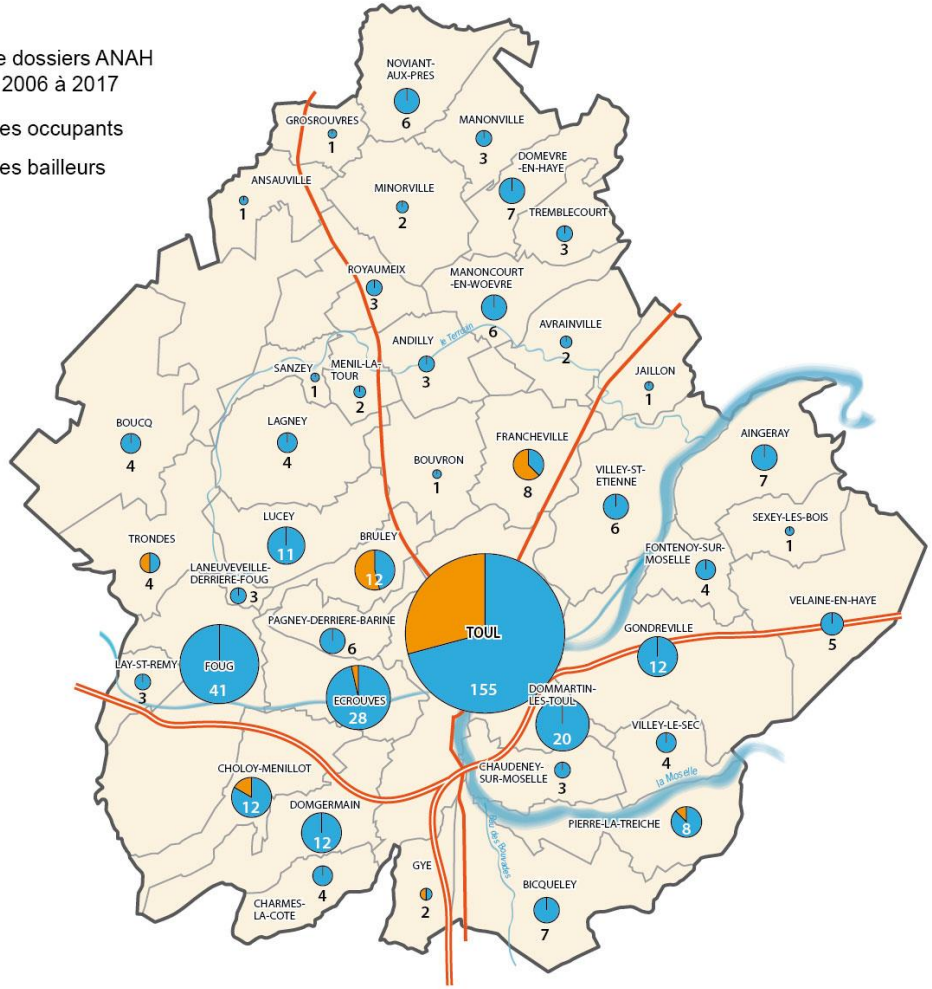
NORD

LEGENDE

20 — Nombre de dossiers ANAH agréés de 2006 à 2017

Propriétaires occupants

Propriétaires bailleurs



Echelle : 0 — 500m

Mars 2018

ESpace & TERRitoires — ACEIF — Métis Ingénierie — écolor — AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRES D'AGRICULTURE

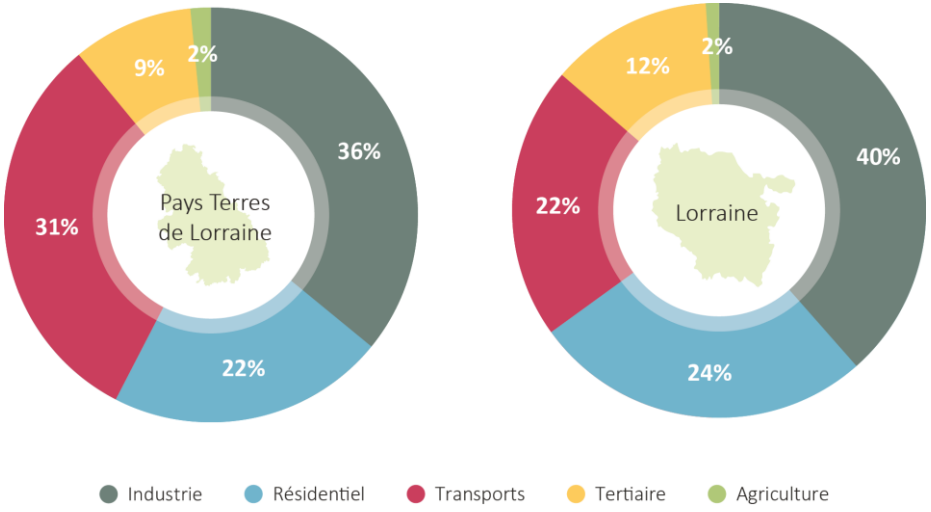
➲ **Une implication forte avec le Pays « Terres de Lorraine ».**

La communauté de communes s'est impliquée fortement avec le Pays Terres de Lorraine sur les questions des économies d'énergies, de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables. Cette implication se retrouve dans :

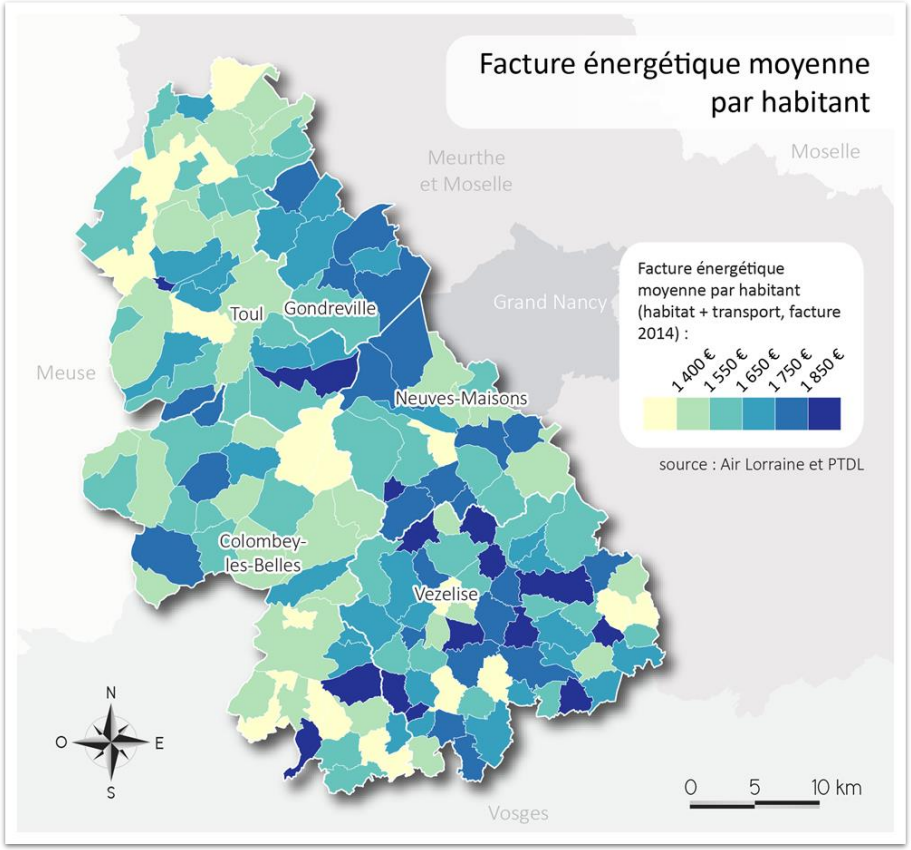
- **La labellisation en 2016 comme « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV) sur la base d'un programme de projets structurants**. Ce dispositif permet au territoire lauréat et aux collectivités locales de bénéficier d'un dispositif de financement des travaux d'économies d'énergies réalisés sur des bâtiments publics ou privés (particuliers) via les Certificats d'Economies d'Energies, par type de travaux : Isolation de combles (plancher), des rampants de toiture, des murs, du plancher bas, sur l'utilisation de matériaux biosourcés, de pompe à chaleur de type eau/eau, de poêles à bois (bûches ou granulés), de chaudière biomasse individuelle (buches, granulés, plaquettes)….
- **La mise en œuvre d'une Plateforme Rénovation Energétique.**
  La plateforme de rénovation énergétique pour l'habitat, dispositif territorial visant à s'inscrire dans les objectifs du Plan National pour la Rénovation de l'Habitat (PREH) et du Schéma régional Climat Air Energie (SRCAE) pour participer à une massification de la rénovation énergétique de l'Habitat permet de contribuer à réduire la consommation énergétique et les factures énergétiques des ménages. L'ensemble de la démarche s'inscrit dans une perspective de rénovation du bâti de haute performance énergétique (niveau BBC), implique la mise en place d'une offre globale de services pour faciliter le passage à l'acte des ménages et structurer une filière économique locale dans le domaine énergétique.

Illustrations : état des lieux de l'efficacité énergétique du bâti résidentiel lorrain – Diagnostic 2014 – Terres de Lorraine

Part de chaque secteur dans les consommations d'énergie finale du Pays Terres de Lorraine et de la Région Lorraine



Facture énergétique moyenne par habitant

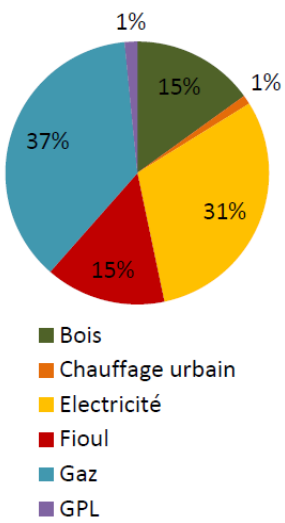


Coût de la consommation énergétique par ménage

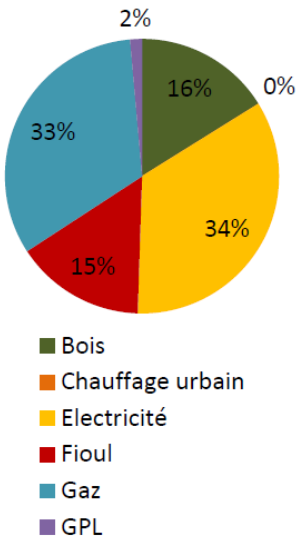
CC Toulois	CC Hazelle en Haye
1 898 €	2 147 €

Répartition de la consommation par type d'énergie

CC Toulois



CC Hazelle en Haye



C'est l'électricité qui est avec 31% la première source d'énergie du secteur, les produits pétroliers représentent 15%, le gaz naturel 33% et le bois 15%.

Les actions prévues dans la Plateforme sont de plusieurs natures :

- Mobiliser **les outils de communication.**
- Diffuser des documents de communication du service RENOV'ENERGIE auprès des partenaires « entreprises » (chambre de métiers de l'artisanat, FFB54, CAPEB) et auprès des entreprises du bâtiment.
- **Assurer la communication sur les lieux des travaux.**
- **Organiser le démarchage « combles à (0) € ».**

- Mettre en place un **groupement d'achat de matériaux, une opération groupée de rénovation** sur un quartier présentant les mêmes caractéristiques de bâti.
- Créer un **référencement, des entreprises locales**
- Créer un **événement autour de l'habitat et l'énergie**
- Définir les conditions de **gestion optimisée de la consommation électrique de bâtiments tertiaires**
- Anticiper le déploiement du **« plan national de rénovation énergétique »**

L'ambition est d'inciter les particuliers à s'engager dans un parcours de rénovation énergétique de leur habitat d'un niveau de performance BBC.

Elle est organisée sur les services rendus au public (EIE-PRIS et autres services) avec des permanences organisées sur Toul. L'ADIL 54 apporte un conseil juridique ou fiscal sur l'habitat lors de ses permanences organisées sur Toul. Elle assure l'animation territoriale et les campagnes d'information pour inciter les particuliers à faire appel à la plateforme et à s'engager dans un projet de rénovation BBC.

Pour cela, elle assure un accompagnement individualisé et renforcé proposé à chaque ménage : le **« Pass Eco-Energie »** basé autour de **5 étapes** (1 - la sensibilisation des ménages, 2 - une visite technique gratuite, 3 – la définition du projet de rénovation et estimation des coûts, 4 – l'engagement et la conduite du projet de rénovation et 5 – la visite post-travaux avec suivi des consommations et sensibilisation aux éco-gestes).

➲ **Une articulation avec le Pôle Départemental de lutte contre le logement indigne et non-décent piloté par la CAF, l'ARS et la DDT de Meurthe et Moselle.**

Le parc classé potentiellement indigne sur la Communauté de Communes s'élève à environ 1.8% des résidences privées. Il correspond à environ 250 logements dont 100 sur Toul, 20 sur Foug et le reste en diffus sur les autres communes.

À l'échelle du département, l'existence de l'Observatoire de lutte contre le logement indigne et non-décent, permet de faire remonter les situations repérées localement dans ce dispositif partenarial, piloté par la CAF, l'ARS et la DDT de Meurthe et Moselle.

A l'échelle de la Communauté de communes, le repérage des situations relève principalement des OPAH. Ces dispositifs, en lien avec les communes et les opérateurs sont sollicités par des locataires ou des travailleurs sociaux. Néanmoins, très peu de situations nécessitent de prendre des arrêtés de péril ou d'insalubrité.

Ainsi, au cours des 3 dernières années, 66 signalements ont été faits :

- **50 traités au titre de la non décence ou d'infractions au règlement sanitaire départemental,** dont 90% sur le parc privé, principalement pour des désordres liés à la présence d'humidité, de moisissures, problème de chauffage).
- **16 traités au titre de l'habitat indigne** dans le parc privé.
- **4 arrêtés d'insalubrité** dont 2 sont en cours (sur 2 logements locatifs), 2 ont déjà pu être levés. 8 dossiers, dont 2 de propriétaires occupants et 6 propriétaires bailleurs (dont 5 à Toul) sont en cours de suivi par l'ARS (insalubrité à déterminer).
- **4 arrêtés de péril** au titre du CCH.

c) Un processus de requalification urbaine du centre historique de Toul, engagé sur le long terme.

La réflexion menée par la ville pour élaborer son Plan de Rénovation Urbaine avait porté à la fois sur le quartier d'habitat social mais également sur la valorisation de son centre ancien. Si ce dernier n'a pas été retenu, au titre du NRPRU, la ville a néanmoins lancé un vaste programme de redynamisation urbaine et sociale. La nécessité d'aller plus loin dans l'action sur ce secteur historique caractérisé par sa proportion importante de logements locatifs, ses

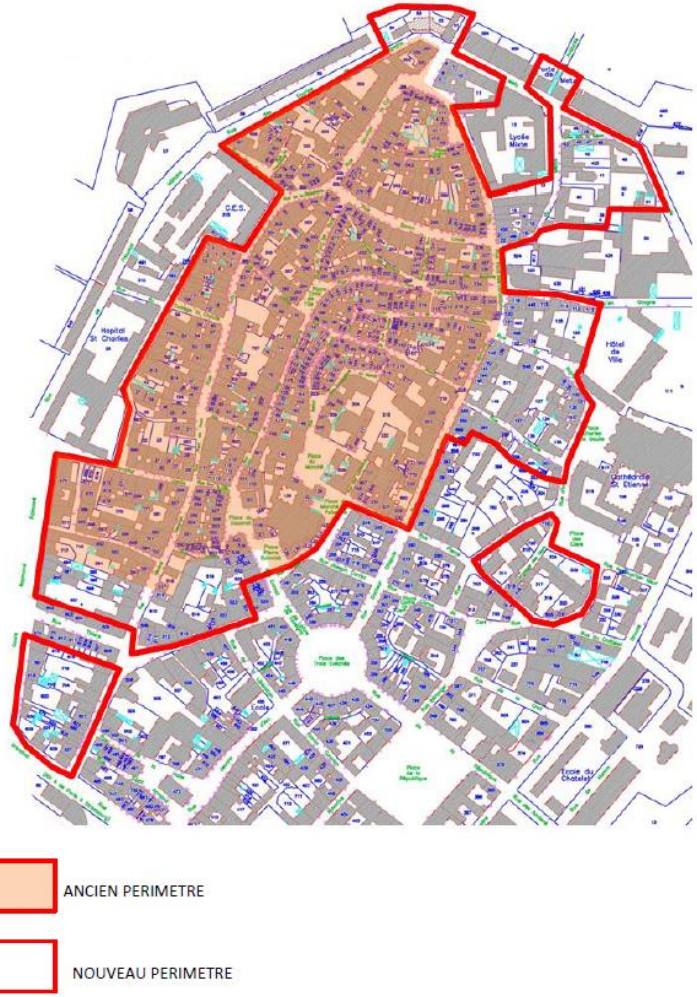
nombreuses difficultés tant en termes d'occupation sociale, de vacance que de qualité de bâti, d'équipements publics, d'espaces publics, a débouché sur la mise en place d'une OPAH RU sur la période 2013 à 2017. Celle-ci a été mise en œuvre avec pour ambition à la fois de :

- Garantir un cadre de vie décent aux habitants en améliorant le niveau de confort des logements ;
- Attirer une nouvelle population urbaine dans ce secteur en proposant un cadre de vie et une offre de services de qualité ;
- Valoriser et mettre en valeur le patrimoine en menant à bien la mise en œuvre d'une AVAP.

Pour cela, l'OPAH RU avait pour objectif de :

- Valoriser l'habitat ;
- Lutter contre les situations de logement indigne (logements très dégradés, non décents, insalubres...) ;
- Lutter contre la précarité énergétique des logements en encourageant fortement les travaux d'économie d'énergie et de charges ;
- Résorber la vacance, en remettant sur le marché locatif des logements inoccupés, en développant une offre locative de qualité à loyers modérés ;
- Encourager à la qualité et à la pérennité des projets de travaux en incitant les propriétaires à engager une démarche de réhabilitation globale ;
- Favoriser l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural en encourageant la réalisation de travaux soignés, notamment dans le secteur du site inscrit.

Périmètre OPAH RU



Cette approche a intégré le dispositif de lutte contre l'habitat indigne et non-décent existant à l'échelle départementale.

Elle intègre également la question de la valorisation thermique des logements afin, à la fois, de diminuer les consommations en énergie, donc les charges, et à garantir une réhabilitation pérenne.

Les objectifs de traitement de l'habitat portaient sur la réhabilitation de :

- Concernant les propriétaires bailleurs : 100 logements, dont 12 logements à traiter au titre de la lutte contre l'habitat indigne, 58 logements très dégradés et 25 dégradés
- Concernant les propriétaires occupants : 76 logements, dont 35 en lien avec le dispositif Habiter Mieux, 25 pour l'autonomie de la personne et 10 pour une situation d'habitat indigne

Le bilan 2016 faisait état d'une quinzaine de dossiers de logements de propriétaires occupants financés et 29 logements de propriétaires bailleurs, dont 8 conventionnés à loyer social et 21 à loyers intermédiaires. 26 logements étaient vacants.

Depuis, environ 4 à 5 dossiers de propriétaires occupants sont suivis ainsi que 10 de propriétaires bailleurs (correspondant à 25 logements environ). S'ajoute celui d'un investisseur privé qui vient d'acquérir l'ancienne école Paul Bert pour réaliser un programme de logements.
Leur mise en œuvre se traduit par une année supplémentaire d'opération. Les objectifs sur la 6ème année portent sur 15 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs.

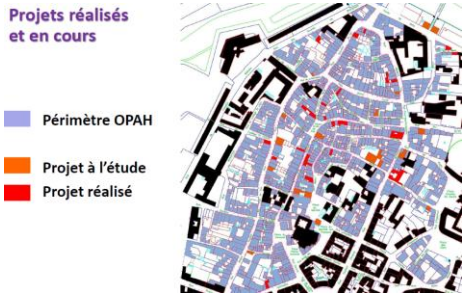
Bien que les résultats soient en deçà des objectifs, le bilan de l'action met en avant de premiers **éléments porteurs de réussite.**

- Le traitement de situations complexes traduit par un niveau moyen de travaux élevé : 55/60K€.
- La récupération de logements vacants et le traitement de situations d'habitat dégradés.
- Le développement d'une offre de logements en locatif intermédiaire répondant à l'objectif d'accueil de nouveaux ménages.
- La montée progressive des demandes, qui traduit un traitement des situations dans la durée.
- La difficile implication des investisseurs, mais une qualité de projets
- La temporalité du montage d'une opération sur 3 à 4 ans…

Bilan : Septembre 2013 à Décembre 2017

Des objectifs difficiles à atteindre :

Propriétaires occupants :
76 logements sur 5 ans ;
Réalisés : 15 (13% des objectifs)
→ 1 dossier très dégradé ;
→ 2 dossiers autonomie ;
→ 5 ASE ;
→ Environ 12 800€ de travaux par logement ;
→ Moyenne 70% d'aide par logements



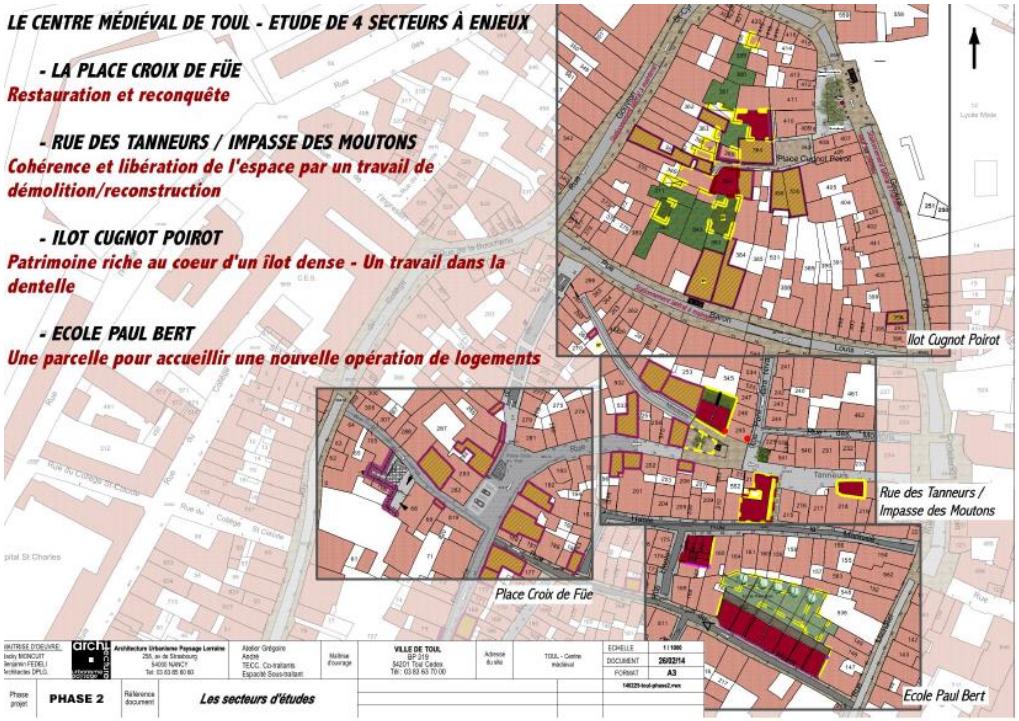
Propriétaires bailleurs :
100 logements sur 5 ans ;
Réalisés : 14 dossiers, 29 logements + 10 dossiers en cours pour 25 logements
→ 8 conventionnés et 21 intermédiaires ;
→ 25 logements très dégradés, 26 vacants ;
→ 57 000€ de travaux par logement ;
→ 25 000€ de subvention en moyenne ;
→ Taux de subvention 45%

Parallèlement à l'action sur l'habitat, la ville a engagé **une stratégie de renouvellement urbain du quartier médiéval**. Des actions complémentaires ont été réfléchies pour certains ilots :

- La place Médiévale de Füe
- La rue de Tanneurs, de la petite Boucherie et des Moutons
- L'ilot Cugnot/Poirot
- L'école Paul Bert

Chacun de ces secteurs a été objet d'investigations précises qui se retrouvent aujourd'hui dans le projet d'intervention du centre ancien de la commune

Illustration : étude urbaine OPAH RU de Toul - 2014



Parallèlement, la ville à travers ses programmes annuels de travaux a favorisé :

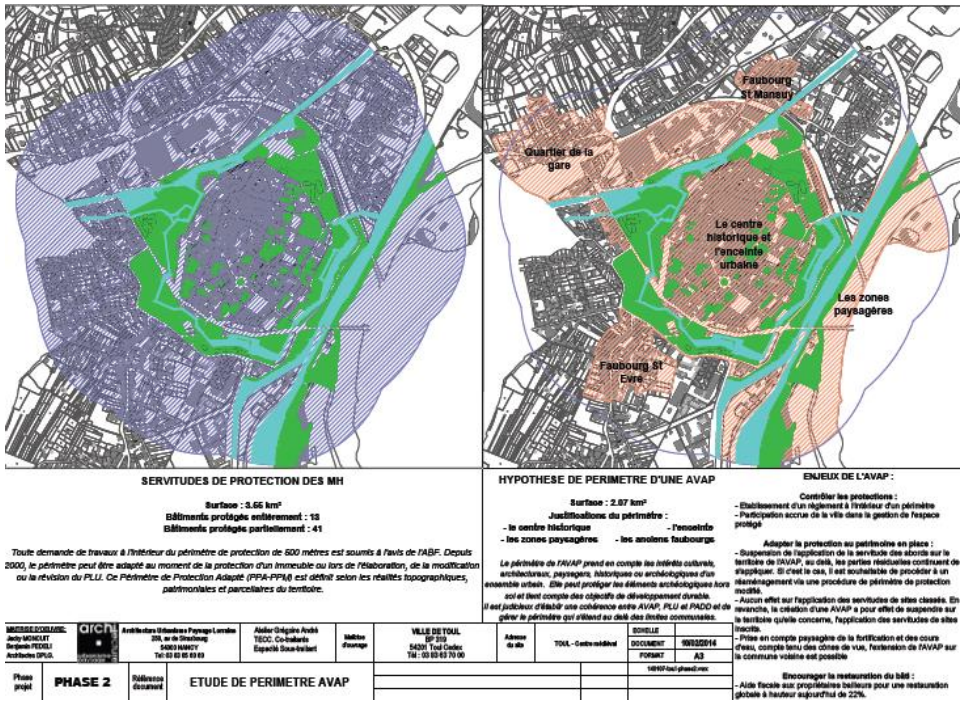
- Les aménagements et requalifications de rues et places, dans un souci de reconstitution de l'ambiance d'un secteur médiéval ;
- La mise en œuvre d'un plan façades (Couleurs de Quartiers) visant la rénovation de 88 façades entre 2012 et 2017.
- Le soutien au développement de l'activité commerciale dans le cadre d'un projet FISAC…

Des acquisitions foncières et immobilières ont été réalisées ou sont en cours ou prévues sur le centre historique, avec l'EPFL (ex : Ilot Keller pour la création d'une résidence intergénérationnelle, ilot Tanneurs Monnaie, acquisition d'un immeuble pour créer un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine…) qui vont contribuer à la valorisation globale du centre historique.

<u>L'engagement d'une réflexion sur la mise en œuvre d'un « périmètre sauvegardé – AVAP ».</u>

Toul a mené une étude patrimoniale visant à définir des recommandations architecturales.

Ainsi, elle s'est engagée dans la démarche de mise en œuvre d'une AVAP sur son centre ancien, afin d'assurer la qualité et la protection de son patrimoine de grande qualité architecturale.



Ce travail de concertation a permis de définir un schéma d'aménagement et des propositions pour le mettre en œuvre, notamment pour ce qui concerne l'habitat et l'ensemble des enjeux urbains.

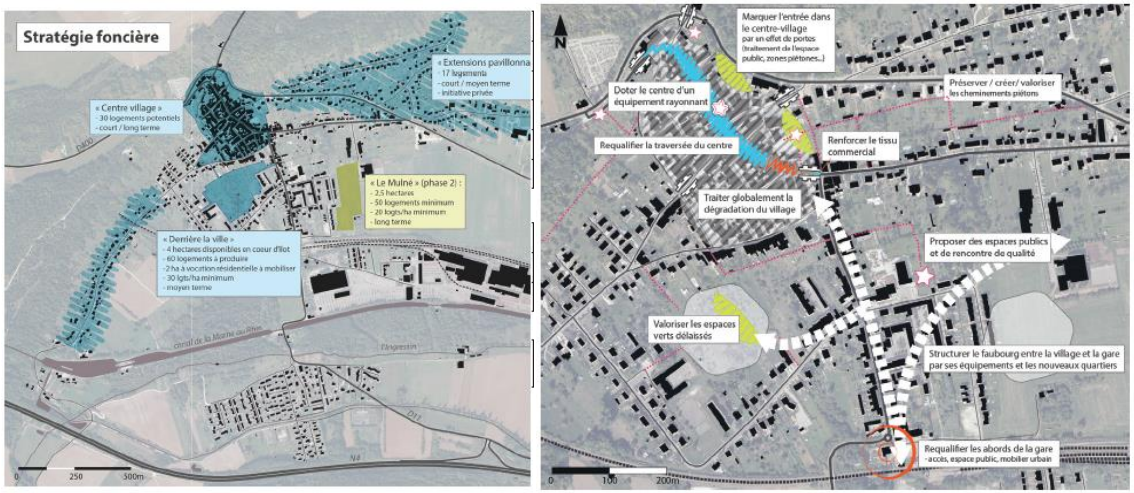
L'ensemble de cette dynamique s'inscrit dans une perspective d'évolution qualitative de renforcement de l'image et de l'attractivité du cœur médiéval à mener dans la durée.

d) Une valorisation du centre ancien de Foug formalisée dans l'étude « centre bourg »

La Commune de Foug s'est engagée dans une étude de valorisation urbaine, en lien avec l'EPFL, lui permettant ainsi de définir les conditions de son développement et de sa restructuration urbaine. Cette étude lui a permis de définir des orientations d'aménagement, visant à :

- Requalifier l'habitat et traiter le bâti dégradé ;
- Renouveler l'espace public (plan de circulation, organisation du stationnement) ;
- Redéployer le réseau de services, en lien avec le nouvel EHPAD ;
- Maintenir le tissu commercial ;
- Articuler le tissu urbain ;
- Prendre en compte le potentiel touristique du canal.

Illustrations « Étude de valorisation urbaine »



Si le projet n'a pas été mis en œuvre, il a néanmoins posé les enjeux pour les années à venir. Ceux-ci ont été intégrés dans l'étude « Centre bourg » opérationnelle et de programmation lancée par la commune en lien avec l'EPFL.

e) Le renforcement de l'attractivité de l'agglomération

Le PLH visait le renforcement de l'attractivité urbaine de l'agglomération **à travers l'organisation de l'articulation entre les communes** de Toul, Dommartin-lès-Toul et Écrouves.

Une réflexion d'ensemble devait permettre de définir les conditions pour assurer notamment, la valorisation des espaces de la gare, de la Justice de Gama-Franchemare et du Génie, qui offrent des capacités foncières et immobilières importantes à valoriser. Les berges du canal étaient également ciblées à la fois dans une dimension communale pour unir les deux « rives » de la ville et une dimension intercommunale pour structurer le lien entre les villes de Toul et d'Écrouves. **De même, la** valorisation urbaine de **l'axe urbain qui traverse l'agglomération de Dommartin-lès-Toul à Écrouves** était prévue afin de renforcer son image et la qualité de la traversée de l'agglomération.

Force est de constater que des interventions ont été menées sur ces différents espaces sans réelle dimension intercommunale (excepté le secteur du Génie), mais les efforts des communes contribuent à cette valorisation.

f) Les actions de valorisation des communes

Aujourd'hui, l'identité du territoire porte sur sa richesse naturelle et patrimoniale qui en fait un territoire très agréable. De nombreuses communes se sont engagées dans des programmes de travaux visant le traitement de places, la modernisation des équipements ou la création de services, l'amélioration de traversées, la valorisation du cœur du village, des usoirs, l'enfouissement des réseaux...

Par ailleurs, elles accompagnent leur développement en veillant à leur capacité de l'assumer en répondant aux besoins d'alimentation en eau et en trouvant la meilleure solution en matière d'assainissement.
Quelques communes se sont engagées dans une réflexion (études) sur la valorisation urbaine et de l'habitat portant sur le tissu existant, les secteurs de développement.
Certaines (ex : Pierre-la-Treiche, Charmes-la-Côte, Lagney…) ont bénéficié de l'aide communautaire à la modernisation de leurs logements communaux.

La réalisation des programmes d'aménagement s'inscrit dans le Contrat Territoire Solidaire (CTS), porté par Terres de Lorraine.

Un développement d'une offre diversifiée limitée

Principales préconisations :

Concernant le parc social : *réaliser les objectifs de développement du parc social du PLH (soit 90 logements, soit 10% de l'offre à produire) et développer une offre en neuf et dans l'ancien.*

Concernant le parc en accession : *Assurer le développement d'une offre de logements en accession à prix modéré et sécuriser l'accession dans l'ancien : 20% de l'offre nouvelle soit 180 logements.*

➲ ***Un développement du parc social lié, hier au besoin de renouvellement ANRU et aujourd'hui aux besoins des séniors***

Au cours des 5/6 dernières années, Toul Habitat, dans le cadre de son projet ANRU, a reconstruit :

- 91 logements sur Toul : 46 acquis en VEFA sur GAMA (30 logements sur les 240 de réalisés) et 16 sur le Clos de l'Arsenal (sur 97 logements) à un promoteur. 45 ont été réalisés sur le site Mouilleron - Route de Bruley.
- 6 viennent d'être livrés à Lay-St-Rémy.

Sinon, selon les données de la DDT, 82 logements sociaux ont été programmés depuis 2010, soit un rythme de 10/15 logements par an. 54 logements vont être réalisés sur Toul, dont une résidence intergénérationnelle avec « Habitat et Humanisme », 9 sur Dommartin-les-Toul, 12 sur Pagney-derrière-Barine. D'autres sont prévus : 10 sur Trondes, 8 sur Bruley, 6 sur Francheville et 4 sur Choloy-Ménillot.

Tous ces projets sont portés par Toul Habitat, excepté la résidence intergénérationnelle sur Toul, réalisée par « Habitat et Humanisme ». Toul Habitat souhaite continuer de se développer au rythme d'environ 15/20 logements par an.

Les 87 logements en PLS correspondent à l'EHPAD de Foug.

CC2T : Programmation HLM de 2010 à 2017

	Production globale de LLS				
Commune	Année	Maître d'ouvrage	Nombre de logements PLUS	Nombre de logements PLAI	Nombre de logements PLS
Toul	2010	SLH	9		
Choloy-ménillot	2012	SLH	3	1	
Foug	2012	OHS			80
Toul	2013	SLH	1	1	
Toul	2015	Habitat & Humanisme	5	17	7
Pagney-derrière-Barine	2015	Toul Habitat	8	4	
Toul	2016	Toul Habitat	7	3	
Dommartin les Toul	2017	Toul Habitat	6	3	
Trondes	2017	Toul Habitat	7	3	
Toul	2017	SLH	2	2	
TOTAL			**48**	**34**	**87**

Source - DDT 54

➲ ***Un développement limité du parc locatif privé conventionné***

En 2014, le parc locatif privé conventionné sur la Communauté représentait environ 80 logements, dont 56 sur Toul, soit 2% du parc locatif privé seulement. Ces dernières années, le parc locatif privé conventionné a augmenté, d'une trentaine de logements sur Toul, lié à l'OPAH RU, il est vrai très incitative. Il s'est peu développé sur les autres communes.

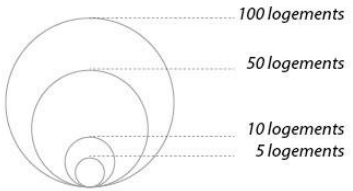
Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres Touloises
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PRODUCTION GLOBALE DE LLS

LEGENDE

Cercles proportionnels au nombre de logements financés entre 2010 et 2017

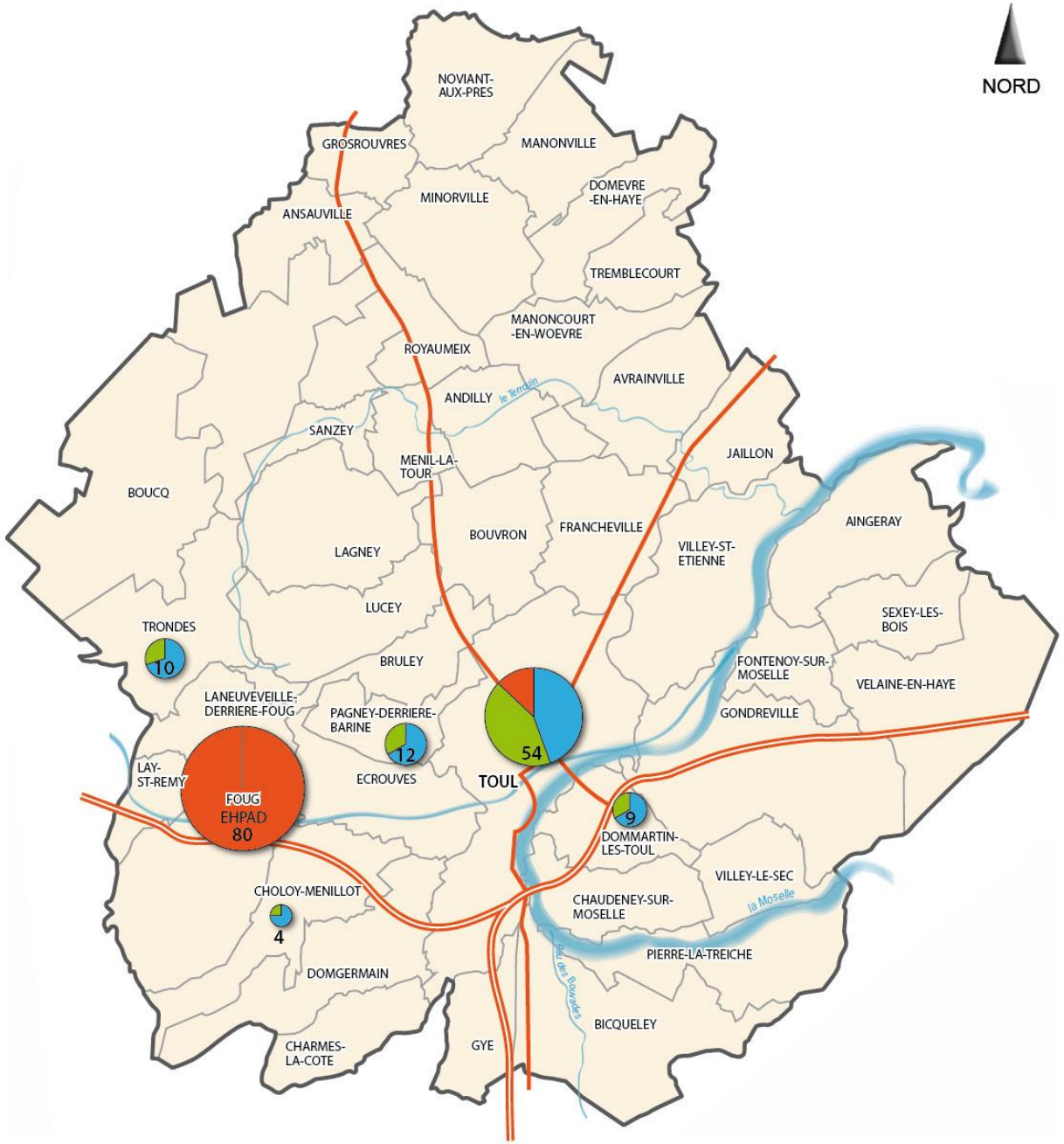


Nature du financement

- PLUS
- PLAI
- PLS

Echelle : 0 500m

Source : DDT 54



➲ ***Un développement limité de l'accession sociale, plutôt tournée sur l'occasion***

La Communauté de Communes a connu un net ralentissement de sa dynamique de l'accession en neuf qui la caractérisait encore il y a 4 à 5 ans. Le territoire se caractérise ces derniers temps par le bouclage d'opérations, la réalisation ralentie de lotissements par les investisseurs et promoteurs privés et le développement en diffus.

Aujourd'hui, la commune de Toul est support d'un petit lotissement contigu au quartier Gama, opération qui connait un rythme de commercialisation rapide (22 lots vendus).

Les produits proposés correspondent à des niveaux de prix élevés, peu accessibles aux ménages ayant des niveaux de revenus modestes.

Aucun programme expérimental du type PSLA n'a été mis en œuvre. Le programme en accession sociale prévu sur le quartier de la Croix de Metz n'a pas été réalisé.

Quelques communes ont réalisé une petite opération et sont confrontées à des difficultés de commercialisation (ex : Trondes, Sexey-les-Bois…), malgré des niveaux de prix plus limités.

Des opportunités dans le marché de l'occasion

Ces dernières années, le territoire se caractérise par un niveau dynamique de transactions dans l'ancien. Le faible développement du foncier a reporté le marché de l'accession sur les biens d'occasion. Selon les agents immobiliers, l'offre est aujourd'hui importante et répond aux besoins. Depuis 2 à 3 ans, la dynamique du marché de la revente s'est quelque peu relancée, sous l'effet d'une limitation de l'offre foncière. **Ces biens dont le niveau de prix a fortement diminué** (-1,5 à -2% dans certains cas) offrent de réelles opportunités aux ménages désireux de s'installer sur le territoire.

Enfin, il faut souligner le petit mouvement de vente de logements sociaux (5 à 10 par an).

Une organisation des réponses en faveur de certains publics spécifiques.

➲ **Concernant les personnes âgées et handicapées.**

Principales préconisations :

- *Produire du logement adapté pour les personnes âgées et /ou à mobilité réduite et les personnes handicapées dans l'offre nouvelle.*
- *Adapter les logements en faveur du public âgé et/ou à mobilité réduite.*
- *Suivre les attributions de logements.*

Comme souligné précédemment, le territoire de la Communauté de Communes est confronté au vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentent 21.6% de la population totale contre 23.8% pour la Meurthe et Moselle. Les plus de 75 ans représentent 7.6% de la population en 2014 soit 9% de plus qu'en 2009.

Le public bénéficiaire des aides à l'autonomie (APA) représente environ 530 personnes et celui bénéficiaire de la prestation de compensation au handicap environ 150.

Un dispositif d'intervention pour l'amélioration et l'adaptation du parc de logements des personnes âgées a été organisé dans le cadre de l'OPAH-RU et de l'OPAH communautaire. Les dossiers liés à l'autonomie et l'adaptation de logements trouvent leur réponse dans les dispositifs. Cependant, selon les services du Conseil Départemental et de l'ADMR qui assurent le suivi du public âgé et handicapé, les dispositifs d'interventions sont parfois mal connus, mais souvent les personnes ne souhaitent pas réaliser de travaux.

Le territoire bénéficie de la présence de prescripteurs (CAL 54, Camel…) pour aider des personnes âgées à réaliser un projet d'amélioration et adaptation de leur logement et mobiliser les aides de l'ANAH et du Conseil Départemental. Néanmoins, peu de personnes âgées mobilisent des aides pour adapter leur logement (environ 10 à 15 cas par an au cours des

dernières années), les demandes portent plus sur des besoins du quotidien (barres de douches…).

Quelques demandes d'adaptation sont formulées auprès de Toul Habitat et certaines personnes âgées du centre ancien de Toul, suivies par les services sociaux vivent dans des conditions parfois difficiles tant en locatif que dans leur propre logement.

Par ailleurs, le service du Conseil Départemental, suit quelques dossiers de personnes handicapées, mais les besoins en logement sont limités. Les difficultés de trouver une réponse adaptée, dans certains cas, ainsi que l'attente de réalisation de travaux d'adaptation dans le parc social sont formulées.

Aujourd'hui, il faut souligner que le territoire des Terres Touloises, a ciblé le public « personnes âgées », à travers les projets de résidences « intergénérationnelles » (Toul, Pagney Derrière Barine…), ses logements séniors (Lay-St-Rémy, Lagney…). Plusieurs communes souhaiteraient développer une petite offre de logements adaptés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite intégrant des espaces de convivialité et des services ex : Domgermain, Bruley, Trondes...

La création d'un EHPAD de 82 places à Foug a permis de conforter l'offre d'accueil.

Sur Toul, les résidences autonomies vont être rénovées et adaptées à l'évolution des besoins.

Les services en faveur des personnes âgées (ADMR, ADAPA, SSIAD,…) en matière de soins à domicile, d'aides ménagères, de portage de repas, de téléalarme et de services de proximité, sont très présents.

➲ **Concernant les jeunes**

Principales préconisations :

- *Faire un état des lieux des besoins en logement des publics jeunes.*
- *Conforter le rôle d'accueil et d'accompagnement des jeunes et notamment des jeunes en difficulté, porté par la Mission Locale.*
- *Prévoir, en fonction des besoins, l'organisation sur le territoire, de réponses complémentaires en matière d'accueil.*

Sur la Communauté de Communes en 2014, le public 15/29 ans représentait 18.1% de la population contre 20.1% pour la Meurthe et Moselle. Entre 2009 et 2014, la part des jeunes a diminué de 4.1%. Bien sûr, la part des jeunes de 15/29 ans est plus importante sur l'agglomération où elle avoisine les 20%, à hauteur de celle du département, mais a baissé de 4.1%.

Au cours de ces dernières années, la communauté de communes a été support d'une étude sur les besoins de logements des jeunes, en lien avec la CAF et le Conseil Départemental. Celle-ci avait mis en exergue le besoin de réponse pour des jeunes en stage ou en formation. Aucune action spécifique n'a été mise en œuvre.

Le territoire ne s'est pas positionné sur l'appel à projet régional visant la création d'une plateforme relais **au dispositif « Loj'Toit »**. **Aujourd'hui, la Mission locale** assure son rôle d'accueil des jeunes et d'orientation sur les systèmes et dispositifs d'accès au logement et les aides financières (Locapass…). Par ailleurs, elle assure des actions collectives auprès de groupes de jeunes dans le cadre de la garantie jeunes (gestion d'un budget dont le logement, droits et devoirs d'un locataire).

Globalement les réponses sont trouvées dans l'offre existante et semblent suffisantes. Les autres communes de la communauté sollicitent très peu le dispositif.

La Mission Locale de Terres de Lorraine assure la prise en charge et le suivi du public jeune. Elle est présente sur Toul (ancien site Kleber). En 2017, elle

a suivi 1 800 jeunes dont 50% issus de la Communauté de Communes. Elle a enregistré 450 nouveaux jeunes en 2017.

Dans ses missions, elle assure la prise en compte des besoins et l'accompagnement des jeunes dans leurs démarches « logement ». L'analyse des besoins traduit que 10 à 15% des jeunes rencontrent un problème de logement, en moyenne, lié à un besoin d'aide financière pour accéder ou être maintenu dans le logement ou à un besoin de décohabitation.

Enfin, lorsque les jeunes sont confrontés à un problème lié au logement, ils sont orientés vers les dispositifs d'aides : FSL, Fonds énergie et du Fonds d'aides aux jeunes.

Mission locale Terres de Lorraine.

Données relatives au logement des jeunes.

CC2T : Données public Mission Locale : 2017

		Terres Lorraines		CC2T	
Total jeunes		1722		918	53,30%
		Nombre	%	Nombre	%
Situation d'hébergement		1291	75,0	650	70,8
Hébergés	parents	1101	63,9	543	59,2
	famiille	132	7,7	70	7,6
	amis	58	3,4	37	4,0
Logement autonome		369	21,4	214	23,3
Autres		62	3,6	54	5,9
Statut	Célibataire	1508	87,6	794	86,5
	Dont log autonome	198	11,5	114	12,4
	Couple	214	12,4	124	13,5
	Dont log autonome	156	72,9	114	91,9
Sexe	Femme	830	48,2	426	46,4
	Homme	892	51,8	492	53,6

➲ **Concernant les publics en difficulté**

Principales préconisations :

- *Organiser un temps de synthèse du fonctionnement des filières d'accès au logement-cadre CTDAL*
- *Permettre au public en situation précaire l'accès au parc accessible*
- *Organiser le développement d'une petite offre complémentaire pour répondre à l'ensemble des besoins notamment :*
  - *Créer la « Maison Relais » de 25 places*
  - *Définir les conditions nécessaires pour développer le parc de logements PLAI et PST*

- *Définir le besoin d'offre d'urgence et d'hébergement temporaire complémentaire si nécessaire.*

À l'échelle des Terres Touloises, la prise en charge du public défavorisé est assurée principalement **par l'Association ARELIA**, la solidarité en action. Celle-ci assure :

- **Le Service d'Accueil et Orientation (SAO)** est chargé de coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'hébergement/logement, en appui sur l'observation des besoins et le suivi des réponses à apporter. L'ensemble des acteurs sociaux (travailleurs sociaux des CCAS, du Conseil Départemental,...) confrontés à un besoin d'accueil, font remonter leurs situations dans le SAO.
  Celui-ci est chargé de définir les conditions de prise en charge et l'orientation la plus adaptée. Il s'appuie sur des dispositifs d'accueil existants en fonction de leurs disponibilités. En 2016, 144 demandes ont été formalisées concernant 209 personnes, prises en charges sur Terres de Lorraine par le SAO. Les besoins en hébergement collectif trouvent une solution sur le territoire ou sur l'agglomération proche. Ces besoins remontent au SIAO départemental qui regroupe les 6 « SAO » territorialisés.
- **Le dispositif d'urgence**, qui dispose de 3 logements (6 places) et mobilise un réseau de proximité dont la résidence sociale Cordier : 1 ou 2 studios. Elle gère également un dispositif hivernal consistant à accueillir toute personne en situation de détresse et de danger et à répondre aux besoins d'hébergement des personnes sans domicile fixe sur la Métropole du Grand Nancy. Elle dispose de 10 places sur Toul.144 situations ont été accompagnées, soit 209 personnes accueillies à Toul.

•

BILAN 2016 DROIT COMMUN

Nombre de situations		
Total général	144	

Population		
En 2016	Total	En pourcentage
Nombre de situations	**144**	
Nb situations période dispositif hivernal **2016**	**30**	20,83%
Nb situations période dispositif hivernal **2015**	**71**	49,31%
Nb situations hors dispositif hivernal ou indeterminé	**43**	29,86%
Nombre de personnes	**209**	100,00%
Nombre d'adultes	**159**	76,08%
Nombre d'enfants	**47**	22,49%
Non renseigné	3	1,44%
Total enfants à charge ET non à charge	61	

Le CHRS pour les personnes majeures, hommes seuls ou femmes seules, couples sans enfant en situation d'exclusion ou de précarité suite à des difficultés d'ordre social, familial ou économique. Sur le territoire Terres de Lorraine : 10 places (chambres individuelles), sont mobilisables. En 2016, 38 ménages ont été pris en charge, soit 63 personnes.

	CHRS Externalisé Toul		
	CHRS Extérieur en logement - ASSH	CHRS Extérieur en logement - Sous-Location	TOTAL GÉNÉRAL
Nombre de personnes en hébergement au 31/12/15	**9**	**22**	**31**
Nombre de personnes entrées en hébergement en 2016	**7**	**25**	**32**
Nombre de prises en charge en 2016	**16**	**47**	**63**
Nombre de personnes sorties au cours de l'année 2016	**12**	**13**	**25**
Nombre de personnes en hébergement au 01/01/17	**4**	**34**	**38**
	63		

- **Un espace d'accueil permet la mise à l'abri dans un lieu sécurisé des femmes ayant subi des violences conjugales**, et un accompagnement psychosocial. Les besoins de relogement sont trouvés par la mobilisation de 5 chambres à l'échelle de la métropole pouvant accueillir 5 femmes et leurs enfants, d'une capacité maximale de 15 places. Néanmoins, aucune place n'existe sur le Toulois. En 2016, 14 ménages ont été accueillis dans le cadre de l'hébergement (soit 26 personnes) et 107 femmes rencontrées dans le cadre de l'accueil de jour.

- La « **Maison Relais ou pension de famille - La Cuesta** » de 25 places sur Toul permet d'assurer le suivi et l'accompagnement de personnes majeures seules, hommes ou femmes ne possédant pas une autonomie suffisante dans le savoir-habiter pour être autonome. En 2016, 29 personnes ont été accueillies, toutes issues du territoire Terres de Lorraine

	Sur l'année 2016	Personnes présentes au 31/12/16
Nombre de résidents	29	25
Nombre d'hommes	18	17
Nombre de femmes	11	8
Moyenne d'âge sur l'année 2016	52 ans 1/2	53 ans
Nombre d'entrées	4	

- Un dispositif **d'Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile** (HUDA) permet l'accueil et l'accompagnement des personnes sans hébergement et en procédure de demande d'asile. L'offre d'accueil représente 90 places en hébergement diffus ou hors les murs sur Toul, représentant jusqu'à 15 familles avec enfants). En 2016, le dispositif a accueilli 119 personnes hébergées, soit 30 familles.

Population		
En 2016	Total	*%*
Nombre de personnes	**119**	
Nombre de familles et groupes d'adultes	**30**	
Nombre d'adultes	**68**	*57,14%*
Nombre d'enfants mineurs	**51**	*42,86%*
Au 31 décembre 2016		
Nombre de personnes	**70**	
Nombre de familles	**20**	

ARELIA assure également un service d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Pour cela, elle a passé une convention avec le Conseil Départemental pour accompagner les ménages rencontrant des difficultés inhérentes au logement et favoriser une insertion durable des personnes dans leur habitat et leur environnement. En 2016 : 30 mesures sur Terres de Lorraine ont été financées

Elle gère également des mesures « AVDL – Accompagnement vers et dans le logement » pour le public vivant dans un logement indigne ou en situation d'expulsion. En 2016, 25 mesures sur Terres de Lorraine (62 ménages, soit 129 personnes suivies sur Terres de Lorraine).

L'association AGAFAB assure la gestion de la résidence sociale Jacques Cordier, ancien foyer de travailleurs migrants, dont une dizaine y est encore présents. Par ailleurs, une partie sa capacité permet l'accueil de publics en difficulté et une autre des demandeurs d'asile en lien avec l'Association ARELIA et l'ARS. La résidence est quasiment occupée à 95% toute l'année. En 2016, elle a accueilli 75 résidents et 228 demandeurs d'asiles. Les rotations annuelles sont non négligeables : 25 résidents l'ont quitté dont 60% pour accéder à un logement ordinaire et 165 hébergés sont partis. La moyenne d'âge des résidents est de 58 ans, celle des hébergés 28 ans. L'association assure l'accompagnement social de ce public.

Le CAL de Meurthe et Moselle a une mission de gestion de l'offre locative d'insertion mais également de développement d'une offre complémentaire. Il est confronté à la difficile mobilisation de propriétaires. Un projet a été réalisé à Chaudeney (mobil home). Régie Nouvelle (association immobilière à vocation sociale) gère quelques logements. Ce parc permet d'apporter des réponses aux besoins des publics relevant du PDALPD.

Habitat et Humanisme va créer sur Toul une Maison intergénérationnelle de 29 logements et des espaces collectifs, gérée par une équipe de bénévoles. Elle permet l'accueil de personnes âgées, de familles monoparentales, de jeunes couples et jeunes adultes, tous à faibles revenus. L'offre de logements correspond à 17 logements à loyer très sociaux (PLAI), 5 à loyer social (PLUS) et 7 avec un loyer intermédiaire (PLS), assurant ainsi une vraie mixité sociale au sein de la résidence et dans le quartier.

Par ailleurs, les réponses aux besoins sont trouvées également dans le parc privé auprès de quelques propriétaires de logements qui répondent favorablement aux sollicitations des acteurs sociaux du logement, notamment sur le centre de Toul.

Enfin, les réponses au besoin de logements ordinaires sont plus faciles avec la présence de logements vacants dans le parc social et privé.

Une coordination des acteurs sociaux de l'habitat assurée

À l'échelle des Terres de Lorraines, la mise en œuvre des actions du Plan Départemental d'Aide au Logement et hébergement des publics défavorisés (PDALHPD) est organisée pour partie dans le cadre du **Comité Territorial du Droit au Logement (CTDAL).** Cette instance procède à l'identification des besoins des personnes et familles rencontrant des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir. Son action est principalement organisée notamment autour de :

- La coordination de la prévention des expulsions (41 situations suivies, 6 demandes de concours de la force publique en 2016) ;
- La coordination préalable à la saisine de la commission de conciliation pour le public « Dalo » : 3 recours seulement ;
- L'organisation des réponses en matière d'habitat adapté (4 ménages, contre 8 en 2015 encore en cours/problème de sédentarisation).

Par ailleurs, l'ensemble des dossiers de demandes d'aides du FSL (problèmes d'impayés de loyers, de charges locatives, d'accès aux logements, de paiements de factures d'énergie, d'accompagnement social) est transmis directement par les travailleurs sociaux au Conseil Départemental, gestionnaire du dispositif.

En 2016, 279 dossiers représentant 493 demandes d'aides ont été traités contre 532 demandes d'aides en 2015. 380 soit 77%, portent sur l'accès au logement, 42 soit 9% sur le maintien. En plus, le territoire a bénéficié de 71 mesures d'accompagnement ASLL.

50% sont des personnes isolées et 39% des familles monoparentales.

A ces demandes s'ajoutent les aides FSL liées à l'énergie.

CTDAL Terres de Lorraine

Mise en relation offre de logements et ménages :

4 ménages – 2015 → 8 ménages en attente / sédentarisation

Saisine Dalo : 3 recours (5 en 2015)

Prévention des expulsions localisées : 41 dossiers
6 accords d'interventions par la force publique

Activités FSL

		Accès	Maintien	ASLL	Total aide
FSL	2015	424	32	76	532
FSL	2016	380	42	71	493

89 % de personnes isolées dont 39 % monoparentales

Plusieurs réseaux partenariaux ont été mis en place, à l'échelle du territoire pour le suivi de certains publics sur les questions liées aux violences conjugales, la santé, l'accès aux droits et aux devoirs, intégrant souvent la question du logement.

Aujourd'hui, la connaissance des besoins en logement et du fonctionnement des filières logement, existent (SAO, fichier de la demande sociale). Chaque structure prend en compte les besoins de son public et l'oriente sur les réponses existantes. Les relations entre les acteurs sociaux du logement permettent d'apporter les réponses aux besoins.

Le Conseil Départemental, en appui sur le Plan Départemental, d'Aide au Logement et à l'Hébergement des publics en Difficulté et sur sa compétence en matière d'aide à la pierre, assure une mission logement avec pour objectif de connaître les différents problèmes liés au logement et d'organiser avec les acteurs les réponses à ces besoins. Les réponses sont aujourd'hui organisées dans un certain nombre d'actions ou sont inscrites dans les dispositifs existants : Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne et la non décence, OPAH et les structures d'accueil dans le logement.

Les CCAS de Toul et Foug assurent l'accueil, l'information et l'orientation des publics au regard de leur problème d'habitat.

Une coordination renforcée avec la création de la Conférence Intercommunale du Logement par la communauté de communes.

La loi « Egalité et citoyenneté » place la communauté de commune comme chef de file en matière de fonctionnement de la filière d'accès au parc social. **Elle a rendu** obligatoire pour la Communauté de Communes recensant un Quartier d'Habitat sensible dans le cadre de la Politique de la ville (La Croix de Metz), la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement et l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'attribution et d'un plan de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

À ce jour, la Communauté de communes a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement, élaboré son règlement intérieur et réalisé un diagnostic du parc social.

➲ **Concernant les militaires**

Principales préconisations :

- *Intégrer le suivi des besoins des militaires dans l'observatoire de l'habitat.*
- *Suivre les évolutions et répondre aux besoins*

Le territoire de la communauté de communes est concerné par la présence encore importante des effectifs militaires. L'offre existante semble satisfaire la demande. Les données du bureau logement de l'armée font état d'un niveau de mouvement annuel non négligeable. Ainsi, en 2017, 217 cadres sont partis et 160 sont arrivés. 183 EVAT sont également partis et 183 sont arrivés. Au cours de l'année, 40 EVAT ont quitté la caserne pour un logement autonome.

Le bureau logement a géré un peu plus d'une centaine de logements locatifs, dans son parc dédié ou en lien avec les bailleurs. Les demandes d'accession sont gérées en direct par les militaires.

Il apparait que les réponses aux besoins sur le Toulois sont suffisantes. Les conventions de réservation de logements locatifs auprès de Toul Habitat et la SNI sont en cours d'évolution. Celle avec la SNI qui avait déjà diminué ne va pas être renouvelée, du fait du faible niveau d'occupation des logements. Celle avec Toul Habitat ne pose pas de problème. La perspective d'un programme de logements militaires complémentaire « 3ème tranche du clos de la Barine » à Écrouves, a été envisagée afin mieux répondre aux besoins de maisons individuelles, mais n'est plus à l'ordre du jour.

➲ **Concernant les Gens du voyage**

Principales préconisations :

- *Intégrer la préconisation du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage qui vise l'élargissement de la capacité d'accueil de l'aire de grand passage à 100 caravanes.*
- *Améliorer la gestion interne des aires de passage en lien avec les territoires proches.*
- *Assurer la sédentarisation de certaines familles.*

À ce jour, la compétence aire d'accueil des gens du voyage est assurée par la Communauté de communes. Elle assure le suivi et la gestion des 2 aires réalisées et prescrites par le Schéma départemental. Elles sont gérées en régie. Un agent d'accueil assure une mission de gestion et accueil des familles. L'aire de passage est occupée de manière partielle par des familles locales qui tournent sur un territoire élargi. Son taux d'occupation est limité (30 à 40% environ). L'aire fonctionne bien et n'est pas confrontée à des problèmes de dégradation.

L'aire de grands passages existe et répond à la demande du secteur en termes de flux, lors de la période estivale. Néanmoins, sa capacité de 100 places est parfois sous dimensionnée lors de certains passages. En 2017, elle n'a pas été ouverte à l'accueil de groupes de passage. Les familles ne pouvant s'y installer se dirigent sur les friches existantes ou sur la zone industrielle de Gondreville ou sur d'autres terrains....

Des ménages sur Chaudeney sur Moselle et Dommartin-lès-Toul ont bénéficié d'un accompagnement d'Amitiés Tsiganes, pour définir un projet « Habitat », sans réponse actuellement faute de foncier. D'autres petits groupes sur Chaudeney sur Moselle et Dommartin-lès-Toul, à proximité de la Moselle, sans souhait de se sédentariser, circulent à l'échelle départementale et reviennent sur des périodes plus ou moins longues, sur la commune où elles ont leurs attaches familiales.

L'ensemble des familles de passage ou sédentaires bénéficient de l'accompagnement social organisé par l'Association Amitiés Tsiganes dans le cadre d'une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale, financée par le Conseil départemental

3. LES PERSPECTIVES ET LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

3.1. Organiser de manière solidaire et maîtrisée, la régulation du développement de l'habitat pour renforcer l'attractivité de Toul et Foug

Adapter le volume de logements à réaliser

Le SCOT a défini pour la Communauté de communes, un niveau de production à hauteur de 3705 logements (260 à 270 par an) sur la période 2013/2026. Sur la période 2013-2016, le rythme de développement a correspondu au 1/3 du rythme prévu, accompagné **d'un accroissement de la vacance à hauteur de 260 logements.**

Dans un contexte de développement démographique (+1.7% entre 2009 et 2014) et de croissance du nombre de ménages (+4.4%), les besoins de **logements dans les prochaines années vont continuer de porter à la fois sur l'arrivée de nouveaux ménages, sur le desserrement des ménages et le renouvellement du parc**.

Au vu des évolutions récentes à l'échelle du SCOT, les Terres Touloises, ont connu à la fois :

- Une augmentation de population, alors que l'ensemble du territoire du SCOT n'en gagnait pas,
- Une augmentation du nombre de ses ménages, 2 fois plus marquée que celle connue à l'échelle du SCOT.

Une situation qui traduit un contexte favorable de croissance du nombre des ménages à l'échelle du SCOT, sans gain global de population. De fait, la croissance de certains territoires semble se faire au détriment d'autres. Le desserrement de la Métropole va il toujours permettre d'alimenter la croissance des territoires voisins ?

Dans ce contexte, il apparait que le territoire des Terres Touloises a bénéficié des effets du desserrement, notamment sur les communes de secteur de Hazelle en Haye et Écrouves qui ont accueilli les 2/3 de la population supplémentaire et des nouveaux ménages.

Le rythme de développement à hauteur de 100/120 logements par an sur 2009/2014, période de mise en œuvre de nombreux lotissements, s'est abaissé à 70/80 sur 2013/2015 (depuis la date d'approbation du SCOT), principalement lié au bouclage de ces opérations seulement.

Néanmoins, il faut, pour les années à venir, intégrer plusieurs paramètres. Le premier porte sur l'évolution économique, traduite aujourd'hui par une certaine stabilité de l'emploi. Par contre, **les besoins de logements liés à l'activité économique risquent d'être significatifs dans les années à venir, avec les perspectives de création d'un troisième centre pénitentiaire et d'une clinique Psychiatrique.**

Le second traduit **la frilosité depuis 2 à 3 ans des opérateurs privés** avec une offre limitée mise sur le marché.
Dans un contexte de faible développement à l'échelle du territoire, sur les 3 dernières années (70/80 logements en moyenne) sur les 42 communes, la moyenne par commune est **de 1 à 2 logements par an**.

Concernant le besoin d'offre nouvelle, deux questions se posent :

- ***Faut-il prévoir sur les 10/12 années à venir du PLUi-H un rythme de développement à la hauteur de l'ambition du SCOT ou l'adapter, tout en restant compatible avec lui : perspective de baisse de 15 à 20% des objectifs du SCOT ?***
- ***Ne faut-il pas, pour les 6 premières années du PLUI-H, prévoir un rythme au niveau des évolutions des années 2010 qui portaient plus sur une moyenne de 120 à 130 logements par an ?***

Au regard de l'organisation urbaine proposée par le SCOT, le développement du territoire des Terres Touloises traduit un certain nombre de décalages**. L'agglomération relais de Toul** qui correspondait à 52% de la population en 2000, n'en représente plus que 49% en 2014. Toul qui représentait 40%, a perdu 5 points.

Par ailleurs, l'agglomération qui correspond à la moitié environ de la population et des ménages n'a supporté que 37% de la construction entre 2013 et 2015. Toul qui correspond au tiers de la population et des ménages, n'a supporté que 17% de la construction, au même niveau que les communes d'Écrouves et de Velaine en Haye. De plus, la ville centre a supporté 74% de la vacance supplémentaire de la communauté.

Foug qui correspond à 6% de la population et des ménages, n'a supporté que 2% de la construction.

Par contre, le poids de la construction a été plus marqué sur les pôles de proximité : Velaine en Haye qui correspond à 4% de la population et des ménages, a supporté 18% de la construction le développement a été plus limité sur les 2 autres pôles, poursuite de la période précédente sur Domèvre en Haye et fléchissement sur Gondreville, suite à une période de fort développement.

Par contre le poids de la construction est plus marqué dans les autres communes : 10 points de plus que leurs poids de population et de ménages.

Niveau d'évolution par échelle territoriale

	Poids de population 2000	Poids de population 2014	Poids des ménages 2014	Evolution des ménages 2009/2014	Poids de l'évolution de la construction 2010/2015	Poids de l'évolution de la vacance 2009/2014
Toul Ville centre	**40**	**35**	**38**	**10**	**17**	**74**
Ecrouves	**8**	**10**	**9**	**28**	**17**	**-9**
Dommartin les Toul	**4**	**4**	**4**	**0**	**3**	**2**
Agglomération relais	**52**	**49**	**51**	**38**	**37**	**67**
Foug Bourg centre urbain	**6**	**6**	**6**	**0**	**2**	**0**
Domèvre en Haye	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**2**
Gondreville	**5**	**6**	**6**	**8**	**3**	**21**
Velaine en Haye	**4**	**4**	**4**	**18**	**16**	**-1**
Pôles de proximité	**10**	**11**	**11**	**27**	**20**	**22**
Villages	**32**	**34**	**32**	**35**	**41**	**11**
Terres Touloises	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Ainsi, le développement à venir doit continuer de s'appuyer sur une armature territoriale cohérente.

Si le territoire de la Communauté de Communes, suite à son élargissement, est confronté à la nécessité d'affirmer son armature urbaine, celle-ci doit permettre de consolider l'offre de commerces et services, d'emplois et d'habitat au plus près des habitants.
La hiérarchie urbaine définie par le SCOT, entre la ville centre, l'agglomération relais de Toul, le bourg centre urbain de Foug et les pôles de proximité de Domèvre en Haye, Velaine en Haye et Gondreville est définie est correspond à la structuration de l'offre du territoire.

Cette hiérarchie traduit bien le rôle de chaque niveau :

- **Toul,** ville centre assure son rôle de ville moyenne, à l'échelle départementale. La ville centre concentre une offre d'emplois et une

offre urbaine d'échelle métropolitaine, diversifiée et de qualité et assure l'accueil des principaux services du territoire. Cependant, au cours de des 20 dernières années, elle a connu une baisse importante de sa population qu'elle arrive à stabiliser depuis 2009. Elle voit son nombre de ménages évoluer favorablement. Néanmoins, elle se caractérise par le vieillissement de sa population et la paupérisation de sa population et par une offre d'habitat, plus toujours attractive, notamment sur son centre ancien.

- **L'agglomération relais de Toul** (Toul, Dommartin-lès-Toul et Écrouves) joue un rôle de pôle d'emplois, de commerces et de services, qui va encore se renforcer avec les projets en cours, à l'échelle communautaire, mais souffre d'une faible diversité d'offre de logements hors Toul ;
- **Le bourg centre urbain de Foug**, se caractérise par une offre complémentaire en matière d'emplois industriels et de services avec sa maison de retraite et ses commerces, sa gare. Elle dispose également d'une offre d'habitat diversifiée, mais plus toujours attractive. La commune constitue un second point d'accroche du territoire, qui rayonne plus faiblement sur les communes voisines. Si elle reste confrontée à des difficultés, elle doit renforcer son rôle et son niveau de rayonnement.
- **Les pôles de proximité** (Gondreville, Velaine en Haye et Domèvre en Haye) recensent une petite offre de commerces et services et structurent un petit territoire. Cependant leur offre rayonne peu sur les communes proches et ne disposent pas d'une réelle diversité d'offre d'habitat.
- **Les communes rurales** qui dépendent de l'offre de commerces et de services proche.

Au regard de la réalité du fonctionnement du territoire des Terres Touloises plusieurs questions se posent quant à son organisation territoriale avec :

- **L'existence d'une couronne périurbaine autour de l'agglomération relais** au-delà des communes de Dommartin-lès-Toul et Écrouves (unité urbaine), **intégrant celles de** Chaudeney, Pierre-la-Treiche, Bruley, Pagney-derrière-Barine, Lucey, Villey-le-Sec, communes peu équipées et peu structurantes de secteurs et qui fonctionnent en lien direct avec l'agglomération.
- **La présence de communes rurales, non organisées autour** d'un petit pôle de proximité : la Plaine de Woëvre et le Sud Toulois… Celles- ci sont supports d'un petit développement, mais sont peu équipées et dépendent de l'agglomération proche. La question du renforcement d'une offre de commerces et services de proximité et d'une petite diversité d'habitat sur les bourgs de Domgermain, Ménil La Tour ne doit-elle pas être posée.

Ne faut-il pas organiser la programmation du développement de l'habitat autour du renforcement de la ville centre et du bourg centre pour leurs permettre à la fois de maintenir leurs niveaux de population et conforter leurs rôles et niveaux d'attractivité, et secondairement des points d'appui rayonnant sur des territoires de proximité, et relais d'une qualité d'offre villageoise ?

Enfin, il est apparu que, malgré un faible développement sur la période 2009/2014, la Communauté de Communes a vu son parc de logements vacants augmenter quelque peu. Celui-ci représentait 7.4% en 2014, contre 6.3%, 6 ans plus tôt. Si cette vacance reste limitée et a baissé ces dernières années dans de nombreuses communes, elle représente encore 10.4% en 2014 sur Toul (malgré les démolitions dans le parc social), soit 800 logements dont une grande partie est concentrée dans le centre historique.

Ne faut-il pas affirmer un objectif de développement en renouvellement urbain, poursuite de la tendance actuelle à traiter l'ancien et de récupération de logements vacants notamment dans les communes où elle dépasse les 6 à 7% dont la ville centre et définir les conditions pour le faire ?

ENJEU 1 : DEFINIR DES OBJECTIFS TERRITORIALISES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :

- *Adapter les objectifs de développement du SCOT,*
- *Réguler la programmation du développement de l'offre d'habitat pour les 6 premières années du PLUI-H au rythme du développement des années passées ;*
- *Territorialiser et suivre les objectifs de développement d'un habitat de qualité et les conditions pour :*
  - *Renforcer la ville de Toul et son agglomération pour lui permettre de conforter son rôle sur le territoire ;*
  - *Renforcer le rôle et l'attractivité du bourg centre de Foug pour qu'il rayonne davantage sur son secteur proche ;*
  - *Organiser le développement résidentiel de secteurs intermédiaires autour d'un pôle de proximité, en renforçant l'offre de commerces, de services et une diversité d'habitat ;*
- *Définir un objectif en renouvellement urbain et de mobilisation de logements vacants.*

3.2. Aider les communes à maîtriser leur développement

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H, les communes, doivent définir les conditions de leur **développement urbain**, à partir :

- **De la mesure de leur <u>potentiel de densification</u> dans leur tissu existant** ;
- De la détermination **de secteurs de développement** sur lesquelles elles **devront imposer** les **préconisations du SCOT**.

Pour cela, elles sont engagées dans une réflexion visant à définir **un <u>« projet urbain ou villageois</u> »**. Dans ce sens, elles vont pouvoir, sur les secteurs de développement futurs, déterminer les préconisations du SCOT à prendre en compte :

- **La question du besoin de foncier** pour réaliser les objectifs définis ;
- **La question du développement souhaité priorisant le renouvellement** (organisation, renforcement ou restructuration d'espaces centraux, d'îlots, traitement de dents creuses, récupération d'anciennes fermes, granges, de logements vacants…). La question des extensions venant par la suite si besoin.
- **La question de la diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie et aux évolutions constatées des besoins en proposant une certaine adaptation de l'offre** avec une proportion de petits logements (T1, T2, T3), plus importante, **un développement de logements locatifs publics, privés conventionnés**, pour permettre une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle et **d'une offre en accession à coûts maîtrisés ou sécurisés,**
- **La question de la densité** et de l'intégration urbaine,

L'étude stratégique foncière et l'approche foncière du PLUI-H ont permis de faire une analyse des capacités de densification et **de déterminer, les potentiels concernant :**

- **Des dents creuses, du foncier diffus** en grand nombre, espaces urbains de petite taille entre deux constructions,
- **Des cœurs d'ilots** dans le tissu urbain des communes,
- **De nombreux bâtiments à reconquérir** : bâtiments « dégradés », parfois vacants, potentiellement intéressant à récupérer.
- **Des espaces complexes à restructurer** comprenant, des espaces urbains et naturels sans construction, des cœurs d'îlots et des bâtiments dégradés (ex : ancienne gare occupée il y a quelque temps par les services du Conseil Départemental, l'ancien site de la piscine, l'espace d'articulation entre le quartier de la Justice à Écrouves et le centre gare de Toul, l'ancien site du génie en cours d'aménagement par la Communauté de Communes (qui accueille des activités, des logements et des équipements publics : centre

aquatique intercommunal, le siège de la Communauté de Communes, les services du Conseil Départemental), l'Espace Gama Franchemare entre Toul et Écrouves…).

Sur ces secteurs, les communes pourront déterminer les formes urbaines et architecturales, souhaitées et présenter des dispositions relatives à leur densification, diversification de l'offre d'habitat (ex : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés…). Pour cela, elles devront définir les **conditions d'évolution de ces secteurs dans le cadre d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP »**.

Le plan d'intervention stratégique foncier lancé par la Communauté de Communes, à l'échelle de son nouveau périmètre, devra être renforcé afin de définir les gisements intéressant pour réaliser un projet (dents creuses, bâtiments, vieilles fermes à récupérer, sites mutables, logements vacants…), dans les 2 à trois ans à venir. **Anticiper aujourd'hui, pour agir demain.**

Il s'agit d'inciter ainsi les communes à s'impliquer dans l'organisation de leur développement dans les 2 à 3 ans à venir.

Les rencontres des communes ont permis de mesurer leurs intentions pour les 3 à 5 ans à venir. Celles-ci traduisent 4 points importants :

- **Le premier** lié à leur potentiel qui leur permettra de répondre sans problème aux objectifs de développement **;**
- **Le second,** lié à l'organisation du développement qui porte encore, dans certaines communes sur la volonté de l'assurer dans des petites opérations en neuf (3 à 4 lots), tout en laissant l'initiative aux privés dans de nombreux cas ;
- **Le troisième,** permet de traduire leur intérêt de laisser le développement se faire en diffus sur le tissu existant, les dents creuses, le parc délaissé au centre du village.
- **Le quatrième** traduit pour certaines communes maîtrisant du foncier ou du bâtis, l'intérêt d'organiser les conditions pour le faire (ex : Toul, Écrouves sur le secteur Gama Franchemare), d'organiser l'opération à mener avec un aménageur.

Cependant, il apparaît à la fois que le développement prévu par les communes, pour les prochaines années est limité et la maîtrise du foncier de même. Malgré les intentions des communes en matière de développement pour les 3-5 ans à venir, le **niveau de mobilisation de foncier ou de bâtis, pour réaliser une opération doit être anticipé**.

Deux questions se posent, alors *:*

- *Ne faut-il pas inciter à la mise en œuvre de règles d'aménagement de qualité sur les sites de développement afin d'assurer le développement d'opérations de qualité, plus innovantes, plus diversifiée en termes d'offre de logements à travers des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sur des* ***parcelles nues ou dans le tissu ancien ?***
- *Ne faut-il pas affirmer une* ***stratégie foncière pro-active*** *à l'échelle communautaire sur la base de gisements à mobiliser déterminés pour une opération à 2/3 ans – Convention EPFL ?*

Dans les années à venir, les communes **vont donc avoir <u>un rôle accru</u> dans l'organisation d'opérations** sur des fonciers qu'elles maîtrisent.

Dans le même sens, si elles mesurent bien aujourd'hui, le phénomène de délaissement du parc privé ancien, e**lles restent démunies pour ce qui concerne le traitement d'ilots, la maîtrise de bâtis anciens de vieilles fermes. D'ailleurs peu formulent l'intention de mener des opérations**.

Le marché de l'habitat détendu, **ne permet pas d'attirer des investisseurs et rend difficile le traitement de ces situations.** Le recensement du patrimoine bâti sur lesquels elles aimeraient qu'une intervention soit effective doit être ciblé et objectivé. **Nombreuses d'entre elles n'ont pas les moyens de le faire et misent sur l'initiative privée,** en faisant référence aux réussites sur d'autres communes (reprise d'une ancienne ferme, création de locatifs, création d'un gîte…).

Par conséquent, pour répondre aux besoins de logements, l'intérêt de traiter le bâti délaissé, le parc ancien pour les communes est double :

- **Mobilisation du bâti existant**, ne nécessitant pas de travaux de voirie, de raccordements, ni d'équipements complémentaires mais nécessitant des travaux souvent complexes, et couteux.
- **Valorisation d'une place, d'une rue** dans le cadre de d'un programme plus global. Certaines communes interviennent déjà dans ce sens.

L'affirmation de la qualité des communes doit permettre de renforcer **l'identité villageoise locale.**

L'enjeu aujourd'hui, ne porte-t-il pas sur l'intérêt de conforter ces formes urbaines, de densifier les villages et limiter leurs extensions, de traiter le bâti délaissé, d'adapter le bâti ancien aux exigences de l'habitat moderne, de traiter les questions d'aménagement urbain et du stationnement ?

De fait, l'approche sur l'habitat ancien, la performance énergétique est organisée. Les communes s'appuient sur l'OPAH, la Plateforme Rénovation Energétique (à travers les thermographies et les diagnostics aux particuliers) et sur les compétences développées en matière d'ingénierie urbaine pour les aider dans leur réflexion.

Les communes disposent toutes d'une petite offre locative communale (2 à 3 logements, en moyenne), souvent en bon état et qui propose des niveaux de loyers et de charges peu élevées en général. Certains doivent être rénovés.

Au-delà de ces actions, il apparaît que le traitement de bâtiments délaissés (anciennes fermes, maisons anciennes accolées, grange à retaper…) est souvent complexe. Une réflexion sur les conditions de traitement du bâti pourrait être réfléchie à l'échelle d'un bâtiment, d'un ilot ou d'une rue.

Questions :

- ***Ne faut-il pas organiser les conditions pour aider les communes à intervenir en envisageant à la fois de :***
  - *Mettre en œuvre des opérations pilotes en matière d'aménagement de qualité, du type « éco-quartier ou éco-hameau ».*
  - *Expérimenter une ou plusieurs démarches pilotes de valorisation de la commune ou de traitement d'îlots ou bâtis dégradés.*
  - *Assurer la qualité des logements communaux.*

ENJEU 2 : AFFIRMER UN BESOIN DE MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

➲ *Organiser les conditions d'un développement maîtrisé dans le cadre de la stratégie foncière, avec :*
- *Détermination des sites stratégiques de développement et des gisements intéressants à mobiliser dans les 3 ans à venir (programmation PLH) (foncier ou immobilier)*
- *Organisation des moyens de leur mobilisation avec l'EPFL (cadre convention) ;*
- *Organisation des conditions d'expérimentation pour le montage opérations d'aménagement de qualité en neuf et dans l'ancien.*

➲ *Renforcer la mission d'accompagnement des communes (mission d'ingénierie et conseil) dans le développement d'opérations de qualité, l'organisation d'une offre de services adaptée.*

3.3. Poursuivre la modernisation de l'habitat ancien et valoriser les tissus urbains et villageois

Poursuivre l'action de modernisation du parc social

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, Toul Habitat a lancé un vaste programme sur la réhabilitation de son parc. Dans la poursuite du travail mené sur le quartier prioritaire de la Croix de Metz, (356 logements en cours), le bailleur prévoit d'intervenir sur la partie haute du quartier (314 logements prévus)...

Il dispose par ailleurs d'un parc dans le cœur de Toul pour lequel il a définit les besoins de modernisation. Des programmes sont prévus sur la résidence

du parc, l'ancienne gendarmerie, des immeubles de la rue de la petite Boucherie…d'autres suivront, sur l'immeuble de la Glacière notamment...

MMH et Batigère, présents sur Foug et quelques communes assurent l'entretien de leur parc et parfois cherchent à s'en séparer. Toul Habitat a acquis des logements de la SNI et va encore le faire.

L'objectif dans les années à venir est d'assurer la modernisation de l'ensemble du parc, l'amélioration de sa performance énergétique et la baisse des charges, pour les locataires. Aujourd'hui le parc est moins confronté au phénomène de vacance.

Aucun programme de réhabilitation n'est envisagé dans les années à venir sur les autres communes.

La qualification de l'offre locative sociale permettra à la communauté de commune d'assurer un meilleur équilibre de peuplement à l'échelle du parc social. A travers la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement, la Communauté de Communes, doit mettre en œuvre une Convention d'Attribution Intercommunale et un Plan de la Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

Les données suivantes permettent de mettre en avant le contexte local d'organisation d'une stratégie de peuplement.

Les données sur l'occupation (selon les données ARELOR – Enquête OPS) sur le parc de logements sociaux traduisent :

- Une forte présence de personnes seules (37%) ou de ménages sans enfants (52%), de familles monoparentales (21%). Les familles représentent 23%.
- Un public de moins de 30 ans qui correspond à 11% des occupants, celui des 50/64 ans à 27% et les plus de 65 ans à 25%.
- Des niveaux de revenus peu élevés : 43% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, 64% des ressources inférieures à 60% et 8% les dépassent.
- 42% sont sans emplois, 17% de chômeurs ;
- 55% bénéficient de l'APL ;
- Une vacance non négligeable et le taux de rotation qui atteint 10-12%.
- Des attributions qui confortent les caractéristiques des habitants en place (isolés, faibles ressources,…) mais avec une part importante des moins de 30 ans.

Zoom sur les spécificités du quartier en QPV : 634 logements, soit 28% du parc communautaire / 32% du parc de Toul.

Comparées aux données globales, l'occupation sociale sur le QPV se caractérise selon :

- *Autant de personnes isolées (36%), de monoparentaux (19%), de couples sans enfants (15%) et de familles (23%) ;*
- *Plus de situations de ménages avec un niveau < 40% des plafonds du PLUS (57% contre 43%) ou < 60% (79 contre 64%) ;*
- *Une occupation du QPV qui ne fait pas apparaître de grandes différences avec la moyenne du parc.*

La loi égalité et citoyenneté préconise de définir un objectif d'attribution à des ménages précaires (définis comme correspondant au premier quartile par unité de consommation avec un niveau de revenus à 592 € par mois soit 7 104 € par an).

En 2016 (selon les données ARELOR) :

CC des Terres Touloises : 323 attributions
→ 30% en QPV : 96
→ 70% hors QPV : 227

Sur le QPV : 43% d'attributions aux ménages précaires : 44
Donc 57% attribués à des non précaires
(la loi préconise + de 50%, par défaut)

Hors QPV : 21,2% d'attributions aux ménages précaires : 48 (la loi préconise 25%).

ENJEU 3 : POURSUIVRE LA MODERNISATION DU PARC SOCIAL ET ASSURER UN PEUPLEMENT EQUILIBRE DU PARC SOCIAL A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE.

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :

- *Mener à bien les programmes de modernisation du parc ancien*
- *Organiser dans le cadre de la Conférence Intercommunale du logement, les conditions de mise en œuvre d'une Convention Intercommunale d'Attribution et d'un plan de gestion de la demande sociale pour mieux connaitre la demande et suivre les attributions ;*
- *Définir des objectifs d'accueil de publics cibles (ex : précaires, prioritaires, jeunes, personnes âgées, jeunes ménages actifs, familles monoparentales...), par quartier et par communes*

Poursuivre le projet de requalification urbaine du centre historique de Toul

Le centre historique de Toul, malgré les années d'OPAH RU sur la valorisation de l'habitat, des programmes de requalification et de valorisation urbaine important, n'offre toujours pas une qualité résidentielle. Celle-ci sur certains secteurs reste confrontée à une image peu valorisante et une offre d'habitat peu attractive. La persistance des dysfonctionnements urbains et de l'habitat, de la paupérisation de sa population reste des éléments caractéristiques du centre médiéval.
La commune, a initié les conditions pour assurer cette reconquête, **dans son projet pour le centre historique**. L**'enjeu pour les 10 ans à venir**, va porter sur le **renforcement des actions et moyens** d'intervention pour assurer une réelle valorisation patrimoniale et architecturale, de l'offre urbaine, commerciale, touristique et résidentielle. Les premiers effets depuis sa mise en œuvre sont très intéressants, les perspectives à venir très encourageantes en termes d'évolution. **Ils traduisent l'importance de continuer les efforts dans les années à venir**

En matière d'habitat, l'engagement d'une seconde OPAH RU doit permettre d'approfondir le diagnostic social et urbain, la question de la vacance, du logement indigne, des copropriétés fragiles, justifiant une action prioritaire sur le centre historique pour traiter :

- Des problématiques urbaines complexes : bâti dense, dégradés rues étroites, carence en stationnement, dans le cadre d'opérations plus coercitives (type ORI-opération de restauration immobilières…), en lien avec la présence de patrimoines de qualité, d'édifices inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments historiques qui rend délicat l'élaboration de projets de curetage urbain et de remodelage du foncier ;
- Des situations de péril, d'insalubrité irrémédiable ou remédiable, qui concernent le parc locatif ;
- Des situations de vacance importantes liées à la vétusté d'une partie du bâti et au manque d'attractivité résidentielle du secteur ;
- Des problématiques sociales, liées à la paupérisation de la population…

Par ailleurs, selon les fichiers de l'ANAH, le territoire comprend environ 302 immeubles ou petites copropriétés. 178 sont référencées B, C et D (soit 59%) et définies comme étant potentiellement fragiles selon une classification organisée autour des indicateurs spécifiques définis par l'ANAH (seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, revenu par unité de consommation, état du bâti, taux de vacance de longue durée...). 44 sont référencées comme dégradées (classées D), soit 14.5% des copropriétés. Elles se localisent principalement sur la partie reconstruite du centre historique de Toul.
Le travail mené dans l'étude OPAH RU va permettre d'identifier concrètement ces immeubles. Ces copropriétés sont composées d'un nombre important de logements locatifs.
Une action spécifique sera menée dans ce sens.

Copropriétés privées fragiles en 2016

Commune	Copropriétés				
	Nombre de copropriétés classées B, C et D	%	Nombre de copropriétés classées D	%	Nombre total de copropriétés
CC Terres Touloises	178	58,94	44	14,8	302
Meurhe et Moselle	4855	62,40	1069	13,74	7780

Source - DDT 54

L'ensemble de ces investigations doivent se retrouver **dans un plan d'actions opérationnelles qui nécessite de réfléchir au renforcement des moyens pour le mettre en œuvre dans la durée** : Illustrations : convention avec l'EPFL, partenariat avec les bailleurs sociaux, concession d'aménagement, Société Publique Locale d'aménagement…

Les études OPAH-RU-ORI et « Centre Bourg », menées en lien avec l'EPFL doivent permettre de définir les axes d'une intervention sur l'habitat.

La complexité du suivi administratif, juridique et opérationnel de l'ensemble des actions à concrétiser, ne nécessite-t-elle pas de réfléchir aux conditions d'un management d'intervention urbaine, visant à piloter l'action dans la durée ?

Réussir la redynamisation urbaine de Foug.

La commune de Foug, bourg centre urbain, pôle d'emplois et de services à l'échelle de la Communauté de Communes se caractérise également par la faible qualité de son habitat et la paupérisation de sa population. La commune, soucieuse de cette faible qualité de l'habitat, souhaite affirmer les axes de son intervention définis dans l'étude urbaine menée.

Il s'agira de définir les conditions de la mise en œuvre de son programme de développement et de valorisation urbaine et ses volets opérationnels en matière d'habitat, de commerces, d'espaces publics. Ce programme est articulé autour du centre ancien, dans une logique de qualification et renouvellement de l'offre résidentielle.

Ce travail s'appuie pleinement sur la démarche organisée dans le cadre de l'étude « centre bourg », en lien avec EPFL. Il doit trouver toute sa dimension opérationnelle.

Poursuivre l'intervention sur le parc privé ancien, plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles dans le cadre de l'OPAH/ en appui sur la Plateforme Rénovation Énergétique.

Le travail mené sur le parc ancien, à travers l'OPAH, le dispositif « Habiter Mieux », la Plateforme Rénovation Energétique, doit être poursuivi, dans un souci de rendre plus confortable et plus performant, notamment au niveau énergétique, l'ensemble du parc de logements.

Plusieurs éléments incitent à aller dans ce sens :

- **Une présence d'un parc ancien peu performant au niveau énergétique.** Selon les données de l'Insee, en 2014, 47% des résidences principales ont été construites avant les années 1970 (62% pour la Meurthe et Moselle) dont 28% avant le début des années 50. Malgré les dossiers de rénovation dans le cadre de l'OPAH, ce parc offre encore un gisement important en matière de lutte contre la précarité énergétique.
- **Un besoin de rattrapage en matière de traitement de l'habitat peu confortable.**
  En 2014, selon les données FILOCOM de la DDT, 3.3% des résidences principales appartenant à des propriétaires ne disposaient pas des 3 éléments de confort (salle de bain, douche et WC), contre 3% pour le département de Meurthe et Moselle. Le taux est le même pour le parc locatif privé. Ainsi, ce serait encore environ 250 à 300 logements classés, présents sur la Communauté de Communes et à améliorer.
- **La présence d'un parc classé potentiellement indigne sur la Communauté de Communes** s'élève à environ 1.6 à 1.7% du parc de résidences privées, soit 250/260 logements dont plus de la moitié

sur Toul et Foug. Il s'agit de faire remonter ces situations dans l'Observatoire de lutte contre le logement indigne et non-décent, dispositif partenarial, piloté par la CAF, l'ARS et la DDT de Meurthe et Moselle.

- **Un volume de logements vacants présent dans l'ensemble des communes.** Comme vu précédemment, le parc vacant représente 1400 logements (7,4%). Il a augmenté entre 2009 et 2014 de 260 unités environ. La vacance à l'échelle du territoire, est très ciblée et structurelle (43% des logements vacants le sont depuis plus d'un an). Si elle est présente sur Toul (10.4% des logements), elle reste diffuse dans les communes. Une situation qui traduit bien l'intérêt de récupérer une partie de ce parc existant.
- **Une présence de 2200 propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH,** dont 32% des ménages aux revenus très modestes.

Pour poursuivre son intervention sur le parc ancien, la communauté de communes réfléchit aux conditions pour relancer une nouvelle OPAH.

ENJEU 4 : INTENSIFIER LE TRAITEMENT DE L'HABITAT ANCIEN DANS LES COMMUNES

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- ➲ *Mener à bien l'OPAH-RU / ORI et le projet urbain sur le centre historique de Toul ;*
- ➲ *Mener une action visant la sensibilisation de syndics de copropriétés à engager des actions de traitement énergétique de leurs immeubles.*
- ➲ *Mener à bien le programme de redynamisation du centre bourg de Foug ;*
- ➲ *Redéfinir les conditions d'une nouvelle OPAH.*

La Communauté de Communes en lien avec le Pays devra organiser les conditions d'intervention en s 'appuyant sur la Plateforme Rénovation Energétique.

3.4. Poursuivre le développement d'une offre abordable financièrement et adaptée à la réalité de la demande

Le SCOT prévoit un développement d'une offre plus diversifiée et incite la production locative sociale selon : 30% de logements sur Toul, 20% sur Foug, 10% sur les pôles de proximité et 5% environ sur les autres communes… Le PLH avait quelque peu diminué cet objectif au regard de la situation. Il prévoyait suite à la reconstruction liée au projet ANRU, le développement d'une petite offre de 10 logements sociaux par an et d'une offre de logements conventionnés privés et de logements communaux.

Le développement du parc de logements au cours de ces dernières années a favorisé à l'échelle des Terres Touloises, l'accession, en neuf, dans des opérations de ZAC, de lotissements de taille très variable et en diffus. Le développement en locatif s'est fait de manière plus limitée, principalement sur Toul et quelques communes, mais pas sur les pôles de proximité... Aujourd'hui, le territoire se caractérise par :

- Une offre foncière qui peut atteindre 120 à 130 € le m^2, sur les communes les plus proches de l'agglomération nancéenne et les dernières opérations sur Toul et Écrouves, 80 à 100 € le m^2 sur la périphérie de Toul environ, et en deçà dans les autres communes ;
- Des prix moyens en appartement qui avoisinent 1400 à 1500 € m^2 et de maisons qui atteignent 140 à 150 K€ m^2, voire 220 à 250K€;
- Une offre locative privée en neuf avec des loyers élevés (8 à 9€/m^2…), un peu moins dans l'ancien (6 à 8 €/m^2) ;
- Une offre locative sociale avec des niveaux de loyer moins élevés (4 à 6 €/m^2) mais qui se développe lentement et principalement sur Toul, ne permettant pas de répondre aux besoins ni de diversifier l'offre sur l'ensemble du territoire.

De ce fait, le développement de l'offre nouvelle dans les années à venir, doit porter sur :

➲ **Poursuivre le développement de l'offre locative sociale.**

Si les Terres Touloises ne constituent plus aujourd'hui un territoire stratégique en matière de développement pour les bailleurs sociaux départementaux et régionaux, le développement relève de plusieurs types d'initiatives avec des programmes portés par **Toul Habitat, la Société Lorraine d'Habitat et Habitat et Humanisme.**

La production de logements sociaux en cours reste limitée, mais correspond au rythme du précédent PLH. Elle porte actuellement sur la création de 32 logements intergénérationnels sur Toul, 12 sur Pagney Derrière Barine. La programmation en cours porte sur 10 logements à Trondes, 9 sur Dommartin-lès-Toul et 4 maisons sur Toul. Des programmes sont prévus sur Bruley et Francheville…
Aujourd'hui, l'organisation du développement est complexe, relève de l'intention des communes et ne touche pas l'ensemble du territoire, les pôles de proximité. Sans anticipation de l'organisation des conditions de maîtrise du foncier, le développement du parc de logements sociaux, **sera encore très limité** dans les années à venir.

Au-delà du contexte national compliqué pour mener à bien les stratégies définies par les bailleurs, leur intervention est confrontée à l'absence d'une **réelle lisibilité des stratégies foncières des communes**. Peu d'entre elles, dans le cadre de leurs PLU ont défini les règles de développement de l'offre de logements sociaux.
Celles-ci interviennent au regard d'opportunités et de leur capacité à mobiliser du foncier, en appui sur la convention cadre de l'EPFL. Néanmoins peu de foncier est mobilisé dans ce sens.

L'approche de la réalité du fonctionnement de la filière logements sociaux, doit être prévue dans le cadre de la **Conférence Intercommunale du Logement. Celle-ci** permettra ainsi de mettre en avant, au-delà de la réalité des besoins, l'organisation des réponses à apporter.

Aujourd'hui, le territoire se caractérise par un niveau de demande limité. Les données du numéro unique de la demande de logement géré par l'Etat (DDCS : fin décembre 2017), faisaient état de 458 demandeurs (contre 654 en 2015 et 591 en 2016) et 301 attributions (contre 267 en 2015 et 323 en 2016). La demande locale correspond à 4% de la demande départementale. 73% sont des demandes de moins de un an. **Les données** traduisent :

- Un nombre limité de demandeurs : 458, dont 376 soit 82% sur Toul, 20 soit 4% sur Foug, 21 soit 4% sur Écrouves et 18 sur Dommartin-lès-Toul, 4% - soit 95%
- 44% des demandeurs sont déjà dans le parc social. Cette proportion diffère légèrement de celle de la France entière, pour laquelle 33% des demandeurs sont déjà logés au sein du parc social, Elle traduit néanmoins le besoin d'évoluer dans le parc.
- 11% des demandeurs ont moins de 24 ans. 36% entre 25 et 39 ans, 41% entre 40 et 64 ans et 11% plus de 65 ans, autant de public jeune qu'âgé.
- 37% des demandeurs sont des personnes seules, un niveau inférieur à la moyenne départementale (41%). Les familles monoparentales représentent 27% de la demande, un niveau identique à la moyenne départementale (28%). Les familles ne représentent que 22% et les couples sans enfants 12%.
- Un besoin de logements de petite taille : 32 % des demandes en moyenne portent sur un T1 ou T2, 57% sur un T3 ou T4 et 10% sur un T 5 ou plus.
- 71% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI, et 2% seulement un niveau supérieur au PLUS.
- 39% sont en activité et 15% sont chômeurs.

Par ailleurs, les **données relatives aux attributions** réalisées en 2017 traduisent :

- Une réponse annuelle qui porte sur 12% du parc de logements ;
- Un délai d'attente moyen limité : 6 mois ;

- 28% étaient déjà locataire HLM, 38% étaient logés chez un tiers, 30% étaient issus du parc privé ;
- 39% étaient dans un logement inadapté, 18% sans logement propre, 11% souhaitaient se rapprocher de leur famille ;
- 17% des logements attribués correspondent à des personnes de moins de 24 ans, 45% entre 25 et 39 ans, 30% entre 40 et 64 ans et 8% plus de 65 ans ;
- 41% sont des personnes isolées 16% des familles de 4 et plus ;
- 71% des demandeurs auxquels un logement est attribué ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI (3% un revenu supérieur au plafond PLUS) ;
- 23% sont entrés dans un T1 ou T2 et 13% dans un T5 ou plus.

De ce fait, plusieurs éléments apparaissent entre les caractéristiques du parc et de son développement et celles relatives à la demande et à la capacité du parc à la prendre en compte :

- Un certain équilibre entre type de parc, logements demandés et attributions avec une demande de logements qui porte sur des typologies moyennes : 64% du parc correspond à un T3 ou un T4, 58% de la demande sollicite ce type de parc et 63% des attributions correspondent à cette taille de logements.
  Le parc de T1 et T2 représente 16% et 23% des attributions se font dans ce type de parc, alors que la demande s'élève à 32%.
  Les grands logements représentent 19%. 13% des attributions sont faites dans des grands logements et la demande porte sur 10%. **Un besoin de développement d'une diversité de typologies**.
- **Un besoin de produire du logement accessible** et d'assurer une réhabilitation du parc qui ne se traduit pas par une augmentation des loyers et des charges trop importantes. En effet, les ¾ des demandeurs ont des niveaux de revenus du type PLAI.

➲ **L'incitation du développement d'un parc locatif privé, en mobilisant le parc vacant**

En 2014, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 22% des résidences principales (soit 4034 logements), concentré sur Toul et 4 autres communes. Entre 2009 et 2014, le parc locatif privé a évolué de 400 unités, dont la moitié sur Toul, reflet du déconventionnement du parc SNI pour partie. Les agents immobiliers, en général soulignent aujourd'hui, **sur Toul, une offre de produits** locatifs suffisante pour répondre à une demande de plus en plus limitée. Par contre, ils mettent en avant un parc plus limité dans la majorité des communes. **Ils signalent également la présence d'une offre vacante dans le centre historique de Toul, reflet à la fois** de besoins de rénovation, de la faible attractivité de certaines rues. De plus, ce parc, plutôt ancien, de faible qualité est parfois loué cher.

Par contre, il a quelque peu augmenté sur les plus petites communes, par un petit mouvement de développement ressenti notamment par la transformation de maisons anciennes. Ainsi, la remise sur le marché de logements vacants peut permettre de proposer une petite offre diversifiée avec des niveaux de loyer dans le parc ancien (5-6 €/m²) au niveau du parc social.

Le besoin de poursuivre la diversification de l'offre de produits tant intermédiaires que conventionnés de qualité, reste nécessaire pour permettre de maintenir une offre accessible aux ménages locaux.

Dans ce sens, l'offre de logements vacants reste une opportunité pour développer une offre locative adaptée et de qualité.

Le niveau de loyer

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Loyer moyen					
ex CC2H	320	360	608	710	1000
ex CC2T	373	491	531	624	731
Prix m2					
ex CC2H	16	12	7	6	6
ex CC2T	12,4	9,1	7,8	7,3	7,2
Grand Nancy	*14,1*	*10,2*	*8,6*	*7,9*	*7,8*

➲ **Le développement d'une offre en accession plus diversifiée et plus accessible financièrement**

Depuis 2 à 3 ans, le territoire de la communauté, n'est plus support d'une dynamique de l'accession en neuf. Le développement est organisé autour du bouclage d'opérations, de petites opérations de 3 à 4 lots et du diffus. Quelques opérations sont en cours, mais restent limitées (ex : Toul, Trondes, Sexey les Bois…).

De fait, la dynamique de l'accession s'est reportée sur le marché de l'occasion.

Dans ce sens, les données de la DDT et de l'observatoire de l'habitat sur l'évolution du nombre de ménages modestes, ayant accédé à la propriété en ancien et dans le neuf entre 2008 et 2016, font état d'une forte utilisation du « prêt à taux zéro » (780/800 prêts accordés**).** Si le rythme annuel avoisinait les 150 à 180 par an jusque en 2012, il s'est abaissé à 15/20 sur 2013 à 2016 du fait que celui-ci ne portait plus que sur le neuf. Une cinquantaine de ménages en ont bénéficié entre 2014 et 2016.

Ces données traduisent bien que les accédants correspondent à des ménages avec des niveaux de budget limité (130-150 k€).

Ceux-ci trouvent aujourd'hui, une offre de produits en accession pas toujours abordable sur la Communauté de Communes avec un niveau de prix moyen à hauteur de 50 €/m², contre 100 €/m² en Meurthe et Moselle. Les Terres Touloises est un territoire où le foncier est moins cher. Il atteint 70 €/m² sur le Lunévillois, 90 €/m² sur les communes de la seconde couronne nancéenne, 100 €/m² sur le secteur de Pont à Mousson, 80 €/m² sur celui de Briey…

Cependant, il faut quelque peu nuancer ce constat avec des niveaux de prix de terrain qui atteignent 120 à 130 €/m² dans les communes proches de l'Agglomération nancéennes (Velaine en Haye, Gondreville…), les dernières opérations à Toul et Écrouves…, 80/100 €/m², dans les communes périphériques à Toul. Dans les autres communes, le niveau de foncier est compris, en moyenne entre 60/80 €/m², voire ne dépasse pas les 60 €/m² dans les plus éloignées.

Par contre, le marché de l'occasion est resté relativement actif au cours de ces 3 dernières années. Devant la faible dynamique du marché neuf, le territoire reste intéressant pour les ménages souhaitant acquérir un bien d'occasion. Cela s'est traduit par un certain renouvellement et rajeunissement de la population avec la récupération du parc ancien par de jeunes ménages.
Selon les données des notaires, la vente de maisons est dynamique et l'offre répertoriée est importante. Selon les données des notaires, le prix moyen de vente sur le Toulois avoisine les 140 à 150 K€, pour un bien de 114 m² sur un terrain de 600m² (base de 300 ventes environ).

Données Bases Notaires	2017		
	Appartement	Maison	Foncier
Prix moyens	€ au m2	€	€ au m2
Toulois	1200	140800	80
Toul	1130	123500	80
Grand Nancy	1430	190000	180
Seconde couronne	1230	149700	90
Meurthe et Moselle	1580	150000	100

Données Observatoire	2017		
	Appartement	Maison	Foncier
Prix moyens	€ au m2	€ au m2	€ au m2
Secteur Toulois	1000	1288	60
Secteur Hazelle en Haye	1500	1469	151

Ce niveau de prix est proche de celui du secteur de la seconde couronne de Nancy (150/160 K€), de Pont à Mousson (140/150 K€). Les prix sur Toul (125 K€) se rapprochent de ceux de Lunéville, Pompey, Neuves Maisons… Ils sont inférieurs à ceux des communes de la seconde couronne nancéenne (160 à 180 K€), alors qu'ils atteignent 180 à 200 K€ sur la première couronne.

Par contre, au regard d'une approche des biens mis en vente localement, la carte sur les niveaux de prix de l'immobilier traduisent que les biens s'élèvent à plus de 250 K€ sur le secteur de Velaine en Haye et Gondreville. Ils atteignent les 200/220K€ le long de l'axe de communication. Ils s'abaissent dès que l'on s'en éloigne.

Néanmoins, il faut signaler la baisse du niveau de prix de vente moyen de 2.2% traduisant à la fois, l'importance de l'offre face à une demande plus limitée et un ajustement du niveau de prix.

La vente d'appartements anciens sur le Toulois et notamment sur Toul se fait à un niveau de prix moyen à hauteur de 1200 €/m² contre 1 500 pour la Meurthe et Moselle. Ce niveau est identique à ceux du secteur de la seconde couronne de Nancy (1230 €/m²), de Pont à Mousson (1100 €/m²) et de Longwy (1200 €/m²) mais supérieur à ceux du secteur du Lunévillois (940 €/m²), de Briey (800 €/m²), de Longwy et Pont à Mousson (1200€/m²).

Cependant, si ces niveaux de prix restent inférieurs à ceux rencontrés sur la Meurthe et Moselle et surtout l'agglomération nancéenne, (1400 €/m²), **ils peuvent parfois paraître élevés aux jeunes ménages locaux**

Une situation qui traduit bien la nécessité de produire du logement plus accessible financièrement.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

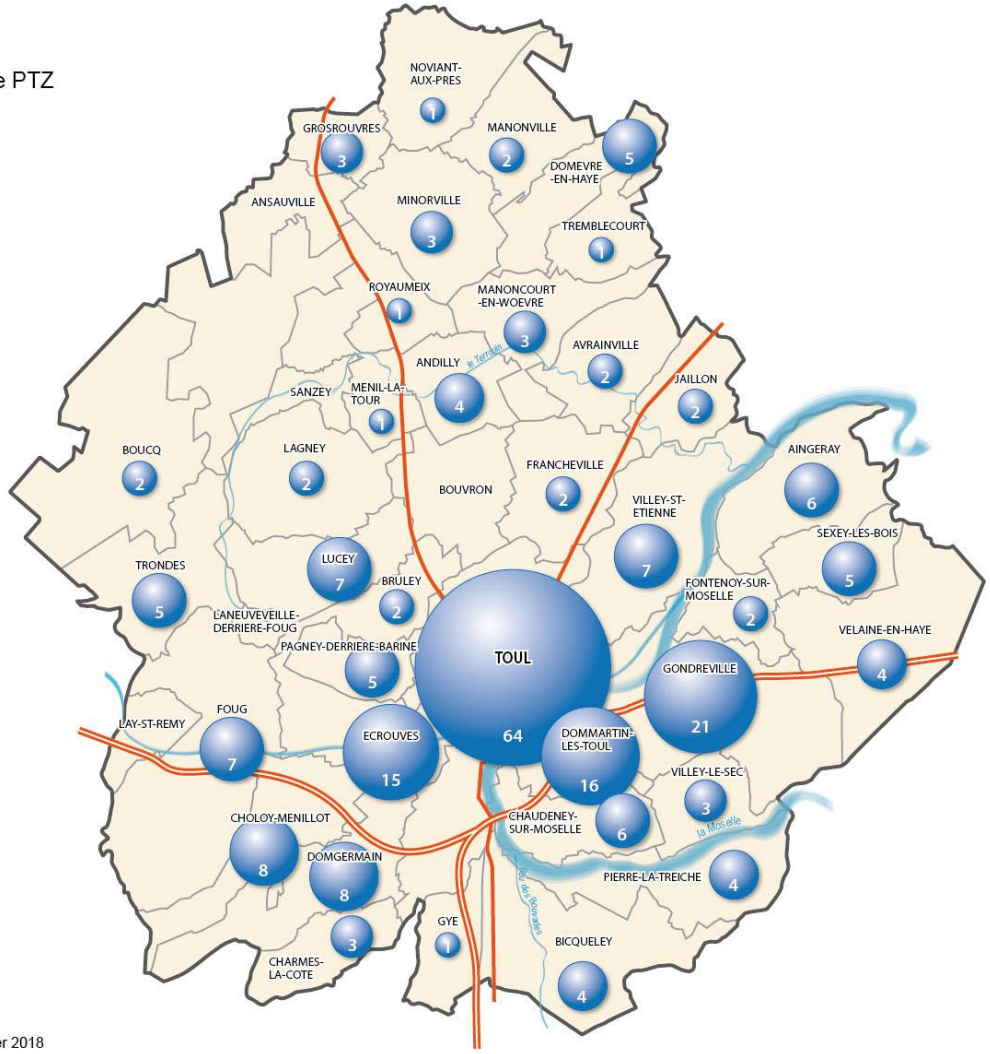
NOMBRE DE PTZ

DEPUIS 2009

NORD

LEGENDE

7 Nombre de PTZ



Echelle : 0 500m

Source : GéoKit 3/DDT54/janvier 2018

ENJEU 5 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE REPONSES LOGEMENTS PLUS ADAPTEES A LA REALITE DE LA DEMANDE.

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

Le PLUi-H devra être le temps pour définir les conditions de développement de l'offre locative et en accession plus accessible aux ménages locaux. Pour cela, il sera important :

Concernant le parc social :

- ***Mieux connaître la réalité de la demande, pour définir des publics cibles*** *(ex : précaires, prioritaires, jeunes, personnes âgées, jeunes ménages actifs, familles monoparentales...) en matière d'accueil de population afin d'adapter les réponses aux besoins et organiser les conditions de leur prise en compte dans la* ***Conférence Intercommunale du logement, d'une Convention Intercommunale d'Attribution et d'un Plan de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des demandeurs ;***
- *Organiser* ***les conditions d'un Plan de développement cohérent de l'offre nouvelle de logements locatifs aidés :***
  - *Définir un objectif de développement par niveau territorial selon les préconisations du SCOT*
  - *Inciter les communes à prévoir les secteurs de développement de l'offre (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés…) dans les OAP et à développer l'offre dans l'ancien.*

Concernant le parc privé en location :

- *Organiser les conditions pour repérer des opportunités dans l'ancien et inciter les propriétaires à les remettre en état ou à les céder en mettant en œuvre un dispositif d'intervention technique et financier et de gestion locative (logements aidés, bail à réhabilitation…).*

Concernant le parc en accession :

- *Définir des objectifs de production d'une offre foncière pour des produits en accession à niveau de prix abordables dans des opérations communales de qualité ou d'opération en accession sécurisée (ex : en location accession, du type PSLA...).*
- *Inciter la vente de logements sociaux dans de bonnes conditions.*
- *Organiser les conditions pour permettre aux primo-accédants dans l'ancien pour sécuriser leur acte d'acquisition.*

3.5. Traiter certaines situations spécifiques

Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Aucun projet supplémentaire de création d'une structure d'hébergement pour personnes âgées, n'est prévu dans le cadre du Schéma Autonomie Départemental.

L'offre d'accueil du type Résidences séniors est présente et semble suffisante. Les trois résidences services ont été réhabilitées ou vont l'être.

Les dispositifs OPAH et OPAH RU permettent l'information et la mobilisation des aides pour le maintien à domicile, qu'il s'agira de mieux faire connaître.

Habitat et Humanisme va créer sur Toul une Maison intergénérationnelle de 29 logements et des espaces collectifs, gérée par une équipe de bénévoles. Elle permet l'accueil de personnes âgées, de familles monoparentales, de jeunes couples et jeunes adultes, tous à faibles revenus, assurant ainsi une vraie mixité sociale au sein de la résidence et dans le quartier. Elle comprendra des espaces communs permettant de développer des ateliers pédagogiques dans un espace de type « éco appart ».

Toul Habitat a développé des logements « séniors » sur Lay-St-Rémy et a lancé un programme intergénérationnel sur Pagney Derrière Barine (12 logements). Des logements séniors ont également été réalisés sur Lagney. Plusieurs communes souhaiteraient mener à bien une petite offre dans ce sens (ex : Trondes, Bruley, Francheville, Domgermain...).

Dans les fichiers de la demande de logements sociaux, les plus de 65 ans représentent 12% des 459 demandeurs (soit environ 55 personnes ou ménages). 26 logements ont été attribués à des personnes de plus de 64 ans (8.6% des 300 attributions).

Il s'agira de s'assurer de la bonne adéquation entre offre actuelle et besoin à satisfaire.

Adapter l'accueil à la réalité des besoins des publics jeunes en appui sur la Mission Locale

Dans le fichier de la demande de logements sociaux, les jeunes de moins de 24 ans représentent 11% soit 51 jeunes. 51 jeunes ont été logés en 2017, soit 11%.
Aujourd'hui, aucun dispositif en matière d'accueil et d'orientation des jeunes à la recherche d'un logement, n'a été mis en place. La Mission Locale assure ces missions dans le cadre du dispositif de la garantie jeune. Si globalement, le besoin en logement ne se fait pas ressentir, néanmoins, quelques dysfonctionnements persistent :

- Le besoin d'organiser un dispositif d'information, d'orientation et de suivi des besoins des jeunes à la recherche d'un logement, permettant à la fois de mieux cerner la réalité des besoins et d'organiser les réponses à apporter,
- La difficulté de trouver un hébergement temporaire pour des jeunes venant en stage ou en formation mises en place à Toul par la Mission Locale ou dans une entreprise locale et qui cherchent un logement « courte durée et par cher ». Ceux-ci sont satisfaits en mobilisant l'offre de FJT sur Nancy.
- L'organisation d'un véritable partenariat avec les bailleurs sociaux et des propriétaires privés pour élargir l'offre de réponses (logements ciblés en colocation, meublés pas chers sur de courtes durées, chambre chez l'habitant…) ;
- Le suivi de certaines situations de jeunes vivants dans le parc privé du centre ancien de Toul, dans des appartements vétustes, loués chers.

Concernant les ménages en difficultés

L'ensemble du dispositif semble apporter des réponses globalement satisfaisantes

Suite aux rencontres des différents acteurs sociaux, quelques difficultés ont été mises en évidence :

- Le recours au parc privé pour répondre aux besoins d'accès au logement se fait dans les immeubles localisés dans le centre ancien de Toul. Cependant, l'offre de logements de faible qualité, à niveau de loyer souvent élevé, constitue un moyen d'accès au logement, mais par la suite, pour payer les charges, les aides du fonds énergie sont sollicitées ;
- La présence de publics ayant de faibles ressources, vivant en situation de sur-occupation dans des logements de faible qualité ;
- Le besoin de développer une offre de logements adaptés à certaines situations complexes.

Cependant, la présence de structures d'accueil spécifiques permet d'offrir des réponses diversifiées aux besoins locaux.

Un centre d'accueil de public migrants est en cours de réflexion sur Velaine en Haye. Il permettra de conforter l'accueil de ce public qui est aujourd'hui pris en compte dans les structures.

Concernant les publics fonctionnaires

Aujourd'hui, les effectifs militaires semblent stabilisés et les réponses logements suffisantes. Les évolutions prévues portent sur la limitation du parc collectif réservé par l'Etat auprès des bailleurs au vu du niveau d'occupation. La création de la 3ème tranche d'une opération de maisons individuelles sur un quartier dédié à l'armée permettra d'apporter des réponses plus conformes à l'attente des militaires.

Néanmoins, deux projets vont nécessiter d'assurer un suivi de la réalité des besoins dans le cadre de l'observatoire afin d'anticiper les réponses à

apporter : le développement d'un 3ème centre pénitentiaire, et la création de l'hôpital psychiatrique.

Concernant les Gens du voyage

Aujourd'hui, la Communauté de Communes, compétente, en matière d'accueil et de gestion des aires assure pleinement sa mission. La question des gens du voyage à l'échelle communautaire porte principalement sur la présence de familles sédentaires vivant dans des conditions difficiles La révision du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage va l'inciter à définir, avec les communes, les conditions d'amélioration de situations liées à la présence de familles sédentarisées sur l'aire de passage et qui rayonnent localement et de familles vivant dans des conditions difficiles, notamment sur les communes de Dommartin-lès-Toul et Chaudeney sur Moselle. Ces familles sont suivies par l'Association Amitiés Tsiganes. Elles vivent dans des caravanes en zone inondables ou dans des habitats réalisés sur des terrains achetés en zone inondable, donc non constructibles. Dans les deux cas, ces familles vivent dans des conditions très précaires. 4 familles ont formulé leur intention de s'engager dans un projet habitat.

ENJEU 6 : ADAPTER LES REPONSES AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Assurer la connaissance de la réalité des situations à traiter dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et organiser les réponses à apporter

Concernant les personnes âgées et handicapées :

- *Suivre le fonctionnement des petits programmes récents de logements adaptés et définir les besoins complémentaires*
- *Inciter la mobilisation des aides existantes ;*
- *Poursuivre dans le parc social, l'adaptation de logements,*

Concernant les jeunes :

- *Mesurer l'intérêt de mettre en place un dispositif d'accueil, d'information et de suivi des jeunes,*
- *Organiser les partenariats autour d'une petite offre de logements adaptés aux différents besoins, notamment pour le public en stage et en formation.*

Concernant les publics en difficultés vis à vis du logement :

- *Définir des objectifs d'accès au parc social*
- *Développer une offre de logements sociaux adaptés à certaines situations.*

Concernant les fonctionnaires

- *Suivre la réalité des besoins et anticiper les réponses à apporter*

Concernant les gens du voyage :

- *Participer aux travaux de révision du Schéma départemental.*
- *Accompagner les projets de sédentarisation de certaines familles (étude de besoin et organisation des réponses), en appui sur l'Association Amitiés Tsiganes.*

3.6. Synthèse et chiffres clés de l'habitat

Ralentissement de la production neuve ces dernières années, bien en deca de l'objectif du SCOT Sud 54, un niveau de construction centré sur le territoire d'Hazelle-en-Haye et d'Écrouves sur l'agglomération et un développement plus limité sur Toul, un ralentissement de l'initiative privée et du développement d'opérations.

Un développement dans des opérations privilégiant toujours l'individuel, une inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements, un fléchissement de l'accession en neuf et un report sur le marché de l'occasion.

Des produits récents en accession pas toujours accessibles financièrement aux budgets des ménages locaux.

Un développement du parc locatif social reposant sur les besoins liés à l'ANRU, centré sur Toul et quelques communes sur des produits séniors.

Une requalification du parc social aboutie sur le quartier de la Croix de Metz et bien engagée sur l'ensemble du parc.

Une présence d'un parc privé vieillissant, plus toujours attractif et une vacance encore présente sur Toul, mais des opérations volontaristes menées dans ce sens.

Une offre spécifique aux besoins (personnes âgées, handicapées, jeunes, personnes et ménages en difficulté, militaires, gens du voyage…), bien présente et à adapter aux évolutions.

3.7. Enjeux de l'habitat

Préconisations SCoT : Objectifs logements, renouvellement urbain, stratégie foncière, récupération de la vacance, diversité de l'offre, publics spécifiques,

Quelles orientations adopter face à ces objectifs ?

- Redéfinir un objectif de développement adapté à la réalité du territoire :
  - Baisse / objectif SCOT,
  - Affirmation de l'armature urbaine et suivi du développement cadre programmation PLH.
- Prioriser le développement en renouvellement urbain.
- Maîtriser le développement dans des opérations de qualité en neuf et dans l'ancien.
- Poursuivre la modernisation du parc ancien tant privé que social.
- Réussir la valorisation des centres anciens de Toul et de Foug et des bourgs.
- Développer une offre de logements adaptée à l'évolution des besoins locaux.
- Traiter les besoins spécifiques de logements (jeunes, personnes âgées et handicapées, publics en difficulté, nomades sédentarisés…).

PARTIE 4

DEMARCHE DE CONCERTATION ET DE CO-CONSTRUCTION DU PROJET

1. CADRE DE L'ETUDE ET METHODOLOGIE

1.1. Le choix d'associer très fortement et très en amont les habitants

Depuis la mise en œuvre en décembre 2000 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), la concertation est une obligation légale à toute procédure d'élaboration d'un PLU communal ou intercommunal. Toutefois, si la concertation doit désormais avoir lieu dès le début de la procédure d'élaboration du PLU, la loi SRU n'a pas défini de contenu minimal à cette concertation, dont les modalités restent donc à être fixées par délibération en conseil municipal ou, pour cette étude, en conseil communautaire.

La Communauté de Communes a fait le choix de mettre en place une démarche de concertation qui associe très en amont les habitants et qui sollicite leur expertise et leur participation active dès la phase de réalisation du diagnostic préalable à l'élaboration du PADD. Avec la mise en place d'une telle démarche et d'une méthode volontariste et audacieuse, le conseil communautaire a souhaité susciter une vraie dynamique citoyenne pour que son projet soit co-construit avec l'ensemble des habitants. Les élus, en effet, ont décidé de se saisir de ce temps de réflexion sur l'avenir que constitue la réalisation du PLUi pour engager un débat pour promouvoir une vision plus cohérente du territoire et la rendre ainsi plus attractive et plus solidaire. En définitive, c'est l'identité même du territoire, ainsi que la qualité de vie de ses habitants qui sont en jeu. Les objectifs fixés à cette démarche de concertation dépassent d'ailleurs le simple cadre de l'élaboration du PLUi puisqu'il a été décidé, conjointement par les élus et l'équipe de maîtrise d'œuvre, qu'elle serait l'occasion d'ouvrir le débat sur la qualité de vie des habitants, sur leur image du territoire et sur leurs attentes générales concernant l'avenir.

Ce choix politique d'une démarche de concertation fortement participative nous semble d'autant plus pertinent qu'il s'agit d'une échelle territoriale importante comprenant 42 communes aux caractéristiques variables et aux intérêts parfois différents.

Pour que réelle concertation il y ait et pour garantir son efficacité, le travail de concertation a démarré dès la première phase de réalisation du PLUi et se poursuivra jusqu'à sa finalisation. Les habitants ont été les premiers sollicités à travers la mise en place d'un café-rencontre initial et de quatre ateliers de secteur. Nous nous sommes également rendus dans toutes les communes où nous avons rencontré les élus locaux ainsi que des habitants de ces communes. Notons également que la démarche de concertation, si elle a été menée plus spécifiquement par le bureau d'études, spécialisé en sociologie, Métis Ingénierie, a été conduite en collaboration étroite avec les autres partenaires du groupement et avec le soutien des différents techniciens et élus locaux.

1.2. La démarche et les modalités mises en œuvre

La mise en place d'une démarche participative et citoyenne

Cette première phase de concertation avait pour ambition de nourrir les études sur le diagnostic, à travers le dialogue, les échanges, les expertises et les expériences de terrain des différents acteurs concernés. Nous avons choisi de faire des ateliers de secteur le pivot de cette première phase. La démarche de concertation s'est donc tout d'abord focalisée sur l'avis des citoyens, dans une logique **d'expertise d'usage**. Les constats et propositions recueillis lors de ces ateliers seront par la suite complétés et confrontés à l'expertise plus technique, politique et stratégique de personnes ressources dans les domaines abordés lors de prochaines réunions.

Nous ne reviendrons pas dans cette synthèse sur l'ensemble des outils mis en œuvre dans le cadre de la concertation (nous le ferons dans le rapport de restitution finale), mais nous allons simplement expliciter la démarche réalisée dans cette première phase.

Une première réunion publique s'est tenue sous la forme d'**un café-rencontre**. Elle avait pour objectif d'**informer** les habitants sur la procédure d'élaboration du PLUi et sur la démarche qui allait être mise en œuvre pendant les presque 2 ans à venir, ainsi que de **les mettre au travail** en petits groupes sur les grandes thématiques du PLUI. Animée conjointement par les élus et le groupement de maîtrise d'œuvre (Espace et Territoires et Métis Ingénierie).

Les habitants qui avaient fait l'effort de se déplacer **(35 environ)** se sont montrés concernés par l'avenir de leur territoire. Les différentes questions et remarques ont pu révéler certaines inquiétudes sur l'avenir de leur territoire (désertification médicale, baisse des services et des commerces, trop grosse taille de la

Communauté de Communes, etc.) et des propositions intéressantes (développement plus intense de l'agriculture et de la viticulture bio, création de maisons médicales, mise en place d'une maison des services publics itinérante, etc.).

La réalisation et la distribution d'une **brochure d'informations** et d'une **affiche** ont également permis d'informer les habitants sur la démarche en cours et notamment sur la mise en œuvre du café-rencontre et des ateliers de secteur.

Quatre ateliers de secteur se sont alors tenus dans chacun des quatre secteurs définis au préalable avec le comité de pilotage et le reste de l'équipe. Si ce découpage n'est sans doute pas parfait, il est, au regard de la géographie du territoire et de son évolution, le plus pertinent. Ces quatre ateliers en salle ont été précédés ou complétés par **des rendez-vous dans chaque commune**. Ils nous auront permis de rencontrer quasiment tous les maires des communes et certains de leurs adjoints ou conseillers ainsi que quelques habitants à qui nous avons posé des questions sur leur façon de voir leur territoire aujourd'hui et demain. Nous disposons donc **d'une quarantaine d'entretiens** durant de 20 minutes à plus d'une heure.

Plus précisément, les ateliers en salle avaient pour objectifs de recueillir les attentes des habitants, d'identifier leurs besoins et leurs usages, ainsi que d'analyser leur sentiment d'appartenance au territoire et la façon dont ils se vivaient comme habitants de la CC2T.

Dans cet objectif ont été invités les habitants de ces dits secteurs, sans la présence (théoriquement) d'élus ou de techniciens afin de leur permettre de s'exprimer de la manière la plus libre possible.
Ces ateliers ont été un bon succès du point de vue de la participation, **environ 30 habitants se sont déplacés en moyenne par atelier,** et un franc succès du point de vue de la qualité du matériau recueilli.

Des articles de presse sont parus dans le journal local et dans le bulletin communautaire pour annoncer la tenue des diverses réunions et pour rendre compte du travail mené.

La chronologie

Cette première phase de concertation s'est déroulée de fin novembre 2017 à fin janvier 2018 :
- Réunion de lancement en conseil communautaire : 17 octobre 2017
- Premier café-rencontre : 17 janvier 2018
- Atelier n°1 qui s'est tenu à Minorville : 22 janvier 2018
- Atelier n°2 qui s'est tenu à Gondreville : 23 janvier 2018
- Atelier n°3 qui s'est tenu à Foug : 24 janvier 2018
- Atelier n°4 qui s'est tenu à Dommartin-lès-Toul : 25 janvier 2018

1.3. Le déroulement des ateliers de secteur

Objectifs et mise en œuvre concrète

Les quatre ateliers ont été animés par Christelle Stupka, sociologue (Métis Ingénierie), accompagnée de Céline Baudon, urbaniste (Espace et Territoires).

Chaque atelier a duré entre 2h et 2h30, avec un mode opératoire identique pour tous :
- une introduction visant à présenter le PLUi, la démarche de concertation et les objectifs précis concernant les ateliers de secteur ;
- une discussion dans le cadre d'un système d'échanges transparent et interactif.

Les participants aux ateliers avaient pour objectifs :
- de caractériser leur territoire, à l'échelle globale ou à celle de leur village,
- d'évaluer les principales qualités et principaux dysfonctionnements,
- de soulever les principaux enjeux que devra traiter le PLUi.

Une démarche constructive pour des échanges de qualité

Globalement, on peut souligner la grande qualité des échanges, avec des participants motivés, souhaitant s'intégrer dans une démarche constructive, étant parfois critiques, mais évitant, la plupart du temps, les polémiques personnelles, pour se recentrer sur des enjeux communautaires.

L'ambiance lors des ateliers fut conviviale, la parole de chacun fut écoutée et respectée (même si certains sujets ont pu produire une ébullition plus importante) et l'attitude était toujours constructive même quand il s'agissait d'indiquer des problèmes et des dysfonctionnements. Autant les éléments du diagnostic que les propositions faites lors des ateliers renvoyaient plus à l'intérêt collectif qu'à l'intérêt individuel de chaque habitant. Les participants ont tous apprécié la démarche réalisée, même si dans chaque atelier, certains participants ont exprimé leur scepticisme quant à la réelle portée de leur avis en période de crise.

Le matériel obtenu

Au total, presque 150 habitants ont participé aux différents ateliers de concertation :

- Café-rencontre de Toul : 35 participants
- Atelier de Minorville : 31 participants
- Atelier de Gondreville : 32 participants
- Atelier de Foug : 36 participants
- Atelier de Dommartin : 8 participants

Les attentes et les suggestions exprimées par les habitants au cours des ateliers et au travers des entretiens ont été nombreuses et riches, reflétant des positions parfois très contrastées mais aussi la plupart du temps partagées.

Elles ne peuvent pas toutes trouver réponse dans le cadre du PLUi mais pourront le faire dans d'autres volets des politiques publiques locales. Elles sont néanmoins toutes consignées dans ce rapport.

Les interventions ont permis d'enrichir le diagnostic, de cerner les grands enjeux d'aménagement du territoire, et permettront sans nul doute de contribuer à la définition du projet.

2. LES PRINCIPAUX CONSTATS

2.1. Récapitulatif des principaux constats issus des ateliers

- **La CC2T comme territoire administratif**

- Une CC qui compte beaucoup de communes mais il existe une solidarité entre les villages depuis qu'il y a eu le regroupement.
- Une trop grosse CC. Il est plus facile de s'investir dans une plus petite CC.
- La CC2T rajoute un échelon supplémentaire et il y a un manque de proximité.
- L'objectif de la CC2T : créer un gros équipement à l'échelle de la CC et de petits équipements dans toutes les communes.
- La CC2T suit bien les personnes âgées : elle a créé la maison des seniors à DLT pour les seniors isolés.
- Tout/Écrouves/DLT ont quasiment plus que la majorité à elles trois et possèdent donc une sorte de pouvoir absolu et les petits villages n'ont que les miettes.
- L'Est de la CC2T (Gondreville, Velaine, DLT) est une banlieue dortoir pavillonnaire.
- Dans la CC2T, il y a d'un côté les villages de côte pour le calme et la beauté et de l'autre côté, les villes pour les commerces, services et les écoles.

- **Environnement et patrimoine**

- Un territoire vert avec un beau paysage, des cultures, des vignes, des vergers et des jardins.
- Un mouvement bio ou raisonné fort sur le Toulois.
- Un mouvement intéressant autour de la production locale.
- De nombreuses dégradations de l'environnement à cause du développement d'activités ces dernières décennies. Or ce qui a été dégradé, on n'arrivera plus à le refaire.
- Des viticulteurs chevronnés se sont appropriés le projet Côte à Côte et seuls deux jeunes ont font partie.
- Des vergers qui ne sont pas tous entretenus.

Habitat et cadre de vie

Habitat

- C'est un territoire très attractif : il y a plus de demandes en matière d'habitat que d'offres.
- Peu de biens à vendre.
- Les maisons se vendent vite quand elles sont au juste prix.
- C'est un territoire où il est difficile de construire car il n'y a plus de terrain.
- Il y a des maisons vides qui se dégradent.
- Prix attractif de l'immobilier.

Cadre et qualité de vie

- Un territoire tranquille.
- Un beau cadre de vie, de beaux paysages.
- Des paysages sensationnels !
- Des paysages diversifiés : la forêt, la campagne, la Moselle, les prairies, les vignobles, les rivières, Toul, etc.
- De belles balades à vélo.
- De jolis villages, avec des usoirs.
- Une identité de village lorrain.
- De beaux éléments patrimoniaux : le Château de Manonville, le Château de Boucq, la chapelle et l'église de Minorville, etc.
- Attention au cadre de vie, peut-être menacé par la future autoroute.
- Des villages plus ou moins bien entretenus.
- Des usoirs mal entretenus.
- Un manque de valorisation général et de coquetterie.
- Pas assez de fleurissement.
- On n'utilise pas assez les matériaux traditionnels.
- Les centres-bourgs sont parfois négligés. Les cœurs de villages risquent de mourir car trop chers à rénover et pas au goût du jour.
- Toul : un manque de soin apporté à son patrimoine et plein de maisons murées.
- Beaucoup de maisons en ruine et beaucoup de maisons à vendre au centre de Foug.
- Des anciennes énormes fermes avec des toitures immenses et trop chères à rénover.

Qualité de vie

- Un territoire où la fiscalité est basse.
- Un territoire bien situé, à 10km de Toul, proche de Nancy.
-Toute une partie du territoire est très proche de Nancy, « la banlieue de Nancy ».
- La proximité de Nancy est une force et une faiblesse car les villages souffrent de cette proximité.
- Mais c'est un territoire où on est obligé d'avoir, voire 2 voitures.

► C'est propre à la ruralité.

-Une solidarité intergénérationnelle et de voisinage encore très présente.
- Une population vieillissante.
- Il est plus facile d'habiter Toul quand on vieillit car dans les villages, il n'y a plus de commerces.
- Il est difficile de vieillir dans des villages de côte.
- Attention aux villages qui deviennent dortoirs, même les villes le sont !

► C'est la vie moderne.

- De plus en plus de personnes habitent sur le territoire et travaillent à l'extérieur.
- Baisse des emplois avec la fermeture des entreprises et des casernes. Conséquence : plus de chômage.

- **Activités, services et équipements**

Activité économique

-Des commerces à une distance raisonnable : Domèvre-en-Haye pour la partie proche de Minorville, Toul pour le Sud, Pont-à-Mousson et Dieulouard pour le Nord-Est.

- L'épicerie de Domèvre-en-Haye sert surtout pour le dépannage ou pour les personnes pas ou peu mobiles.
- Mais il n'y a plus partout des commerces de proximité.
- Une présence constante sur le territoire de commerçants ambulants (même le pharmacien fait des livraisons).
- Les commerçants ambulants entretiennent le lien social mais ils ont du mal à fidéliser leur clientèle.
- La zone commerciale de Dommartin-lès-Toul est démodée. Il manque des commerces qu'on va chercher à Nancy ; elle est trop grosse ou trop petite ; elle pâtit de la trop grande proximité avec Nancy ; la voierie est peu claire, horrible.
- Les marchés campagnards marchent mais il y a la problématique des transports et de leur accessibilité par les personnes peu ou pas mobiles.
- La fermeture des bistrots et la présence moins importante des marchés font qu'il n'y a plus assez de lieux de rencontre.
- Les supermarchés sont une concurrence trop importante pour les commerces de proximité.
- Pour certains, les machines à pain font du tort aux commerces de proximité.
- Pour d'autres, elles sont ou pourraient devenir des lieux de rencontre.

Services, équipements et vie associative

- Des manques en matière de petite enfance et de périscolaire.
- L'hôpital de Toul marche bien et il y a encore une maternité.
- Il n'y a pas assez de maisons médicales et tous les professionnels de la santé sont saturés.
- La désertification médicale s'accentue.
- Les médecins généralistes ont du mal à trouver des remplaçants.
- Les spécialistes manquent de plus en plus.
- Il manque des structures d'hébergement pour personnes âgées.
- Des services à la personne qui marchent bien (3 associations).
- Un tissu associatif existant mais parfois en manque de moyens et de bénévoles.
- Des associations qui pallient les manques de l'Etat.
- Les personnes deviennent des consommateurs dans les associations et les bénévoles sont vieillissants.
- Pas assez d'activités pour les jeunes.
- Pas assez de locaux pour les jeunes.
- Une mauvaise couverture mobile et numérique sur l'ensemble du territoire.
- La fibre devrait être installée à la mi-2020.
- Les écoles ferment ; ce qui rend le territoire moins attractif.
- Un beau centre nautique. Un suffit pour le territoire.

Tourisme

- Toul et son patrimoine : un gros atout touristique.
- L'attractivité touristique de Toul est liée à sa cathédrale, ses remparts, la salle de l'Arsenal…
- Belle amélioration de Toul depuis 20 ans.
- Mais des rues ont besoin d'être réhabilitées.
- Toul possède un trésor architectural mais manque d'ambition et son patrimoine est malmené.
- La Moselle et les canaux sont des atouts touristiques.
- Le tourisme vert : une force du territoire.

- Il y a le vin de Toul.
- Le chemin de Compostelle passe dans le Toulois.
- Il manque de structures d'accueil.
- Il n'y a pas assez de gîtes ruraux.
- Il n'y a pas assez d'hôtels.
- Il manque d'aires de camping-car.
- Il manque de campings.
- Il manque de restaurants.
- Il y a un manque de communication : on ne parle pas assez du Toulois.
- Pourtant il y a beaucoup de richesses au niveau local :
- Les sports nautiques, notamment l'aviron.
- Les pistes cyclables qui font le tour des boucles de la Moselle.
- Les randonnées pédestres, etc.

- **Déplacements**

Les transports en commun

- Pas de transports en commun : c'est un problème surtout pour les personnes âgées.

Les déplacements routiers

-Les déplacements entre Nancy et Metz sont dangereux.
- Le réseau autoroutier est problématique.
- Saturation de l'axe DLT/Toul aux heures de pointe.
- Un accès facile aux grands axes.

Les déplacements doux

-Les voies vertes manquent d'entretien.
- Manque de sécurisation pour aller de DLT à Toul en vélo.

Stationnement

-Gros problèmes de stationnement à Toul ; ce qui n'encourage pas à s'y rendre.

2.2. Un portrait globalement positif du territoire

Un territoire, de multiples images

Sur un territoire aussi vaste que celui de la CC2T, il est difficile de ne dégager qu'une seule image qui pourrait résumer l'ensemble du territoire. Au fil du déroulement de nos différentes actions de concertation, c'est un territoire aux multiples facettes qui s'est dessiné. Il se dégage principalement trois images fortes :

- **Le territoire vert**, marqué par son ancrage dans la nature, ses vignes, ses cultures et ses forêts. C'est le territoire rural, celui des petits villages.

- **Le territoire urbain**, celui de la « conurbation », comme ont coutume de dire les locaux, là où se concentrent services et commerces et, souvent aussi dans les représentations des habitants, le pouvoir.

- **Le territoire historique** qui renvoie à ses éléments patrimoniaux pittoresques et qui se cristallise autour de Toul et de son passé de gloire historique.

De beaux paysages

- **Vue d'ensemble**

Les participants aux ateliers ont globalement **un jugement très positif** sur leur cadre de vie. Ils sont en effet une très grande majorité à trouver celui-ci agréable. Certains paysages sont toutefois désignés comme désagréables : il s'agit principalement de zones d'activités, de zones commerciales ou de certains centres-bourgs plus urbains et souffrant d'un défaut d'entretien.

Ce que nous pouvons observer, c'est que **les paysages ruraux sont jugés bien plus agréables que les paysages périurbains et urbains**. On peut en conclure que plus on s'éloigne de la ville, plus les paysages sont perçus comme agréables. Cette tendance correspond à l'idée socialement répandue associant coûte que coûte à la campagne la tranquillité, la beauté, la nature, la douceur et à la ville la pollution, le stress, la grisaille…

- **Un territoire vert, au cœur de la nature**

Ce qui fait la beauté et le charme de ce territoire, ce sont d'abord **ses atouts naturels**. Territoire à dominante rurale, il se caractérise par une présence importante de la nature. Tous les villages bénéficient d'un bel ancrage dans la nature grâce à la présence importante de la forêt, des vergers, des cultures, des sentiers, des voies vertes et grâce à la présence des vignes sur toute une partie du territoire.

La beauté du territoire tient également à **la forte présence de l'eau**. Certaines communes en effet sont tournées sur la Moselle, offrant ainsi de très beaux points de vue et de formidables espaces de respiration. D'autres villages bénéficient de la présence intérieure ou alentour de petits cours d'eau qui leur apportent beaucoup de charme.

Le caractère vert et naturel du territoire est cité en priorité par ses habitants et est donc vu comme un élément essentiel de son identité et comme un atout majeur qu'il convient de protéger. On voit très clairement que les habitants sont attachés à cette identité qui fait de leur territoire un territoire agréable à vivre, à regarder et à respirer.

- **Une terre d'histoire avec un beau patrimoine architectural**

Outre le patrimoine vert et naturel dont on vient de parler, le territoire est riche d'un **patrimoine architectural et historique** qui lui confère tout son cachet. Il compte tout d'abord sur une ville toute entièrement patrimoniale avec **Toul** où la mémoire de son ancienne fonction d'évêché est partout présente et où histoire et religion se mêlent avec nombre d'éléments architecturaux remarquables. Parmi ses emblèmes les plus couramment cités, il y a la Cathédrale Saint-Etienne, les fortifications Vauban, l'Hôtel de Ville, l'ancienne cité médiévale dans son ensemble…

Toul est certes exceptionnelle en termes de richesse patrimoniale mais les habitants se montrent également sensibles à la beauté du reste du territoire. **Les villages, en effet, sont globalement jugés beaux et agréables.** Certains renferment quelques pépites architecturales : ici et là, quelques belles maisons, à Manonville le château-fort, à Choloy-Ménillot un château du XIXème siècle avec un parc magnifique, à Royaumeix, un autre château du XIXème siècle, et de belles églises un peu partout… Outre ces éléments patrimoniaux à caractère historique, les habitants louent la qualité de certains équipements contemporains, tels que la salle de l'Arsenal à Toul ou encore l'Espace Dom'inno à Dommartin-lès-Toul.

Les villages accrochés à flanc de coteau se distinguent encore davantage par leur beauté et leur charme particulier et apparaissent pour les habitants comme des lieux de vie privilégiés.

Enfin, la beauté du territoire tient aussi à **la qualité de son entretien**. Le nombre de maisons vacantes ou abandonnées ou encore celles que l'on appelle communément des « verrues » est bas. Les villages sont dans l'ensemble plutôt propres et bien entretenus tant au niveau de la voirie que des espaces publics.

Cette richesse patrimoniale du territoire, qui témoigne d'un passé florissant, suscite non seulement de la **fierté** chez ses habitants mais aussi **plaisir d'y vivre** au quotidien. Elle constitue pour eux un fort élément d'identité.

Mais des potentiels insuffisamment mis en valeur

- **Des paysages qui dérangent**

Tous les types de paysages ne bénéficient pas d'une appréciation positive auprès de nos participants. En effet, si les paysages naturels et ruraux sont les plus agréables, **les paysages de types commercial et industriel,** quant à eux, ne mobilisent guère un discours positif. Ils sont considérés comme dérangeants pour plusieurs raisons et surtout pour les **agressions sensorielles** dont ils sont acteurs : par leurs couleurs et leurs dimensions, ils polluent la vue, sont dénaturants et n'intègrent pas du tout les paysages qui les accueillent d'autant plus qu'ils reflètent, nous a-t-on dit à plusieurs reprises, un capitalisme marchand.

Des paysages qui posent donc le problème de la **cohabitation** car leur implantation est vécue comme dénaturante, en « désharmonie » avec le décor environnant.

- **Un patrimoine à révéler davantage**

Comme nous venons de le voir, les participants aux ateliers louent quasi unanimement **la qualité patrimoniale de leur territoire**. Plusieurs types de patrimoine sont mis en avant : le patrimoine vert, le patrimoine en eau et le patrimoine architectural et historique. Mais l'évocation de ces divers éléments de patrimoine s'est souvent accompagnée de critiques ou de regrets concernant **leur mise en valeur insuffisante**.

Parmi les critiques récurrentes, on déplore que **les sentiers et chemins** ne soient pas partout suffisamment entretenus. On regrette que **les centres-bourgs** de certaines communes soient délaissés car trop vétustes et plus au goût du jour. Ici et là, quelques maisons anciennes sont considérées comme des **« verrues »** faute d'entretien et contribuent à enlaidir les villages. On a pu entendre aussi quelques critiques sur **le manque d'entretien de certains villages** : sur leur manque de fleurissement, sur la présence d'usoirs négligés et mal entretenus ou sur l'utilisation de matériau inadapté, etc.

De nombreux participants se sont enfin accordés pour **déplorer l'absence de valorisation du patrimoine historique** présent sur le territoire et notamment sur la commune de Toul où certaines rues du centre-ville sont jugées infréquentables et les logements d'une partie du centre-ancien inhabitables.

- **Un territoire qui ne fait pas suffisamment la promotion de ses atouts**

Il existe, nous l'avons vu, une vraie richesse patrimoniale sur le territoire mais celle-ci ne fait pas l'objet d'une mise en valeur suffisante qui pourrait la rendre plus vivante et surtout davantage visible aux yeux de tous. Les participants pointent en effet **le manque de communication** concernant ce patrimoine. Les propres habitants du territoire avouent eux-mêmes méconnaître ou mal connaître les richesses et la valeur de leur territoire. Si certains ne connaissent même pas son existence, d'autres ne connaissent tout simplement pas sa valeur. Comme il s'agit du cadre de vie habituel, de nombreuses personnes ignorent l'aspect patrimonial des différents éléments qui le fondent. Comme les habitants eux-mêmes ne sont pas convaincus par la valeur de ce qui les entoure et ont même parfois une image dépréciée de leur territoire, il semble difficile de s'appuyer sur eux pour promouvoir ce patrimoine à l'extérieur du territoire. Il s'agit donc **d'un potentiel sous-exploité qui ne fait l'objet d'aucune offre concertée et globalisée** qui pourtant pourrait permettre de dynamiser le territoire. On déplore en effet le faible nombre de lieux d'accueil : il y a peu d'hôtels et peu de gîtes ; les restaurants ne sont pas non plus très nombreux ; il manque des aires d'accueil pour les camping-cars… **Rien ne semble fait pour retenir les touristes de passage**.

On constate ainsi que le territoire souffre **d'un déficit d'image touristique** alors même qu'il présente, selon tous les participants, de nombreux atouts touristiques : Toul et son formidable patrimoine historique, sa viticulture, la présence de la Moselle, toutes les activités que sa nature foisonnante offre, la proximité de Nancy, etc.

Une qualité de vie globalement agréable

- **Grâce à son esprit villageois et à son identité rurale**

L'un des points qui ressort le plus des ateliers lorsque l'on demande aux habitants de qualifier leur territoire, c'est **son identité rurale**. Cette ruralité est liée bien sûr à son ancrage dans la nature (un territoire vert, avec ses forêts, ses rivières et la présence de nombreux espaces verts au sein des villages), à la bonne qualité de

l'air que l'on respire, à la morphologie urbaine des différents villages (des centres-villages historiques, des rues étroites, peu d'immeubles collectifs, la présence d'un petit patrimoine rural...), au nombre encore limité de ses habitants, ainsi qu'à la présence d'agriculteurs et de viticulteurs qui contribuent à conserver des cultures traditionnelles, porteuses de l'identité du territoire et de l'héritage du passé, tant en termes de cadre de vie que de mode de vie .

Cette identité rurale est liée aussi au caractère globalement **calme et paisible** des différents villages. Il s'agit de qualités qui servent à décrire à la fois un état de calme, mais aussi une absence de nuisances et conflits majeurs. Les villages sont décrits globalement comme paisibles et sans problème.

Il s'agit aussi d'un territoire solidaire où l'on trouve toujours un **« esprit villageois** » grâce à de relations de bon voisinage et à la préservation d'une certaine vie sociale. Aux yeux de ses habitants, les villages en effet ont encore une âme, une identité villageoise, qui contribue à créer certaines formes de solidarité et de convivialité entre ses habitants. Ceci peut s'expliquer par les proportions humaines des villages qui font qu'on se connaît entre voisins, mais aussi par la présence d'une vie de village grâce aux quelques commerces qui restent, aux marchands ambulants, aux différentes manifestations et aux activités associatives.

Les participants aux ateliers ont également souligné l'existence d'une **réelle solidarité** au sein des villages. La présence de solidarités au sein des familles et entre voisins semble préserver les personnes les plus vulnérables (surtout les personnes âgées qui ne conduisent pas) d'un grand isolement et leur permet de bénéficier d'une entraide au quotidien.

Il s'agit donc **d'un territoire où il fait bon vivre.**

- **Une situation géographique stratégique**

Les participants aux ateliers soulignent aussi de manière unanime la bonne situation géographique du territoire. Territoire situé **à proximité de Nancy**, il permet de bénéficier rapidement de tous les avantages de la grande ville (hôpitaux, commerces, université, lycées, loisirs, etc.) tout en jouissant des atouts de la vie à la campagne.

Outre la proche présence de Nancy, le territoire, quel que soit l'endroit où on se trouve, présente aussi l'avantage selon ses habitants de se situer **à proximité des axes routiers et autoroutiers** leur permettant un accès rapide aux grandes villes alentours (Nancy en priorité, mais aussi Pont-à-Mousson, Dieulouard et même Metz) et aux villes intérieures, telles que Toul, Dommartin-lès-Toul ou Écrouves et, donc, aux zones d'emplois, services et commerces présents dans et en dehors de la CC2T. Nul doute que cette proximité des axes routiers et autoroutiers contribue à rendre le territoire attractif pour de nouveaux habitants, même si, nous le verrons plus tard, cela peut avoir certains effets négatifs sur le territoire.

Mais un territoire qui a tendance à se dortoiriser

- **Des habitants davantage repliés sur eux-mêmes**

Même si les habitants ont spontanément décrit le territoire comme convivial et solidaire, les différentes discussions ont pu montrer une certaine nostalgie d'une vie de village plus unifiée, avec des habitants eux aussi plus liés. On constate ainsi chez les participants **une attention accrue à la perte du lien social et à l'appauvrissement de la vie sociale en général**. Si ce phénomène apparaît en partie comme lié au constat du vieillissement de la population, les participants l'attribuent aussi aux difficultés grandissantes à vivre ensemble et aux nouvelles technologies d'information et de communication qui poussent les personnes à rester chez elles. La traduction de cette perte de solidarité s'exprime de manière assez unanime dans le sentiment que les villages sont devenus ou, pour les moins pessimistes, sont en train de devenir des villages dortoirs, phénomène accentué dans certaines parties du territoire, dites « banlieues de Nancy », plus résidentielles.

L'image du village dortoir, c'est en effet celle du village où la vie collective se meurt au profit d'un repli des individus sur eux-mêmes. La mixité fonctionnelle qui existe toujours sur le territoire (commerces, emplois et services restent présents) montre toutefois qu'il ne s'agit pas au sens strict d'un territoire dortoir. Pour autant, le ressenti des habitants ne doit pas être négligé car il est révélateur des ruptures qui existent sur le territoire.

Si les participants s'accordent le plus souvent pour dire que cette tendance est imputable **aux transformations modernes de notre société** (lieu de travail éloigné, usage beaucoup plus intensif de la voiture, repli des ménages sur eux-

mêmes, manque de temps, etc.), ils déplorent tout de même que les nouveaux habitants, pour des raisons professionnelles et personnelles, s'investissent moins dans la vie de village.

- **Un bassin de vie encore présent mais que l'on sent en perte de vitesse**

Il existe encore sur le territoire **une vraie mixité fonctionnelle**. Les commerces présents ici et là sur le territoire (boulangerie, boucherie, restaurants, salon de coiffure, supérette…) sont jugés suffisants pour répondre aux besoins de tous les jours ou situés à une distance jugée encore raisonnable si on a besoin de se rendre dans la partie la plus urbanisée du territoire où se concentrent commerces et services.
La présence d'entreprises et de zones d'activités est soulignée. Les équipements présents (hôpital, pôles éducatifs, collèges, salles polyvalentes, crèches, prisons, etc.) sont unanimement mis en avant et de nombreux habitants soulignent également la qualité des aménagements réalisés par les différentes municipalités. Les équipements destinés aux adolescents sont toutefois jugés un peu insuffisants (il manquerait des lieux de rencontre et d'activités adaptées).

Les participants se sont montrés toutefois **très attentifs à la perte des différents commerces et services de proximité** et donc très attachés au maintien de ceux qui restent qui, outre le fait de leur permettant de continuer à vivre sur le territoire et à faire vivre le territoire, sont autant d'occasions de rencontrer des gens et d'entretenir un lien social aujourd'hui beaucoup moins fort qu'il ne le fût. Cette offre en commerces, services et équipements est jugée encore suffisante pour répondre aux besoins du quotidien, mais à condition d'avoir une voiture et d'être en capacité de se déplacer. Le passage de boulangers, de bouchers et autres commerçants itinérants est jugé tout à fait nécessaire pour répondre justement aux besoins de ceux qui ne peuvent plus se déplacer. Les habitants ont toutefois montré leur inquiétude quant à leur maintien dans l'avenir.

La question des déplacements et de la nécessité d'avoir une voiture quand on habite sur ce territoire est revenue de manière récurrente dans les diverses discussions. **Les déplacements sont jugés coûteux et fastidieux** par les habitants et nuisent à leur qualité de vie ainsi qu'à l'unité du territoire car quand la circulation physique est difficile, la prise en compte de la continuité symbolique d'un territoire l'est aussi.

Dans un autre registre, les habitants ont regretté **la mauvaise qualité de la couverture numérique et mobile**. Celle-ci laisse en effet à désirer et contribue encore davantage à isoler les personnes.

Une Communauté de Communes en construction

- **Une Communauté de Communes en quête de sens**

La CC2T est une création récente ; ce qui peut expliquer que les habitants la connaissent encore mal et qu'ils la considèrent parfois comme **une entité nébuleuse** dont ils ne comprennent pas toujours très bien ni le fonctionnement ni l'utilité. C'est massivement l'**absence de repères communs** pour des habitants d'un espace trop grand, trop hétérogène et sans identité commune qui est souligné. Ce constat est d'ailleurs partagé par une partie des élus locaux. Cette création n'a pas toujours été bien comprise. Habitants comme élus n'ont pas tous vu l'intérêt de la création de cette énorme communauté de communes (42 communes quand même !) alors que leur ancienne communauté de communes faisait davantage sens pour eux, tant en termes de proximité que de taille et de bassin de vie.

Cette fusion a souvent été vécue, et l'est pour certains encore, comme subie et comme une charge. Elle alourdit les démarches, éloigne la plupart des habitants des centres de décision, retarde les interventions et les prises de décision. Elle accentue aussi, dans l'esprit de certains les clivages entre petites et grosses communes. C'est finalement **le manque de proximité, physique et symbolique, qui pose le plus problème**.

Pour de nombreux élus, principalement ceux des petits villages, la Communauté de Communes est devenue **un outil de gestion trop complexe et trop lourd à gérer** par rapport à leurs faibles ressources en temps et personnes au niveau local. Où trouver le temps d'assister à toutes ces réunions ? Comment pouvoir s'investir dans des commissions sans avoir le temps ou les moyens de se former sur des points somme toute très techniques ? Désarroi et peur de ne pas être à la hauteur dans une Communauté de Communes devenue, aux dires de nombreux élus, très technique, sont des sentiments qui sont revenus de manière récurrente.

- **Une Communauté de Communes traversée par un certain nombre de clivages**

La Communauté de Communes, au vu de sa taille et du nombre des communes qui la composent, ne peut pas être une et unique. C'est un territoire contrasté, tant du point de vue topographique qu'historique ou culturel. On constate lorsqu'on interroge habitants et élus que **les bassins de vie sont nombreux et très différents selon les communes et ne correspondent pas aux contours de la CC2T.**

Mais le clivage le plus important est sans aucun doute celui qui existe **entre les villages et les villes,** ou même, pourrait-on dire, entre les villages et la conurbation, comme il est de coutume de dire sur le territoire. Les villes qui ont la particularité de se trouver les unes à côté des autres (ce qui renforce le sentiment d'une collusion) et où se concentrent la majorité des activités économiques, les services et les commerces, représentent aux yeux des habitants et de nombreux élus locaux une entité indépendante au sein de la Communauté de Communes. D'une part, leur mode de vie, leur morphologie et leur fonctionnement plus urbain les éloignent du caractère globalement plus rural du reste du territoire. D'autre part, elles sont soupçonnées de dicter la politique et les décisions de la Communauté de Communes, les villages ayant le sentiment de ne pas avoir de poids.

Dans les petits villages, élus et habitants ont tendance à craindre que **la Communauté de Communes se substitue aux communes.** On redoute qu'à terme, les communes disparaissent et soient gérées au niveau intercommunal ; ce qui entraînera forcément une perte de leur pouvoir au détriment des plus grosses communes, à l'instar de ce qu'ils peuvent déjà constater aujourd'hui. Par ailleurs, la gestion intercommunale qu'ils constatent déjà actuellement à travers la gestion de certaines compétences par la CC2T ne leur semble pas toujours logique (pourquoi modifier des modes de fonctionnement qui marchent bien ?) car elle introduit parfois des dépenses supplémentaires, elle ralentit les processus d'intervention et n'est pas toujours adaptée aux spécificités locales.

- **Mais une Communauté de Communes en apprentissage**

La gouvernance de la Communauté de Communes, jugée pour le moment lourde et complexe par de nombreux élus, est d'abord imputée **à la formation de l'entité elle-même.** Les constats sur cette formation initiale mêlent des jugements sur les contraintes étatiques et sur les caractéristiques originelles des communes contractantes et globalement ce qui domine est le thème du décalage, de la non-rencontre, voire du mariage forcé.

A cela s'ajoutent des interrogations sur **les modalités de l'investissement des élus dans l'entité**, prises entre poursuite d'intérêts étroits, difficulté de se projeter dans un intérêt collectif communautaire et gestion délicate du décalage entre élus et habitants, quant à cet intérêt collectif précisément.

Mais malgré ces deux constats qui expriment un certain scepticisme, des critiques ou du fatalisme, la plupart des élus (même ceux qui se montrent les plus critiques) traitent la situation de la gouvernance non comme une pesanteur presque insurmontable mais comme **un exercice en devenir** : un devenir qui est diversement diagnostiqué, mais qui demande une montée en puissance progressive, de l'imagination organisationnelle et des ambitions audacieuses qui ne se concrétiseront que si elles reposent sur la connexion des énergies. Pour le dire plus trivialement, malgré des débuts difficiles, on y croit ! En effet, **les élus se montrent globalement optimistes** car, constatent-ils, plusieurs phénomènes positifs se sont enclenchés : certains disent que la gouvernance est à présent moins politique, ils constatent que les élus s'entendent bien et qu'il n'y a donc aucun problème de personnes et, enfin, certains notent que dans le passage de la CCT à la CC2T, l'équilibre entre petits villages et grandes communes s'est amélioré. Et de manière très pragmatique, ils soulignent les économies d'échelle qu'un outil tel que la CC2T leur permet de faire. L'élaboration du PLUI est ainsi quasiment citée comme l'occasion d'obtenir un document d'urbanisme à moindre coût !

► Pour conclure sur la question de la gouvernance de la Communauté de Communes, il semble que la grande majorité s'accorde pour dire qu'il faut **donner du temps, procéder à petits pas, attendre les premiers effets des expérimentations : c'est la chance qu'il faut donner à une entité qui doit s'inventer une identité autant qu'une direction**. Cette direction est peut-être bonne (grâce à un surcroît de discussion) ou peut-être pas encore (parce qu'il n'y

a pas assez de réflexion, voire pas de cap), mais elle sollicite beaucoup ceux qui s'y investissent.

Quant à la CC2T, comme territoire de vie, elle bénéficie **d'une image plutôt positive chez ses habitants.** Ils saluent un cadre et une qualité de vie agréable, la présence de solidarités et une identité rurale à laquelle ils sont attachés. En retour, cette bonne image est souvent accompagnée de la **crainte d'une accentuation des phénomènes négatives qui touchent le territoire** (perte d'emplois, vieillissement, baisse des services et commerces, isolement etc.) pour lesquels les habitants font preuve d'une certaine prudence et d'une vigilance accrue car ils ont peur que leur territoire bien aimé finisse par perdre son esprit rural et convivial.

3. LES PRINCIPALES PROPOSITIONS

3.1. Récapitulatif des principales propositions

- **Activités et équipements**

Commerces et activités économiques

-Développer dans les villages des commerces qui font tout et qui ont de larges plages d'ouverture, sinon ça ne marche pas.

- Développer des activités du tertiaire ou des services de santé autour de la zone commerciale de DLT.

- Recréer un petit noyau commercial au centre de DLT. Pourquoi pas à la place de l'hôpital Jeanne d'Arc ?

- Faire attention de ne pas développer de nouvelles zones commerciales périphériques pour ne pas désertifier le centre de Toul.

- Supprimer toutes les zones commerciales en périphérie qui se développent au détriment des petits commerces et des marchés.

- Créer des bistrots à Toul car ce sont des lieux de vie.

- Valoriser la production et la commercialisation des produits locaux et accompagner les agriculteurs dans cette démarche.

- Recréer du lien entre la population et les activités sur le territoire : que font les paysans ? Que font les industries ? Organiser des portes-ouvertes…pour que les habitants soient fiers de leur territoire.

- Réfléchir à une plus grande valorisation du produit oeno-touristique.

Equipements, services et vie associative

-Pourquoi ne pas installer une maison médicale à Royaumeix ou à Villey-Saint-Etienne ?

- Créer des maisons médicales un peu partout avec une permanence de dentiste et un ophtalmologiste qui tourne.

- Développer les services à la petite-enfance.

- Créer une ou des maisons des services publics itinérantes.

- Aménager les machines à pain (faire une halle, ne pas mettre de places de parking devant) pour en faire des espaces de rencontre.

- Ou créer des kiosques multi-services (pain, œufs, etc.).

- Créer de petits équipements dans les villages pour lutter contre le désœuvrement.

- Mutualiser les équipements au sein d'un village. Ouvrir les écoles ?

- Préserver les équipements et services publics existants (sous-préfecture, train, etc.).

- **Habitat et cadre de vie**

Habitat

-Développer l'habitat pour les personnes âgées ; créer des logements adaptés.

- Lutter contre les défauts de construction.

- Veiller à ne pas construire trop de logements collectifs ou ne pas en créer du tout.

- Travailler à l'accessibilité des équipements publics et des maisons individuelles.

- Réhabiliter en priorité les maisons vides.

- Réfléchir à une politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

- Inciter les élus à ne plus faire de lotissements.

Cadre de vie

-Mettre plus en valeur le patrimoine traditionnel.

- Réhabiliter les murets.

- Rénover les maisons particulières qui ont une valeur patrimoniale.

- Réussir à mettre au goût du jour le patrimoine délaissé de Toul.

Qualité de vie

- Augmenter la communication de la CC mais de manière pédagogique.
- Attention de ne pas se perdre dans cette grande CC.
- Conserver la solidarité qui existe dans les villages.
- Attirer de nouveaux habitants pour rajeunir les villages.
- Développer le télétravail pour rendre la campagne plus intéressante.
- Privilégier le maintien à domicile des personnes âgées car elles sont la mémoire des villages.
- Augmenter le vivre-ensemble, en organisant des repas de quartier, en proposant une assistance commune pour les démarches administratives, en mettant en place un camping-car qui se déplace de village en village pour proposer des services, etc.

- **Déplacements**

Accessibilité routière et autoroutière

-Améliorer le stationnement à Toul.

- Revoir l'aménagement de l'A31, notamment pour les camions.

Les transports en commun

-Créer des transports en commun pour augmenter l'attractivité du territoire.

- Développer plutôt du transport à la demande avec des mini-bus.
- Etudier le maillage de navettes sur le territoire. Dans certains villages, il y a déjà des navettes à la demande.

Les liaisons douces

-Continuer les voies vertes et les entretenir.

- Pouvoir relier les villages grâce à une trame de voies vertes, au fil de l'eau si possible.

- **Environnement et nature**

-Faciliter l'implantation du bio.

- Faciliter la viticulture bio.
- Veiller à la biodiversité.
- Préserver les haies.
- Reconquérir les vergers et les anciennes vignes.
- Protéger les villages de l'activité agricole et viticole.
- Etre plus vigilent par rapport à la destruction de l'environnement.
- Préserver la forêt.
- Mettre en valeur les zones naturelles sensibles.
- Aménager tous les étangs, les valoriser, en faire des lieux de sociabilité.
- Veiller à la cohérence de l'assainissement sur les 42 communes avec une optimisation des réseaux existants.
- Réfléchir au fermage de l'eau avec une gestion intercommunale en régie.
- Apporter de la cohérence parmi les projets de méthanisation.
- Veiller à ne pas allumer l'éclairage public la nuit.

3.2. Les grands enjeux pour l'avenir de la CC2T

Valoriser les potentiels du territoire

Comme nous l'avons vu dans le portrait du territoire, la CC2T jouit d'atouts considérables mais insuffisamment exploités ou mis en valeur. Ses potentiels sont plus ou moins valorisés, pas assez connus ni reconnus, que ce soit par les habitants du territoire que par ceux de l'extérieur. L'image du « Toulois », comme on dit, n'est pas très forte à l'extérieur et le territoire souffre donc d'un déficit d'image touristique, entretenue par le manque d'une politique touristique concertée.

Il existe **un potentiel d'attractivité pourtant réel** dans les paysages de la CC2T qui présente notamment de superbes ambiances marquées par ses belles vallées, ses vignes, ses massifs forestiers, ses nombreux cours d'eau ou encore son patrimoine historique.

L'objectif serait donc de **faire de ces paysages et du mode de vie qui les accompagne un support de développement touristique** et offrir également des possibilités d'activités culturelles et de loisirs destinées aux habitants dans leur vie quotidienne.

- **Valoriser la présence de l'eau**

Le diagnostic montre que l'eau est considérée comme l'une des grandes richesses du territoire. Valoriser sa présence permettrait de répondre à des enjeux :
→ **paysagers** car la présence de l'eau et sa mise en valeur constituent un point fort en termes de qualité et d'identité paysagères,

→ **environnementaux** car la valorisation de l'eau permettrait aussi de mener une réflexion sur la préservation de la qualité de l'eau et des différents sites. Or on a constaté chez de nombreux participants de réelles préoccupations écologiques.

→ **sociaux**. Certains participants suggèrent, par exemple, de mener une réflexion sur l'aménagement des étangs pour en faire des espaces de rencontre ou de loisirs. D'autres imaginent mettre en relation les communes par une sorte de chemin de l'eau.

→ **touristiques** car la création d'activités autour de l'eau telle que la pêche, les sports nautiques, le développement d'itinéraires de promenade sont propices à la reconquête et à la découverte des paysages de l'eau et permettront ainsi de favoriser le tourisme.

- **Valoriser le paysage rural et son patrimoine**

- Protéger le patrimoine vert existant : certains éléments naturels qui fondent l'identité du territoire sont menacés par l'urbanisation, par les changements de mode de vie et par les actions de l'homme en général. La question de la préservation de l'environnement est revenue de manière récurrente dans chaque atelier. Les participants ont souvent plaidé pour un plus grand respect de la nature, se sont félicités de la tendance à la viticulture et à l'agriculture bio à l'œuvre depuis quelques années sur le territoire. Ils se sont montrés soucieux de la protection des vergers, des coteaux ou encore des terres agricoles (à échelle humaine) car ces éléments naturels contribuent à la diversification des paysages et font l'objet d'un attachement particulier.

- Mettre en valeur certains éléments du patrimoine vert. A côté des actions de protection, il est apparu que certains éléments devaient avant tout être valorisés : les sentiers, les étangs, la forêt ou encore les espaces verts au cœur de certains villages …car ils renferment un potentiel jusqu'alors trop peu exploité. Dans un autre registre, les participants se sont montrés soucieux de valoriser les productions agricoles locales en développant les filières de vente en circuit court.

Cette valorisation aurait plusieurs enjeux :

- **Favoriser la découverte et l'appropriation de ces espaces verts** par tous les habitants. Ils peuvent en effet devenir des lieux de détente et de convivialité.

- **C'est une ruralité qui ne doit pas être juste décorative**, mais qu'il faut faire vivre, mettre en scène et en mouvement.

- **Valoriser le patrimoine architectural et historique**

- Par une mise en scène de ce patrimoine à travers **l'organisation d'événements ou de manifestations visant à sa découverte**.

- Par **une meilleure communication** concernant son existence.

- **Valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti des différentes communes**

L'enjeu principal serait de permettre le développement du territoire dans un cadre cohérent et maîtrisé qui puisse garantir la qualité de la vie quotidienne dans le respect de l'identité du territoire.

Pour ce faire, les participants suggèrent tout d'abord **de limiter l'étalement urbain**. Ils ont été nombreux à dénoncer la construction de lotissements en périphérie des villages ou encore celle de zones d'activités et commerciales qui, déplorent-ils, contribuent à vider les centres-bourgs.

Les participants suggèrent aussi de **préserver l'esthétique traditionnelle des villages.** Certains villages possèdent des éléments traditionnels, propres aux villages de vigne ou aux villages-rues lorrains, par exemple. Ces éléments donnent sa spécificité au territoire et portent aussi la mémoire de son histoire. Ce sont des éléments qu'il convient donc non seulement de protéger mais aussi de mettre en valeur en indiquant, par exemple, leur existence et en favorisant leur découverte.

Afin de mettre en valeur le patrimoine historique et architectural que renferme le territoire, il a été suggéré de v**eiller à un meilleur entretien des centres-bourgs**. Les participants, en effet, ont déploré que les centres-bourgs de nombreuses communes, et notamment de Toul et de Foug, souffraient d'un manque d'entretien et semblaient laissés à l'abandon à certains endroits. D'autres ont pointé les difficultés à maintenir vivants les centres des villages dont les maisons ne correspondent plus aux goûts du jour.

Ainsi préconisent-ils une attention plus accrue de la Communauté de Communes à la dégradation de l'espace public : trottoirs, routes, mobilier urbain, façades…Pour les participants aux ateliers, **ce travail d'entretien et de rénovation de l'existant doit être prioritaire** car seul celui-ci permettra de préserver le patrimoine et l'histoire de leurs communes.

- **Constituer une offre touristique**

Notre diagnostic a montré que le territoire possédait des atouts nombreux et variés (patrimoine vert, architectural, historique, viticole, présence de l'eau, proximité d'une grande agglomération…) qui souffraient d'une mise en valeur insuffisante, surtout au niveau touristique. Cette activité pourrait donc être encore davantage ou mieux exploitée. Dans ce dessin, quelques pistes de travail se sont dessinées à travers les propositions des participants aux ateliers :

- **Proposer une offre touristique concertée sur le territoire et au-delà des contours de la Communauté de Communes**. L'idée serait de proposer un parcours touristique de découverte des différentes richesses du territoire et des territoires voisins car, avec la proximité de Nancy, la CC2T fait partie d'un vaste territoire touristique. Il semblerait donc intéressant de mettre en réseau les différents acteurs des communautés de communes voisines et de proposer une offre globale qui permette de faire (davantage) venir le touriste et de le garder un moment sur le territoire en lui permettant de rayonner tout autour, à la découverte des richesses alentours.

- **Mettre en place une communication avec des supports variés et à des échelles du territoire différentes pour faire connaître encore davantage le territoire**. La communication n'est pas absente sur le territoire mais, selon les participants, elle pourrait être encore améliorée. Sans doute faudrait-il multiplier les supports (papiers, numériques) et les échelles (communales, intercommunales, départementales…) afin d'espérer toucher plus de gens. La communication n'est toutefois pas simplement une affaire d'informations : il ne suffit pas de passer les informations pour faire venir les gens, il s'agit aussi de leur donner envie ; or on a pu constater que le territoire souffrait d'un déficit d'image que ce soit auprès des personnes extérieures qu'auprès des habitants eux-mêmes. Communiquer sur des événements précis ne suffira donc pas tant que persistera cette vision négative. Il faut faire **un travail sur l'image** et donc mettre en place une communication globale dans l'objectif de revaloriser le territoire.

- **Développer de petites infrastructures** permettant d'accueillir des touristes ou permettant d'encourager les activités de loisir des habitants du territoire. Les participants aux ateliers ont noté que le territoire manquait réellement de lieux permettant aux habitants ou aux touristes de se poser, des lieux qui encouragent à la rencontre et à la convivialité... De nombreux villages sur le territoire ne possèdent en effet ni commerces, ni restaurants ou bars, ni aucun autre lieu permettant la rencontre. La création de petites structures proposant des activités variées (restaurants, gîtes, buvettes, loisirs, etc.) permettrait non seulement de retenir les touristes, mais aussi de resserrer les liens entre les habitants du territoire eux-mêmes.

Redynamiser le territoire en développant de nouvelles activités

- **Réfléchir au bien-vieillir sur le territoire**

La problématique du vieillissement est revenue de manière récurrente dans les discussions. La question principale est de réfléchir à comment permettre aux personnes âgées de rester vivre sur leur territoire tout en préservant leur qualité de vie. Comme nous l'avons vu, le territoire est vieillissant, il s'agit donc de faire de

ce point jugé plutôt faible un atout et capitaliser sur le potentiel économique que cela représente.

-Renforcer l'offre de soins. Il s'agirait tout d'abord de renforcer certains services de soin actuellement saturés (il y a de moins en moins de médecins généralistes et de spécialistes) et créer ou encourager à la création de ceux qui manquent car le territoire commence à souffrir d'une désertification médicale importante. L'idée de créer de nouvelles maisons médicales a été maintes fois suggérée. Ces maisons médicales, installées à des points stratégiques du territoire, pourraient bénéficier des services de santé « de base » et du passage de spécialistes volants.

- Penser l'offre en logements en termes de parcours résidentiels. Les participants aux ateliers notent également que certaines personnes âgées ne peuvent plus ou ont de grandes difficultés à entretenir leur maison devenue trop grande. Si leurs maisons ne sont plus adaptées, elles ne souhaitent toutefois pas quitter leur cadre de vie ; c'est pourquoi les participants suggèrent de réfléchir à la création de petites résidences pour personnes âgées (à l'instar de certains projets récents sur le territoire) et/ou à la réalisation de maisons de retraite car celles qui existent à proximité arrivent à saturation.

De la même façon, l'offre en logements actuelle (de grandes maisons individuelles) n'est pas toujours adaptée au vieillissement et ne répond pas non plus toujours aux besoins ou aux capacités financières des plus jeunes. Il faudrait donc veiller à proposer un éventail de logements, en typologie et en prix, qui puisse permettre aux habitants du territoire d'évoluer au sein même de leur village au gré de leurs besoins changeants.

- **Préserver et améliorer l'offre de services à la population**

Les habitants se montrent inquiets quant à la baisse des services et trouvent leur regroupement dans certains pôles du territoire ou même à l'extérieur pas toujours justifié et surtout préjudiciable à leur qualité de vie. Plusieurs pistes ont été évoquées afin d'améliorer la qualité de vie sur le territoire.

- **Renforcer le numérique et les réseaux de téléphonie mobile.** Parmi les constats récurrents, la mauvaise couverture en termes de téléphonie mobile et de technologies numériques revient en force. Ce point négatif est non seulement préjudiciable pour les particuliers mais aussi pour de potentiels nouveaux habitants ou entrepreneurs. Une meilleure couverture permettrait d'inciter de nouveaux habitants et des entreprises du tertiaire à s'installer et à développer le travail à domicile.

-Renforcer l'offre de services et équipements pour la petite enfance et l'enfance (multi-accueil, périscolaire et cantine, assistantes maternelles, etc.) pour encourager les jeunes ménages à venir s'installer sur le territoire.

-Créer une maison des services itinérante afin d'offrir aux personnes les moins mobiles (mais aux autres aussi) tous les services publics dont ils peuvent avoir besoin. Cette initiative permettrait aussi de recréer du lien, favoriser des moments de rencontre dans les villages et peut-être aussi de repérer les personnes les plus isolées. L'itinérance est vue par les habitants comme une solution aux problématiques de mobilité et d'isolement : « faire venir quand on ne peut pas aller vers ». A l'instar d'une maison des services itinérante, de spécialistes de la santé itinérants, il a aussi été proposé de créer une bibliothèque itinérante et pourquoi pas un bistrot itinérant ?

-Réfléchir à la mise en place d'un service de transport à la demande. Le territoire compte de nombreuses personnes âgées pour lesquelles il est parfois plus compliqué de se déplacer en voiture. Pour ces raisons, il serait sans doute pertinent de réfléchir à la mise en place **d'un transport à la demande.** Dans le même ordre d'idée, il nous semblerait judicieux **d'ouvrir pour tous et partout les transports scolaires** et/ou faire savoir que tout citoyen a la possibilité de les utiliser.

Forger une identité commune à la CC2T en tissant de nouveaux liens

- **Vers une identité commune à construire**

Parmi les attentes des élus concernant le fonctionnement futur de la CC2T en tant qu'instance de gouvernance, l'idée que les fonctions traditionnelles de l'intercommunalité, en l'occurrence rendre des services aux communes, ne devaient pas être oubliées, a maintes fois été citée. Mais à côté de cette attente, un second axe assez insolite, qui revalorise le lien politique en assumant ses fragilités et en affichant de manière critique les décalages qu'il tend à masquer, est

lui aussi apparu. **L'identité ne serait pas à retrouver mais à construire**, les liens politiques ne sont pas à restaurer mais à redéfinir. En fait, c'est même par la redéfinition de ces liens que pourrait être mise en chantier une nouvelle identité.

En quoi un travail sur les comportements politiques territoriaux a-t-il sa place dans un PLUi ? A première vue on est ici très loin des attentes du premier axe. En fait, on retrouve une fois de plus les deux dimensions qui traversent toute notre étude : dans des proportions variables d'une thématique à l'autre, nous retrouvons toujours une part de remarques qui font le constat désabusé ou irrité d'une perte de souveraineté communale et d'autres qui sont à la recherche de nouvelles formes de souveraineté.

Le plus important ne serait pas la question des pertes de compétences, mais celle de la conquête de nouveaux usages (comment utiliser autrement ; comment on va s'en servir). Traiter les fractures, en fédérant, en partageant les ressources, en marquant davantage le lien entre les secteurs, plutôt que se désoler des inégalités d'affectation territoriales. Mutualiser plutôt que renforcer le pouvoir des communes (du moins sous sa forme actuelle). Communiquer avec les habitants et les impliquer plutôt que les servir.

- **Vers un traitement politique des différences territoriales**

Accepter de différencier les modes et les rythmes d'entrée dans le dispositif, ce n'est pas pour autant accepter les inégalités territoriales comme des fatalités : c'est plutôt **viser une démocratie territoriale différentielle**, qui repose sur une connaissance de ce qu'on pourrait appeler le « métabolisme territorial » - connaissance à laquelle le présent diagnostic participe. Mais comment traiter les différences ?

Soit on les considère comme des failles géologiques (des différences de nature et de structure qui ne peuvent que s'accentuer), soit comme des fractures osseuses (qu'on peut réduire sur la base d'un plan de soin), soit comme des décalages techniques (qu'il faudra peut-être constamment réajuster). Les trois options ont été rencontrées au cours de notre étude et il est possible qu'il faille les envisager toutes les trois. Cela renvoie bien sûr à des choix de gouvernance qui doivent faire l'objet de débats explicites qui nous dépassent ici. Toutefois, quelques aspects concrets doivent être soulignés.

-Comment utiliser au mieux les ressources du siège ?

Le siège, c'est à la fois un lieu de concentration de techniciens (au sens large, pour ne pas dire « fonctionnaires » ou « experts » dont les connotations ne sont pas toujours contrôlables) et de rencontre des politiques (et des politiques avec les techniciens) ainsi qu'une instance dotée de pouvoirs d'intervention matériels et politiques.

Deux modèles peuvent être mobilisés pour penser son fonctionnement dans la perspective d'un ajustement et d'une réduction des différences territoriales :

→ **Le modèle de la maîtrise** consiste à assumer la centralité politique du siège et à faire la preuve de son utilité en accentuant des réalisations rationnellement justes et en distribuant de plus en plus de services (et de matériels). Ce modèle est implicitement à l'œuvre aujourd'hui. Il pourra toujours se prévaloir de résultats mesurables (des listes de réalisations) et il est donc politiquement rentable.

→ **Le modèle de la circulation** suppose que l'entité administrative, technique et politique (le siège) joue un rôle de tête de réseau, qui fait circuler l'information pertinente, met en contact des détenteurs et des demandeurs de ressources sur le modèle des réseaux d'échange de savoirs, en évitant ainsi que s'installe une fracture durable entre « nantis » et « démunis ». Ce modèle a été plus ou moins sous-entendu par plusieurs maires qui ont souligné les avantages de la « fédération » des ressources entre communes. Ce modèle ne peut être évalué d'une manière aussi nette que le précédent, puisqu'il n'offrira jamais de résultats spectaculaires, mais il crée du lien et fait apparaître comme ressources des savoir-faire de petites communes dont les grandes ne soupçonneraient sans doute jamais l'existence. Il valorise aussi le rôle du siège comme outil et non comme fin en soi.

-Gérer les changements d'échelle, assumer les impuissances

Il y a sûrement de **la pédagogie à faire** pour faciliter les modes de raisonnement appropriés à un territoire, « raisonner collectif », mais si cette pédagogie – même patiente et prudente – est exclusivement *top down*, elle risque d'avoir peu de prise (elle pourra être perçue comme condescendante, technocratique ou manipulatrice). Il vaut sans doute mieux imaginer un mouvement simultanément *top down* et *bottom up* : **le territoire sera « intelligent » s'il sait organiser la**

circulation de ses ressources, qui ne sont pas seulement dans les grosses communes.

Il est un second impératif qui, si l'on s'y soumet, peut encore plus crédibiliser la démarche de PLUI : **inventorier ses impuissances**. Dans le quotidien de la CC, ces impuissances sont généralement attribuées à des questions d'échelle (on n'a pas la taille critique pour…) et à des questions de compétences (ça n'est pas de notre compétence), parfois un peu à des dispositions d'esprit étriquées (les gens ont peur de perdre quelque chose en s'engageant). Loin de « plomber le moral », faire le relevé des zones d'impuissance – y compris celles qui viennent d'être citées – est pourtant un exercice très fécond de mobilisation des énergies. Assumer ses impuissances c'est alors reconnaître qu'il faut prévoir une pente plus douce et plus longue et/ou admettre qu'il faut édifier de nouveaux collectifs, même temporaires, nouer de nouvelles alliances (écologie inter-territoriale).

4. CONCLUSION

4.1. Une dynamique résolument co-constructive

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la CC2T a souhaité l'organisation d'une concertation active avec ses habitants. Dans cet objectif ont été mis en place un premier café-rencontre et quatre ateliers de concertation avec les habitants. Ils nous ont permis de collecter, en plus des entretiens avec les élus et de nos observations sur le terrain, de nombreux éléments pour comprendre et améliorer le fonctionnement du territoire.

Avec pour question d'ouverture : « Si vous deviez décrire votre territoire à un ami qui cherche à venir s'y installer, que lui diriez-vous ? », les participants n'ont eu aucune difficulté à énoncer les principales qualités et défauts de leur territoire. Cadre verdoyant, beauté des paysages, richesse du patrimoine, atouts touristiques, proximité de Nancy et solidarité entre les habitants pour les qualités les plus citées ; baisse des emplois, commerces et services de proximité, territoire vieillissant et valorisation insuffisante de l'ensemble des potentiels du territoire pour les défauts les plus importants. Au fil des discussions s'est progressivement dessinée la figure d'un territoire complexe tout à la fois riche et parfois ignorant de ses richesses. Car, si certains voient dans ses paysages et son patrimoine naturel et historique un véritable potentiel touristique à développer encore davantage, d'autres se montrent plus sceptiques et trouvent ses atouts trop légers pour lutter contre la dévitalisation qui leur semble toucher inexorablement les territoires ruraux comme le leur.

Malgré quelques divergences de point de vue, les ateliers ont très bien fonctionné : les participants ont pris la parole très librement et ils furent nombreux à le faire, même si quelques uns se sont avérés plus bavards que les autres. Les échanges se sont faits avec l'équipe en charge du projet, mais aussi à de nombreuses reprises entre les participants eux-mêmes, avec des débats entre eux, des mises en perspective réalisées par les uns et les autres et avec même des mises en évidence de paradoxes par certains.

Les entretiens avec les élus montrent que la Communauté de Communes est un outil encore aujourd'hui en construction et que, malgré un démarrage difficile, les élus sont confiants sur son avenir et, même s'ils se montrent parfois critiques, ils n'y opposent aucune résistance et sont prêts dans l'ensemble à s'investir pour son bon fonctionnement.

Pour finir, la nature des discussions et l'investissement des participants montrent chez tous un réel attachement au territoire et une attention particulière à son avenir. Même si un ou deux participants ont montré un certain scepticisme quant à la portée réelle des suggestions, la majorité d'entre eux se sont montrés très coopératifs et constituent, nous semble-t-il, de vrais partenaires potentiels pour la construction commune d'un projet d'avenir pour le territoire.

4.2. Synthèse des représentations des habitants

Une vision globalement positive du territoire avec un plébiscite des paysages ruraux et naturels ainsi que du patrimoine architectural et historique.

Mais une vigilance importante sur le manque de valorisation de ce patrimoine, attribué à la progressive urbanisation des espaces ruraux (construction de zones commerciales ou industrielles ou de lotissements déconnectés des centres anciens), au manque d'entretien d'une partie du patrimoine historique ainsi qu'à un déficit d'image dont souffre un territoire qui ne sait pas bien faire la promotion de ses atouts.

Une qualité de vie qui séduit les habitants grâce à un esprit villageois et à une identité rurale encore très présente ainsi qu'à une situation géographique très intéressante avec la proximité de Nancy.

Mais des habitants qui craignent la dortoirisation progressive du territoire car ils remarquent qu'ils sont de moins en moins nombreux à s'investir sur le territoire et que leur bassin de vie ne cesse de diminuer.

Une Communauté de Communes qui se cherche encore, tant en termes d'identité que de fonctionnement mais qui surmonte petit à petit ses clivages et qui apprend de ses balbutiements du début.

4.3. Enjeux pour le territoire

- Valoriser les divers potentiels du territoire pour augmenter son attractivité et sa vitalité
  - Valoriser la présence de l'eau
  - Valoriser le paysage rural et son patrimoine
  - Valoriser le patrimoine architectural et historique
  - Valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti des communes
  - Constituer une offre touristique concertée
- Redynamiser le territoire en développant de nouvelles activités
  - Réfléchir au bien-vieillir sur le territoire
  - Préserver et renforcer l'offre de services à la population
- Forger une identité commune à la CC2T en tissant de nouveaux liens
  - Traiter de manière politique les différences territoriales, en s'appuyant notamment des ressources du siège
  - Fédérer les impuissances grâce à la circulation des ressources

PARTIE 5

ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE

1. UN TERRITOIRE INTEGRE : UNE INTERFACE METROPOLE-NATURE ?

La CC2T et ses 42 communes ne constituent pas un « îlot » territorial, mais estintimement lié à son contexte supraterritorial et ainsi au développement de ses territoires voisins.

La nature des échelles d'approches et des perspectives dépendent des thématiques et des enjeux. Ainsi, plusieurs strates supraterritoriales se superposent aux Terres Touloises :

- Le territoire du Parc Naturel Régional de Lorraine,
- Le territoire du Pays des Terres de Lorraine,
- Le périmètre d'action du SCoT Sud 54,

A l'échelle locale, la CC2T s'inscrit en charnière entre l'espace métropolitain du Grand Nancy, 2e agglomération urbaine de la région Grand Est (en connexion directe avec le sillon Lorrain courant de Luxembourg-ville jusqu'à Remiremont) et les espaces ruraux plus à la marge, des territoires voisins vosgien et meusien.

Cette situation, cumulée à la présence des axes de communication stratégiques et d'intérêt régional (ligne ferroviaire) national (RN4) voire européen (A31, Eurocorridor fret) fait du territoire des Terres Touloises une véritable liaison entre l'opposition traditionnelle « ville et campagne ». Garantissant à la première des espaces de nature en nombre et de qualité, et à la seconde des services et des équipements de fonctions urbaines répondant à de nombreux besoins.

Communauté de Communes des Terres Touloises - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

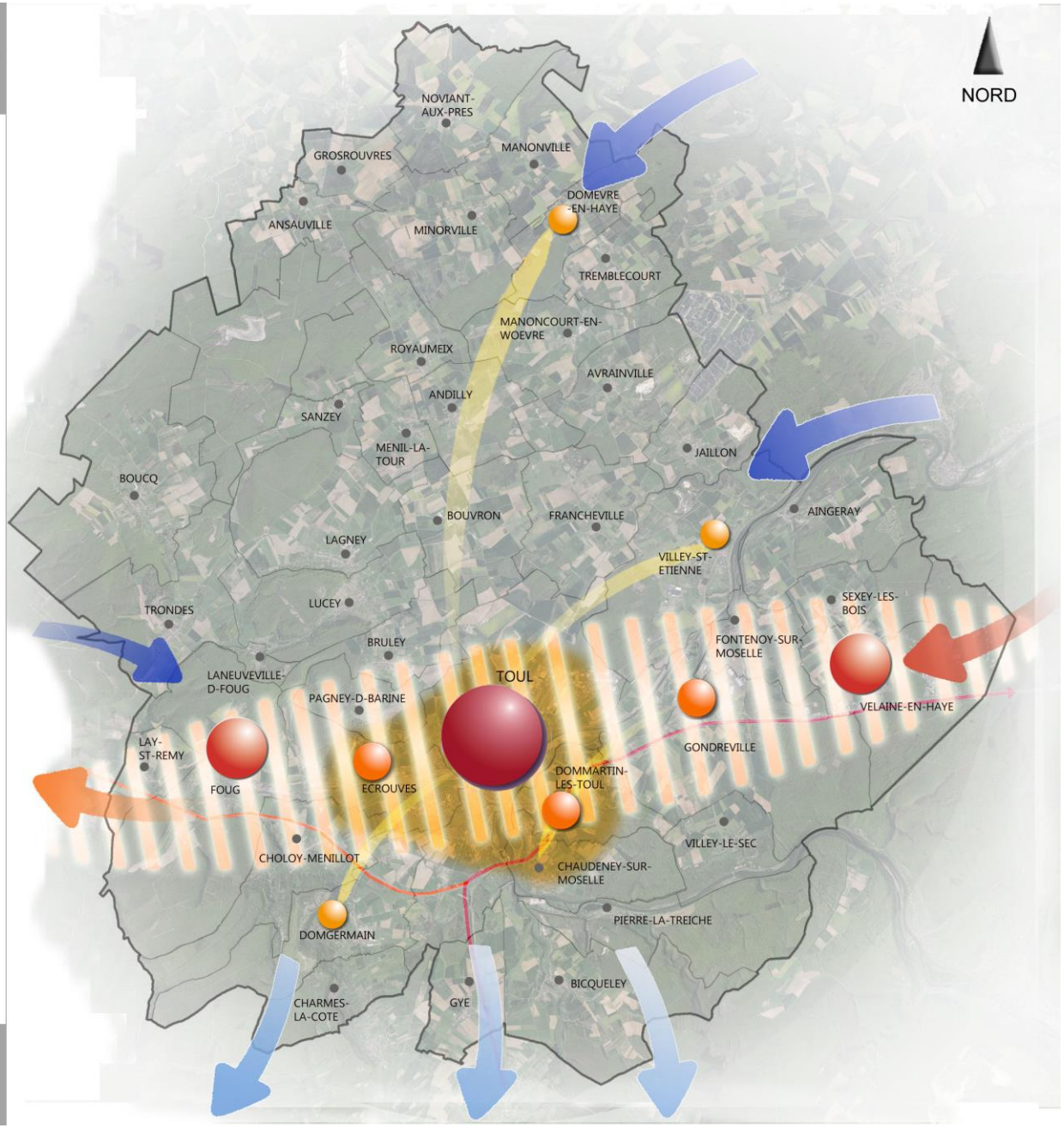
Terres Touloises COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARMATURE URBAINE ET INFLUENCES TERRITORIALES

LEGENDE

- Ville-centre
- Pôles d'agglomération
- Pôles relais
- Bourgs-centres
- Communes rurales premier support du maillage territorial
- Coeur urbain
- Corridor urbain
- Influence extérieure sur le Toulois *(Pont-à-Mousson- Nancy - marge meusienne...)*
- Rayonnement de l'agglomération Touloise sur les territoires périphériques
- Influence des agglomérations nancéienne et touloise *(décroissante d'est en ouest)*
- Principale ramification du territoire

Echelle : 0 2kms



2. Un territoire structuré autour du « corridor urbain » de Foug à Velaine-en-Haye.

2.1. Une méthode éprouvée et objectivée : l'atlas multicritère du territoire.

Dans le but de rendre compte de manière fidèle aux logiques et dynamiques de développement territorial rencontrées actuellement sur les Terres Touloises, la CC2T a souhaité mettre en place une analyse objective de la structuration actuellement effective sur le territoire.

Pour se faire, une analyse multicritère, sur la base d'indicateurs thématiques, a été réalisée à l'échelle communale et a permis d'aboutir à la constitution d'un atlas multicritère.

Cinq grandes familles de thèmes.

Premier niveau d'analyse, la multitude de données et indicateurs récoltés ont été réunis en cinq grandes familles, représentatives des thématiques majeures structurant un territoire :

- **Populations/ Logements/ Emplois :** regroupe les données phares d'indicateurs liées à la population actuelle, le parc de logement et l'occupation professionnelle.
- **Commerces/ Services/ Numériques :** réunit les items propres aux commerces et services, ainsi que la desserte numérique et sa qualité.
- **Education & Santé :** dresse l'état des lieux des équipements disponibles en matière d'enfance, d'enseignement et de services de soins à la personne.
- **Sport/ Culture / Loisirs :** compte les équipements phares en matière ludico-sportif et culturel.
- **Mobilités :** recense la distance relative et les différents équipements de mobilités disponibles.

Une agréation de 33 indicateurs.

L'ensemble des 33 indicateurs mobilisés se réparti en 2 grands groupes d'analyse :

- **Les indicateurs « binaires » :** auxquels il est possible de répondre par « oui » ou « non » à la présence d'un équipement, service, …
- **Les indicateurs « pluriels » :** auxquels il s'agit alors d'appliquer une répartition de classes, afin d'obtenir une lisibilité catégorisée de la donnée.

Enfin, ces différents agrégats se sont vus attribuer un coefficient, afin de tenir compte du poids ou de l'enjeu revêti par chaque item, selon une approche ternaire (1 = de base, 2= médian, 3= majeur).

Le résultat : un « négatif » de l'organisation territoriale.

Par l'addition de l'ensemble des items et de la réunification des grandes familles de thèmes traités, il a ainis été obtenu une trame de classement ou hiérarchisation des communes, fonction de leur niveau (ou taux) d'équipements dans ces cinq grands domaines de développement du territoire.

Le résultat obtenu constitue ainsi ce qu'il est possible de qualifier de « négatif » de la trame organisationnelle du territoire.

Reste ainsi deux étapes, distinctes :

- **Le traitement** de ces données : par la catégorisation effective révélant l'armature « telle qu'elle vit » aujourd'hui ;
- **Le post-traitement :** dans le cadre de la définition du projet (PADD), permet de souligner les renforcements ou inflexions à impulser sur la base de cette armature originelle.

2.2. De la photographie actuelle de l'armature territoriale…

La Communauté de Communes est ainsi organisée et polarisée par un réseau urbain cohérent, véritables colonne vertebrale. Cet axe urbain, autrement dénommé « corridor urbain », regroupe le vaste ensemble de communes les plus urbaines et densément équipées du territoire, de Foug (à l'ouest) jusqu'à Velaine-en-Haye (à l'est).

Au-delà de cette structuration linéaire, l'organisation révélée par l'analyse multicritère précédemment présentée permet également de dégager 6 strates territoriales, distinctes par leurs niveaux démographiques et leur taux d'équipements divers. Ceux-ci sont ainsi détaillés comme suit :

1 ville-centre : Toul, au rayonnement départemental et concentrant l'ensemble des grands équipements disponibles sur la CC2T,

3 pôles d'agglomérations : Foug, Gondreville, Velaine-en-Haye, très bien équipés mais confrontés à des dynamiques décroissantes d'Est en ouest.

2 pôles relais : Écrouves et Dommartin-lès-Toul constituent des communes relais, en articulation entre la ville-centre et ses pôles dynamiques le long de la RN4 et de l'A31.

3 bourgs-centres : Domgermain, Domgermain et Villey-Saint-Etienne, assurant un minimum de services et d'équipements et demeurant en bonne proximité avec la conurbation de Toul.

En ce sens, Domëvre joue un rôle essentiel à l'échelle de son bassin de vie local, sur la frange nord du territoire, la plus à la marge de l'aire d'influence de Toul.

2.3. …aux perspectives de rééquilbrages futurs.

A partir des deux précédentes étapes explicitées, il s'agira ainsi d'établir, dans le cadre de la définition des ambitions et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de définir les directions, réorientations, maintiens ou rééquilibrages à opérer concernant l'armature territoirale et urbaine des Terres Touloises.