

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 – Rapport de présentation
Annexe n°1
Diagnostic territorial

SOMMAIRE

Sommaire	3
----------------	---

PRÉAMBULE	4
------------------------	----------

La communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat5

Chiffres clés.....	7
--------------------	---

PARTIE A : STRUCTURATION DU TERRITOIRE	8
---	----------

Situation et ancrage territorial.....	9
---------------------------------------	---

L'accessibilité au territoire	16
-------------------------------------	----

Les grandes entités paysagères du territoire	20
--	----

Un territoire soumis à des risques naturels et à des nuisances anthropiques	34
---	----

L'armature territoriale de la CC du territoire de Lunéville à Baccarat36
--

Morphogénèse et morphologies urbaines	40
---	----

Le patrimoine architectural du territoire de Lunéville à Baccarat ..	55
--	----

PARTIE B : Les dynamiques sociodémographiques	80
--	-----------

Dynamiques démographiques	81
---------------------------------	----

Dynamiques socio-économiques	86
------------------------------------	----

Les dynamiques pendulaires	89
----------------------------------	----

Le paysage économique	93
-----------------------------	----

Les espaces de développement économique et commercial	103
---	-----

Les dynamiques commerciales	111
-----------------------------------	-----

Les équipements et les services.....	113
--------------------------------------	-----

Mobilité et offre de transport.....	120
-------------------------------------	-----

PARTIE C : Les dynamiques de l'habitat	126
---	------------

Le parc de logements.....	127
---------------------------	-----

Les évolutions récentes en matière d'habitat.....	139
---	-----

Les perspectives et enjeux de l'habitat.....	161
--	-----

Traiter certaines situations spécifiques.....	178
---	-----

PRÉAMBULE

Avertissement préalable : ce diagnostic a été réalisé au cours de l'année 2017 sur la base des informations et données disponibles à ce moment. Celles-ci sont susceptibles d'évoluer ultérieurement.

La communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat

La Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé le premier janvier 2017 et issu de la fusion entre :

- la CC. du Lunévillois (15 communes, 28 777 habitants¹) ;
- la CC. des Vallées du Cristal (18 communes, 10 183 habitants) ;
- 9 des 17 communes de la CC. de la Mortagne (2 610 habitants) ;
- et une commune de la CC. du Val de Meurthe : Rehainviller (1 027 habitants).

Le territoire compte 43 communes et totalise 42 597 habitants qui se concentrent pour 45 % à Lunéville (19 325 habitants) et pour 10 % à Baccarat.

La CCTLB est elle-même incluse dans des territoires de projets plus vastes :

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays du Lunévillois, regroupant 4 communautés de communes du quart Sud-Est de la Meurthe-et-Moselle et près de 80 000 habitants autour d'un projet de territoire partagé.

Le Scot Sud 54, approuvé en décembre 2013, couvrant 13 EPCI, 437 communes et près de 560 000 habitants.

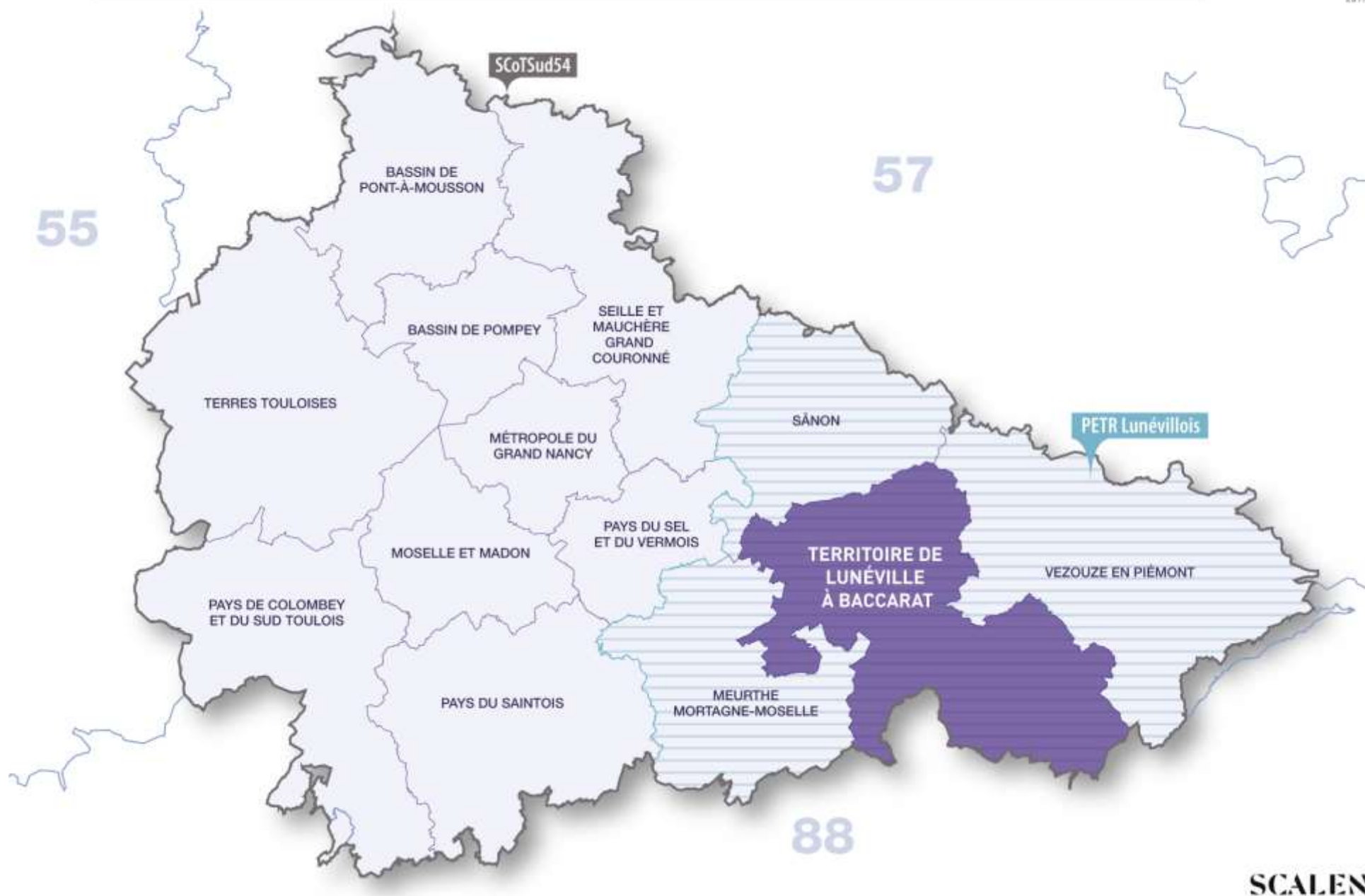


¹ Population communale au 1er janvier 2014.

Sauf mention contraire, toutes les données sociodémographiques de ce diagnostic sont issues du recensement de la population 2013 de l'Insee, paru en juin 2016.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Localisation à l'échelle Sud54

2017



Chiffres clés

	Nb	%
Territoire		
Superficie en km ²	455	9 % du dept.
Densité de population (habitants/km ²)	94	
Nombre de communes	43	
> 15 000 habitants	1	2%
> 2 000 et < 5 000 habitants	2	5%
> 1 000 et < 2 000 habitants	2	5%
> 500 et < 1 000 habitants	12	28%
> 250 et < 500 habitants	14	33%
< 250 habitants	12	28%
Population en 2013	42 675	-0,2%
Population en 2008	42 750	
Ménages en 2013	18 439	
Emplois au lieu de Travail en 2013	15 690	
Établissements actifs au 31/12/2013	3 080	
Actifs occupés 15-64 ans en 2013	16 186	
Agriculteurs exploitants	227	1%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	926	6%
Cadres Prof. intellectuelles. supérieures	1 459	9%
Prof. intermédiaires	3 835	24%
Actifs occupés 15-64 ans Employés	5 208	32%
Actifs occupés 15-64 ans Ouvriers	4 530	28%
Chômeurs 15-64 ans en 2013	2 859	
Retraités Prérétraités 15-64 ans en 2013	2 748	

	Nb	%
Population en 2013	42 675	
Pop 0-14 ans	7 993	19%
Pop 15-29 ans	7 545	18%
Pop 30-44 ans	7 627	18%
Pop 45-59 ans	8 818	21%
Pop 60-74 ans	6 566	15%
Pop 75-89 ans	3 726	9%
Pop 90 ans ou plus	401	1%
Moins de 20 ans	10 511	25%
60 ans et plus	7 925	19%
Logements en 2013	21219	
Résidences principales	18439	87%
Résidences secondaires et logts occasionnels	355	2%
Logements vacants	2425	11%
Maisons	12 444	59%
Appartements	8 691	41%
Résidences principales	18 439	
Rés princ construites avt 1946	7 274	39%
Rés princ construites de 1946 à 1990	7 981	43%
Rés princ construites après 1991	3 185	17%
Rés princ occupées Propriétaires	11 066	60%
Rés princ occupées locataires (privé)	4 810	26%
Rés princ HLM louées vides	2 109	11%
Rés princ logé gratuitement	455	2%

PARTIE A : STRUCTURATION DU TERRITOIRE

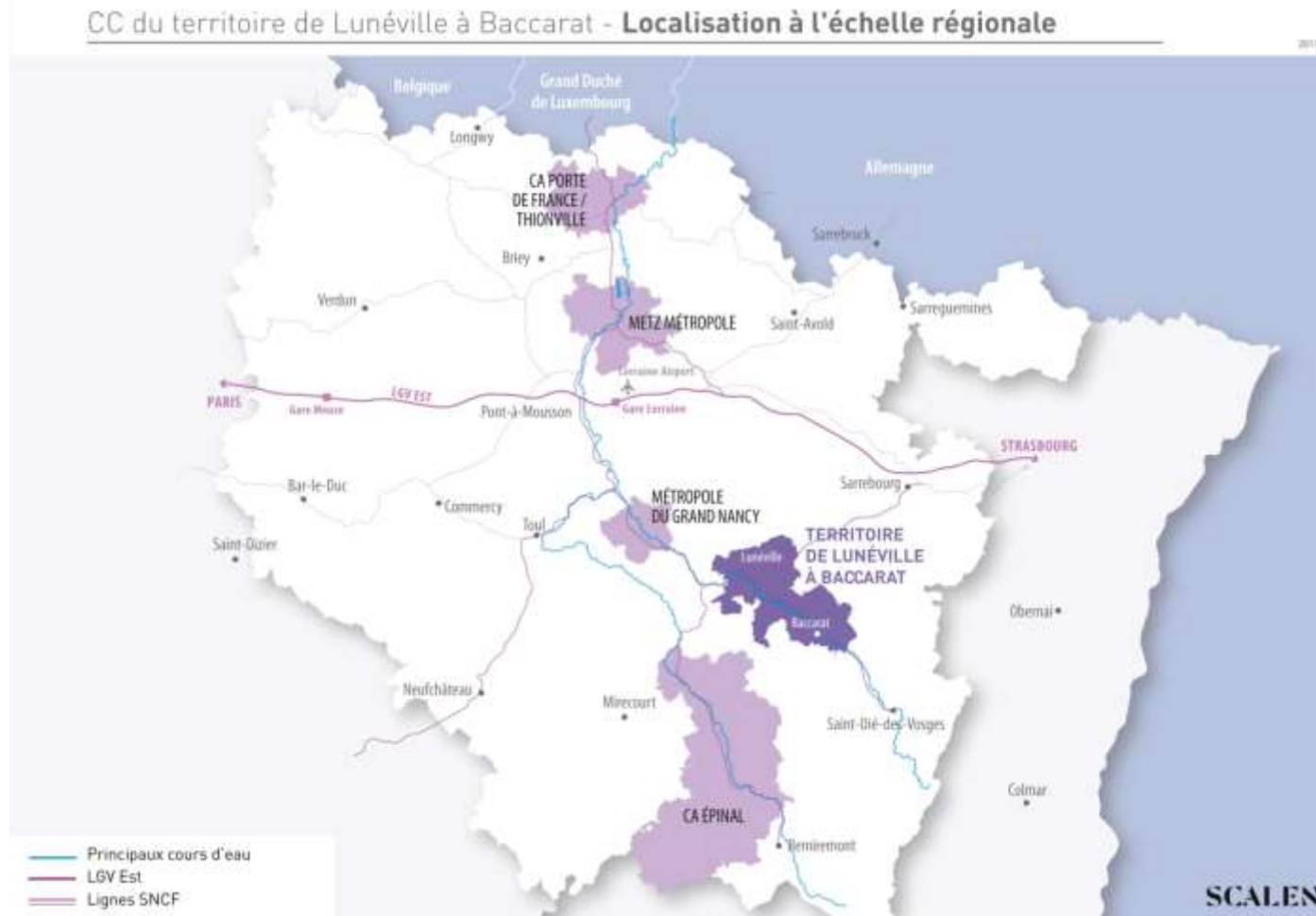
Situation et ancrage territorial

Un carrefour de communication entre plusieurs entités du Grand Est

Situé dans le quart Sud-Est de la Meurthe-et-Moselle, le territoire de Lunéville à Baccarat s'établit à la croisée de grands axes de communication qui relient :

- Nancy, Saint-Dié-des-Vosges et Strasbourg,
- le Sillon Lorrain, les Hautes Vosges et l'Alsace,
- la France, la Suisse et l'Allemagne ;

Les liens entre ces territoires sont facilités par les infrastructures routières et ferroviaires implantées dans les vallées de la Meurthe et de ses affluents.



Un territoire multipolarisé, structuré par Lunéville et sous l'influence de la métropole nancéienne

Le zonage en aires urbaines 2010 de l'Insee fait apparaître un territoire sous influences partagées au regard de l'emploi.

L'agglomération de Lunéville, Chanteheux, Moncel-lès Lunéville et Jolivet constituent un grand pôle de 10 152 emplois. Elle polarise quatre communes qui composent son aire urbaine : Croismare, Marainviller, Thiébauménil et Laneuveville-aux-Bois.

L'agglomération de Baccarat et Deneuvre forme un petit pôle de 2 357 emplois. Elle jouxte le petit pôle de Raon-l'Étape constitué des communes de Raon-l'Étape, Thiaville-sur-Meurthe et Bertrichamps, totalisant 2 263 emplois. Pour autant, aucun de ces deux pôles n'exerce à lui seul une influence suffisante sur une ou plusieurs communes périphériques pour se constituer une petite aire urbaine.

En dehors de ces polarités, la quasi-totalité des communes du territoire sont dites multipolarisées. C'est-à-dire que plus de 40 % de leur population active travaille dans plusieurs aires urbaines sans pour autant atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Dans la moitié Nord du territoire, l'influence du pôle nancéien se ressent davantage : Vitrimont, Xermaménil et Lamath s'intègrent dans l'aire urbaine du grand Nancy alors que les communes environnantes sont polarisées multipolarisées par des grands pôles, (principalement Lunéville et Nancy.). Dans la moitié Sud, l'influence des grands pôles (Nancy, Lunéville et Saint-Dié-des-Vosges) se partage avec celles des petits pôles (Baccarat et Raon-l'Étape)

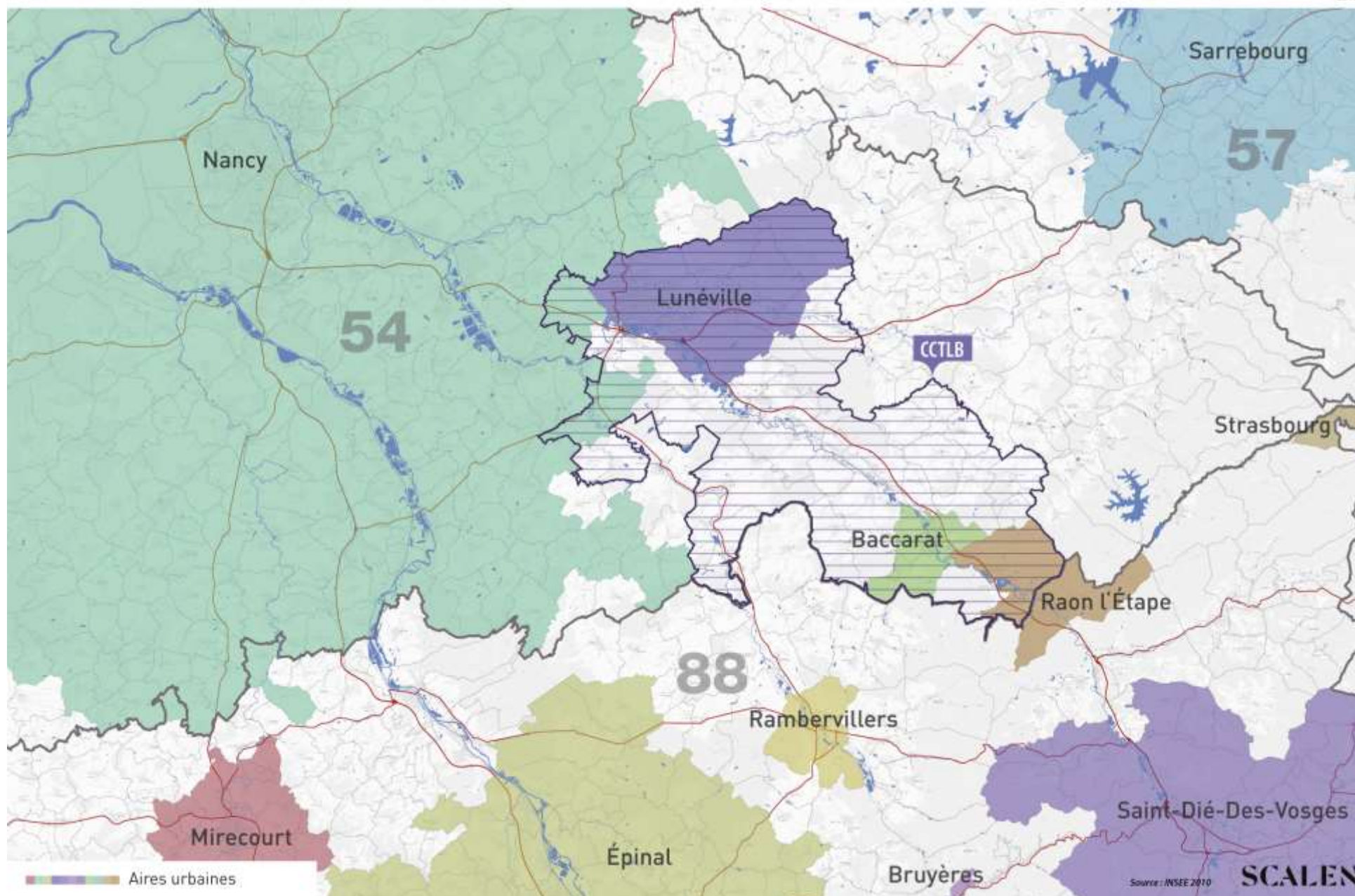
Le bassin de vie au sens de l'Insee se définit comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et aux services les plus courants. Ce zonage démontre également un partage du territoire de Lunéville à Baccarat entre les bassins de :

- Lunéville, couvrant 17 communes de la moitié Nord du territoire et s'étendant vers le Pays du Sânon.
- Baccarat, couvrant 17 communes de la moitié Sud du territoire et dépassant largement de celui-ci vers la Vezouze ;
- Raon-l'Étape, intégrant les communes de Bertrichamps et Thiaville-sur-Meurthe, à l'extrémité Sud du territoire,
- Blainville-sur-l'Eau, pour une partie de la vallée de la Mortagne.
- Et Rambervillers, pour les communes de Magnières et Vallois.

Ce zonage ne tient cependant pas compte pas compte des pratiques effectives des habitants qui dépendent de davantage de facteurs que la simple localisation des équipements et des temps d'accès à ceux-ci.

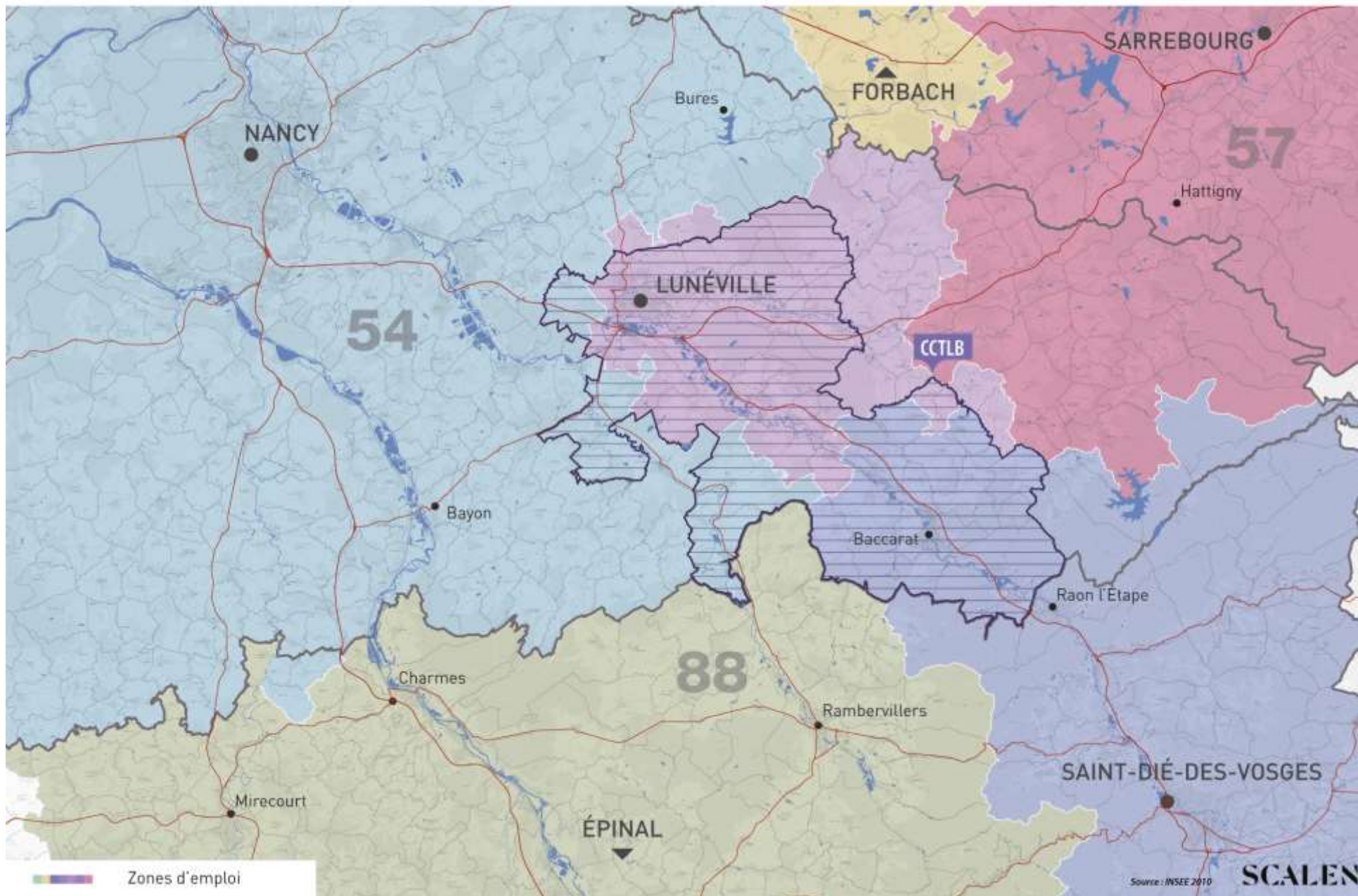
CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Aires urbaines

2017



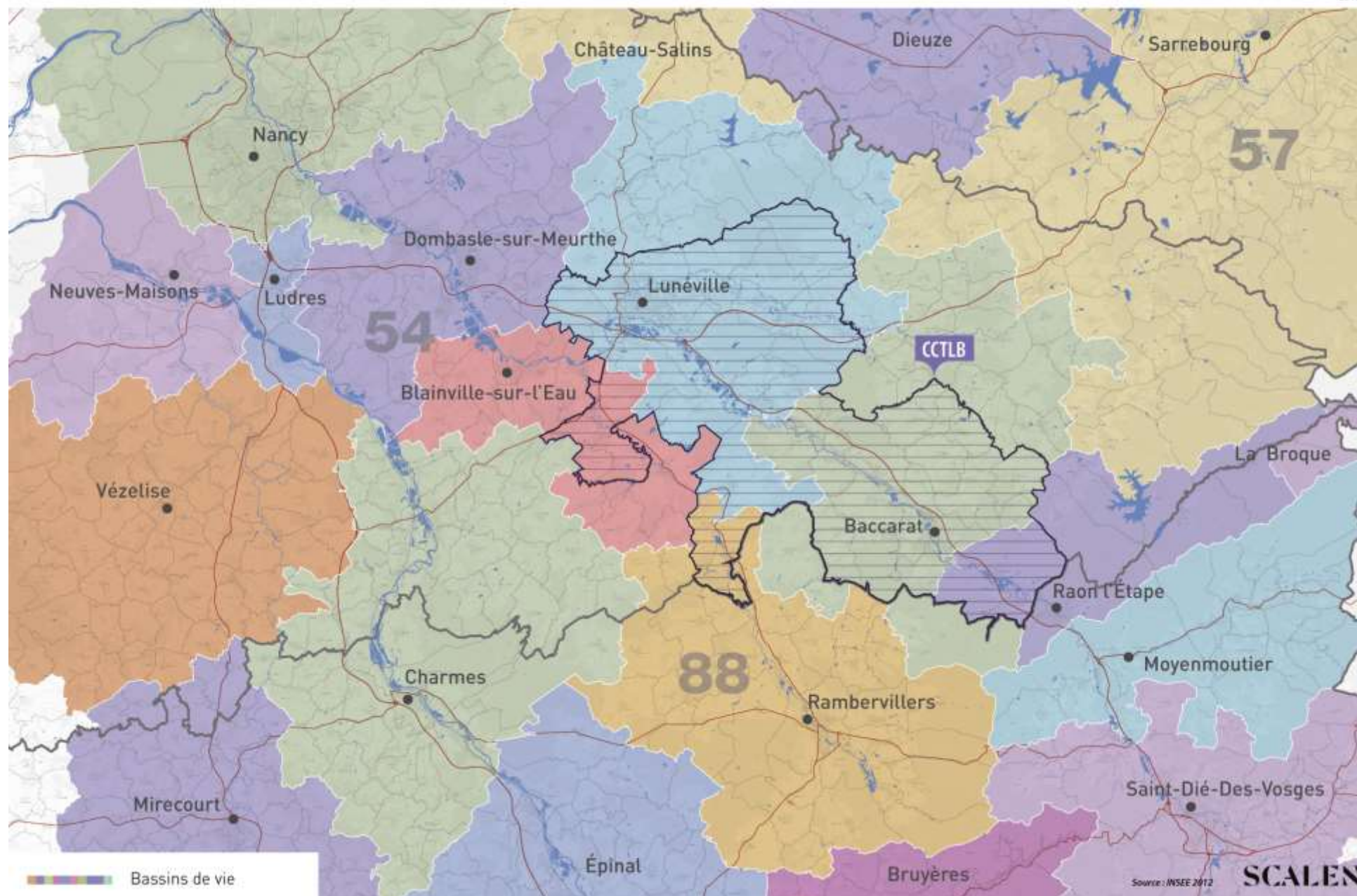
CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Zones d'emploi

2017



CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Bassins de vie

2017



Du fait de :

- la présence au sein du territoire de l'agglomération lunévilloise relayée par le bourg de Baccarat,
- la proximité de la métropole nancéienne, de l'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges, de taille similaire à celle de Lunéville, et du bourg de Raon-l'Étape,
- la desserte efficace par le réseau routier national et départemental garantissant un accès facilité aux différents pôles de services et d'emploi ;

les habitants du territoire de Lunéville à Baccarat pratiquent différents bassins de vie. Si ceux-ci se dessinent principalement par la proximité géographique, d'autres facteurs déterminants entrent en ligne de compte. Comme :

- la nature et la qualité des services proposés dans les pôles : les sous-préfectures de Lunéville et de Saint-Dié-des-Vosges offrent une gamme étendue et qualitative de services et de commerces (hypermarchés et grandes surfaces spécialisées, hôpitaux, équipements culturels...) tandis que le couple Baccarat - Deneuvre dispose d'une offre de proximité répondant aux principaux besoins du quotidien (supermarchés, médecins, services à la personne...).
- le lieu de travail ou de résidence antérieure des habitants : les trajets domicile-travail constituent un élément structurant sur lesquels se greffent une grande partie des déplacements secondaires réalisés dans une journée (achats, loisirs, services, restauration...). La dissociation entre le lieu de travail et le domicile tend donc à étendre les bassins de vie des habitants au-delà du territoire de résidence (vers Nancy, Lunéville ou Saint-Dié). Par ailleurs, les ménages nouvellement installés dans le territoire mais originaires du secteur, tendent à pratiquer des endroits connus auparavant et plus particulièrement s'il s'agit également de leur lieu de travail.
- la desserte et la qualité des infrastructures de transport : l'emprise de Saint-Dié-des-Vosges dans le quotidien des habitants du Sud du territoire a été favorisée pendant plus d'une décennie, au

détriment notoire de Lunéville, par la mise en service dès 1997 de la RN59 en 2x2 voies entre Baccarat et Saint-Dié, contre 2010 pour la section Lunéville - Azerailles. Cette influence perdure souvent, même à temps de trajets désormais équivalents vers les deux agglomérations depuis Baccarat. L'accès à la métropole nancéienne depuis l'agglomération lunévilloise est quant à lui facilité depuis la mise en service de la N33 en 1986.

Aussi, une carte des aires d'influences dominantes au regard de l'emploi et des pratiques quotidiennes, constituant une synthèse des zonages Insee enrichie des retours d'expérience des élus locaux peut être proposée.

L'accessibilité au territoire

De grandes infrastructures routières et ferroviaires récemment modernisées dans la vallée de la Meurthe

La vallée de la Meurthe concentre les principales voies de communication qui irriguent le territoire et le rattachent aux agglomérations de Nancy, Saint-Dié-des-Vosges, Sarrebourg et Épinal. Un tronç commun relie Nancy et Lunéville, matérialisé par la voie rapide N333 et la voie ferrée. Il se divise en deux bras au sud de l'agglomération :

- la N4² irrigue l'agglomération lunévilloise et la vallée de la Vezouze avec ses quatre échangeurs. Elle doublée par la voie ferrée Nancy - Strasbourg qui dessert la gare de Lunéville ;
- la N59, qui relie Lunéville à Sélestat via Saint-Dié-des-Vosges, dessert la vallée de la Meurthe et le bourg de Baccarat grâce à cinq échangeurs. Elle est doublée par la voie ferrée de Nancy à Saint-Dié-des-Vosges qui dessert la gare de Baccarat et les cinq haltes situées entre Saint-Clément/Laronxe et Thiaville-sur-Meurthe.

Ces infrastructures ont été modernisées au cours des deux dernières décennies :

- la N4 a été doublée en 2005 par une nouvelle infrastructure à 2x2 voies, entre Thiébauménil et Gogney. Son ancien tracé a été requalifié en D400. Par ailleurs, la mise à 2x2 voies de la section entre Gogney et Héming est en cours de réalisation.
- la N59 a également été doublée par une voie rapide à 2x2 voies sur les sections Baccarat - Raon-l'Étape en 1997, et Saint-Clément - Baccarat en 2010. Son ancien tracé a été requalifié en D590.
- la ligne ferroviaire à voie unique Lunéville - Saint-Dié-des-Vosges a été électrifiée en 2005 pour permettre aux TGV d'y circuler.

²Encore dénommée N333 entre Hudiviller et Thiébauménil mais intégrée à la N4 depuis 2009.

Des voies départementales structurantes et un réseau secondaire irrigant le territoire

En dehors de la vallée de la Meurthe, deux axes structurent le territoire :

- dans la vallée de la Mortagne, les départementales D914 et D22, relie Lunéville à Épinal via Rambervillers ou via Bayon. La D22 rejoint la D914 au Nord de Xermaménil ;
- à travers le plateau et la vallée de la Meurthe, la départementale D935 relie Épinal à Sarrebourg en traversant Baccarat.

Ces routes, classées comme axes structurants du réseau départemental, enregistrent un important trafic quotidien³ :

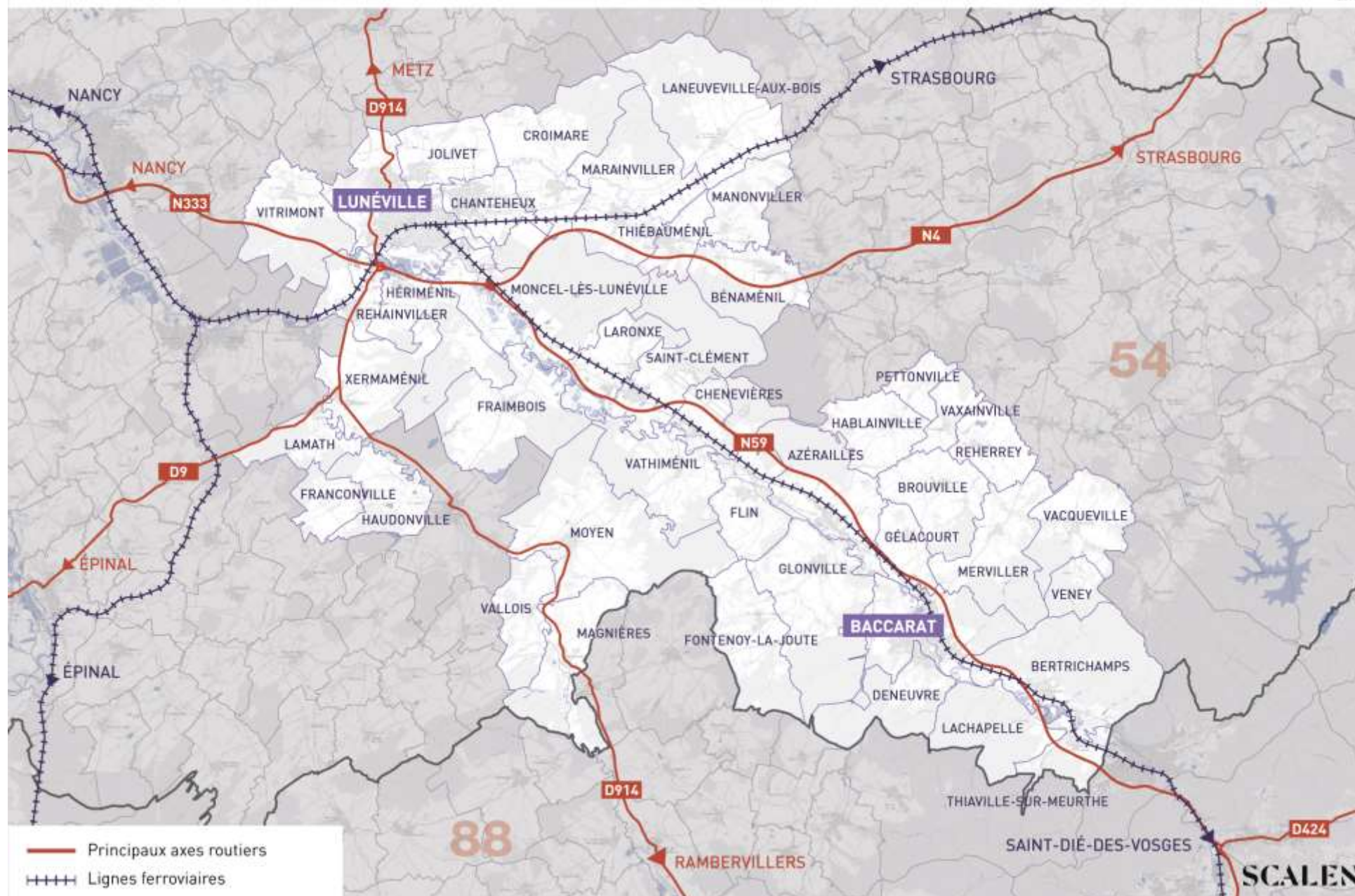
- pour la D935 à hauteur de Merviller, 2959 véhicules par jour en 2015, dont 380 poids lourds (13 %) ;
- pour la D914, 2063 véhicules par jour dont 224 poids lourds (11 %) à Magnières et 5254 dont 7 % de poids lourds à sa jonction avec la D22.

À partir de ces axes, un réseau de routes départementales d'intérêt local, fréquenté quasi exclusivement par des riverains, maille les espaces ruraux des plateaux. Il se complète par endroits par des voies communales, parfois étroites et non déneigées en hiver, qui peuvent compliquer l'accès à certaines communes et particulièrement, sur le plateau de la Verdurette.

³ Exprimé en trafic journalier moyen annuel (TJMA), correspondant au trafic annuel divisé par 365.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Infrastructures et lignes ferroviaires

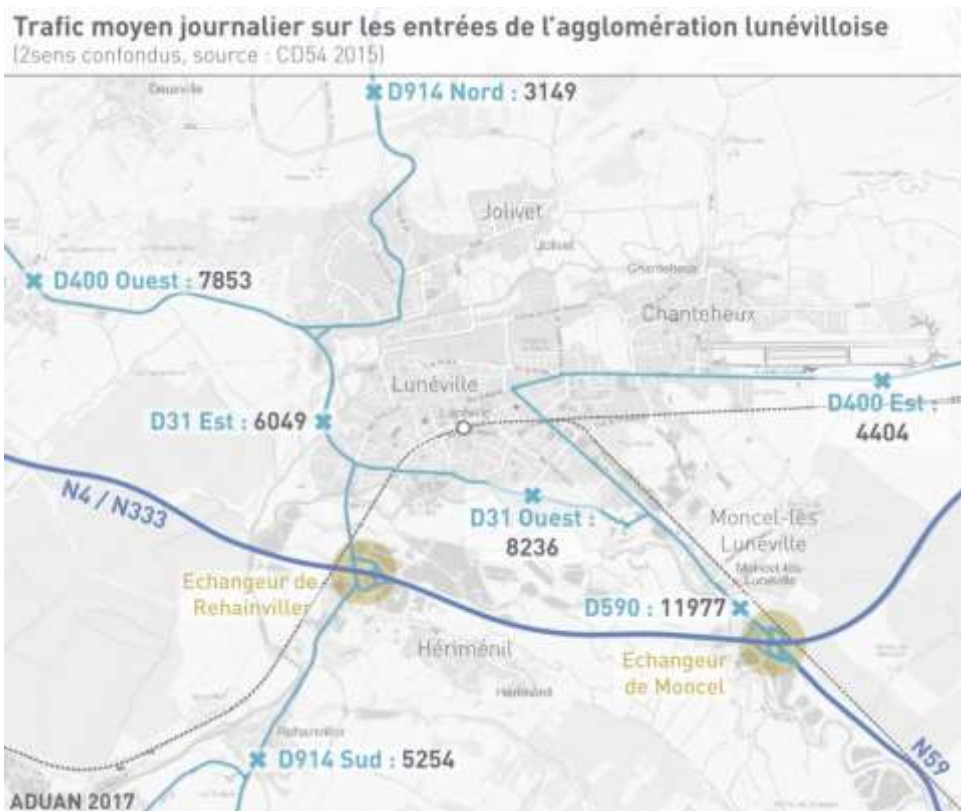
2017



Un accès aisé à l'agglomération lunévilloise

La desserte de l'agglomération lunévilloise est facilitée par les grandes infrastructures routières qui y convergent, par les deux échangeurs de la N4 situés à Rehainviller et Moncel-lès-Lunéville, et par son contournement via la D31. Ces axes enregistrent un important trafic et notamment la D590, au Sud-Est de l'agglomération, avec près de 12 000 véhicules par jour dans les deux sens dont 675 poids lourds (6 % en 2015).

La gare de Lunéville est située légèrement à l'écart du cœur de ville. Avec une fréquentation quotidienne de 4 159 voyageurs en 2015, elle s'établit comme la troisième gare du département.

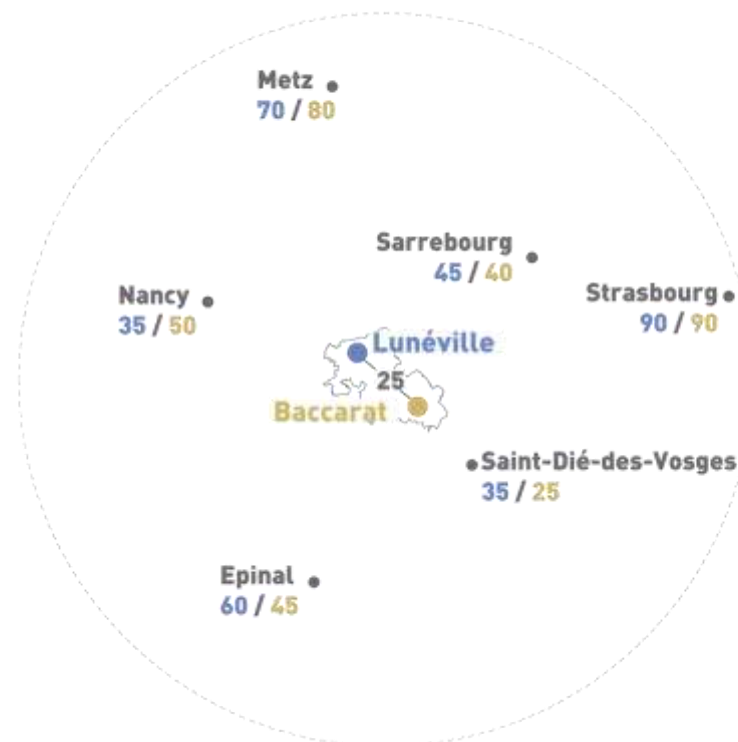


Un accès rapide aux agglomérations voisines

Les réseaux routiers et ferroviaires et leurs récentes modernisations ont participé au désenclavement du territoire, notamment depuis l'agglomération nancéenne. En outre, ils garantissent des temps d'accès convenables aux agglomérations voisines, situant notamment :

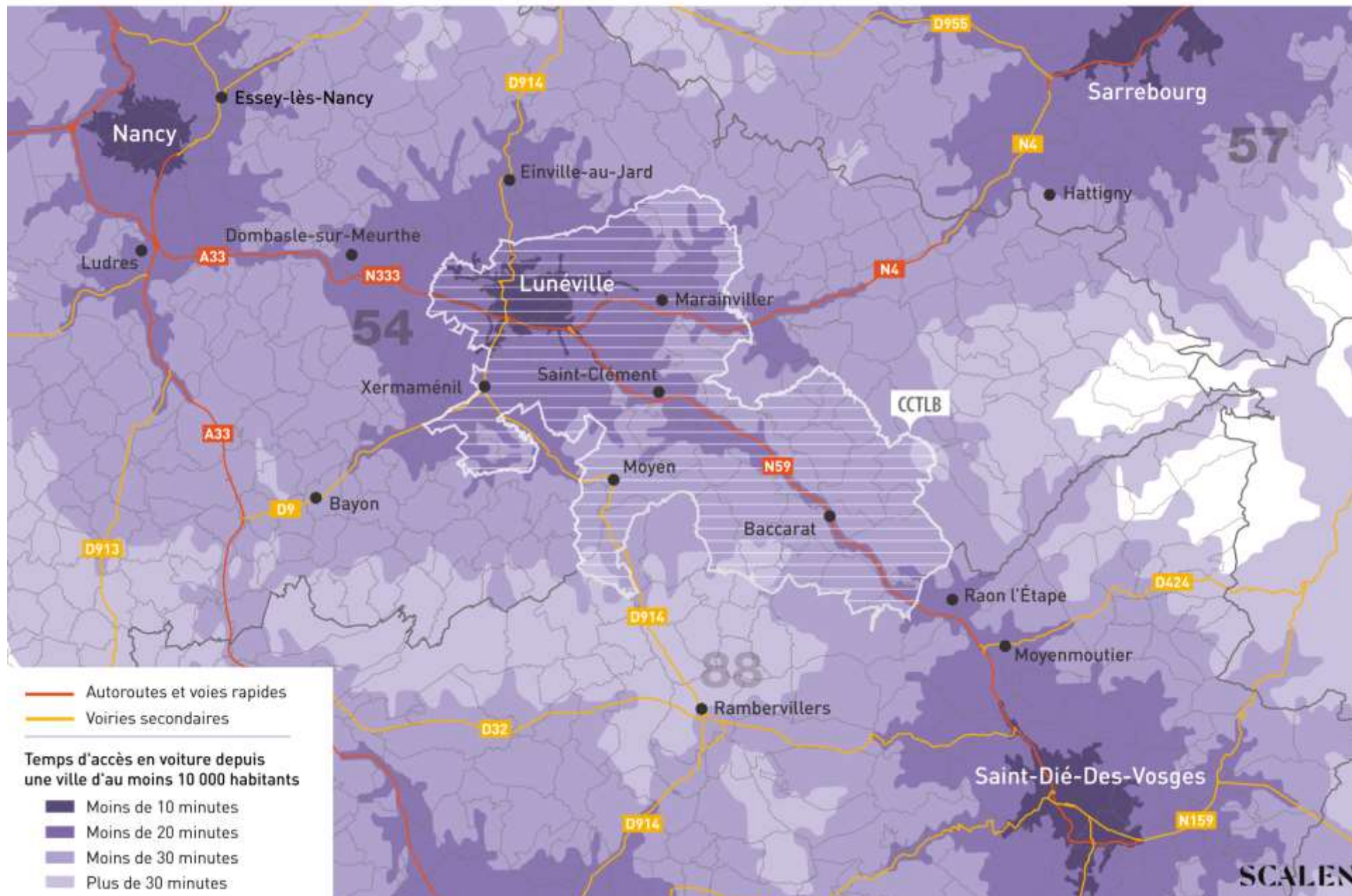
- Lunéville et Baccarat à 25 minutes l'une de l'autre ;
- Lunéville à 35 minutes de Nancy et de Saint-Dié-des-Vosges et 45 de Sarrebourg ;
- Baccarat à 25 minutes de Saint-Dié-des-Vosges, 45 d'Épinal et 50 de Nancy ;
- 2h20 de Paris (TGV au départ de Lunéville).

Temps d'accès aux agglomérations voisines depuis Lunéville et Baccarat :



CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Infrastructures et accessibilité routière

2017



Les grandes entités paysagères du territoire

Le socle géomorphologique du territoire

Le Sud de la Meurthe-et-Moselle est marqué par la transition entre deux grandes entités géologiques :

- le plateau lorrain, constituant l'extrémité orientale du Bassin Parisien, une région sédimentaire constituée d'une alternance de couches rocheuses dures (calcaires) et tendres (marnes et argiles) dans lesquelles l'érosion a sculpté un relief de côte (cuesta) caractéristique de la Lorraine ;
- et le Massif Vosgien, un ensemble de moyennes montagnes et de collines, gréseuses au Nord et cristallines au Sud.

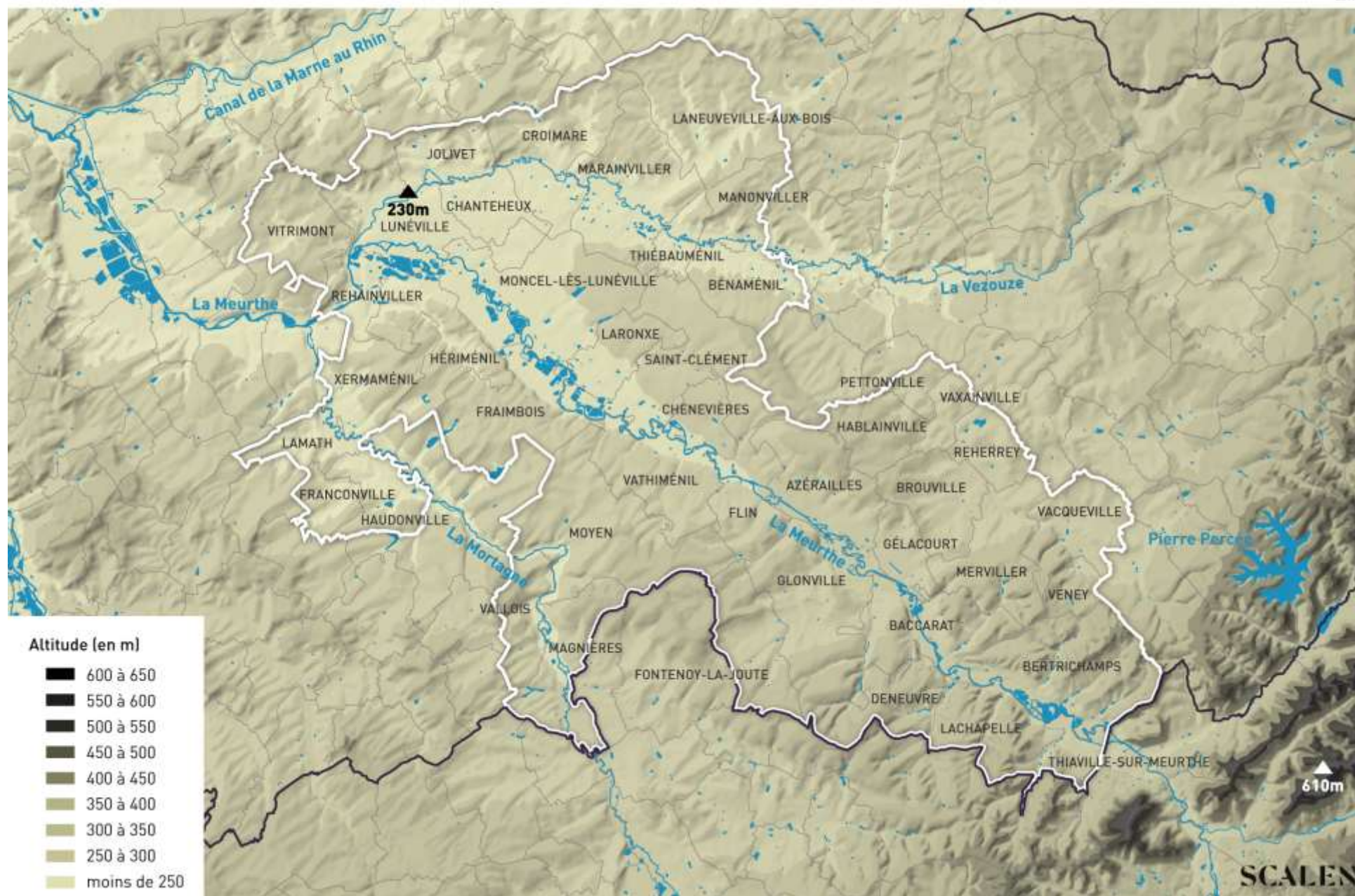
Sur le territoire, les vallées de la Meurthe et de ses affluents, la Vezouze et la Mortagne, découpent le plateau lorrain en différentes entités comme le plateau de la Verdurette au Sud-Est, le plateau du Bayonnais au Sud-Ouest. L'altitude moyenne de ces ensembles s'établit aux alentours de 280 m.

Au Sud-Est de l'axe Baccarat – Veney. Le relief doux du plateau augmente et gagne en amplitude. Le plateau atteint ici près de 400 m d'altitude et les cours d'eau qui l'entaillent forment des vallons aux versants abrupts. Cette extrémité du plateau se rattache à l'ensemble de collines du piémont vosgien, occupant la pointe Sud du département et adossées au massif montagneux.

L'altitude moyenne du territoire s'élève donc progressivement du Nord-Ouest vers le Sud-Est, passant de 220 m dans le fond de vallée au niveau de Rehainviller, à 280 m à Thiaville-sur-Meurthe, à une trentaine de kilomètres en amont. Les dénivelés relativement faibles entre le fond de vallée et le sommet des plateaux s'élèvent au Sud de Baccarat pour atteindre 100 à 120 m entre le fond de vallée et les points culminants de Bertrichamps.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Relief et hydrographie

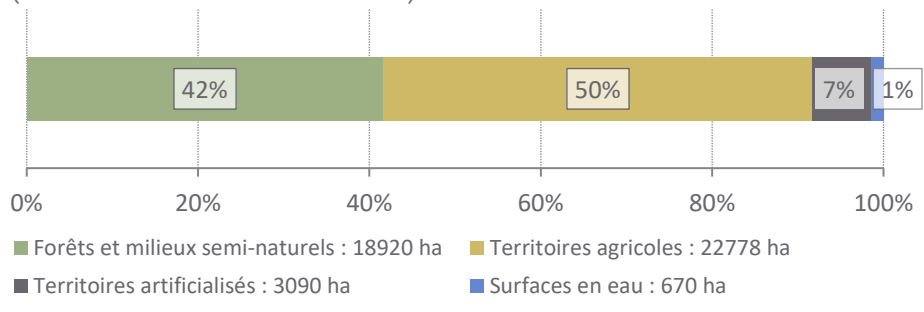
2017



D'importantes surfaces agricoles, naturelles et forestières

En 2012, selon la base Corine Land Cover⁴, 92 % de la surface du territoire de Lunéville à Baccarat est composé d'espaces agricoles (50 %) et de surfaces naturelles ou forestières (42 %). Les surfaces urbanisées représentent quant à elles 7 % de la surface territoriale. Cette répartition reste inchangée par rapport à celle de 2006. Au vu de la précision limitée de la méthode utilisée, à cette grande échelle, ces résultats ne sauraient cependant restituer une occupation fine des sols du territoire. Aussi sont-ils davantage à envisager comme des ordres de grandeur. En effet, de petits objets ou certains types des sols peuvent être assimilés à d'autres. La catégorie « territoires agricoles » a notamment tendance à intégrer certaines surfaces artificialisées (routes ou petits villages).

Occupation du sol de la CCTLB (Corrine Land Cover 2012)



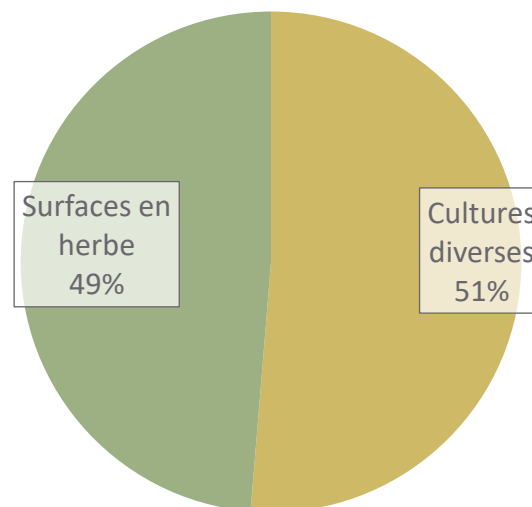
La répartition entre ces ensembles est assez nette : les forêts forment de grands massifs (forêts domaniales de Parroy, de Mondon, de Grammont...) encadrant les vallées dans lesquelles les terres agricoles occupent presque tout l'espace non urbanisé. La présence forestière est plus prégnante au Sud où elle occupe la majeure partie du plateau.

⁴ Base de données européenne d'occupation biophysique des sols produite par photo-interprétation humaine d'images satellites.

Un paysage en mosaïque, reflet de l'activité agricole

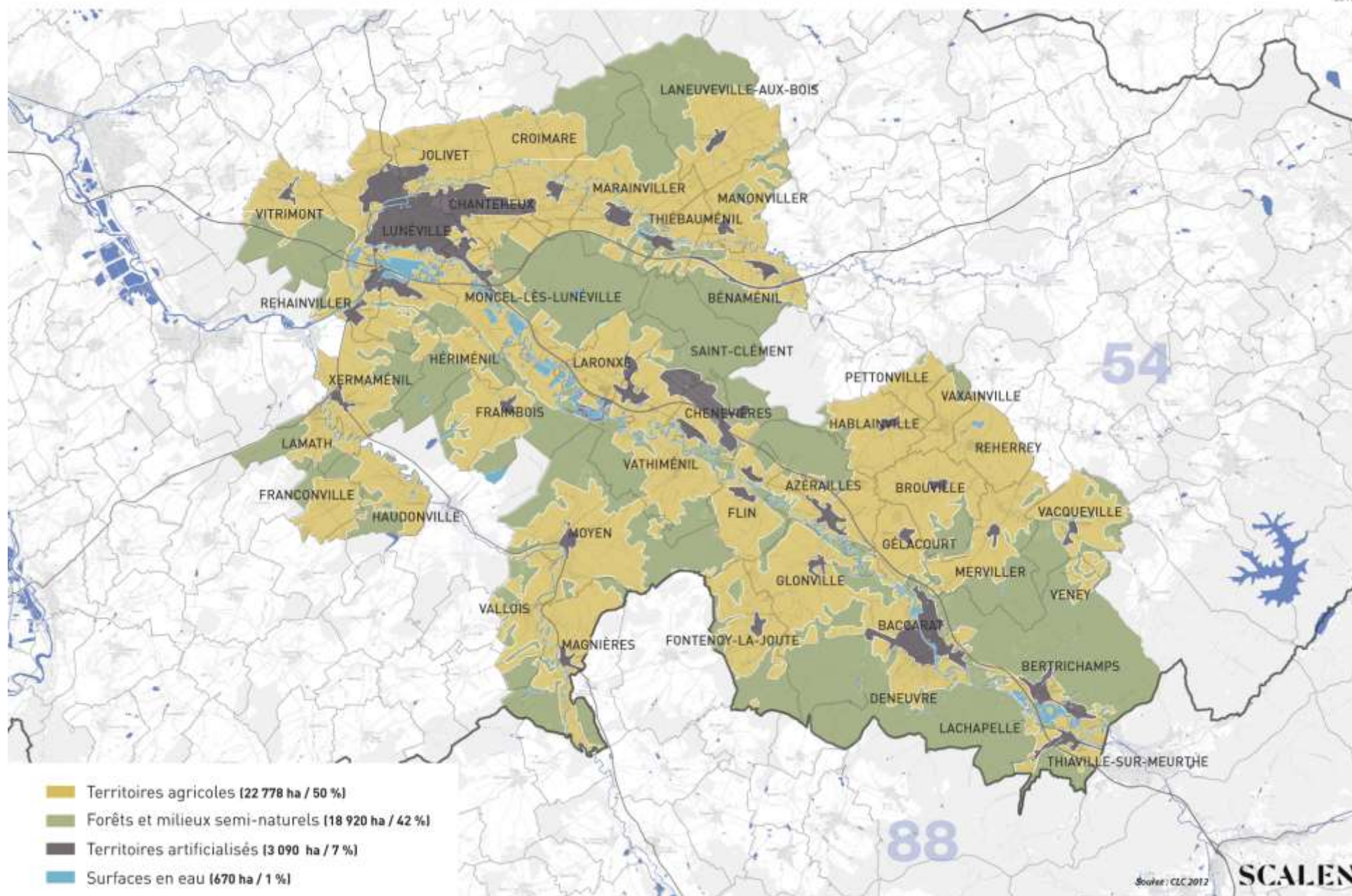
L'agriculture joue un rôle primordial dans le vaste paysage du plateau lorrain. Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2014, les surfaces des îlots de culture du territoire représentent près de 19 580 ha (soit près de 3 200 ha de moins que selon Corine Land Cover). La répartition quasi équivalente de ces terres entre les surfaces en herbe (9 530 ha) et les parcelles cultivées (10 040 ha) compose une mosaïque agricole sur les plateaux et les coteaux. Les fonds des vallées, et notamment celui de la Vezouze, sont davantage occupés par des prés.

Répartition des surfaces agricoles (Registre Parcelaire Graphique 2014)



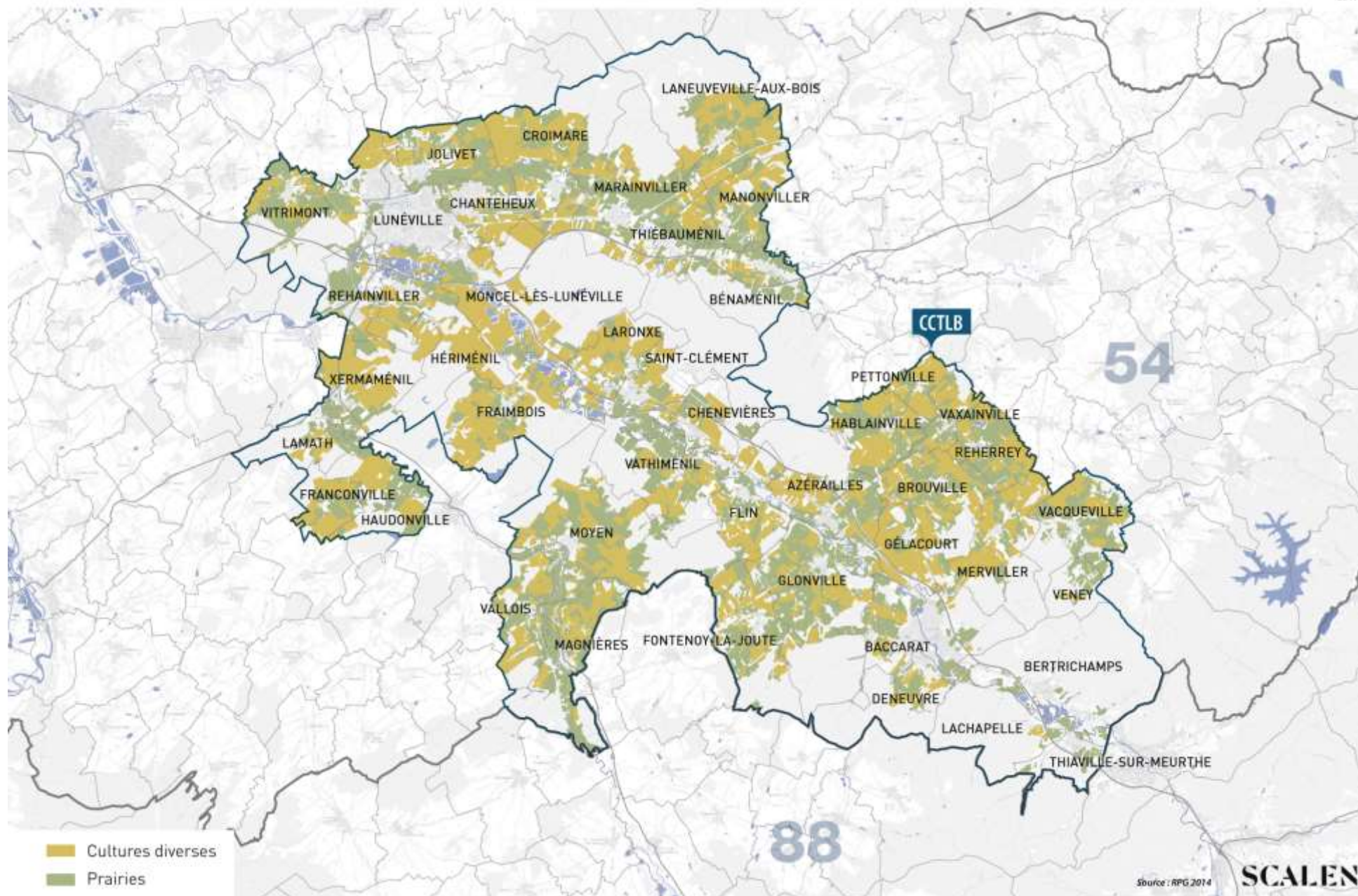
CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Occupation du sol CLC 2012

2017



CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Occupation dominante des îlots agricoles

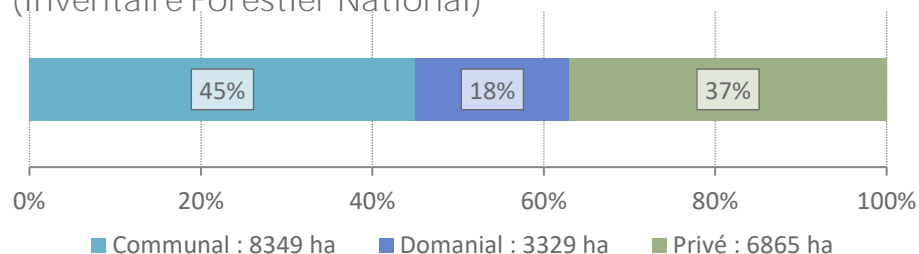
2017



Des forêts fortement touchées par la tempête de 1999

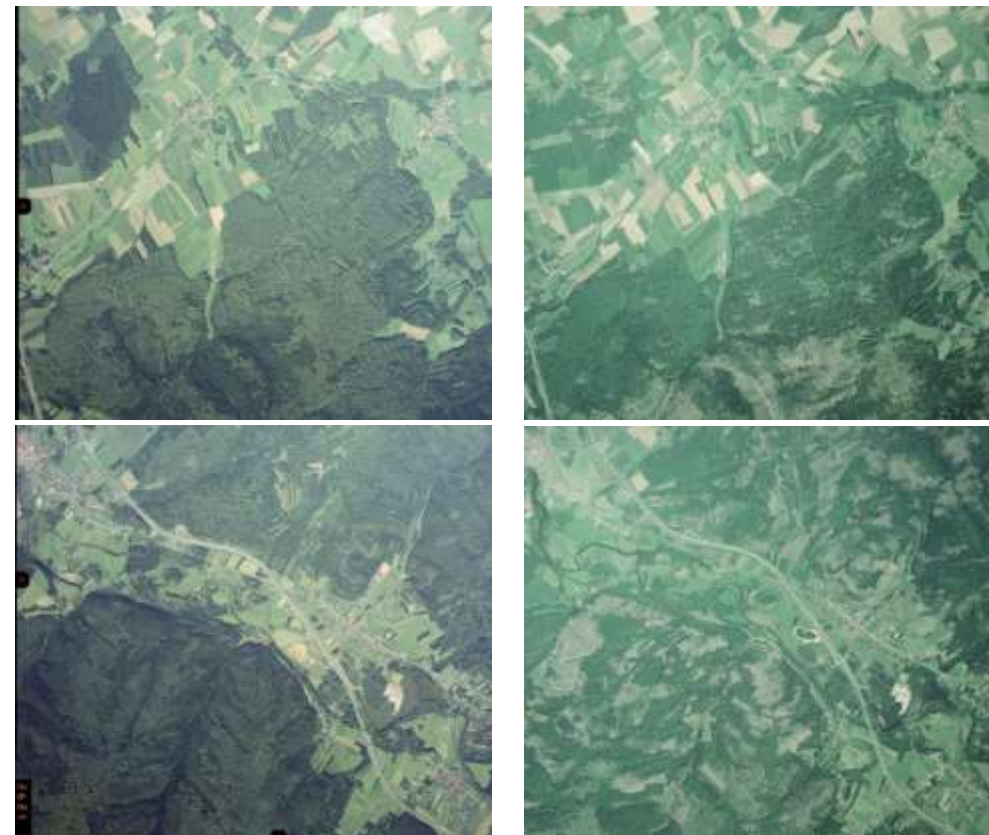
Les forêts, qui la moitié de la surface du territoire sont composées à 63 % de grands massifs publics - communaux (45 %) et domaniaux (18 %) - et à 37 % de bois privés de superficies plus variables comprenant les forêts alluviales de la vallée.

Statut des forêts de la CCTLB (Inventaire Forestier National)



Jusqu'à 1999, la forêt constituait une importante ressource financière, voire la première, notamment pour les communes du sud du territoire. La donne a changé suite aux pertes conséquentes survenues lors de l'ouragan Lothar du 26 décembre 1999. La forêt représente désormais une charge financière pour de nombreuses communes pour lesquelles les coûts d'entretien dépassent désormais les rentes.

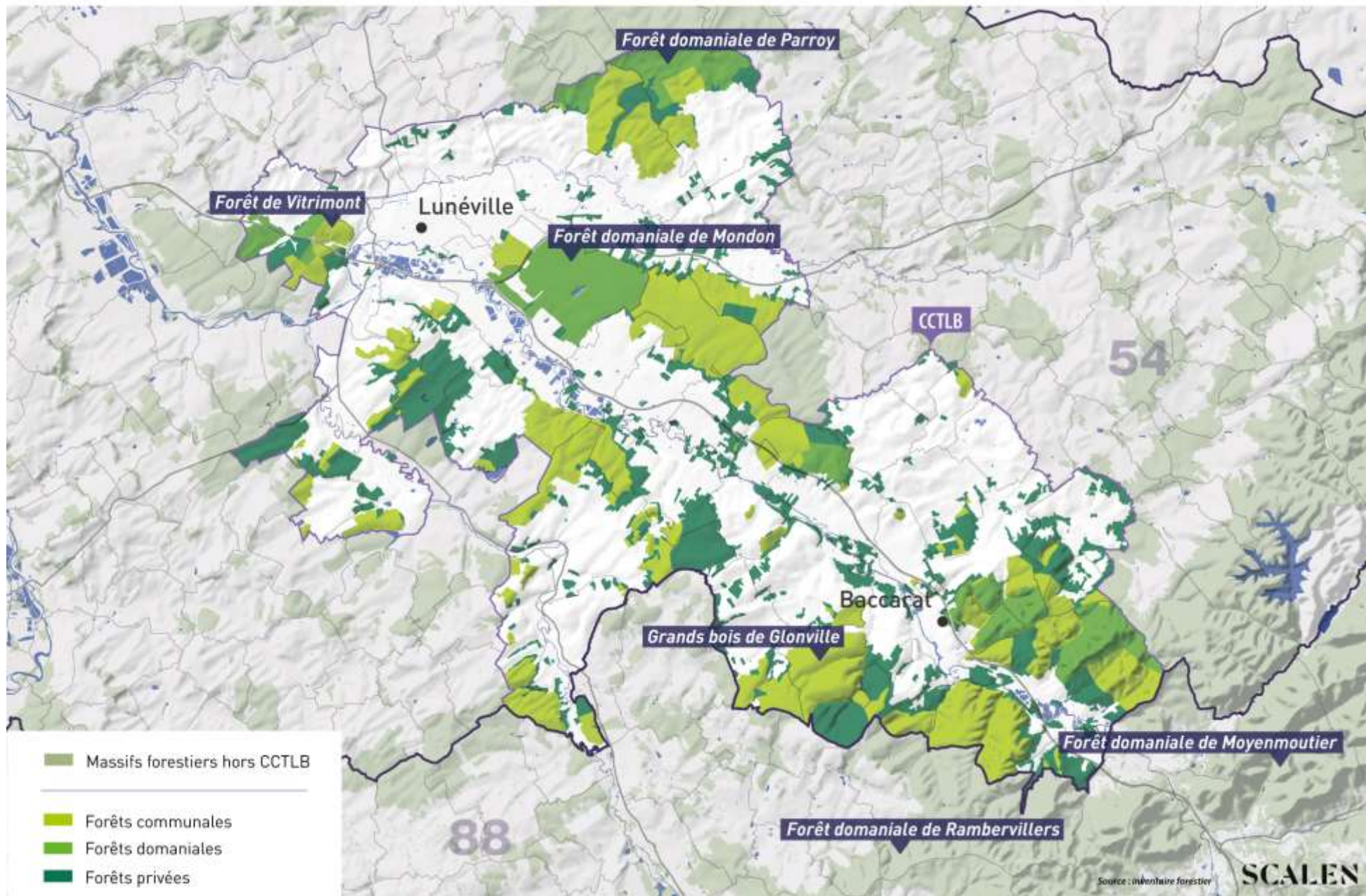
Si l'aspect économique de la forêt s'est amoindri, elle conserve cependant sa dimension récréative, de loisirs et de ressourcement.



Avant (1999) et après (2002) la tempête du 26/12/99 : secteurs Merviller - Vacqueville et de Baccarat - Bertrichamps. Source : IGN

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Forêts et gestion

2017



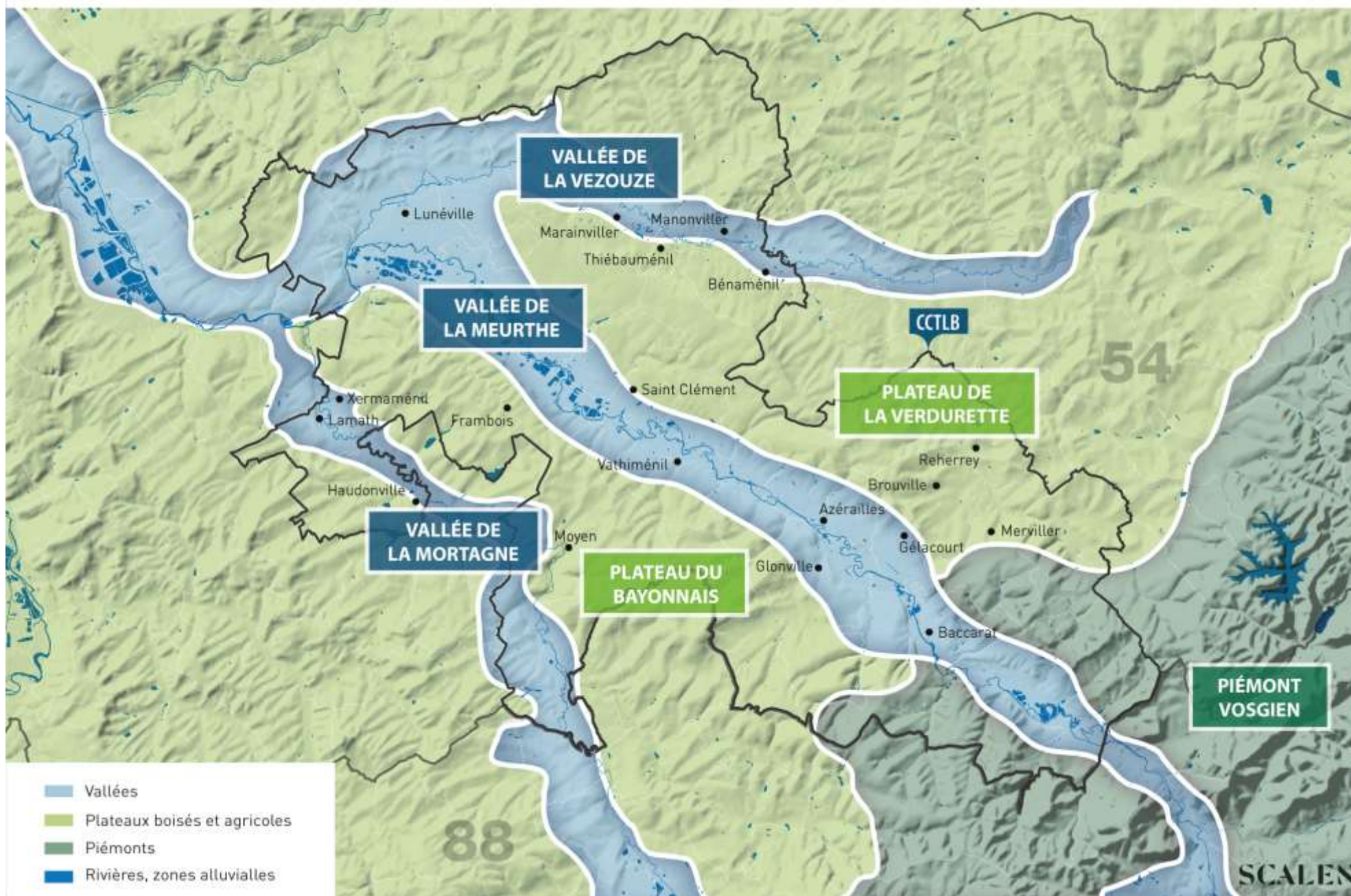
Un paysage de transition entre le plateau lorrain et la basse montagne vosgienne

Le contexte géographique physique du territoire (le relief, l'hydrographie et la nature du sous-sol), son cadre biogéographique, ainsi que les adaptations et pratiques anthropiques ont dessiné un paysage de transition entre le plateau lorrain et la basse montagne vosgienne. Plusieurs entités peuvent être distinguées :

- Le plateau lorrain est un vaste ensemble à dominante agricole et au relief marqué par de larges ondulations, s'étendant du piémont vosgien, jusqu'aux côtes de Moselle, bien au-delà des limites du territoire de Lunéville à Baccarat. Il présente des paysages ouverts formant une mosaïque agricole alternant les espaces cultivés et les prés, rythmée par des éléments de végétation linéaires, comme les ripisylves des ruisseaux et de petits ensembles forestiers. L'horizon est délimité par des massifs forestiers de grande taille. Sur le territoire de Lunéville à Baccarat, la forêt s'y étend en vastes massifs, à l'image des forêts de Mondon et de Parroy.
- Le piémont vosgien constitue l'extrémité orientale du plateau lorrain. Il se distingue par des altitudes élevées (entre 350 et 400 m sur la CCTLB et jusqu'à 700 m vers le Sud et l'Est) et un relief marqué des vallons encaissés découpant des pentes abruptes empêchant le développement des pratiques agricoles propres au plateau lorrain. Une importante couverture forestière majoritairement composée de hêtres et de résineux couvre l'intégralité de cet ensemble. L'encaissement des vallons forestiers favorise le développement d'écosystèmes particuliers, à l'image de la tourbière de la Basse Saint-Jean à Bertrichamps.
- La vallée de la Meurthe présente différentes séquences.
 - Elle est étroite et enserrée par les versants abrupts du piémont vosgien en amont de Baccarat ;
 - Elle s'évase entre Baccarat et Saint-Clément, avec des versants aux pentes plus modestes. Cette section présente un

profil « sauvage » et peu remanié. La ripisylve de la rivière se mêle avec un ensemble de prairies humides et de forêts alluviales entrecoupées de bras morts hébergeant une riche biodiversité. Sur sa rive droite, la rivière est bordée d'une enfilade de villages

- Exploité par les carriers pour ses granulats à partir de la seconde moitié du XX^e siècle, le lit majeur de la rivière est parsemé de nombreux étangs anthropiques, de Saint-Clément jusqu'à sa confluence avec la Vezouze. Le profil de la vallée s'élargit davantage et les surfaces en herbe cèdent davantage leur place aux terres agricoles cultivées.
- La vallée alluviale de la Vezouze s'étend au Nord, vers l'Est du territoire. Elle accueille sur son versant Sud un collier de villages dans un cadre prairial humide (Bénaménil, Thiébauménil, Marainviller etc.). Les versants Nord la Vezouze constituent un secteur à forte valeur patrimoniale de par leur co-visibilité avec le centre ancien de Lunéville et ses valeurs intrinsèques. Le paysage y est contrasté, composé de vergers, de prairies en fauche, de prés de pâture, de boisements et de parcelles en friches. L'alternance de ces différents milieux présente un intérêt écologique fort et notamment en matière de biodiversité et de migrations d'espèces. La présence des vergers témoigne d'une occupation agraire traditionnelle qui a fait partie intégrante de l'histoire du territoire.
- L'agglomération lunévilloise s'établit sur une terrasse alluviale à la confluence de la Meurthe et de la Vezouze. Le nœud de la ville est caractérisé par le château des Lumières et son parc organisé en parallèle des berges de la Vezouze. La cité industrielle s'est développée aux abords de la confluence de la Meurthe et de la Vezouze. La ville s'est étendue de façon aréolaire jusqu'à la rive droite de la Meurthe. Le bâti du nœud de ville est dense et cerné d'une végétation diversifiée : les ripisylves au nord se distinguent des paysages boisés de la forêt de Vitrimont et du vallon de Dehainville à l'ouest.



Un paysage support d'une biodiversité reconnue

La diversité et la complémentarité paysagère du territoire de Lunéville à Baccarat contribuent au maintien de sa biodiversité. Celle-ci est en grande partie dite « ordinaire », car composée d'espèces communes et abondantes, ne faisant généralement pas l'objet d'une protection ou d'un classement particulier.



Quelques exemples d'espèces issues de la biodiversité « ordinaire ».

Le territoire héberge également une biodiversité dite « remarquable » car rare, riche ou vulnérable, reconnue et inventoriée, et faisant très souvent l'objet de mesures de préservation, de conservation ou de restauration.

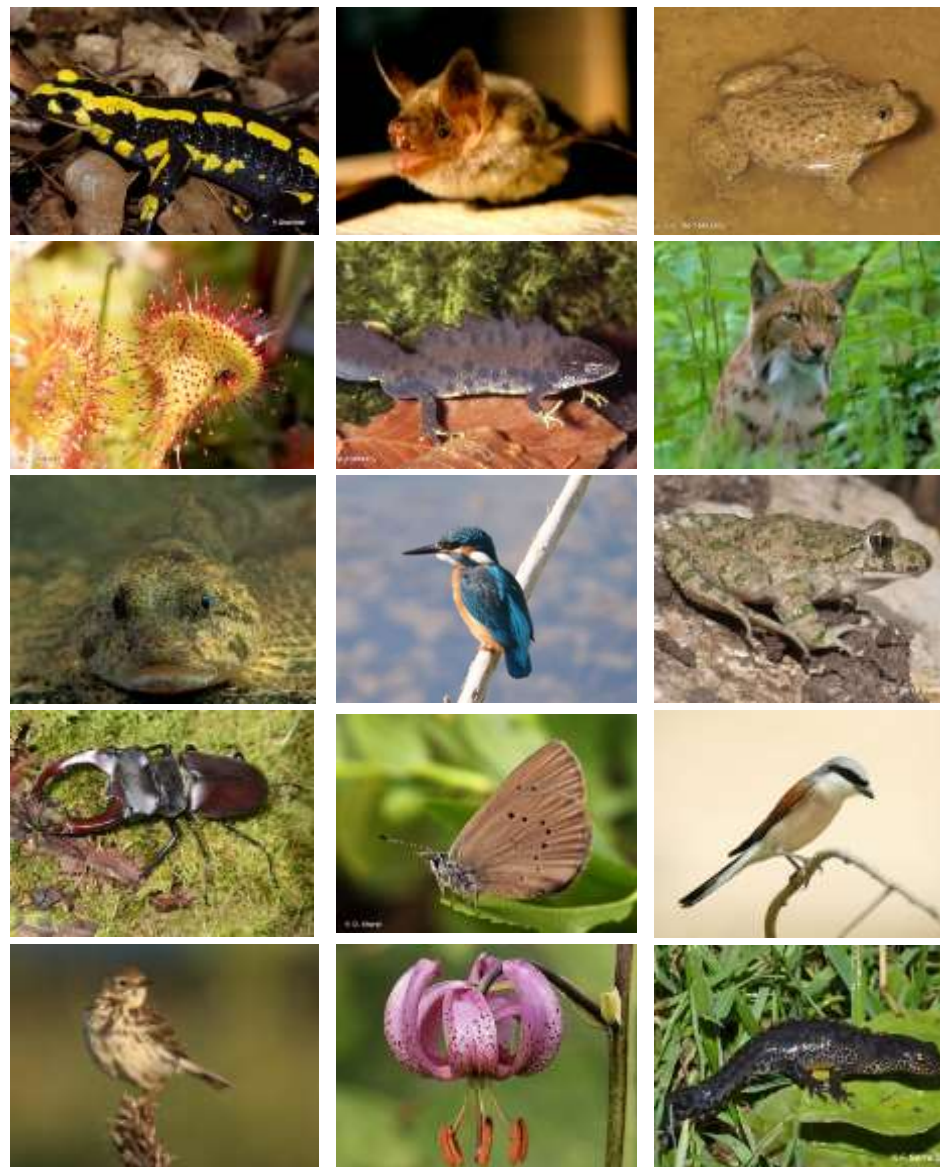
Plusieurs espaces du territoire de Lunéville à Baccarat concentrent cette biodiversité remarquable, et notamment :

- Le lit majeur de la Meurthe « sauvage », composé d'un ensemble de forêts alluviales et de prairies entrecoupées de plans d'eau anthropiques hérités de l'exploitation alluviale et de bras morts de la Meurthe. À la limite départementale des Vosges, cet espace concentre notamment une importante population d'Azuré des paluds (classée espèce quasi menacée), mais également de chiroptères comme le Grand Murin ou le Petit Rhinolophe, des Sonneurs à ventre jaune, Tritons crêtés, Chabots communs et autres farouches Castors. Malgré la reconnaissance de sa richesse écologique, plusieurs menaces anthropiques pèsent sur cet espace comme la mise en culture des prairies, la présence de gisements de graviers encore non exploités ou la modification du fonctionnement hydraulique de la rivière.
- Les milieux humides des vallées de la Vezouze, de la Mortagne et les forêts humides environnantes comme la Forêt de Parroy ou le Bois de Feing où vivent notamment plusieurs espèces déterminantes d'amphibiens et de poissons.
- Le site de la Basse Saint-Jean, seule tourbière acide de basse altitude de Meurthe-et-Moselle, située dans un vallon de la commune de Bertrichamps. Cet espace présente une importante diversité floristique avec des espèces endémiques comme le Drosera à feuilles rondes, le Lycopode à feuilles de genévrier et différents types de sphaignes. Des animaux comme la Salamandre tachetée, la Truite de rivière ou le Triton alpestre sont également présents sur site.
- Les vastes massifs forestiers des collines sous vosgiennes où vit le lynx, leurs vallons humides abritant de nombreux amphibiens et leurs lisières, où s'observent de gros blaireaux et quelques chouettes belettes.

- Les prairies et bosquets situées aux abords du fort de Manonviller ainsi que les forêts du plateau de la Verdurette, entre Brouville et Baccarat, qui constituent un gîte pour au moins trois espèces déterminantes de chiroptères : le Grand Murin, la Pipistrelle et la Noctule commune.

Ces espaces font l'objet de zonages d'inventaire ou réglementaires se recoupant en grande partie. Le territoire compte ainsi 3 zones Natura 2000, 11 Espaces naturels Sensibles (ENS), et 19 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (16 ZNIEFF de type 1 et 3 de type 2)

Ces différents zonages s'étendent sur 118 km², soit 25 % du territoire de Lunéville à Baccarat. Ils ont des répercussions directes sur le développement urbain des communes : tout document d'urbanisme susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 est systématiquement soumis à une évaluation environnementale. Par ailleurs, les zones Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et les ENS sont reconnus par le ScotSud54 comme des réservoirs de biodiversité institutionnels d'intérêt régional ou national. Cela implique notamment de les protéger dans le document d'urbanisme intercommunal par une traduction réglementaire et d'y interdire l'urbanisation⁵.



Exemples d'espèces remarquables : Salamandre tachetée, Grand Murin, Sonneur à ventre jaune, Drosera à feuilles rondes, Triton crêté, Lynx facétieux, Chabot commun, Martin pêcheur, Pélodyte ponctué, Lucane cerf-volant, Azuré des paluds, Pie-grièche écorcheur, Pipit farlouse, Lis martagon, Triton alpestre.

⁵ Excepté les projets d'intérêt général, les aménagements à vocation éducative, pédagogique ou scientifique et les constructions nécessaires aux activités agricoles existantes.

Les protections réglementaires :

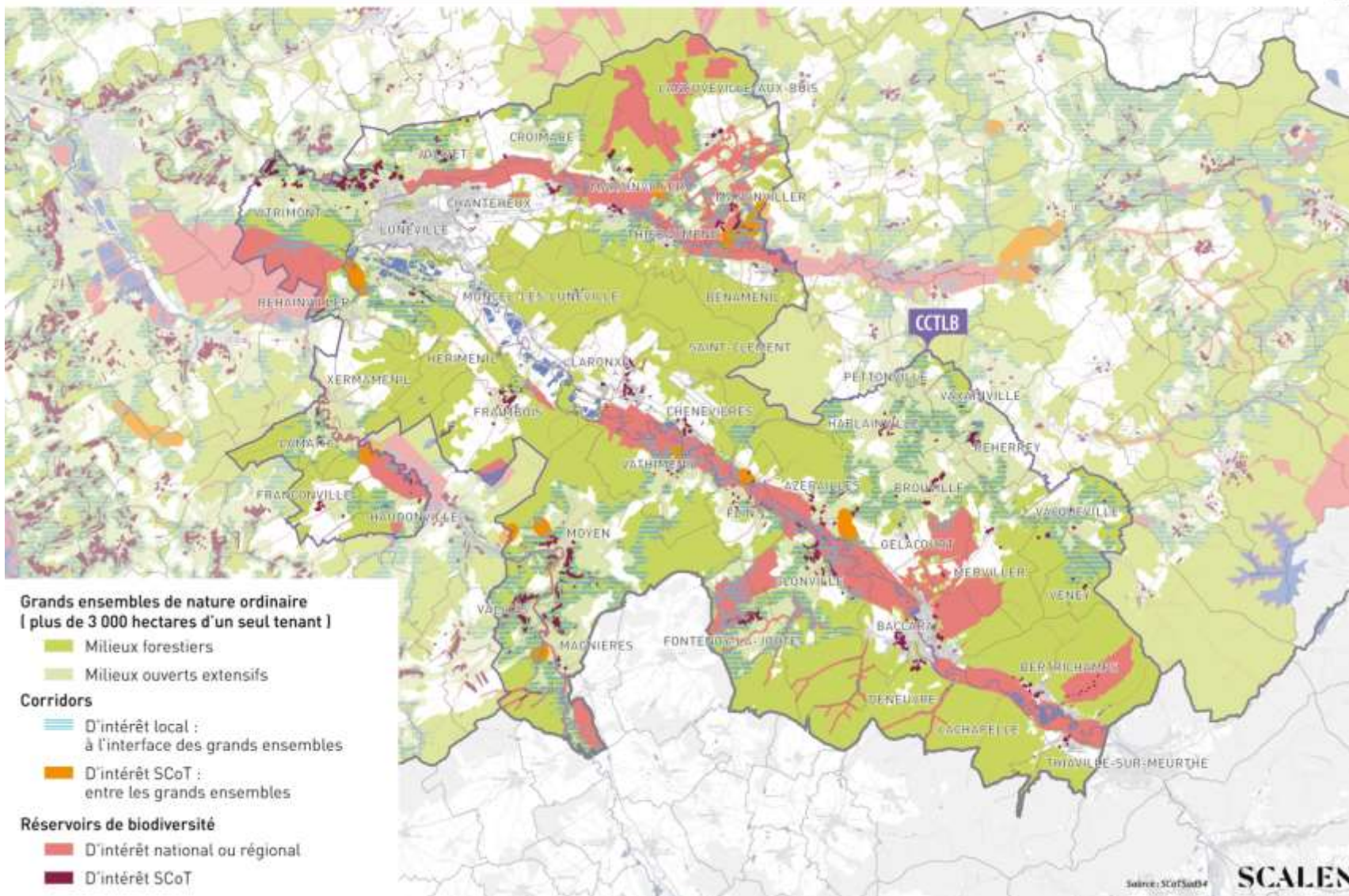
- *Natura 2000 « Vallée de la Meurthe, de la Voivre à Saint-Clément et tourbière de la Basse Saint-Jean » : la zone couverte s'étend sur près de 35 km entre Saint-Clément et Thiaville-sur-Meurthe. Deux entités distinctes composent cette zone : la vallée de la Meurthe et la tourbière de la Basse Saint-Jean.*
- *Natura 2000 « Forêts et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller » : cette zone couvre la vallée de la Vezouze entre Lunéville et Domèvre-sur-Vezouze. Elle intègre également le fort de Manonviller et les zones humides de la forêt de Parroy. Un plan de gestion du CEN Lorraine contribue à la conservation du milieu. Au titre de la politique ENS, le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle a acquis plus de 75 % de la zone.*
- *Natura 2000 « Bois du Feing » : cette zone de faible superficie couvre la forêt marécageuse du Feing, située dans le fond de vallée de la Mortagne, sur le territoire communal de Magnières. Un aménagement forestier rédigé en 1996 a pour objectif la conservation des habitats et espèces remarquables. Il prévoit notamment un traitement par petites unités (quelques ares à quelques dizaine d'ares) qui est favorable à la conservation des habitats.*
- *ENS « Vallée de la Meurthe sauvage de Bertrichamps à Saint-Clément » Plan de gestion conservatoire*
- *ENS « Tourbière de la Basse Saint-Jean à Bertrichamps » Plan de gestion conservatoire*
- *ENS « Ruisseau de la Moncelle » Plan de gestion conservatoire*
- *ENS « Bois du Feing à Magnières » Plan de gestion conservatoire*
- *ENS « Fort de Manonviller et forêt attenante » Plan de gestion conservatoire*
- *ENS « Vallée de la Vezouze de Marainviller à Jolivet » Plan de gestion conservatoire*
- *ENS « Prairies du Solvimpré et de l'Hermitage à Glonville et Fontenoy-la-Joùte »*
- *ENS « Bocage du Xarupt à Glonville et Fontenoy-la-Joùte »*
- *ENS « Étang de Falenze et forêt attenante »*
- *ENS « Forêt de Vitrimont »*
- *ENS « La Mortagne »*

Les zonages d'inventaire :

- *ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Meurthe sauvage de Bertrichamps à Saint-Clément »*
- *ZNIEFF de type 1 « Tourbière de la Basse Saint-Jean à Bertrichamps »*
- *ZNIEFF de type 1 « Gîte à chiroptères de Baccarat »*
- *ZNIEFF de type 1 « Ruisseaux des Grands Bois de Glonville »*
- *ZNIEFF de type 1 « Bocage du Xarupt à Glonville et Fontenoy-la-Joùte »*
- *ZNIEFF de type 1 « Ruisseau de la Moncelle et affluents à Sainte-Barbe, Lachapelle et Deneuvre »*
- *ZNIEFF de type 1 « Ruisseaux et prairies du Solvimpré et de l'Hermitage à Glonville et Fontenoy-la-Joùte »*
- *ZNIEFF de type 1 « Ruisseau de Lalleau à Saint-Pierremont »*
- *ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Vezouze de Marainviller à Jolivet »*
- *ZNIEFF de type 1 « Forêt de Vitrimont »*
- *ZNIEFF de type 1 « Gîte à chiroptères à Manonviller »*
- *ZNIEFF de type 1 « Prairies de la Vezouze à Manonviller »*
- *ZNIEFF de type 1 « Forêt de Parroy »*
- *ZNIEFF de type 1 « Bois du Feing à Magnières »*
- *ZNIEFF de type 1 « Étang de Falenze et forêt attenante à Fraimbois »*
- *ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Mortagne »*
- *ZNIEFF de type 2 « Vosges Moyennes »*
- *ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Meurthe de sa source à Nancy »*
- *ZNIEFF de type 2 « Forêt de Parroy »*

Les liaisons entre les différents réservoirs de biodiversité sont assurées par des corridors, situés à l'interface ou entre les grands ensembles de nature ordinaire que sont les forêts et les espaces ouverts.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Trame verte et bleue



La nature en ville

Si les communes rurales, de par leur histoire, disposent bien souvent d'espaces verts, de vergers, de jardins, le cœur de la ville centre est relativement peu verdie du fait d'une grande densité bâtie. Seul le parc du château des Lumières de Lunéville constitue un vaste poumon vert à l'échelle de la ville. Prolongé à l'est par des équipements sportifs de plein air, cette entité urbaine constitue un couloir de biodiversité en milieu urbanisé. Ces espaces libres sont prolongés au sud, vers Moncel-lès-Lunéville par des enclaves agricoles de faible lisibilité.

Dans les secteurs très urbanisés, le couvert végétal compose les limites de l'espace public de la ville centre. La nature en ville a plusieurs fonctions : elle contribue à la fois à la mise en scène urbaine, mais aussi à la requalification d'usage de certains espaces urbains. La nature en ville crée également des points de repère dans le paysage urbain et participe à l'amélioration du cadre de vie. À Lunéville, la plupart des plantations se situe en périphérie du centre médiéval, dans les espaces privés des cœurs d'îlots.

L'ancrage de l'agglomération lunévilloise au sein de grandes entités paysagères remarquables pose la question des espaces de transition entre grand paysage et urbanité. Dans le cadre de l'établissement de l'AVAP de Lunéville, des espaces bâtis et paysagers d'accompagnement et de transition ont été identifiés. Ces espaces doivent tendre à assurer un enchaînement subtil entre espaces bâtis et paysagers.

Le sous-secteur de la partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud constitue l'espace de transition entre le centre ancien jusqu'au franchissement de la Meurthe et la Vezouze. Historiquement, ce site était dédié au maraîchage jusqu'à son urbanisation au début du XX^{ème} siècle. Le quartier est aujourd'hui essentiellement composé de pavillons résidentiels et doit faire l'objet d'une attention particulière du fait de sa position en premier plan depuis la vallée et les coteaux ouest de Lunéville. Ce quartier est prolongé à l'ouest par d'anciens jardins maraîchers qui subsistent et rappellent la fonction originelle du site. La présence de ces jardins assure une transition douce vers les rives de la Vezouze.

Les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest par la route de Nancy présente de belles perspectives sur le centre historique, mais les relations au paysage naturel sont parfois altérées par l'urbanisation (publicités, qualité architecturale discutable, implantation du bâti aléatoire...).

Lunéville est ainsi encerclée d'espaces naturels, ce qui lui confère un réel atout en termes de qualité de vie et maillage écosystémique. Si cet atout est aujourd'hui en cours de valorisation, il constitue une problématique clef des futurs projets d'aménagement à l'échelle de la Communauté de Communes.

Un territoire soumis à des risques naturels et à des nuisances anthropiques

Les crues de la Meurthe, de la Vezouze et de la Mortagne

La Meurthe prend sa source à 1 190 mètres d'altitude, dans le massif des Vosges. Au niveau de Lunéville, en amont de sa confluence avec la Vezouze, son bassin versant sur 940 km². Elle y reçoit trois affluents de rive droite la Fave, le Rabodeau et la Plaine. Étant principalement alimentée par la pluie mais également par la fonte des neiges (régime pluvio-nival) la période de hautes eaux de la Meurthe (lorsque son débit mensuel est supérieur au débit moyen inter-annuel) s'étend de novembre à avril. Des crues peuvent survenir au cours de cette période. Elles sont principalement dues :

- à la géologie des Vosges (roches imperméables) et à la saturation des sols due aux précipitations qui entraînent des coefficients d'écoulement importants (crues d'automne) ;
- à la fonte des neiges lors d'un dégel occasionnel (crue d'hiver par dégel soudain) ;
- à des séries de précipitations survenant sur des sols saturés par des pluies précédentes, liées au passage de plusieurs perturbations océaniques (crues d'hiver par vent d'ouest) ;
- ou à de violentes et intenses précipitations amenées par de l'air chaud et humide arrivant du bassin méditerranéen (crue de printemps).

Les crues de la Vezouze et de la Mortagne, sont également liées aux précipitations hivernales qu'elles reçoivent.

Les crues les plus notables de la Meurthe et de ses affluents sont celles de décembre 1947 (crue centennale de référence pour le plan des surfaces submersibles de 1956), avril 1983 et octobre 2006.

Le plan des surfaces submersibles (PSS) de la Meurthe a été approuvé en 1956. Valant servitude d'utilité publique affectant l'usage du sol et plan de prévention des risques (PPR), ce plan permet à la collectivité de s'opposer à toute action susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux ou à la conservation des champs d'inondation. Plusieurs enjeux se situent dans le périmètre submersible en cas de crue centennale : qu'une partie des habitations voisines de la rivière à Lunéville et Baccarat, ainsi que les établissements Hydro Leduc à Azerailles et Paté à Flin,

Le risque d'inondation par débordement de la Meurthe a donné lieu à l'identification d'un Territoire à risque important d'inondation (TRI) dit de Baccarat – Saint-Dié. Il s'agit d'une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants, ce qui justifie une action volontariste et à court terme de la part de l'État et des parties prenantes concernées devant aboutir à la mise en place obligatoire de stratégies locales de gestion des risques d'inondation. Toutes les communes limitrophes de la rivière sont concernées par ce périmètre.

Par ailleurs, à la suite de la crue de 2006 a été créé l'établissement public de bassin (EPTB) Meurthe-Madon dont le principal objectif est de réduire l'impact des inondations sur les bassins versants de son territoire en assurant la protection des milieux naturels, notamment par l'élaboration d'un programme d'action de prévention des inondations (PAPI). Le PAPI d'intention Meurthe, démarré en 2013 devrait être labélisé au premier trimestre 2017. Celui-ci prévoit la réalisation de plusieurs ouvrages sur la rivière.

La vallée de la Meurthe est également exposée au risque de rupture du barrage de Pierre-Percée.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Aléa Inondations

2018



L'armature territoriale de la CC du territoire de Lunéville à Baccarat

Chiffres clés communaux

Une hiérarchie simple entre les communes du territoire peut être établie en s'appuyant sur certaines données du dernier recensement de la population : la population communale, les emplois offerts ou les services et commerces présents. Cette répartition met en évidence des écarts importants entre Lunéville, Baccarat, la couronne périurbaine de Lunéville, les polarités secondaires des vallées et les communes à dominante rurale ou résidentielle.

Les dix premières communes du territoire selon :

	leur population	leurs emplois	leurs équipements
1	LUNEVILLE	LUNEVILLE	LUNEVILLE
2	BACCARAT	BACCARAT	BACCARAT
3	CHANTEHEUX	MONCEL-LES-L.	MONCEL-LES-L.
4	BERTRICHAMPS	CHANTEHEUX	CHANTEHEUX
5	REHAINVILLER	AZERAILLES	AZERAILLES
6	HERIMENIL	SAINT-CLEMENT	BERTRICHAMPS
7	JOLIVET	HERIMENIL	BENAMENIL
8	SAINT-CLEMENT	BERTRICHAMPS	SAINT-CLEMENT
9	AZERAILLES	REHAINVILLER	MOYEN
10	MARAINVILLER	BENAMENIL	JOLIVET

Commune	Habitants	Emplois	Équipements
LUNEVILLE	19516	8531	669
BACCARAT	4440	2275	174
CHANTEHEUX	2145	550	60
BERTRICHAMPS	1080	133	27
REHAINVILLER	1019	131	13
HERIMENIL	949	157	16
JOLIVET	899	95	19
SAINT-CLEMENT	832	174	24
AZERAILLES	800	401	29
MARAINVILLER	671	73	10
MONCEL-LES-LUNEVILLE	611	976	64
CROISMARE	608	52	13
BENAMENIL	564	120	26
XERMAMENIL	555	39	11
DENEUVRE	531	82	11
THIAVILLE-SUR-MEURTHE	530	65	14
MOYEN	514	89	19
CHENEVIERES	493	119	10
VITRIMONT	402	75	16
THIEBAUMENIL	392	32	7
FLIN	380	104	7
LARONXE	377	53	7
MERVILLER	377	47	13
FRAIMBOIS	370	44	12
GLONVILLE	348	37	10
VATHIMENIL	346	20	7
LANEUVEVILLE-AUX-BOIS	310	18	6
MAGNIERES	307	51	18
FONTENOY-LA-JOUTE	282	43	8
LACHAPELLE	269	20	9
VACQUEVILLE	255	14	5
HABLAINVILLE	217	17	5
LAMATH	182	8	5
MANONVILLER	179	15	2
GELACOURT	172	23	7
VALLOIS	141	26	3
BROUVILLE	130	23	2
REHERREY	126	26	4
VAXAINVILLE	94	16	2
HAUDONVILLE	89	11	0
PETTONVILLE	62	1	0
FRANCONVILLE	57	8	1
VENEY	54	12	1

Le maillage par les pôles de services

Au-delà du nombre de services et équipements d'une commune (quasi systématiquement corrélé à son nombre d'habitants), c'est la nature et la diversité de ceux-ci qui font d'elle ou non une polarité.

L'approche par gamme d'équipements proposée par l'Insee⁶ rattache des pôles de services à chaque gamme (proximité, intermédiaire ou supérieur) En fonction du nombre minimal d'équipements de chaque gamme présents dans une commune, des pôles peuvent être caractérisés. Ainsi, une commune est identifiée comme pôle de services d'une gamme si elle possède au moins la moitié des équipements de cette gamme.

Cette méthode met en évidence une armature de services en trois niveaux :

- Lunéville est le seul pôle de services supérieur du territoire,
- Baccarat s'érige comme un pôle intermédiaire,
- Chanteheux, Moncel-lès-Lunéville, Saint-Clément et Bénaménil constituent quatre pôles de proximité.

⁶ La Base Permanente des Équipements 2015 de l'Insee répartit 121 équipements en 3 gammes (proximité, intermédiaire et supérieure) réunissant des équipements présentant des logiques d'implantation voisines :

Lunéville, une agglomération relais rayonnant sur le Sud-Est du département

L'agglomération lunévilloise est composée de sa ville-centre et de quatre communes périurbaines agglomérées.

- Lunéville, la ville centre

Troisième ville du département, sous-préfecture, chef-lieu de deux cantons et d'arrondissement, Lunéville totalise 19 516 habitants et s'étend sur 1 634 hectares. Elle constitue le pôle attracteur majeur du Sud-Est du département et du territoire communautaire. Lunéville concentre en effet 46 % de la population, 58 % des emplois et 49 % des services, commerces et équipements du territoire de Lunéville à Baccarat. La ville dispose d'une offre de services de gamme supérieure, notamment dans les domaines de l'enseignement, de la santé, de la culture de l'administration (centre hospitalier, maternité, lycées, cinéma, pôle emploi, tribunal d'instance...).

- Quatre communes périurbaines agglomérées

L'urbanisation de la ville-centre, circonscrite par la Meurthe et la Vezouze, a rattrapé quatre communes périurbaines situées dans sa demi-couronne : Chanteheux, Moncel-les-Lunéville, Jolivet et Hériménil. Ces communes regroupent 11 % de la population, 12 % des emplois et 12 des services, commerces et équipements du territoire avec cependant, des spécificités selon les communes :

- Chanteheux compte une population importante (troisième commune du territoire) ainsi que de nombreux emplois et services principalement liés à sa zone d'activités.
- Moncel-les-Lunéville présente une configuration similaire, grâce aux zones d'activités de la Peupleraie (principale zone commerciale du territoire), des Moussus et à l'Actipôle de Mondon, mais compte une moindre population (611 habitants) ce qui en fait une commune très attractive en termes d'emplois (3,5 emplois pour 1 actif).
- Les communes de Jolivet et de Hériménil présentent une dominante résidentielle. Elles comptent chacune un peu moins de 1 000 habitants

pour une centaine d'emplois (notamment liés à la petite zone d'activités de Rehainviller) et une vingtaine de services et équipements.

Baccarat, un pôle urbain structurant un territoire à dominante rurale

Entre les agglomérations de Lunéville et de Saint-Dié-des-Vosges, Baccarat constitue, avec Deneuvre, une polarité structurante de 4 971 habitants (4 440 habitants à Baccarat et 571 à Deneuvre), identifiée comme « pôle urbain de Baccarat » par le ScotSud54. Son niveau d'emplois, d'équipements et de services lui permet de rayonner sur son « arrière-pays » à dominante rurale et de structurer un petit bassin de vie. Baccarat concentre en effet 10 % de la population, 16 % des emplois et 14 % des services, commerces et équipements du territoire communautaire. Les équipements, services et commerces proposés par ce pôle sont de gamme intermédiaire (supermarchés, collège, maison de retraite...) et permettent de satisfaire la plupart des besoins quotidiens des habitants du bassin de vie. Ce pôle est concurrencé au Sud par Raon-l'Étape, de taille similaire mais proposant notamment une offre commerciale agrémentée d'un hypermarché.

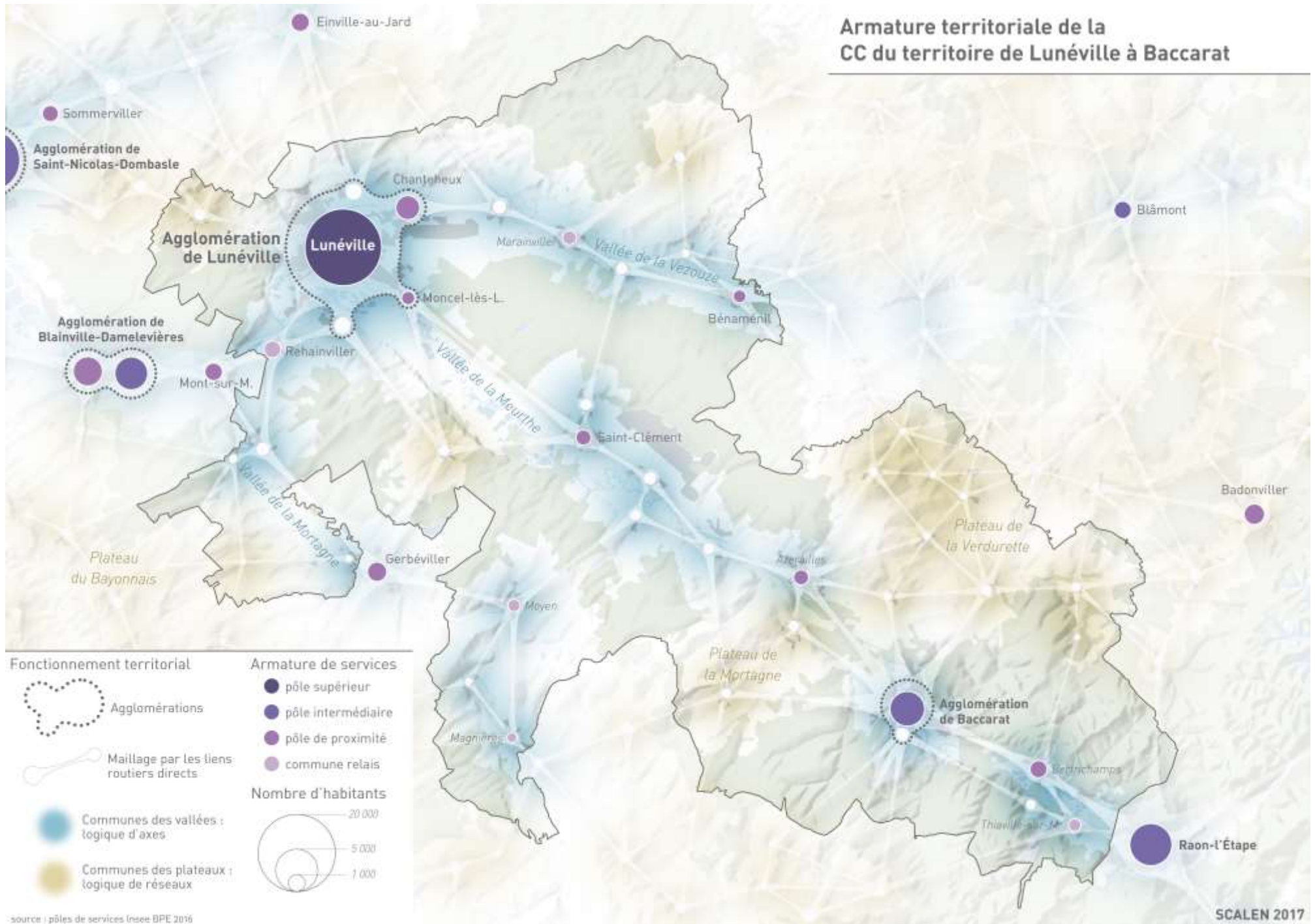
Dans les vallées : des polarités constituées en axes

Au-delà des agglomérations de Lunéville et de Baccarat, la vallée de la Meurthe -et dans une moindre mesure, celles de la Vezouze et de la Mortagne- constituent des axes structurants au long desquels se sont établis des chapelets de villages dont les plus importants (de 600 à 1 000 habitants) structurent localement l'espace rural. Il peut s'agir de pôles de proximité - comme Bénaménil, Saint-Clément ou Gerbéviller (hors territoire) - ou de communes relais qui se distinguent par une offre de services et de commerces primaire, répondant aux besoins courants (Bertrichamps, Azerailles, Thiaville-sur-Meurthe, Moyen, Magnières, Croismare, Marainviller). Les autres communes des vallées se situent à un niveau démographique inférieur : de 200 à 500 habitants.

Sur les Plateaux : un réseau de petits villages sans polarités

De part et d'autre des vallées, les communes rurales des plateaux présentent de faibles densités de population : les villages les plus importants, comme Merviller, Fraimbois ou Glonville comptent entre 300 et 400 habitants alors que les plus petits en comptent entre 50 et 100. Aucune de ces communes ne compte suffisamment de services ou d'emplois pour s'ériger comme une polarité structurante. Les emplois présents sont principalement liés à l'artisanat et à l'agriculture. Cette partie du territoire est donc très dépendante des polarités, notamment de Baccarat pour le plateau de la Verdurette.

Armature territoriale de la CC du territoire de Lunéville à Baccarat



Morphogénèse et morphologies urbaines

La morphogénèse urbaine est le processus de création d'un ensemble de formes urbaines. L'analyse de la morphogénèse d'un territoire et des ambiances qui le caractérisent est révélatrice d'une manière de vivre qui a été façonnée au fil des décennies. Elle permet non seulement de comprendre l'organisation historique d'un territoire mais aussi de révéler les richesses patrimoniales qui forgent son identité (urbaines, architecturales, paysagères).

La Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat est un territoire qui s'est historiquement développé dans la vallée de la Meurthe autour de deux polarités : Lunéville et Baccarat. La vallée de la Meurthe -et dans une moindre mesure, celles de la Vezouze et de la Mortagne- constituent des axes naturels et historiques structurants, supports de développement de plusieurs chapelets de villages. Aujourd'hui, le territoire de Lunéville à Baccarat est polarisé par l'agglomération relais de Lunéville, qui rayonne sur le sud-est du département, et par le pôle urbain de Baccarat au sud-est.

L'histoire du développement de Lunéville

La ville de Lunéville s'est ancrée au X^e siècle à la confluence de la Meurthe et de la Vezouze, sur une terrasse alluviale pour se protéger des hautes eaux. Cette configuration a conditionné le développement de la cité médiévale sur ses flans nord et ouest. Le relief environnant est particulièrement marqué au nord et à l'ouest. Le vallon de Dehainville, liant Lunéville à Nancy via Saint-Nicolas-de-Port crée une articulation entre ces deux proéminences. À l'opposé, à l'est et au sud, un relief peu marqué se dessine au sein des terres humides de la plaine de la Meurthe jusqu'au piémont vosgien.

L'existence de la cité est attestée vers le X^e siècle : Lunéville est à cette époque un castrum implanté sur la route antique du sel venant de Marsal, Dieuze et Vic-sur-Seille. La trame viaire s'organise autour de sept places et est structurée par deux axes principaux, inspirés du cardo/decumanus romain : l'axe nord/sud, matérialisé par l'actuelle rue de la République, et l'axe est/ouest, l'actuelle rue de Lorraine. Aucun vestige de l'époque médiévale ne subsiste dans le centre ancien actuel.

Dès le XIV^e siècle, Lunéville devient la seconde résidence du Duché de Lorraine et connaîtra alors différents développements importants successifs jusqu'au XVIII^e. Des fortifications du XIV^e ne reste que la Tour Blanche situé à l'angle Nord-Ouest de l'enceinte. Elle a été transformée et intégrée à un corps de bâtiment situé au 19 de la rue de la Tour Blanche.

Suite aux différentes destructions de la cité durant la seconde moitié du XVII^e siècle, la reconstruction de la ville est engagée à partir de 1703 dès l'arrivée du Duc Léopold 1^{er} de Lorraine, qui y installe sa cour après avoir été chassé de Nancy. La reconstruction du château (*le château actuel*) accompagne une opération urbaine de grande ampleur. La reconstruction de la ville se fait alors sur le tissu urbain de la ville médiévale.

L'urbanisation au Nord du château des Lumières date du début du XVIII^e. Deux opérations urbaines menées de 1707 à 1712 ont permis d'urbaniser l'île Saint-André, entre les deux bras de la Vezouze, de part et d'autre de la rue de

Chanzy, axe Nord-Sud qui la traverse. L'espace ordonnancé, l'actuelle Place des Carmes, sur la rive est de la Vezouze au carrefour des routes de Nancy et d'Einville fait partie de la même opération urbaine.

L'installation de la cour de Léopold permet d'attirer les commerçants qui trouvent, dans la riche clientèle de la cour ducale, d'excellents débouchés pour écouler leurs marchandises. C'est aussi à cette époque que voient le jour plusieurs manufactures comme celle des faïenceries. Sous les ducs de Lorraine, la cité aura connu une croissance démographique importante. De 2 000 habitants à la fin du XVII^e siècle elle progressera jusqu'à 12 000 âmes à la fin du règne de Stanislas. Pour retrouver une telle explosion urbaine, il faudra attendre la fin du XIX^e et début XX^e avec l'arrivée des militaires et de l'industrie.

Au XIX^e siècle la ville accueille différentes garnisons et divisions de cavalerie au sein du château, des quartiers « les Remises » face au château, « les Cadets » et « les Pages » sur l'île Saint André, « les Carmes » à proximité de la Place du même nom et « l'Orangerie » à l'est de la ville Vieille.

L'arrivée du chemin de fer en 1864 (ligne de Nancy à Saint-Dié-des-Vosges) au Sud de la ville ne bouleversera pas aussitôt de façon fondamentale l'urbanisation de ce secteur. Lunéville accueille à cette époque quelques établissements industriels proches de l'artisanat. C'est dès 1871 que Lunéville connaît une forte poussée industrielle accompagnée d'une extension urbaine significative, due notamment aux optants qui avaient fait le choix de s'implanter côté français, émigrants industriels alsaciens déplaçant leurs activités industrielles implantées dans les régions annexées. C'est aussi à cette période que la cité conforte sa fonction militaire. La population atteint au début du XX^e siècle 23 300 habitants. L'implantation de nombreuses usines a soutenu le développement d'un réseau viaire plus adapté à la fonction industrielle de Lunéville. L'urbanisation s'étend alors côté sud et est de la ville, où de nouveaux quartiers et des lotissements sont aménagés : le quartier Jeanne d'Arc, le quartier du Ménil et les lotissements usiniers de la Cité Cécile, la cité Louis Ferry et la rue Ancel.

Entre les deux Guerres Mondiales, Lunéville conserve une certaine vitalité grâce à son industrie mais aussi grâce à la culture maraîchère, tradition remontant au XVIII^e. Des lotissements ouvriers à l'initiative des établissements

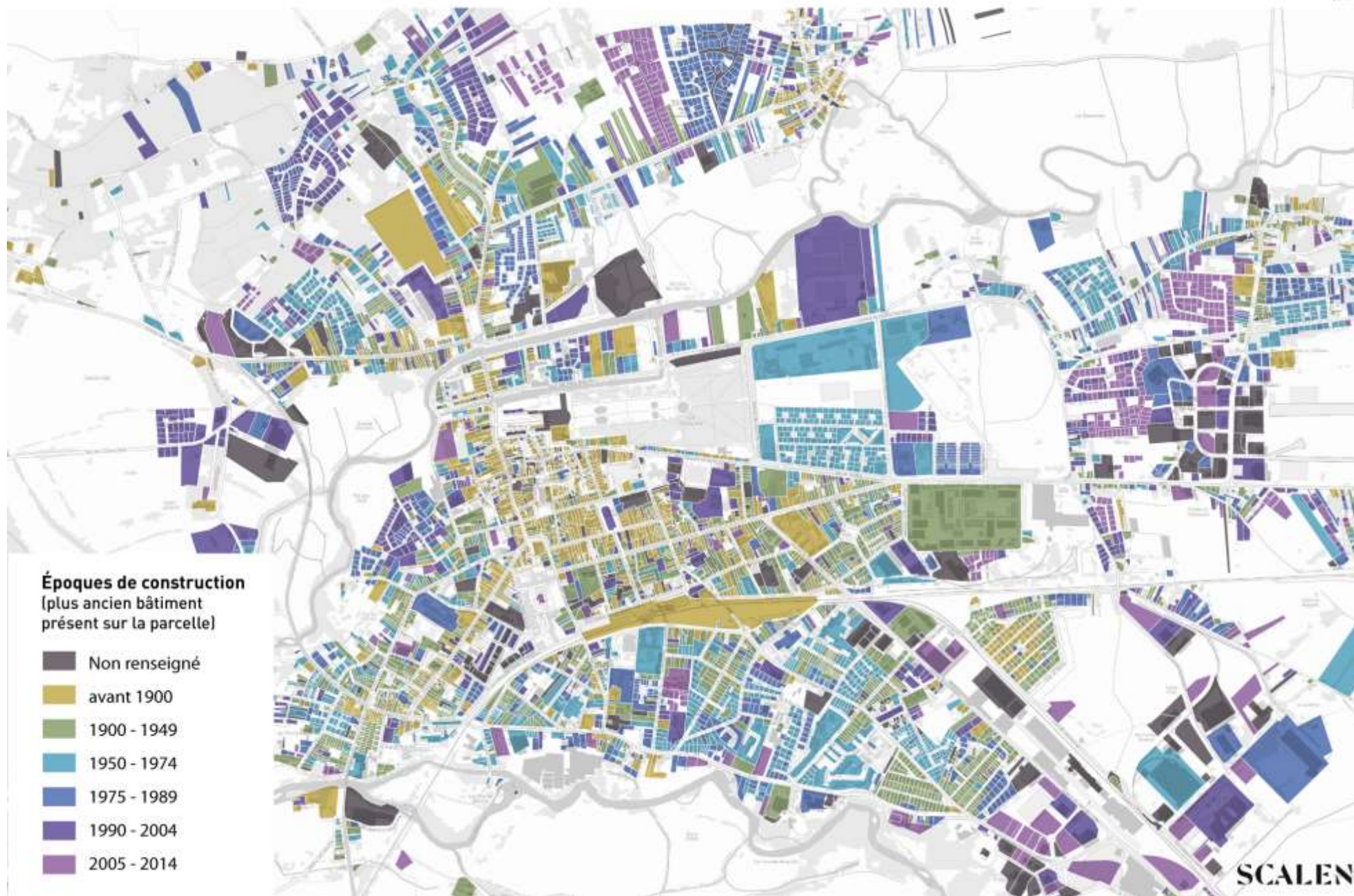
industriels (Usine des Wagons et faïencerie Keller et Guérin) sont aménagés au sud-est de la ville. L'urbanisation se développe également à l'ouest de la commune avec la création de la cité Sainte-Anne, reliée à la trame viaire courante par le prolongement d'un chemin rural franchissant la Vezouze.

La logique d'urbanisation après la Seconde Guerre Mondiale est celle du comblement. À partir des années 60, de nombreux lotissements sont aménagés au sud de la voie ferrée à l'emplacement de terrains maraîchers ou sur de grandes emprises militaires (caserne Clarenthal au sud du Champ de Mars). L'urbanisation d'après 1945 est conduite sans schéma d'ensemble, ce qui a complexifié le tissu urbain lunévillois. Des lotissements en impasses et grands ensembles de logements sociaux se développent principalement au sud de la voie ferrée.

La ville de Lunéville dénombre aujourd'hui un peu moins de 20 000 habitants traduisant la chute démographique engendrée depuis les années 1968 (23 000 habitants) dont la cause est principalement liée à la situation économique : les industries traditionnelles qui faisaient la grande richesse de la ville sont soit en perte de vitesse, soit aujourd'hui disparues. Cette répercussion, lourde sur le plan social, a modifié et modifie encore de manière importante l'équilibre urbain. La fonction militaire a elle aussi subi des évolutions importantes ces dernières décennies. Depuis les années 1980, la cité connaît un déclin avec le transfert de la plupart des unités. La perte de ses effectifs a eu également, par effet de cascade, une incidence sur le commerce local.

Ville de Lunéville - Époques de construction

2017



La composition urbaine de l'agglomération Lunévilloise

L'agglomération de Lunéville est caractérisée par une juxtaposition de formes urbaines qui composent un paysage urbain varié - paysage qui s'est dessiné au fil des siècles.

Le centre ancien de Lunéville garde les traces d'une ville défensive fortifiée, caractérisée par un tissu bâti ancien et dense. Il présente un découpage parcellaire étroit constituant des îlots irréguliers et des bâtiments de belle composition construits avec des matériaux nobles, à l'exemple du grès. L'espace public est fait de dilatations et de resserrements : aux rues pittoresques et étroites s'adjoignent des places vastes et composées. Implantée sur les traces de la ville médiévale, la vieille ville est ainsi maillée de ruelles, jalonnées de places, et constitue un élément essentiel témoin du passé et d'un patrimoine culturel très riche.

Le château et son parc témoignent d'une volonté de structuration et de scénarisation de l'espace de la ville émanant du XVIII^e siècle. Lunéville est alors pensée comme une ville princière avec des réseaux linéaires. Le parc du château met ainsi en perspective l'Est de la couronne périurbaine et constitue aujourd'hui encore une respiration dans le paysage urbain du nord de l'agglomération.

La ville neuve aménagée à partir de 1702 par Léopold 1^{er} est caractérisée par son plan en damier très lisible, organisé autour de la place Léopold. Cette trame orthogonale est composée entre autres des rues Banaudon, Gambetta, d'Alsace, Carnot et du Général Leclerc. Ces axes sont caractérisés par une régularité et une largeur plus généreuse qu'en centre médiéval. Ces quartiers relient ceux du centre ancien de Lunéville aux quartiers pavillonnaires du sud.

Le quartier autour de la gare de Lunéville est délimité par la Meurthe et l'axe du cloître de l'hôpital. Le quartier est structuré par le prolongement de tracés de la ville neuve, qui s'étendent de part et d'autre de la voie ferrée.

Les quartiers Est construits à partir du dernier quart du XIX^e siècle accueillent une population ouvrière venue travailler dans les établissements

de la ville industrielle : le quartier Jeanne d'Arc est délimité au nord par la rue d'Alsace et l'avenue Voltaire, à l'ouest par l'avenue du 2^{ème} bataillon de chasseurs à pied et au sud par la voie ferrée. Il est organisé autour de la place Victor Hugo.

La cité Cécile à l'Est de Lunéville a été construite au moment du développement de l'usine de Dietrich en 1880 et fonctionne à ce jour en temps qu'isolat. La cité suit une trame simple basée sur 6 voies parallèles desservies par les quais de Reichshoffen, de Bitche et de Phalsbourg. Le projet de reconversion du site TRAILOR à l'Est de Lunéville aspire à reconnecter la cité Cécile au quartier sud-est de Lunéville.

Le quartier du Ménil a été construit avant la Première Guerre Mondiale sur l'emplacement d'anciens jardins potagers au sud de la voie ferrée. Ce quartier est constitué de vastes parcelles accueillant des villas pour une population aisée.

Le quartier sud-est est composé de petites cités ouvrières construites durant les années 1920-1930, de bâti de faubourg et de cités à caractère social. Ce quartier est très hétérogène, ce qui fait sa spécificité. Des morphologies urbaines très différentes se côtoient : de grands ensembles dominent les cités ouvrières de taille plus modeste.

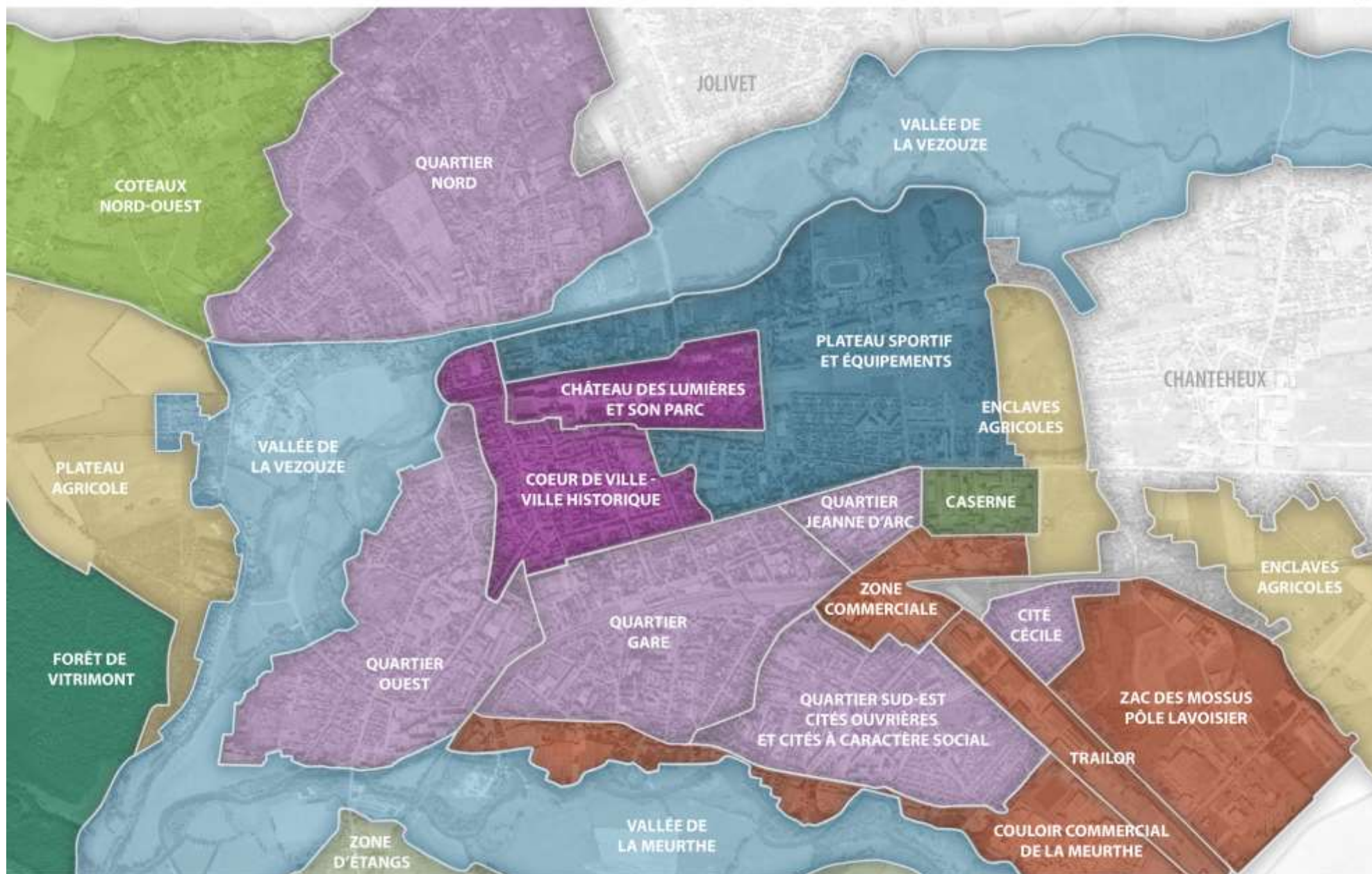
Au nord-est de Lunéville se sont développées des zones pavillonnaires qui rattrapent peu à peu le noyau villageois ancien de Chanteheux. L'urbanisation y est moins dense et par plaques.

Le plateau sportif est un quartier qui dépend du parc du château, réunissant les principaux équipements sur la frange nord de la ville. Ils sont en lien direct avec les principaux équipements scolaires de Lunéville.

Le couloir commercial de la Meurthe est principalement industriel et commercial qui cloisonne les quartiers habités de la ville. Il s'étend sur toute la frange sud de Lunéville jusqu'à Moncel-lès-Lunéville.

Ville de Lunéville - Entités urbaines et paysagères

2017



DOMINANTES : ■ ■ ■ ■ Espaces naturels | ■ Habitat | ■ Mixte | ■ Équipements | ■ Économie | ■ Militaire

SCALEN

Le développement de l'agglomération bachâmoise

L'occupation humaine continue du site de Baccarat depuis le premier siècle avant notre ère est avérée par différents vestiges archéologiques présents ou retrouvés sur le ban communal de Deneuvre : des monnaies gauloises, la tour romaine du Bacha ou encore la centaine de statues d'Hercule en partie exposées au musée des sources d'Hercule. Cependant, la ville de Baccarat ne s'est développée qu'au XIII^e siècle, sous la forme initiale d'un faubourg de la cité de Deneuvre. Située au sommet d'un promontoire surplombant la rive gauche de la vallée de la Meurthe, elle constitue le site originel de la ville, choisi pour sa position défensive et aménagé comme tel par la suite par le creusement de fossés et l'édification de murailles.

En s'étendant vers le fond de vallée, le développement extra-muros de Deneuvre donne naissance à la ville médiévale de Baccarat. Celle-ci s'établit au pied de l'éperon, à l'abri des crues de la Meurthe et en tête de pont sur la route menant à Deneuvre qui constitue alors son axe principal Est-Ouest.

L'implantation d'une verrerie au XVII^e siècle mais surtout sa transformation en cristallerie au siècle suivant marque un tournant dans le développement de la ville et du rapport entre Deneuvre et Baccarat. L'établissement implanté en rive droite de la Meurthe, sur la route de Lunéville à Saint-Dié-des-Vosges draine une main d'œuvre importante et impulse le développement urbain selon un nouvel axe Nord-Sud. Le centre de gravité économique se déplace alors du site historique de Deneuvre vers Baccarat, désormais spécialisée dans une production renommée. Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, l'essor industriel et l'afflux de main d'œuvre développent considérablement la ville, qui se dote de logements (cité des verriers, cités des Bingottes) et d'équipements (écoles, crèche, équipements médicaux...) financés par la cristallerie. Le tissu urbain s'épaissit le long de la route de Lunéville à Saint-Dié-des-Vosges en formant un faubourg commerçant.

La ville se reconstruit par deux fois suite à sa destruction partielle par les combats de l'été 1914 et par les bombardements alliés de 1944. De ces reconstructions naissent notamment l'hôtel de ville (1924) et la nouvelle église Saint-Rémy (1957). Dans la seconde moitié du XX^e siècle, la ville poursuit son expansion, principalement sous forme pavillonnaire en progressant

notamment vers les versants de la vallée, le long des routes de Rambervillers, et de Badménil, un village de 100 habitants rattaché à Baccarat. Dans les années 1960 et 1970, apparaissent plusieurs petits immeubles d'habitat collectif dispersés dans le tissu urbain : rues de Glonville et de Verdun, quartiers Haxo et de la Baugerie. Par la suite, quelques opérations résidentielles groupées sont réalisées sur le versant oriental de la vallée : rue Adhémar de Monteil, secteur des Bingottes et dernièrement, les résidences du soleil.

Ville de Baccarat - Époques de construction

2017



SCALEN

La composition urbaine de l'agglomération bachâmoise

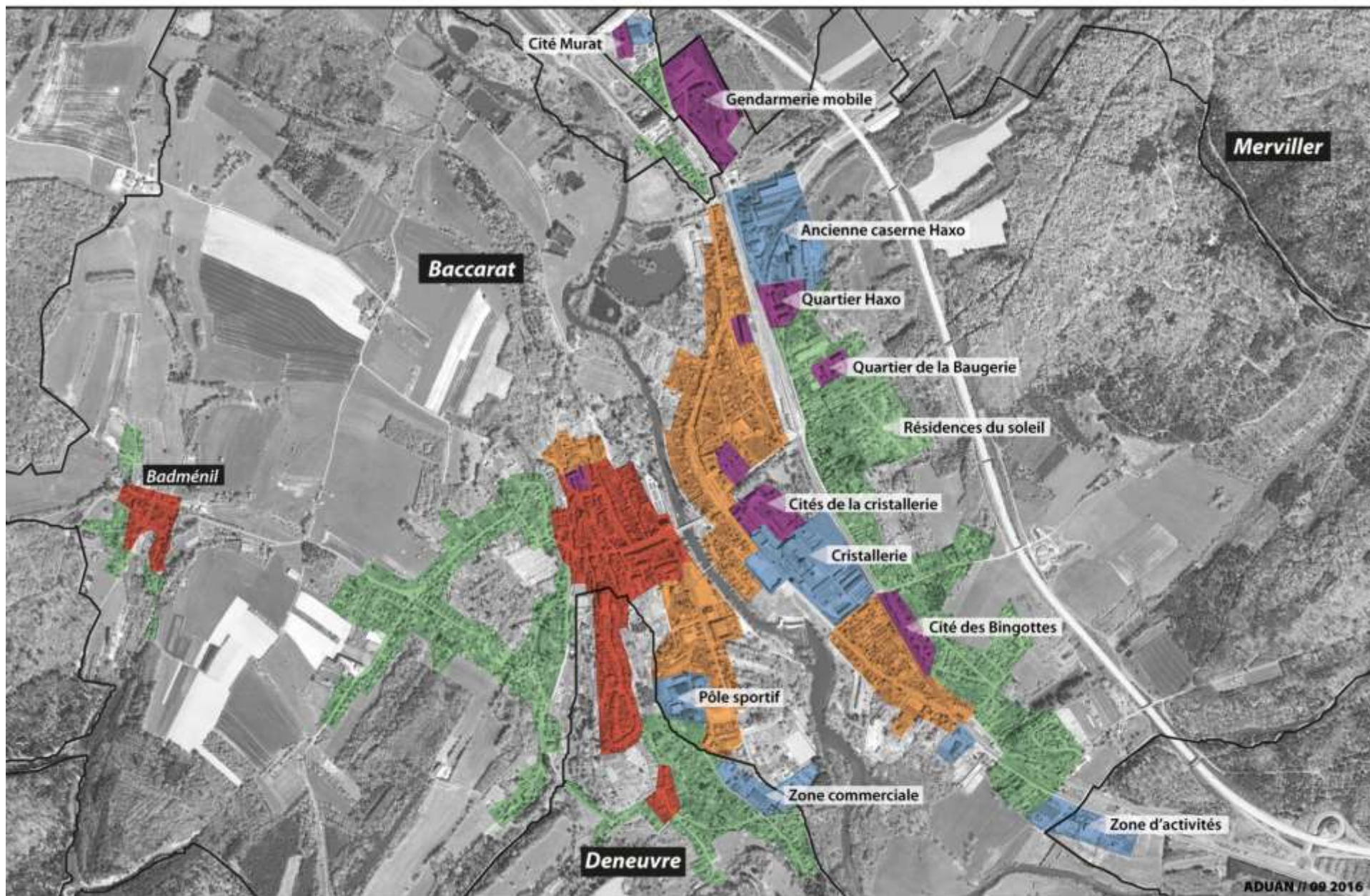
L'agglomération de Baccarat - Deneuvre s'étend aujourd'hui sur près de 280 hectares. L'empilement de ses tissus historiques, la juxtaposition des formes urbaines, les destructions et reconstructions, les activités industrielles et les extensions résidentielles contemporaines ont composé un paysage urbain varié.

Le tissu historique de l'agglomération se situe en rive gauche de la Meurthe. Il se compose du village perché de Deneuvre et du centre de Baccarat, situé dans l'axe du pont. À Deneuvre, il présente les caractéristiques d'un village-rue lorrain, avec deux alignements de maisons jointives se faisant face de part et d'autre de la rue principale (Grand rue), sans laisser d'ouverture sur le paysage de la vallée. La fonction de cet ensemble est essentiellement résidentielle. À Baccarat, le centre historique présente un tissu dense composé de maisons et de petits immeubles mitoyens, ne dépassant jamais R+3 dont le rez-de-chaussée est souvent occupé par des cellules commerciales, notamment le long de la D935.

En rive droite, le bâti situé le long de la D590 présente de nombreuses similarités avec celui du centre historique : époque de construction, mitoyenneté, alignement, hauteur, cellules commerciales... mais diffère dans son organisation urbaine. Là où le tissu du centre historique forme un bloc compact réparti sur plusieurs rues, celui de la rive droite s'étend de manière linéaire le long d'un seul axe. Au fil du temps, ce cordon bâti s'est épaissi et enrichi de constructions plus variées (cités ouvrières, pavillons, équipements publics...) composant un ensemble mixte. Si cette morphologie de faubourg est particulièrement marquée le long de la D590, elle se retrouve également mais dans une moindre mesure en rive droite, le long de la route de Lachapelle.

Adossée au faubourg, dont elle a conditionné le développement, et comprise entre la D590 et la voie ferrée, la cristallerie constitue avec ses immeubles, terrains et annexes, un ensemble urbain marquant dans le tissu de l'agglomération. Elle s'étend en effet sur un unique îlot de près de 15 hectares, dont la moitié est occupée par les bâtiments de production et l'autre par la cité des verriers, le château et son parc, disposés autour de la cour intérieure.

Les versants de la vallée sont marqués par des extensions pavillonnaires. En rive gauche, leur développement est plutôt linéaire, s'étendant le long des D22 et D935, mais également dans le fond de vallée, au Sud de Deneuvre. En rive droite, le linéaire pavillonnaire constitué dans les rues situées à l'Est de la voie ferrée s'épaissit de nappes situées en second rideau.



Morphologie des communes rurales

Les morphologies des villages du territoire de Lunéville à Baccarat se distinguent selon leur unité paysagère d'appartenance.

La vallée de la Meurthe présente ainsi une enfilade de grands villages rue ; la forme urbaine la plus caractéristique des villages lorrains, comme à Vathiménil, Laneuveville-aux-Bois ou Laronxe. Les maisons et les fermes y sont mitoyennes et alignées de part et d'autre d'une rue centrale bordée de larges usoirs : des espaces autrefois destinés au stockage de divers matériaux et outils agricoles. Ces villages traditionnels ont connu certains remaniements qui ont tendu à estomper ces particularités : usoirs sacrifiés à l'élargissement de la route nationale ou transformés en espaces de stationnement, dommages de guerre occasionnant des reconstructions sur des trames urbaines plus lâches, extensions urbaines linéaires aux extrémités, en second rideau d'urbanisation ou dans les rues adjacentes au village ancien, etc.

Les plateaux se composent d'un semis relativement dense de petits villages (environ 2 km entre les villages sur le plateau de la Verdurette) dont la forme dominante est celle du village tas : les maisons s'organisent généralement autour d'un élément central et se répartissent en îlots le long de plusieurs rues en composant une trame plus dispersée et plus complexe. Du fait du tissu plus lâche de ces villages, les nouvelles constructions ne s'effectuent pas uniquement en extension de l'existant mais se disséminent également au sein du bâti ancien, pouvant composer un paysage urbain hétérogène.

Certains villages connaissent par ailleurs une réhabilitation de leur bâti ancien ou dégradé. Au-delà de participer à la requalification esthétique des villages, ces initiatives permettent de résorber la vacance des logements anciens. Les travaux engagés doivent cependant respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment afin de ne pas dénaturer l'harmonie générale du village

Extrait de la plaquette « construire et restaurer en Lorraine » - ADUAN



Entre les faibles ondulations du relief, un clocher-signal indique la présence d'un village...



Se groupant autour du clocher, une masse toits brun-rouge semble sortir du sol...



Le village apparaît. On peut isoler les maisons, on distingue les murs, les pignons... les arbres masquant les murs arrières...

> *Village rue traditionnel*

Le village rue traditionnel suit le tracé d'une rue centrale qui peut être rectiligne, incurvée ou en S. L'axe central est généralement séparé des maisons par l'usoir. Les maisons sont accolées les unes aux autres et forment des bandes plus ou moins longues avec faitage parallèle à la rue. Les villages de Franconville, Lamath ou Haudonville présentent cette structure traditionnelle de village rue, relativement peu altérée par les nouveaux modes de développement.

Ex : Franconville



> *Village rue en étoile*

La structure originelle du village rue ne se rencontre plus que très rarement, et notamment en raison d'extensions urbaines successives qui ont complexifié la morphologie des villages lorrains. Le village de Brouville est par exemple organisé en étoile : plusieurs ramifications se sont successivement développées depuis l'axe central historique.

Ex : Brouville









> *Village rue avec maille secondaire en damier*

Les structures simples des villages rues se sont compliquées sous la poussée démographique. De nouvelles rues organisées en damier rejoignent parfois l'axe central historique. Plus courtes et plus nombreuses, ces rues donnent par endroits un aspect plus compact au village. Sur le territoire de Lunéville à Baccarat, les communes d'Azerailles ou Hériménil présentent cette structure de village rue avec une maille secondaire organisée en damier.

Ex : Azerailles

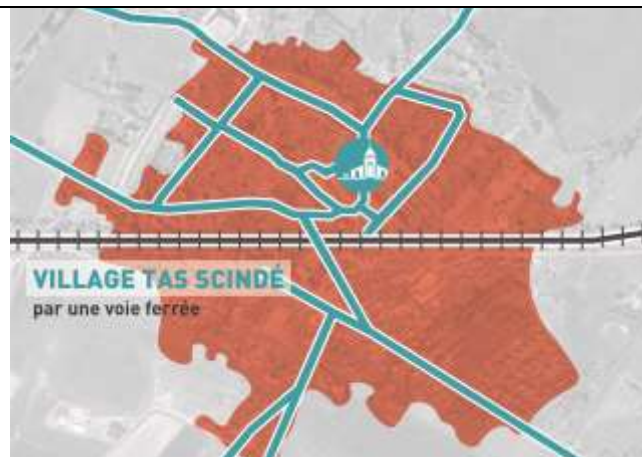


<p>> <i>Village rue avec maille secondaire linéaire</i> Selon le site d'implantation du village, le déploiement d'une maille secondaire peut se faire de façon linéaire, respectant ainsi la logique d'organisation originelle du village rue. C'est notamment le cas du village de Laneuveville-aux-Bois au nord-est de Lunéville ; village qui s'organise autour d'un faisceau de rues parallèles à l'axe historique. Ex : Laneuveville-aux-Bois</p>	 <p>VILLAGE-RUE avec maille secondaire linéaire</p>	
<p>> <i>Village rue avec exploitations agricoles déconnectées</i> Les mutations des pratiques agricoles ont parfois favorisé la construction de grands hangars déconnectés des villages. C'est par exemple le cas de la commune Vaxainville, où de nombreuses constructions ont été établies en périphérie du noyau villageois et contraignent aujourd'hui de façon notable l'extension urbaine du village. Ex : Vaxainville</p>	 <p>VILLAGE-RUE avec exploitations déconnectées</p>	
<p>> <i>Village tas</i> Le village tas est caractérisé par son organisation plus libre, moins systématique que celle du village rue. Il s'organise autour d'éléments structurants, tels qu'un château, une église ou une maison de maître. Les rues peuvent être très différentes les unes des autres, ce qui confère parfois un aspect labyrinthe au village. Les communes de Vallois ou Manonviller présentent une telle structure. Ex : Vallois</p>	 <p>VILLAGE TAS traditionnel</p>	

> *Village tas scindé*

Des organisations mixtes de villages peuvent également voir le jour, complexifiant la lecture du tissu bâti et de ses principes d'organisation. Par exemple, le village de Marainviller est traversé par la voie ferrée qui sépare le village tas traditionnel au nord des extensions urbaines linéaires plus récentes au sud.

Ex : Marainviller



Des traversées urbaines au profil encore très routier dans la vallée de la Meurthe

> La traversée de la vallée de la Meurthe

Deux axes majeurs structurent l'armature viaire du territoire de Lunéville à Baccarat, à savoir la N4 et de la N59. Il s'agit des deux principaux axes qui relient la ville de Lunéville à l'agglomération nancéienne à l'ouest et à Sarrebourg et Saint-Dié-des-Vosges à l'est. La D400 et la D590, se déployant en parallèle des deux routes nationales, assurent respectivement la bonne desserte de l'ensemble des communes du nord du territoire et de la vallée de la Meurthe (de Lunéville jusqu'à Baccarat). Outre l'amélioration des conditions et des temps de circulation dans la vallée de la Meurthe, la mise en service de la nouvelle N59 a permis d'améliorer la qualité de vie et la sécurité des habitants des communes de Saint-Clément, Chenevières, Azerailles, Ménil-Flin, Baccarat et Bertrichamps, traversées par l'ancienne N59, reclassée en D590. Le transit et le trafic routier y ont, en effet, fortement diminué :

- en 2009 la DirEst enregistrait un trafic moyen journalier annuel de 12 800 véhicules dont 1 580 poids lourds au sud de Baccarat et 9 320 dont 1 550 poids lourds au Nord.
- en 2014 le TJMA enregistré par le CD54 était de 3 340 véhicules dont 70 PL entre Bertrichamps et Raon-l'Étape et 1 050 dont 32 PL entre Azerailles et Flin.

Malgré la baisse du trafic sur la D590, les communes traversées par cet axe ou par la D935 présentent un paysage très routier. À l'exception de Baccarat, il s'agit de villages rue dont la surface des usoirs s'est réduite au profit d'une large chaussée aux matériaux et aménagements (îlots, terre-pleins...) d'esthétique très routière qui tend à minorer l'ambiance villageoise des traversées. La commune de Merviller est particulièrement touchée en raison de son profil rectiligne, de l'étroitesse de ses trottoirs et de l'important transit de poids lourds qui causent un certain sentiment d'insécurité piétonne.

Dans plusieurs communes, cette réduction de la circulation s'est accompagnée de réflexions ou de travaux de requalification des traversées (enfouissement des réseaux aériens, sécurisation des espaces piétons, aménagements paysagers...). Les coûts importants de ces travaux exacerbés par la morphologie étirée des villages rue tendent cependant à retarder ou suspendre leur mise en œuvre au profit d'autres priorités commuables.



Azerailles – Une traversée au profil très routier



Merviller – Un axe départemental très fréquenté par les poids lourds et un sentiment d'insécurité piétonne (trottoirs étroits, limitation de vitesse non respectée)

> La traversée de la vallée de la Vezouze

Dans une moindre mesure, les communes de la vallée de la Vezouze sont également impactées par le trafic sur la D400. En effet, L'armature viaire dans les communes du nord-est du Lunévillois est structurée par la D400, qui constitue la colonne vertébrale du réseau routier de la vallée de la Vezouze. Les communes de Marainviller, Thiébauménil et Bénaménil sont d'ailleurs traversées par cet axe structurant. Si la commune de Bénaménil a intégré cet axe à sa logique d'organisation, les communes de Marainviller et Thiébauménil sont quant à elles scindées par la D400. Les entrées de villages et portions de D400 en leur sein sont ainsi mal définies, avec des abords parfois négligés et une alternance de parcelles aux vocations diverses. À titre d'exemple, la portion de D400 desservant Thiébauménil est caractérisée par une succession aléatoire d'avants et d'arrières d'habitations et de terrains en friche.

> Des chemins ruraux dans la vallée de la Mortagne et sur le plateau de la Verdurette

Sur le plateau de la Verdurette et dans la vallée de la Mortagne, la circulation entre les villages se fait via un réseau de routes plus étroites et sinueuses, caractéristiques du milieu rural. Cette armature secondaire du territoire est moins lisible, mais beaucoup plus en interaction avec son environnement : la relation au paysage est une relation de premier plan, les parcours étant séquencés par des tronçons boisés, prairiaux ou cultivés.

Le patrimoine architectural du territoire de Lunéville à Baccarat

Le patrimoine architectural protégé

Le patrimoine est le témoin de l'évolution historique et sociale d'un territoire et constitue un véritable héritage à transmettre aux générations futures. La notion de patrimoine est évolutive. D'abord restreinte aux seuls édifices majeurs comme les cathédrales et les châteaux, elle se décline aujourd'hui en patrimoine naturel, patrimoine culturel intégrant le paysage mais aussi l'ethnologie, l'archéologie, l'architecture contemporaine et le patrimoine immatériel (savoir-faire). Le monument n'est ainsi plus considéré en tant qu'isolat mais comme faisant partie d'un ensemble cohérent.

Le Territoire de Lunéville à Baccarat dispose d'une palette patrimoniale variée, comprenant à la fois :

- des édifices remarquables, reconnus et souvent préservés par un classement ou une inscription au titre des monuments historiques ;
- ainsi qu'un petit patrimoine dit vernaculaire, souvent banal mais marqueur de l'identité du territoire.

> Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

La Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat présente un patrimoine architectural de grande qualité et certains édifices remarquables sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques. Au cumulé, 25 monuments ou sites sont inscrits ou classés sur le territoire. Nombre de ces monuments sont localisés dans le centre ancien de Lunéville avec comme élément patrimonial de 1^{er} ordre le Château des Lumières, construit au cours du XVIII^e siècle sous le règne de Stanislas Leszczyński. La ville comporte également un site inscrit, datant du 15 juin 1975. L'intérêt architectural de Lunéville et des immeubles du centre ancien en particulier a conduit la ville à élaborer une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui a été adoptée le 10 juillet 2014 et transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) par la loi LCAP de juillet 2016.



Maison du Marchand à Lunéville



Menhir de la Pierre Borne à Bertrichamps



Tour antique du Bacha à Deneuvre



Château de la Favorite à Lunéville



Hôtel abbatial Saint-Rémy à Lunéville



61 rue de Lorraine à Lunéville



Église Saint-Rémy à Baccarat



Château de Stanislas à Lunéville



Église Saint-Jacques à Lunéville



Chapelle Saint-Pierre à Fontenoy-la-Joûte



Château de Qui qu'en grogne à Moyen



Église Saint-Martin de Flin



Château d'Adoménil

À Deneuvre, se trouve le site archéologique du sanctuaire antique du Premier Silorit, également inscrit au titre des Monuments historique en 1998. Il s'agit d'un sanctuaire dédié à Hercule qui a fait l'objet de fouilles systématiques jusqu'en 1984. Ces fouilles ont permis de mettre au jour un ensemble de 5 bassins rituels entourés d'une centaine de stèles à l'effigie d'Hercule. Une partie de ces vestiges est exposé dans le musée des sources d'Hercule, situé dans la commune.



Site archéologique du Premier Silorit à Deneuvre

> Le patrimoine protégé au titre du Code de l'environnement

Les sites inscrits ont pour objet la sauvegarde de formations naturelles, de paysages, d'ensembles bâtis et leur préservation contre toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation...).

Deux sites classés au titre du Code de l'environnement sont recensés sur le territoire intercommunal :

- Les ruines de l'ancien château féodal de « Qui qu'en grogne » à Moyen (2ha, classé en 1932) ;
- Le parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne, à cheval sur les communes de Gerbéviller (hors territoire) et d'Haudonville (493 ha, classé en 1999).

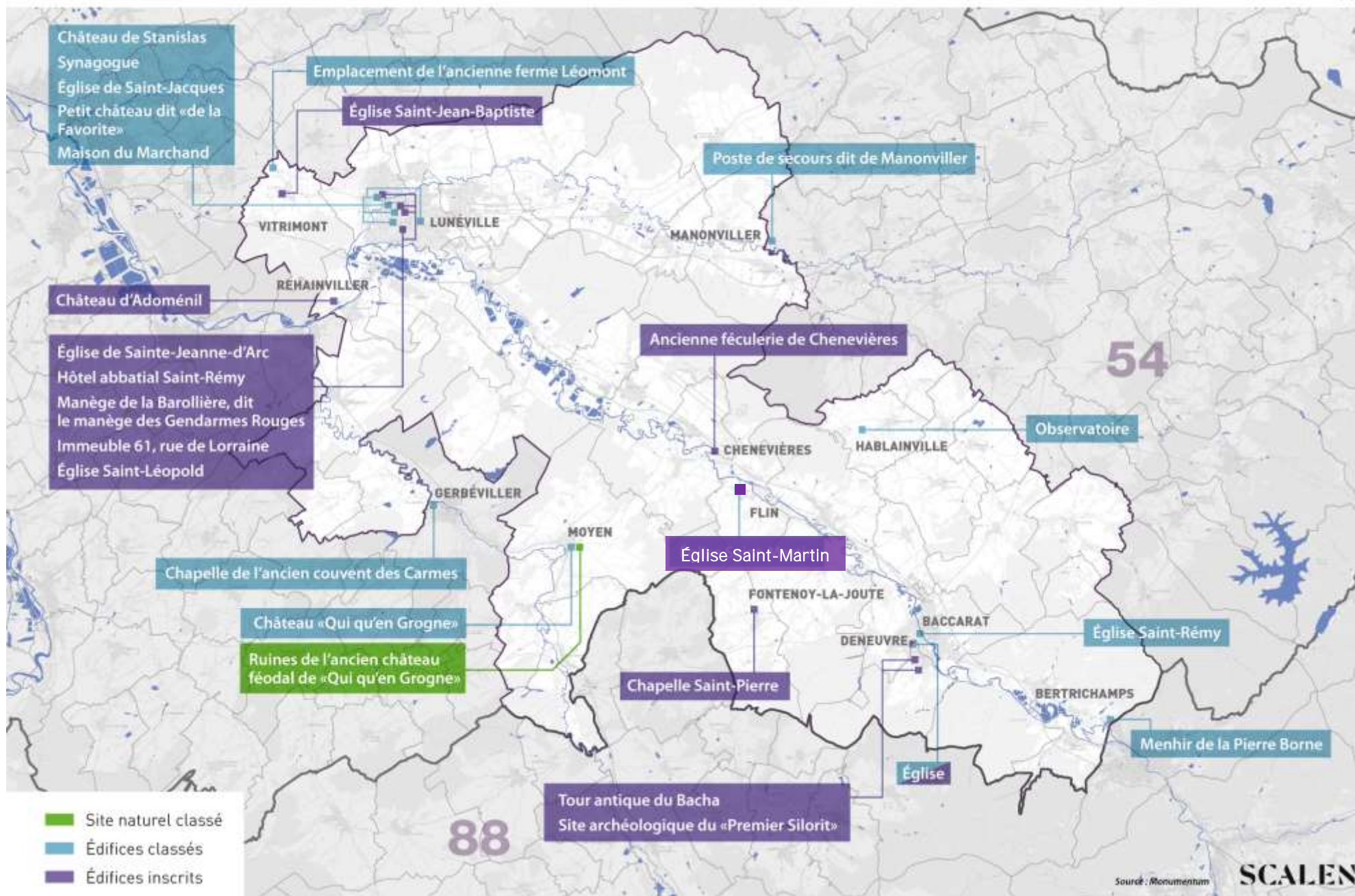
Les informations relatives à la protection des édifices sur le territoire intercommunal sont récapitulées dans le tableau qui suit.

COMMUNE	ÉDIFICE / SITE	MESURE	ÉTENDUE DE LA PROTECTION	DATE
Baccarat	Église Saint-Rémy	Classement MH	En totalité	17/06/2013
Bertrichamps	Menhir de la Pierre Borne	Classement MH	En totalité	25/11/1924
Chenevières	Ancienne féculerie de Chenevières	Inscription MH	Le bâtiment de l'atelier en totalité avec le matériel de production immeuble par nature qui s'y trouve	29/11/2013
Deneuvre	Tour antique du Bacha	Inscription MH	La tour antique à l'exclusion de la maison d'habitation	04/10/2000
	Site archéologique du "Premier Silorit"	Inscription MH	En totalité	13/10/1998
	Église	Inscription MH Classement MH	L'ensemble est inscrit, à l'exception du clocher qui est classé	30/03/1978
Flin	Église Saint-Martin	Inscription MH	En totalité	05/12/1908
Fontenoy-la-Joûte	Chapelle Saint-Pierre	Inscription MH	En totalité	06/07/1939
Hablainville	Observatoire	Classement MH	En totalité	27/01/1922
Haudonville	Parc du château de Gerbéviller et perspectives sur la vallée de la Mortagne	Classement site	En totalité	21/01/1999
Lunéville	Église de Saint-Jacques	Classement MH	En totalité	20/09/1926
	Église Sainte-Jeanne-d'Arc	Inscription MH	En totalité	05/02/2001
	Hôtel abbatial Saint-Rémy	Inscription MH	En totalité, y compris le sol de son jardin	05/05/2006
	Manège de la Barollière, dit le manège des Gendarmes Rouges	Inscription MH	En totalité	08/02/2006
	Synagogue	Classement MH	En totalité	15/08/1980
	Château de Stanislas	Classement MH	Le domaine du château est classé en totalité le 23 mars 1998 : extérieurs, intérieurs, sols, grilles, parc des Bosquets, récapitulant des protections successives dont la plus ancienne, concernant la chapelle, date de 1901.	23/03/1998
	Petit château dit « de la Favorite »	Classement MH	En totalité, y compris le parc	21/09/2011
	Église Saint-Léopold	Inscription MH	En totalité	10/02/2014
	Maison du Marchand	Classement MH	Façades, toitures, l'escalier avec sa rampe en fer forgé, les cinq cheminées et l'ancienne niche intérieure du XVIII ^{ème} siècle	24/02/1976
	Immeuble 61, rue de Lorraine	Inscription MH	Les boiseries du salon	21/09/1949
Manonviller	Poste de secours de Manonviller	Classement MH	En totalité	10/02/1992
Moyen	Château « Qui qu'en grogne »	Inscription MH Classement MH	L'ensemble est inscrit, à l'exception des bâtiments, ruines et vestiges du château qui sont classés (16/10/1992).	19/01/1927 16/10/1992
	Ruines de l'ancien château féodal de "Qui-qu'en-grogne"	Classement site	En totalité	03/06/1932

Rehainviller	Château d'Adoménil	Inscription MH	Les façades, toitures du logis et des communs, la chapelle, le bâtiment du pressius et sa cave, le parc et jardin en totalité, incluant la fabrique et la serre	28/05/2015
Saint-Clément	Église Saint-Clément-Pape	Classement au titre des objets (pas de servitudes des abords de MH)	Les parois décorées de peintures murales	05/02/1908
Vitrimont	Église Saint-Jean-Baptiste	inscription MH	En totalité, sauf la tour et les deux travées qui la flanquent	26/06/1997
	Emplacement de l'ancienne ferme Léomont	classement MH	En totalité	01/05/1922

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Monuments classés et inscrits

2018



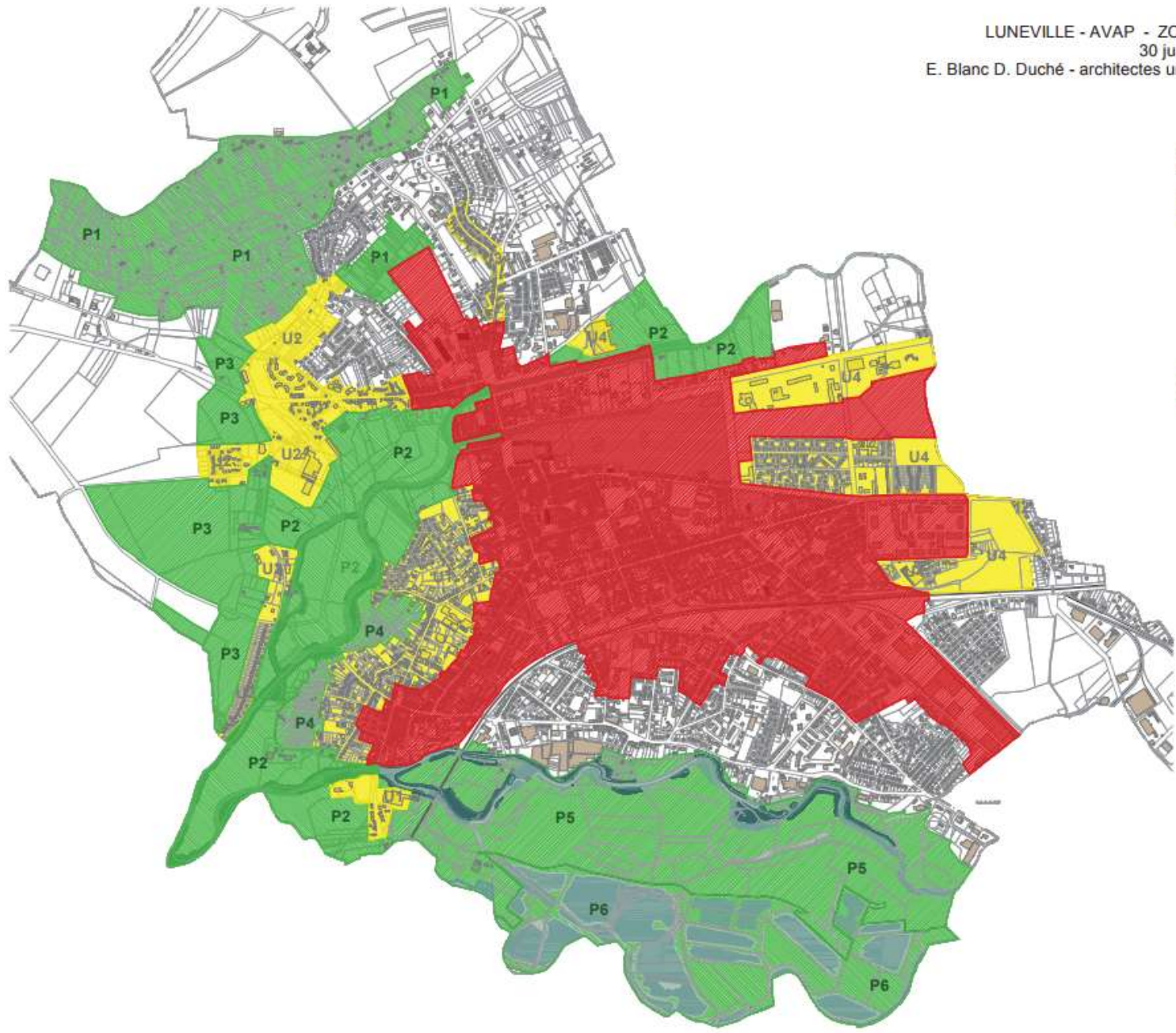
Le site patrimonial remarquable (SPR) de Lunéville

Par la loi LCAP du 7 juillet 2016, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Lunéville, approuvée le 10 juillet 2014, a été transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il constitue une Servitude d'Utilité Publique annexé au Plan Local d'Urbanisme.




Son règlement fixe les incidences sur les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol mais porte également sur les aspects architecturaux, les matériaux, les implantations, les volumes, les hauteurs, le traitement de l'espace public minéral ou paysager, ainsi que sur les plantations prévues sur le territoire du site. Il comprend des prescriptions ainsi que des recommandations permettant d'orienter les choix de réhabilitation et d'aménagement, permettant aux services de la ville et aux architectes des bâtiments de France de délivrer leurs décisions. Le règlement est divisé en trois parties : les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère, les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles, et les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels.

Le site patrimonial protégé de Lunéville se divise en trois secteurs aux enjeux différents qui sont donc traités différemment dans le règlement : les espaces bâtis à caractère urbain, les espaces bâtis et paysagers d'accompagnement et de transition, et les espaces paysagers des coteaux et des vallées. Le patrimoine valorisé dans le secteur du site patrimonial de Lunéville est varié. Il peut être naturel, prenant en compte la morphologie paysagère, les parcs, les jardins maraichers, les quais, berges et étangs... Mais également architectural, s'intéressant à l'histoire et l'évolution de la morphologie urbaine de Lunéville, à son patrimoine protégé, mais également à la diversité des profils : religieux, militaires, équipements publics, industries ou domestiques...

LUNEVILLE - AVAP - ZONAGE ET PROTECTIONS
 30 juin 2014
 E. Blanc D. Duché - architectes urbanistes - J-M Curvale - paysagiste



LES SECTEURS DE L'AVAP

-  Secteur 1 : Les espaces bâtis à caractère urbain
-  Secteur 2 : Les espaces bâtis et paysagers d'accompagnement et de transition
- Sous-secteurs :
 - U1 : La partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud
 - U2 : Les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest
 - U3 : L'entrée nord de la commune
 - U4 : Les abords du Champs de Mars, du supermarché au nord de la Vezouze et l'entrée est
-  Secteur 3 : Les espaces paysagers des coteaux et des vallées
- Sous-secteurs :
 - P1 - Les coteaux nord de Lunéville
 - P2 - La plaine alluviale de la Vezouze
 - P3 - L'ouïfet paysager ouest de la Vezouze
 - P4 - Les jardins maraichers de la Vezouze
 - P5 - La Meurthe et ses prairies alluviales
 - P6 - Les étangs 'Les grandes Fauchées'

Un patrimoine non protégé remarquable

Le territoire de Lunéville à Baccarat dispose de nombreux éléments patrimoniaux bâtis qui ne font pas nécessairement l'objet d'une protection spécifique mais sont révélateurs de l'histoire du développement du territoire :

- des ensembles urbains remarquables, comme la cour de la Cristallerie, le château Michaut ou les cités des Verriers à Baccarat.
- des éléments de patrimoine villageois, comme les maisons rurales, usoirs, fontaines et lavoirs ;
- des éléments de patrimoine civil liés à l'installation des ducs de Lorraine, à l'exemple du château du Saint-Léopold ou de l'ancienne ménagerie du duc au nord-est du parc des Bosquets à Lunéville ;
- des édifices religieux, à l'exemple de l'église reconstruite d'Azerailles, labellisée patrimoine XX^{ème} en 2014 ;
- des éléments de patrimoine industriel, comme le site Trailor à Lunéville ou l'ancienne bonneterie de Lachapelle ;
- des éléments architecturaux singuliers, à l'exemple des portes monumentales du Lunévillois ou des encadrements de portes de grange.

Le territoire de Lunéville à Baccarat dispose de 3 labels « Architecture Contemporaine Remarquable » :

- l'église d'Azerailles, labellisée par décision préfectorale du 30 janvier 2014,
- l'ancienne usine des fûts et bidons métalliques de l'Est, située 18 rue Louis Ferry / 25 rue Jeanne d'Arc à Lunéville, labellisée par décision préfectorale du 21 juillet 2016,
- la maison Alderman, située 42 rue Sébastien Kepler à Lunéville, labellisée par décision préfectorale du 21 juillet 2016.

Selon l'article L650-1 du code du patrimoine, ce label est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique. Il ne constitue pas une servitude.

Conscientes de la richesse de ce patrimoine, plusieurs communes ont engagé une mise en valeur ou réhabilitation de leur petit patrimoine, à l'exemple des fontaines de Lachapelle. Concernant les éléments dont elle n'est pas propriétaire, la collectivité peut inscrire leur protection dans son document d'urbanisme.



Lachapelle



Veney



Magnières



Reherrey

Le patrimoine vernaculaire : une identité villageoise persistante

> *L'espace public villageois, manifeste des pratiques agricoles passées*

Les usoirs

Les centres historiques des villages de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat gardent les traces de l'activité agricole, avec la présence notable d'usoirs. Jusqu'au début des années 1970, les usoirs servaient d'emplacement au fumier, mis en tas directement sur le sol et laissant s'écouler librement le purin. La taille du tas, variable suivant la quantité de bétail, était alors un signe de réussite économique. Cet usage a aujourd'hui disparu, eu égard à la modernisation et la concentration des activités agricoles : si ces espaces permettent une dilatation de l'espace public dans les villages, ils font désormais souvent office de parkings qui défigurent parfois les centres historiques.

Ces espaces publics dilatés présentent un atout majeur pour les communes rurales en matière de qualité de vie. En effet, des aménagements paysagers peuvent contribuer à valoriser les noyaux anciens des communes, sans pour autant altérer la morphologie de l'espace public. À Bénaménil, certains usoirs ont fait l'objet de travaux paysagers et constituent désormais une zone tampon qualitative entre les habitations et la route. Ces aménagements paysagers participent à la revalorisation des façades sur rues et restituent avec finesse l'identité villageoise traditionnelle.



Croismare – Des usoirs parkings



Usoirs revalorisés à Bénaménil

> *Les fontaines et les lavoirs*

Un certain nombre de petits édifices, tels que les fontaines et les lavoirs, décorent les espaces laissés libres par la construction. Ils sont tantôt surmontés d'une charpente, tantôt fleuris et participent à la qualité de l'espace public villageois. Ce petit patrimoine ponctue les intersections, marque le centre des places ou borne les lieux-dits : à Gélacourt, Lachapelle, Thiaville-sur-Meurthe, Veney, etc.



Gélacourt



Deneuvre



Thiaville-sur-Meurthe



Veney

> Une architecture villageoise traditionnelle

Extrait de la plaquette « construire et restaurer en Lorraine » - ADUAN :

« L'habitat lorrain traditionnel possède une « image » caractéristique, celle des grands toits de tuiles creuses à faible pente, des portes charretières qui bordent la rue élargie par les usoirs, des flamandes qui éclairent des maisons profondes serrées les unes contre les autres. »

Les villages du territoire de Lunéville à Baccarat regorgent d'éléments architecturaux vernaculaires qui forgent leur identité, à l'exemple des maisons rurales. Historiquement, la maison rurale traditionnelle réunissait sous le même toit les hommes, les animaux et les récoltes. La maison étroite et profonde s'installe sur une parcelle en lanière. Elle s'ouvre d'un côté sur l'usoir côté rue et de l'autre sur le jardin, le meix, terminé par le verger à l'arrière. Les façades sont caractérisées par des portes charretières, tantôt cintrée, rectangulaire ou en anse de panier. Les murs peuvent être en tête de chat ou en pierre équarrie. Quant à la toiture traditionnelle, elle est asymétrique à faible pente et recouverte de tuiles creuses.

Dans tous les villages de la Communauté de Communes subsistent des maisons rurales, en plus ou moins bon état. Si la plupart ont conservé leur caractère patrimonial (matériaux, enduits de façades traditionnels), d'autres ont fait l'objet de rénovations qui ont parfois dénaturé l'aspect originel de ces habitations et ont, a fortiori, affecté le caractère pittoresque des anciens noyaux villageois : menuiseries en PVC, coloris vifs, percements aléatoires, etc. Par ailleurs, la configuration de ces bâtiments, généralement étroits, profonds et sombres, peut compliquer leur mise sur le marché, au regard des attentes actuelles de ménages, davantage tentés par le pavillon individuel. Enfin, on voit encore par endroits des arbres fruitiers palissés sur la façade (poiriers), fidèlement à la tradition villageoise.

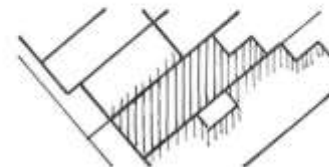


Extrait de la publication « Le village lorrain » - ADUAN

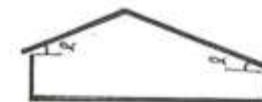
La maison lorraine.

Comme précédemment pour le Village Lorrain, il existe une « image » classique de la maison lorraine :

Maison en profondeur moyenne



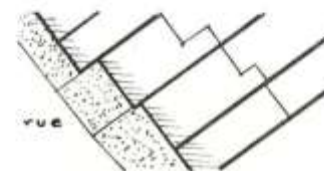
Toit asymétrique à faible pente



Plan à 1, 2 ou 3 travées



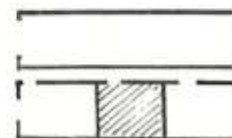
Séparée de la rue par l'usoir



Ouvertures limitées



Pièce centrale éclairée par une flamande



Le patrimoine religieux et funéraire

Le territoire de Lunéville à Baccarat abrite de nombreux édifices religieux, monuments, sépultures ou statuette constituant le patrimoine religieux et funéraire non protégé du territoire. Dans les villages, les églises sont souvent agrémentées d'espaces publics et/ou d'espaces verts qui constituent une véritable centralité dans le tissu bâti. Les églises et leur parvis sont ainsi généralement les seuls espaces publics aménagés au sein de ces communes, et ce dans un souci de valorisation du patrimoine religieux qui était symbole de rassemblement.

À titre illustratif, les abords des églises de Croismare, Frambois ou encore Vitrimont sont particulièrement bien aménagés et disposent d'espaces publics attenants dédiés aux loisirs (petite placette avec bancs, fontaines, aires de jeux).



Croismare



Frambois



Chanteheux

Toutes les communes du territoire de Lunéville à Baccarat disposent par ailleurs d'un patrimoine funéraire intéressant : cimetières, statuette, monuments aux morts, etc.



Xermaménil



Haudonville



Pettonville

Les portes monumentales du Lunévillois

Au sein des villages, si les ornements architecturaux sont plutôt rares, les chaînages d'angles et encadrements de fenêtres en pierres de taille apparentes sont parfois sculptés. Quelques portes à fronton sont surmontées de frontons brisés, moulurés et ornés de sculptures.

Ces "Portes Monumentales du Lunévillois" prennent place sur les façades d'édifices construits à la charnière entre le XVII^{ème} et le XVIII^{ème}, qui ont actuellement l'apparence de simple corps de fermes, mais dont l'histoire semblerait plus complexe. Elles sont imprégnées d'influences issues de l'architecture savante des villes et de l'architecture vernaculaire des villages. Plusieurs portes monumentales ont été recensées par le CAUE 54 sur le territoire de Lunéville à Baccarat : à Flin, Brouville, Reherrey, Moyen, Manonviller et Marainviller.

Extrait des itinéraires du CAUE 54 – Le patrimoine bâti du Lunévillois



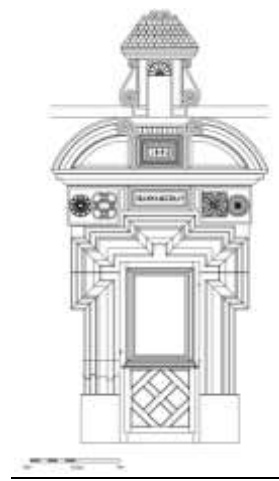
Flin



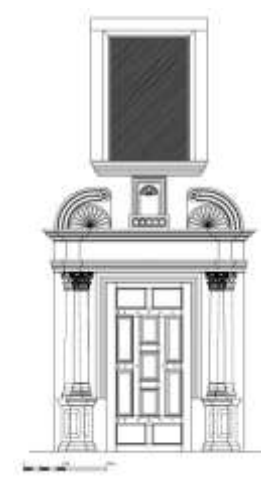
Brouville



Reherrey



Manonviller



Marainviller



Moyen

Les cités ouvrières

À la fin du XIX^e siècle et notamment suite à l'annexion de l'Alsace-Moselle, s'implantent de nouvelles industries sur le territoire de Lunéville à Baccarat. Cette industrialisation se couple à la naissance de cités ouvrières, construites jusque dans la première moitié du XX^e siècle. Ces ensembles de logements instaurés par le patronat visent à loger une main d'œuvre de plus en plus importante à proximité des usines. Ces habitations groupées aux caractéristiques similaires, bon marché mais offrant de relativement bonnes conditions de vie reflètent l'élan paternaliste alors présent dans le monde industriel. Leur construction s'accompagne parfois d'équipements sociaux ou sanitaires.

À Lunéville la société des Wagons de Dietrich (plus tard Trailor), premier employeur de la ville dans les années 1930, est à l'origine de plusieurs cités : d'abord les cités Cécile (1880-1920) puis les cités Béatrice (1920-1930), composées de petites maisons mitoyennes d'un ou deux niveaux disposant de jardins privatifs.

On trouve également des cités de part et d'autre de la rue de Gerbéviller :

- côté Est, des maisons jumelées d'un étage, construites dans les années 1930 et formant un ensemble très dense ;
- côté Ouest, un ensemble plus aéré composé de maisons plus cossues, construites dans les années 1950.

Enfin, en rive droite de la Vezouze et à l'écart de la ville se trouvent les cités Sainte-Anne (1920-1930) liées à la faïencerie Keller et Guérin.

À Baccarat, les cités sont globalement plus anciennes. La cristallerie en a engendré plusieurs (cités des cristalleries, cités Serre, cité des Bingottes). Les plus anciennes (1870-1880), situées dans la cour de l'établissement, demeurent aujourd'hui propriété des cristalleries. On retrouve également le petit ensemble des cités Murat à l'écart de la ville.

Aujourd'hui partiellement détruites, les cités de la verrerie frères Müller à Croismare (1910-1920) constituaient un rare exemple de cité ouvrière en milieu rural.

Témoignant de la période d'expansion industrielle du territoire, les cités ouvrières font toujours partie de l'offre de logement. Si des remaniements ont permis une certaine adaptation (extensions, ajout de garage, ravalement de façades...) cet habitat répond difficilement aux besoins et modes de vies actuels. Ces ensembles doivent donc pouvoir évoluer tout en préservant leur caractère patrimonial et notamment, leur unité architecturale



Cités Béatrice à Lunéville ;



Cités Serre à Baccarat



Le patrimoine militaire

Le territoire de Lunéville à Baccarat dispose d'un patrimoine militaire constitué d'ouvrages principalement hérités de la Grande Guerre et de la Guerre froide et de lieux de mémoire.

De 1971 à 1918, le territoire se trouve au contact de la frontière allemande. Cette situation en fait un espace de combat lors de la Première guerre Mondiale, comme en témoignent :

- le mémorial du Léomont, situé à Vitrimont sur la colline du Léomont, lieu de longs et meurtriers combats prenant place entre août et septembre 1914. Ce site est également le lieu de la première victoire française. Inauguré en juin 1922, il fut détruit en 1940 par les Allemands, puis remplacé en 1950. La statue rend hommage aux soldats tombés lors des batailles. Le mémorial est aujourd'hui accompagné d'une table d'orientation qui permet aux visiteurs de contempler le panorama.
- La nécropole nationale de Friscati, également située à Vitrimont, où reposent 3751 soldats morts au combat. En plus du cimetière, la nécropole abrite une chapelle du souvenir, un calvaire, le monument de l'esplanade du souvenir, le monument à la mémoire du maréchal Lyautey (1968) et l'espace Muséal Chaubet (2007).
- le fort de Manonviller, situé au Nord de la commune, qui est un fort d'arrêt isolé du système Seré de Rivières, construit entre 1879 et 1882. Sa localisation lui permettait de bloquer la voie ferrée Paris-Strasbourg, ralentissant grandement l'avancée allemande vers l'Ouest. Aujourd'hui, le fort est géré par une association mais n'est pas accessible au public du fait de la fragilité de la structure abimée et vieillissante. On trouve à proximité un monument à la mémoire des défenseurs morts au combat ou en captivité après la reddition de la garnison.
- deux observatoires bétonnés à Hablainville dont l'un est classé monument historique.



Le mémorial de Léomont et le monument de l'esplanade du souvenir à la nécropole de Friscati. Source : CCTLB



*Fort de Manonviller : ancien passage couvert du casernement de paix
Source : Cédric VAUBOURG, <http://fortiffere.fr/>*

La communauté de commune compte sur son territoire deux anciennes bases aériennes de l'OTAN construites dans les 1950: la bases de Chenevières Saint-Clément et la base de Lunéville Croismare situé à Chanteheux. Après le départ des troupes de l'OTAN du sol français, les bases ont été cédées au gouvernement français. Aujourd'hui, une partie de la base de Chenevières est utilisée par le 53e régiment de transmission, tandis que la base de Lunéville Croismare a perdu son caractère militaire et est utilisée pour des activités de loisirs par l'Aéroclub de Lorraine.

L'architecture des reconstructions

La Lorraine fut une des régions françaises les plus touchées par les destructions de la Première et de la Deuxième Guerre mondiale. Les besoins de reconstructions sont évidents, et les réalisations urbaines et architecturales mises en place vont dessiner le paysage tel qu'on le connaît aujourd'hui.

La Première Guerre mondiale voit naître un nouveau type de conflit armé alimenté par des armes et munitions produites de manière industrielle en grandes quantités. De tels dommages sur le territoire sont donc inédits, tous comme la tâche de le reconstruire. Beaucoup de villages du Lunévillois sont détruits lors de cette période, particulièrement dans la vallée de la Vezouze, et sur le plateau de la Blette, entre Badonviller et Blâmont.

L'État décide de mettre en place une législation pour encadrer cet effort de reconstruction et deux lois cadres sont mises en place. La loi Cornudet du 14 mars 1919 impose aux communes endommagées d'établir un plan général d'alignement et de nivellement des secteurs à reconstruire ainsi qu'un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension de l'ensemble de la commune. La loi du 17 avril 1919 définit les modalités d'attribution des dommages de guerres aux sinistrés privés, les dotant d'une indemnité leur permettant de reconstruire un bien.

La reconstruction est alors utilisée comme outil permettant d'améliorer le cadre de vie, mettant en avant des principes d'hygiénisme, de dé-densification, d'embellissement du paysage et de création d'espace public. De nouvelles formes architecturales apparaissent également : notamment l'essor de la mairie-école, des maisons et des villas uniquement dédiées à l'habitat, et de la recherche du régionalisme dans la construction. L'hôtel de ville de Baccarat, par exemple voit le jour en 1924, sur l'emplacement du château Michaut détruit en 1914. A Vitrimont, l'architecte Paul Charbonnier a réalisé les plans du village qui fut reconstruit avant même la fin de la guerre.



Hôtel de ville de Baccarat et village reconstruit de Vitrimont.

La Deuxième Guerre mondiale frappe de nouveau lourdement le territoire lorrain. De nombreux villages de la région de Lunéville, déjà détruits entre 1914 et 1918 puis reconstruits, sont à nouveau touchés, parfois pratiquement rasés. La vallée de la Meurthe est notamment touchée en 1944 par des bombardements alliés.

Engagée dès l'armistice du 22 juin 1940, la reconstruction s'accélère avec la création du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme en 1944. La seconde reconstruction s'intéresse également à l'amélioration des cadres de vie, mais est marquée par un contexte d'urgence.

Les espaces publics sont retravaillés : requalification des axes de circulation, redéfinition de l'emplacement des bâtiments, alignement des maisons dans les villages, aménagement de larges espaces publics plantés d'arbres, comme à Azerailles, Flin ou Laneuveville-aux-Bois.

De nombreux édifices religieux ont été l'objet de la reconstruction : l'église Saint-Rémy de Baccarat (1957), l'église Saint-Laurent d'Azerailles (1954) ou l'église Saint-Léopold de Lunéville (1954) par exemple.

L'architecture de la reconstruction, parfois jugée austère, se veut mieux adaptée au modèle socio-économique de son époque : mise aux normes sanitaires, modernisation des équipements, meilleure circulation de la lumière, eau courante et électricité. On voit également apparaître de nombreux immeubles d'habitations collectifs. Les bâtiments de la seconde reconstruction présentent un certain nombre de caractéristiques architecturales qui les différencient du bâti villageois transitionnel et notamment :

- une moindre profondeur des volumes et des bâtiments souvent plus larges que profonds,
- une modénature saillante (bordures de fenêtres et auvents en béton...),
- des toitures à plus de deux pans (toiture à croupe ou à demi-croupe),
- des ouvertures larges et plus nombreuses.

La reconstruction se fait via la création de plans d'architectes approuvés qui permettent de repenser les villes et leurs espaces publics : à Flin, le plan d'aménagement et de reconstruction opéré par Jean Bourgon a permis de rendre le village aéré et plus fonctionnel. De même, à Azerailles, c'est la place du village et ses équipements qui ont été repensé (groupe scolaire, mairie, presbytère) grâce au plan de l'urbaniste Adrien Michaut.



École de Flin et église Saint-Léopold de Lunéville

Une relation a la nature en mutation : l'impact des nouveaux modes de vie sur le paysage rural

> Une activité agricole en mutation et redessinant les contours villageois

Depuis le milieu du XXème siècle, eu égard à de profondes mutations sociétales, les paysages ruraux subissent de nombreuses altérations. La modification des paysages ruraux a été initiée par le développement de la polyculture élevage au milieu du XXème siècle. En effet, la mécanisation des activités agricoles et le développement de l'élevage a profondément modifié les pratiques agricoles, qui sont passées d'une logique collective villageoise à une échelle familiale. Ces mutations ont entraîné l'apparition de prairies clôturées où se succèdent la polyculture et l'élevage.

Si la grande majorité des maisons traditionnelles ont perdu leurs fonctions agricoles, des fermes en activité demeurent dans les villages de la vallée de la Meurthe et des plateaux. Aux fermes anciennes s'adjoignent souvent des hangars agricoles dont les grands volumes sont très frappants dans le paysage. La plupart des exploitations se trouvent aujourd'hui en sortie ou en dehors des villages, comme à Hablainville, Croismare, Fontenoy-la-Joûte ou Fraimbois. Certaines se situent encore au centre des villages, notamment à Glonville, Vallois et Gélacourt. Dans d'autres cas, comme à Vaxainville, le village peut se retrouver encerclé par les exploitations, limitant ainsi ses possibilités d'extension. Ces situations peuvent causer des conflits d'usage et limiter l'attractivité des villages à mesure que ceux-ci se résidentialisent. L'implantation des bâtiments agricoles hors du village est une solution bénéfique aux exploitants et aux riverains mais doit être envisagée en tenant compte de leur insertion paysagère, de façon à ne pas dénaturer l'ancrage même du village dans son environnement.

> Des ceintures végétales fragilisées

Autour des villages subsistent des ceintures végétales, appelées « meix », composées de vergers, de prés et de jardins. Ce meix est aujourd'hui fragilisé par les conséquences d'un abandon progressif des pratiques traditionnelles : enrichissement des vergers, mise en culture, urbanisation, etc. qui tendent à simplifier la transition entre le paysage villageois et les paysages agricoles. La perte d'intérêt économique des vergers familiaux a favorisé deux phénomènes distincts :

- soit un abandon total de l'entretien des vergers qui entraîne un enrichissement des parcelles et une fermeture du paysage et des vues sur le village ;
- soit une mise en culture de ces parcelles qui provoque une simplification des transitions entre le bâti et l'espace agricole.

Plus généralement, on observe une situation mixte avec une réduction de la surface des ceintures végétales suite à la mise en cultures des parcelles situées en périphérie, la présence de quelques parcelles de potagers, de prés-vergers, de vergers enrichis et de jardins d'ornement privatifs.

La dissymétrie des entrées sur le territoire de Lunéville à Baccarat : entre ruralité à l'est et urbanité à l'ouest

Les perceptions et panoramas aux entrées sur le Territoire de Lunéville à Baccarat sont variés. En termes de perception visuelle, l'entrée sur le territoire de la CCTLB pourrait être qualifiée de dissymétrique : si l'entrée Est depuis Sarrebourg à travers la vallée de la Vezouze, l'entrée Sud depuis les Vosges et l'entrée Sud via la vallée de Mortagne présentent un caractère plutôt rural, l'entrée Ouest de l'agglomération lunévilloise, en provenance du Grand Nancy est résolument plus urbaine.

1/ L'entrée nord-est sur le Territoire de Lunéville à Baccarat se fait depuis la N4 en provenance de Sarrebourg. Elle est matérialisée par la présence d'un échangeur permettant l'accès aux communes rurales du nord-est du Lunévillois, qui s'organisent le long de la D400. Cette séquence d'entrée via la N4 est rythmée par une succession de prairies, de cultures et de petits boisements au nord, qui laissent entrevoir le chapelet de villages qui se déploient dans la vallée de la Vezouze. La relation visuelle à ces communes rurales du nord-est est toutefois relativement tenue, car filtrée par de petits boisements le long de la N4. Au sud, la séquence d'entrée est jouxtée par le bois de Mondon, qui accompagne le parcours jusqu'à l'agglomération lunévilloise. L'entrée sur le territoire par la D400 se fait aisément via la commune de Bénaménil.

2/ L'entrée sud-est sur le territoire de Lunéville à Baccarat se fait via la N59 et la D590 au niveau de la commune de Thiaville-sur-Meurthe, précédant le pôle urbain de Baccarat. Cette séquence d'entrée est caractérisée par un tronçon hétéroclite de Raon-l'Étape à Baccarat, où se succèdent des constructions disséminées, d'épais boisements et la ripisylve de la vallée de Meurthe, fil d'Ariane entre Baccarat et Lunéville.

3/ L'entrée sud via la vallée de la Mortagne est quant à elle caractérisée par son caractère très rural, le paysage étant majoritairement composé de grandes parcelles agricoles et de boisements qui marquent les ondulations du relief.



1/ Entrée nord-est – Vallée de la Vezouze



2/ Entrée sud-est – Vallée de la Meurthe/Vosges



3/ Entrée sud – Vallée de la Mortagne



4/ Entrée ouest via la N33

4/ L'entrée ouest en provenance de la Métropole du Grand Nancy se fait via la N33 au niveau de l'échangeur d'Hériménil. Cette entrée offre un très beau panorama sur le paysage lunévillois : les étangs, gravières et boisements au premier plan laissent entrevoir le tissu bâti de l'agglomération lunévilloise à l'arrière-plan. À l'horizon, le double clocher du centre historique de Lunéville domine une skyline faite de masses arborées, de prairies et bâtiments de hauteur moyenne. La séquence visuelle depuis la N4 offre ainsi un bel aperçu de la diversité paysagère qui caractérise l'agglomération lunévilloise, entre nature et urbanité.

Les entrées des pôles urbains de Lunéville et de Baccarat

> Les principales entrées de l'agglomération lunévilloise

Cinq entrées principales de l'agglomération lunévilloise peuvent être distinguées.

1/ L'entrée nord depuis l'ancienne route du sel, la route d'Einville, fait belvédère sur les paysages de la vallée de la Meurthe. Elle présente un caractère très paysager de par sa sinuosité et le traitement de ses abords (fossés avec végétation spontanée et succession de boisements et de prairies). L'entrée dans Lunéville est structurée par la composition urbaine de la ville royale et l'arrivée majestueuse sur le Château de Lunéville au bord de la Vezouze. De nombreux alignements et axes structurent le centre de Lunéville, à l'exemple de la Place des Carmes qui amorce l'arrivée dans le cœur de ville et dont la composition est particulièrement claire. Le double clocher de l'église Saint-Jacques est un élément phare du paysage urbain, qui domine sa skyline. La qualité de cette entrée de ville est non seulement due à son caractère paysager sur les hauteurs de la route d'Einville mais aussi à la progressive composition urbaine qui se dessine aux abords du Château des Lumières.

2/ L'entrée nord-est de l'agglomération lunévilloise via Chanteheux est caractérisée par une succession de fonctions urbaines diverses : l'aérodrome de Chanteheux est jouté par une zone commerciale très artificialisée qui fait face à un tissu pavillonnaire plus dense. Elle laisse également entrevoir des enclaves agricoles qui font écho à l'arrière-pays de l'agglomération mais sont

en rupture totale avec leur environnement. Cet hétéroclisme perturbe la lisibilité de l'entrée nord-est de l'agglomération, bien que mise en scène par des alignements d'arbres le long de l'axe routier de la D400.

3/ L'entrée sud-est de l'agglomération via Moncel-lès-Lunéville est caractérisée par des zones d'activités au sortir de la N59. Le paysage urbain est ainsi composé d'une succession de plots disséminés, d'habitat individuel et de grandes aires de stationnement qui, de par leur divergence de style, déstructurent l'entrée sud-est de l'agglomération. L'impact visuel des panneaux publicitaires dans la commune de Moncel-lès-Lunéville est prégnant et amplifie le manque de cohérence dans le traitement de cette entrée. Le déploiement des zones d'activités le long de l'Avenue de l'Europe entrave la qualité de l'entrée de ville, monotone et artificialisée, bien que rythmée par un fleurissement de qualité.

4/ L'entrée sud-ouest via la N333 en provenance de Nancy offre un très beau panorama sur le paysage lunévillois. Le tronçon d'entrée entre l'échangeur d'Hériménil et la partie urbanisée de Lunéville est caractérisé par une succession aléatoire d'habitat disséminé, de prairies, d'activités, mais mis en valeur par un double alignement d'arbres.

5/ L'entrée ouest depuis Vitrimont, avenue de Léomont, offre un beau point de vue sur l'église Saint-Jacques qui signale l'arrivée dans le cœur de ville de Lunéville. La voirie y est large et nécessiterait une mise en valeur à l'approche de Lunéville (scénarisation de l'entrée de ville par des alignements d'arbres, traitements des abords...). L'entrée dans les quartiers nord-ouest de Lunéville se fait via une intersection peu qualitative : un traitement paysager perfectible, un marquage au sol visuellement impactant, un feu rouge en entrée de ville...



L'entrée nord depuis la route d'Einville



Vue aérienne sur Lunéville depuis le sud



La Place des Carmes à Lunéville



Entre Hériménil et Lunéville



L'entrée nord-est via Chanteheux



L'entrée ouest de Lunéville depuis Vitrimont



L'entrée sud-est via Moncel-lès-Lunéville



Une intersection marquant l'entrée dans le tissu urbain de Lunéville

Les principales entrées de l'agglomération bachâmoise

Trois entrées principales de l'agglomération bachâmoise peuvent être distinguées.

1/ L'entrée sud de l'agglomération de Baccarat en provenance de Bertrichamps est caractérisée par une succession de boisements, prairies et vergers. À l'approche de la partie urbanisée de Baccarat, les ouvertures paysagères vers l'ouest laissent entrevoir la voie ferrée et des bâtiments d'activités dont l'insertion paysagère est discutable. L'arrivée dans Baccarat est caractérisée par une densification progressive : si les bâtisses à l'esthétique rurale sont disséminées en entrée de ville, le tissu bâti se densifie progressivement vers le cœur de ville.

2/ L'entrée nord-ouest de l'agglomération bachâmoise est signalée par l'échangeur entre N59 de la D590 à proximité du quartier Sainte-Catherine sur le ban communal de Gélacourt. Sur le tronçon entre le giratoire et la partie urbanisée de Baccarat, la nature est progressivement maîtrisée et du mobilier urbain ponctue l'entrée d'agglomération : alignement d'arbres, lampadaires structurent progressivement l'espace public jusqu'au quartier Sainte-Catherine, qui amorce l'arrivée dans Baccarat.

3/ L'entrée sud-ouest de l'agglomération de Baccarat via la D935 est caractérisée par son relief et une succession de boisements épais jusqu'à l'arrivée dans la commune de Deneuvre. Le réseau viaire y est sinueux du fait d'un relief marqué au sortir du Bois de la Rappe. Les premières habitations s'insèrent en douceur dans un écrin de nature boisé et préservé. La densification y est progressive jusqu'à l'arrivée dans le cœur de Deneuvre, en continuum urbain avec la ville de Baccarat.



L'entrée sud de Baccarat depuis Bertrichamps



Des ouvertures paysagères de qualité discutable vers l'ouest



Une entrée de ville à l'esthétique rurale



Le giratoire comme élément repère



Une nature progressivement maîtrisée le long de la D590



Sainte-Catherine, un tissu bâti peu dense amorcé du cœur de ville de Baccarat



Entrée sud via la D935, à l'approche de Deneuvre



Des habitations insérées dans le relief

Des préconisations pour les entrées de villages

La traversée du Territoire de Lunéville à Baccarat est rythmée par de nombreuses séquences qui témoignent de la richesse écologique et patrimoniale du territoire : les parcours sont ponctués par de vastes zones de culture, des pâturages, des boisements et des villages lorrains traditionnels qui s'organisent en enfilade dans les différentes vallées. De belles perspectives peuvent être observées depuis les trois vallées sur de vastes espaces agricoles, dont les ruptures de relief sont soulignées par des haies et boisements.

La périurbanisation, le développement d'opérations d'aménagement aléatoires et de zones d'activités ont parfois défiguré certaines entrées de villages, qui doivent être préservées de toute forme de mitage. Les structures paysagères des entrées de villages, faites de jardins et de vergers, doivent en ce sens faire l'objet d'une attention particulière. Les ceintures végétales des villages de la vallée de la Vezouze, de la Mortagne et de la Meurthe, et y compris en entrée de ville, contribuent indéniablement à l'insertion paysagère des villages dans le relief naturel.

L'entrée par le fer

Le réseau ferré à l'ouest en provenance Nancy contourne la forêt de Vitrimont et jouxte le trajet de la Meurthe jusqu'à Chaufontaine. Cette séquence d'entrée est très qualitative, puisqu'elle propose une relation de premier plan avec des espaces naturels remarquables, à savoir la forêt de Vitrimont et la vallée de la Meurthe et sa ripisylve.

L'entrée par le fer depuis Sarrebourg traverse les prairies et cultures du nord-est et se déploie en parallèle de la D400 à partir de Marainviller jusqu'à la cité Sainte-Cécile. Aucun point d'arrêt n'existe au sein du Lunévillois sur ce tronçon, excepté celui de Lunéville. Cette séquence ferroviaire est caractérisée par des paysages prairiaux au premier plan et le paysage boisé du Mondon au second plan. Les villages du nord-est de la Communauté de Communes sont difficilement perceptibles de par la présence de petits boisements éparses qui filtrent les vues. Les percées visuelles ne se font réellement qu'à hauteur de l'aérodrome de Lunéville-Croismare, où se succèdent lotissements, cités, parcelles agricoles et zones d'activités.

Le réseau ferroviaire du sud-est de la Communauté de Communes du Lunévillois se déploie quasiment en parallèle de l'axe de la D590. Deux gares ponctuent cette séquence, à savoir celle de Chenevières (à 15 minutes de Lunéville) et celle de Saint-Clément/Laronxe (à 8 minutes de Lunéville). L'entrée sud est sur le territoire par le fer est donc caractérisée par un passage au plus près des communes, avec une relation de premier plan aux habitations. Le reste du parcours est séquencé par les boisements du Mondon et des prairies de la vallée de la Meurthe jusqu'à l'entrée dans la ZA de Moncel-Lunéville. La présence des deux gares en milieu rural caractérise un réseau ferroviaire vers Saint-Dié-des-Vosges d'échelle plus locale, ponctué par des arrêts plus fréquents qu'en direction de Sarrebourg.

PARTIE B :

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Dynamiques démographiques

Une dynamique démographique fluctuante mais stable sur le long terme

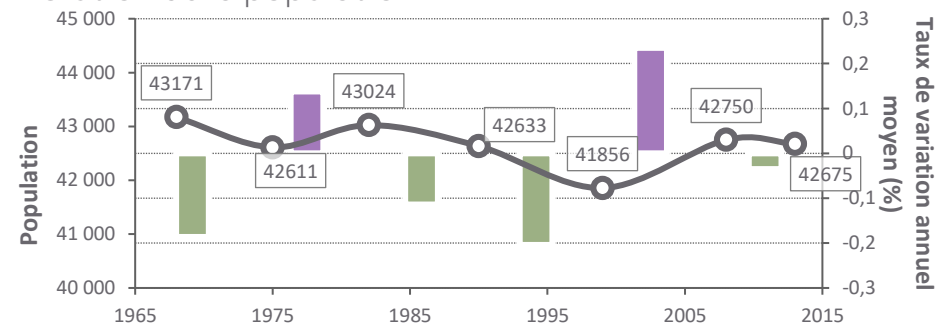
Au cours du demi-siècle dernier, le territoire Lunéville à Baccarat a connu une alternance de baisses et de reprises démographiques, avec un maximum établi à 43 171 habitants en 1968 et un minimum de 41 856 habitants atteint en 1999. En se compensant, ces fluctuations ont assuré une certaine stabilité démographique sur le long terme avec une variation de -500 habitants entre 1968 et 2013.

Depuis 1968, le solde naturel⁷ du territoire est resté positif et son solde migratoire⁸ négatif. Les périodes de croissance sont donc liées à un solde naturel plus important que le solde migratoire, et inversement pour les périodes de baisse.

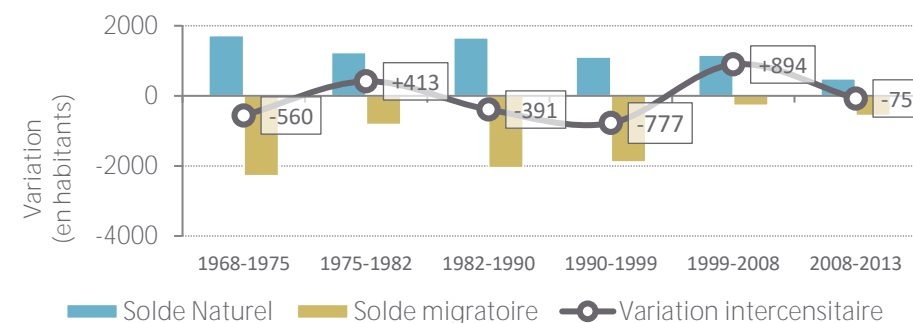
La période récente est marquée par une importante reprise (+ 894 habitants entre 1999 et 2008), consécutive au minimum démographique historique, portée par un solde naturel important (+1170) et un solde migratoire faiblement négatif (-275). Cette période de croissance est suivie d'une très légère baisse (-75 habitants entre 2008 et 2013).

Comparé aux autres agglomérations relais du ScotSud54 (Toul et Pont-à-Mousson) et à leurs territoires intercommunaux, le territoire de Lunéville à Baccarat est celui qui a le moins bénéficié des dynamiques de desserrement de la métropole nancéenne au cours de la seconde moitié du XX^e siècle.

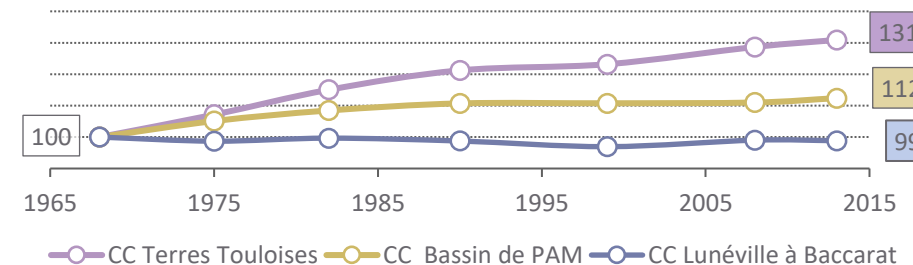
Evolution de la population



Composantes de la variation démographique



Evolution comparée de la population (base 100 en 1968)



⁷ Différence entre les nombres de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période.

⁸ Différence entre les nombres d'habitants entrant et sortant du territoire.

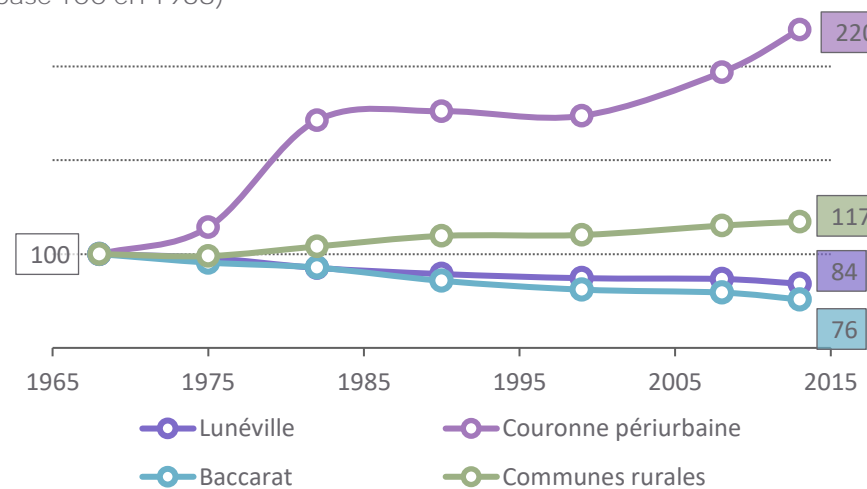
Des dynamiques différenciées selon les entités territoriales

Les différentes entités du territoire de Lunéville Baccarat ont connu des trajectoires différentes au cours du demi-siècle passé :

- Les centralités urbaines de Lunéville et de Baccarat ont enregistré une baisse importante et continue de leur population (-32 % pour Baccarat, -20 % pour Lunéville entre 1968 et 2013). Cette baisse continue est essentiellement liée d'une part, à une crise économique qui, entre fermeture d'entreprises et restructurations, a causé d'importantes pertes d'emplois, et d'autre part, à un démantèlement progressif des garnisons militaires. De plus, le début des années 70 correspond à l'essor de la construction pavillonnaire, type d'habitat qui s'est fortement développé dans les communes périphériques de Lunéville et de la vallée de la Meurthe, entraînant avec lui une baisse de la population des centralités. Des efforts ont cependant été accomplis par ces communes en matière de construction neuve (lotissements ou HLM...) et de requalification du parc des logements existants, notamment à Lunéville pour enrayer ou ralentir cette dynamique négative.
- Les quatre communes constituant la couronne périurbaine de Lunéville se caractérisent par une hausse de population continue, avec des reprises démographiques notables dans les années 1970 et 2000, qui leur ont permis de doubler leur population initiale (de 2100 à 4600 habitants). Cette croissance est essentiellement due à l'essor de la maison individuelle et à la viabilisation de nombreux programmes de lotissements, en particulier sur Chanteheux et Hériménil, qui ont favorisé l'installation de familles, souvent venues de la ville-centre.

- Les communes rurales des vallées et des plateaux ont également connu une croissance significative et continue mais dans de moindres proportions : celles dont la population a doublé (Xermaménil, Lachapelle et Vitrimont) restent des cas isolés. Du fait, entre autres, de leur localisation le long des grands axes routiers, les communes des vallées de la Meurthe et de la Vezouze ont enregistré une croissance plus importante (+20 %) que celles des plateaux et de la Mortagne (+ 12 % et + 15 %). À l'instar de la couronne périurbaine de Lunéville, ces gains de population résultent d'un desserrement des centres urbains et d'une redistribution de leur population dans les espaces ruraux périphériques, au gré du développement d'un tissu pavillonnaire autour des noyaux villageois.

Evolution de la population par secteurs
(base 100 en 1968)



Ces dynamiques à l'œuvre contribuent à transformer l'armature « historique » du territoire, par l'affaiblissement des centralités (et notamment Baccarat) et la dilution de leur population ou la confortation de polarités secondaires (Bertrichamps, Bénaménil).

Une population âgée en augmentation et légèrement surreprésentée

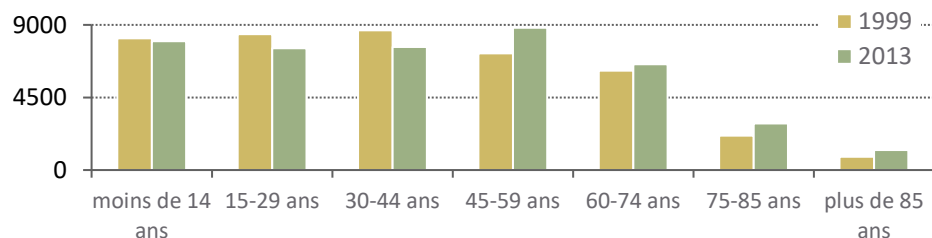
À l'instar de nombreux territoires français, celui de Lunéville à Baccarat voit sa population vieillir. Précisément, il s'agit d'un cumul des phénomènes de :

- Gérontocroissance, soit une augmentation des effectifs de personnes âgées (+ 1160 personnes âgées de plus de 75 ans entre 1999 et 2013).
- Vieillesse, soit une augmentation de la part représentée par les personnes âgées dans la population (de 7 à 10 % de la population totale, pour les plus de 75 ans entre 1999 et 2013).

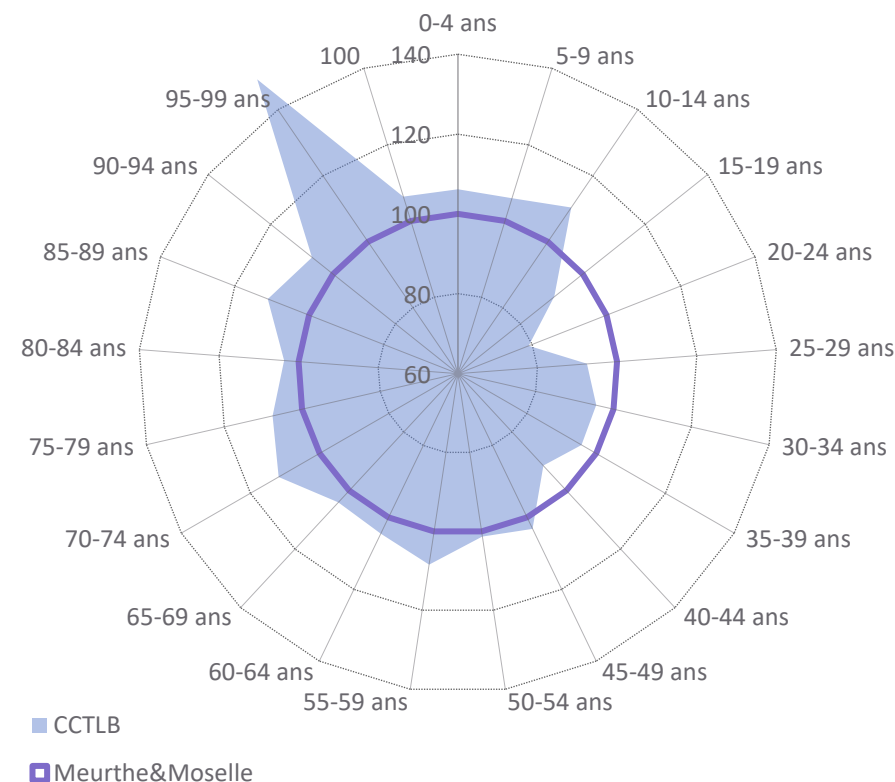
Parmi ces effectifs, on note une importante progression des personnes très âgées (plus de 85 ans). Celle-ci est d'autant plus marquée qu'elles constituaient une classe creuse due à la première guerre mondiale, en 1999. Il en va de même en 2013 pour les 70-75 ans, nés entre 1940 et 1945 et moins nombreux que les autres classes. Avec l'entrée dans le grand âge de la génération nombreuse du baby-boom, les effectifs de personnes âgées augmenteront significativement au cours des prochaines décennies : c'est le papy-boom.

Par ailleurs et, au regard de la population départementale, les personnes âgées sont légèrement surreprésentées sur le territoire de Lunéville à Baccarat : les plus de 70 ans représentent 13,7 % de sa population contre 12,6 % de celle de Meurthe-et-Moselle.

Population par grandes tranches d'âges



Structure par âge en 2013
(en base 100 comparée à la Meurthe-et-Moselle)



Lecture du graphique : la part de chaque classe d'âge dans la population du territoire de Lunéville à Baccarat est rapportée à celle du département, dont la valeur est fixée à 100. Ainsi, une classe d'âge est sous-représentée par rapport à la population départementale si elle se situe en dessous de 100, ou surreprésentée si elle se situe au-dessus. Le pic de 95-99 ans est à relativiser : cette classe ne constitue que 0,2 % de la population du territoire contre 0,1 % de celle du département.

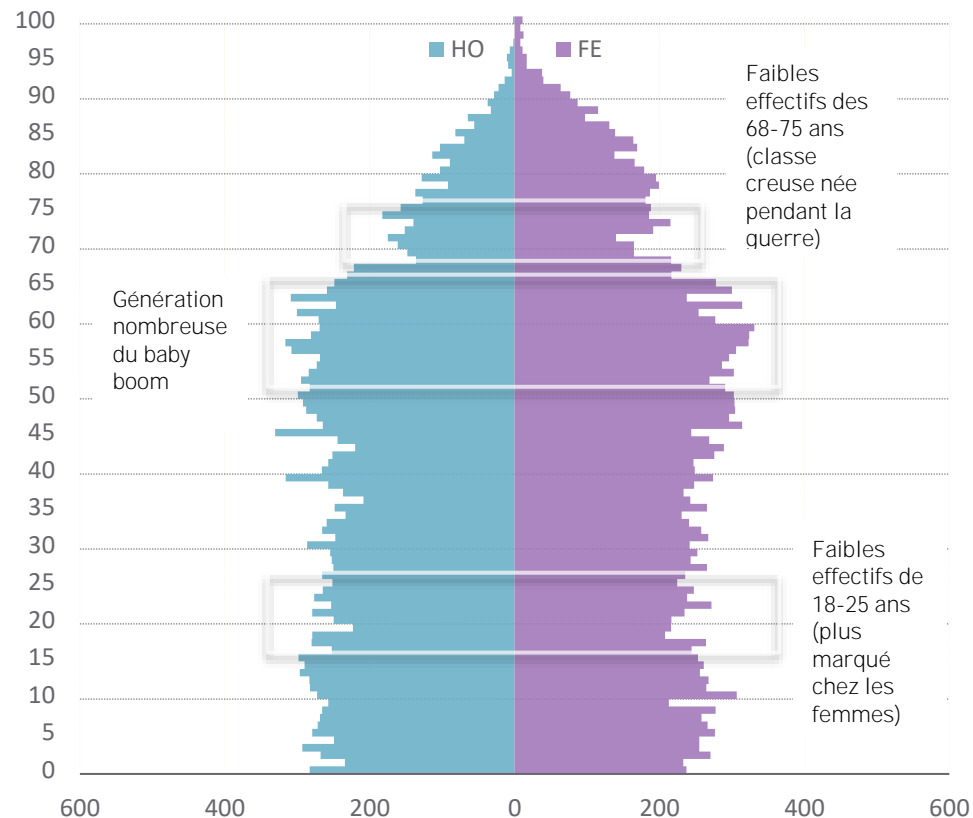
Nonobstant la prépondérance des personnes âgées, les moins de 15 ans constituent également une catégorie de population surreprésentée : ils représentent en effet 19 % de la population du territoire contre 17 % de celle de Meurthe-et-Moselle. L'installation dans de nombreuses communes de ménages avec enfants ou en passe d'en avoir, au cours des années 2000, a permis la reprise démographique du territoire et conforté les effectifs des classes d'âges les plus jeunes.

Comme dans de nombreux territoires, les effectifs des 18-29 ans sont plus faibles que ceux des classes voisines, et plus particulièrement chez les femmes, en raison du départ des étudiants et des jeunes actifs vers de plus grandes villes. Cette baisse est cependant atténuée par l'agglomération lunévilloise et la proximité de la métropole nancéienne.

En 2013, l'indice de jeunesse du territoire est de 133, ce qui signifie qu'il y a 133 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 65 ans. Il était de 162 en 1999.

Ce vieillissement de la population entraîne des conséquences et des besoins spécifiques en termes de politique publique (habitat, transport, services à la personne,...). Il nécessite de répondre à des besoins en termes de structure d'accueil, d'adaptation des logements et d'offre de soins.

Pyramides des âges en 2013



Des ménages plus petits et plus nombreux

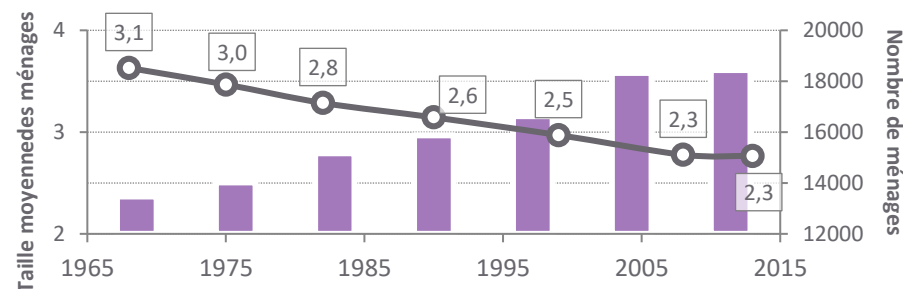
Le desserrement des ménages, soit la diminution du nombre de personnes par résidence principale, est une tendance nationale à l'œuvre depuis plus d'un demi-siècle sur le territoire français. Elle est notamment due à des mises en couple plus tardives et des séparations plus fréquentes qu'auparavant, mais également, au vieillissement de la population et au veuvage. Sur le territoire de Lunéville à Baccarat, la taille moyenne des ménages est ainsi passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,6 en 1990 et 2,3 depuis 2008. Au cours de cette période, le nombre de ménages a augmenté continuellement et indépendamment de la variation du nombre d'habitants. En d'autres termes, à population constante, il existe une demande croissante de logements, et notamment de petite taille.

On observe un écart entre les communes urbaines, où les personnes seules et les couples sans enfant constituent la majorité des ménages (respectivement 40 % et 25 % des ménages de Lunéville et de Baccarat), et les communes périurbaines ou rurales où les familles sont davantage représentées (35 % de couples avec enfant(s) dans ces communes contre 22 % à Lunéville et Baccarat).

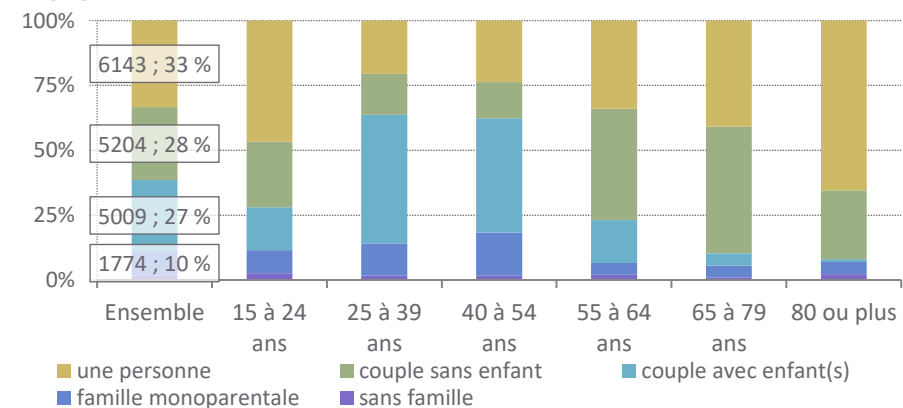
En 2013, les personnes vivant seules constituent un tiers des 18 439 ménages du territoire. Elles sont prépondérantes chez les plus jeunes et les plus vieux : 47 % des ménages de 15-24 ans et 65 % de ceux de 80 ans ou plus vivent seuls⁹. 28 % des ménages sont des couples sans enfant dont les effectifs se situent majoritairement chez les plus de 55 ans, après que les enfants ont quitté le domicile familial. Les couples avec enfant(s), qui représentent quant à eux 27 % des ménages, sont majoritaires chez les 25-54 ans (47 % des ménages). Les 25-54 ans sont également la classe au sein de laquelle les familles monoparentales sont les plus représentées (15 % des ménages). Entre 2008 et 2013, les couples avec enfant(s) ont diminué de 3 %, au profit des familles monoparentales (+2 %), des couples sans enfant (+3 %) et des personnes seules (+2 %).

⁹ 26 % des personnes âgées de 15 à 24 ans vivent seules mais représentent 47 % des ménages dont le référent a entre 15 et 24 ans

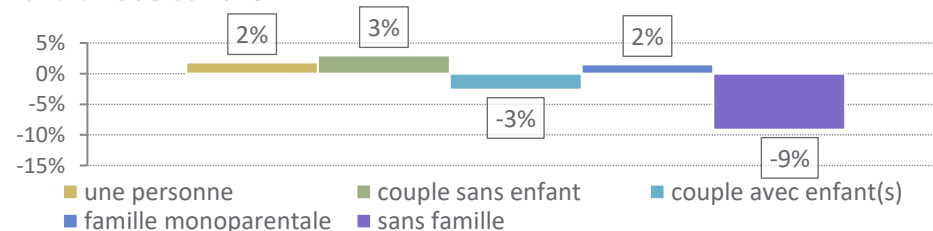
Evolution des ménages
entre 1968 et 2013



Types de ménages selon l'âge du référent
en 2013



Evolution des types de ménages
entre 2008 et 2013



Dynamiques socio-économiques

Des profils socioprofessionnels marqués par un ancrage industriel et rural

En 2013, le territoire de Lunéville à Baccarat compte 19 103 actifs en âge de travailler, soit 62 de moins qu'en 2008.

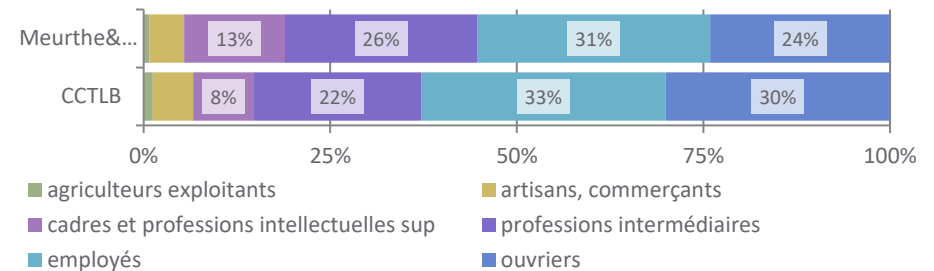
De tradition industrielle, le territoire affiche une surreprésentation des ouvriers dans sa population active résidente¹⁰ : ils représentent en effet 24 % de la population active départementale mais 30 % de celle du territoire. Il en va de même pour les employés (31 % en Meurthe-et-Moselle contre 33 % dans la CCTLB). Ces deux valeurs sont corrélées dans la mesure où dans 45 % des couples dont le référent est ouvrier, le conjoint est employé(e). Dans une moindre mesure, les agriculteurs sont également surreprésentés à raison 0,8 % de la population active du département contre 1,2 % de celle du territoire.

Inversement, les professions intermédiaires et supérieures sont sous représentées parmi la population active résidente : respectivement 13 et 26 % pour le département contre 8 et 22 % pour le territoire de la CCTLB.

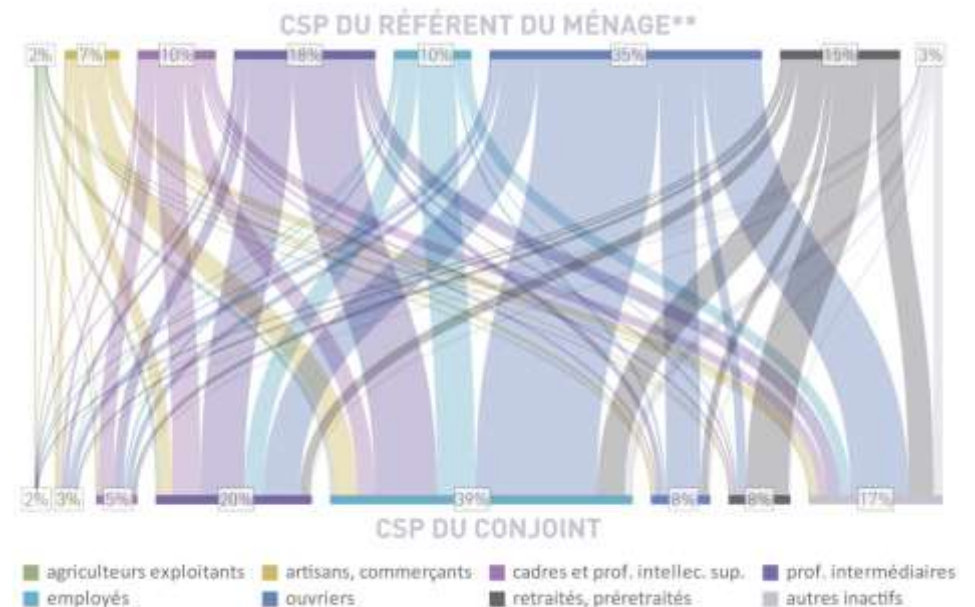
Il apparaît également que les agriculteurs, les artisans et commerçants ou les employés sont davantage inféodés au territoire : leur part est plus élevée chez les actifs occupés résidant et travaillant dans le territoire. Inversement, les professions intermédiaires et supérieures sont davantage représentées chez les actifs travaillant hors du territoire.

Ces caractéristiques sont communes à l'ensemble du Pays lunévillois, marqué par la présence historique de grands établissements industriels (cristallerie de Baccarat, faïenceries de Lunéville - Saint-Clément, Trailor, Hydro Leduc...). Une transition est à l'œuvre depuis les dernières décennies à la mesure de la tertiarisation du paysage économique et du délitement d'une partie du tissu industriel historique.

Composition socioprofessionnelle des actifs en 2013



CSP des couples en âge de travailler* en 2013



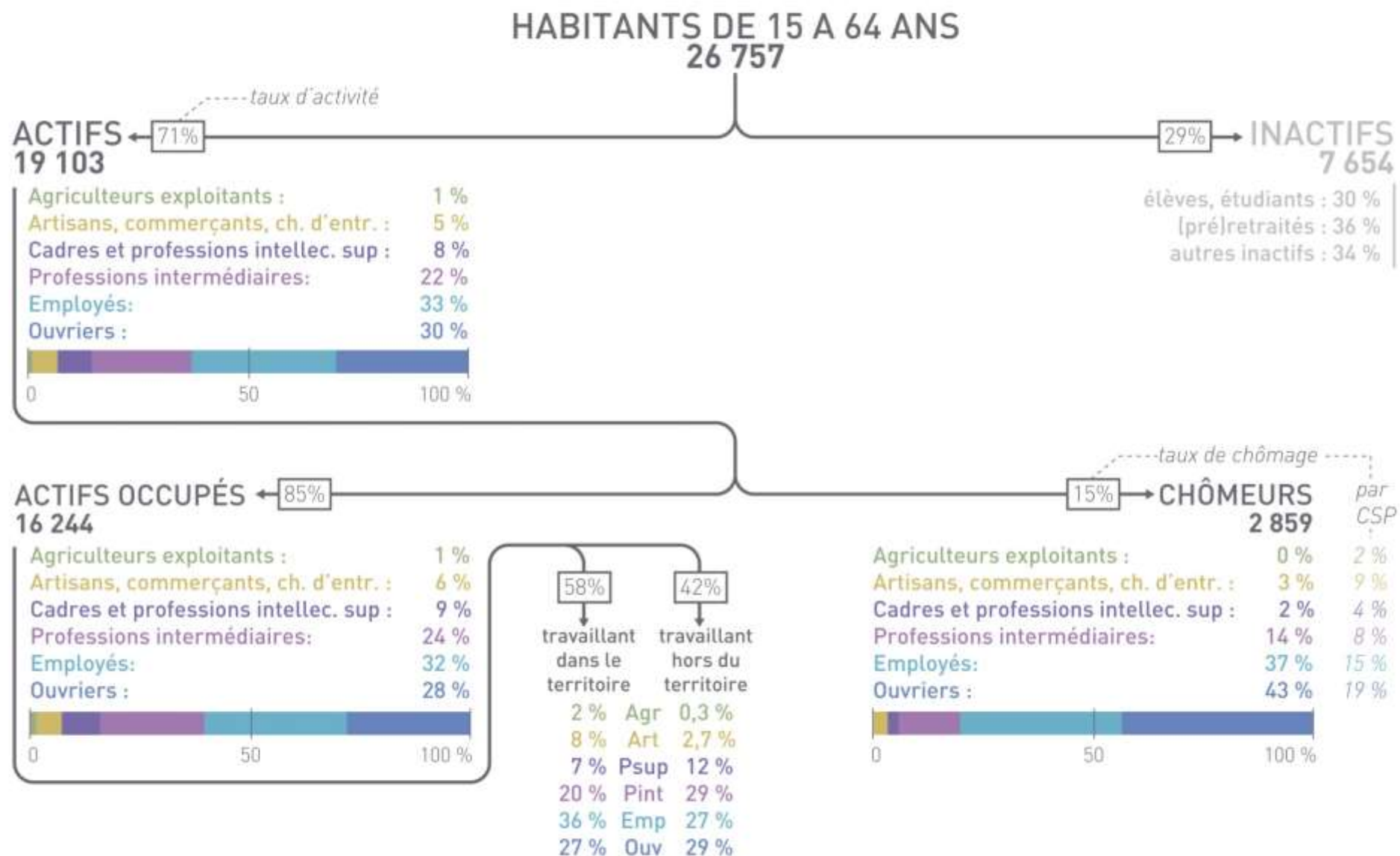
Insee MIGCOM 2013

* Couples dont le référent a entre 15 et 64 ans (7 833 ménages)

** Dans 99,9 % des cas, le référent est un homme.

¹⁰ Il s'agit uniquement des actifs, occupés ou non, domiciliés dans le territoire. Les non-résidents travaillant dans le territoire ne sont pas comptés.

Territoire de Lunéville à Baccarat : Répartition de la population en âge de travailler



Source : Insee recensement 2013, exploitation complémentaire pour les répartitions par CSP, fichier détail MOBPRO 2013 pour le lieu de travail

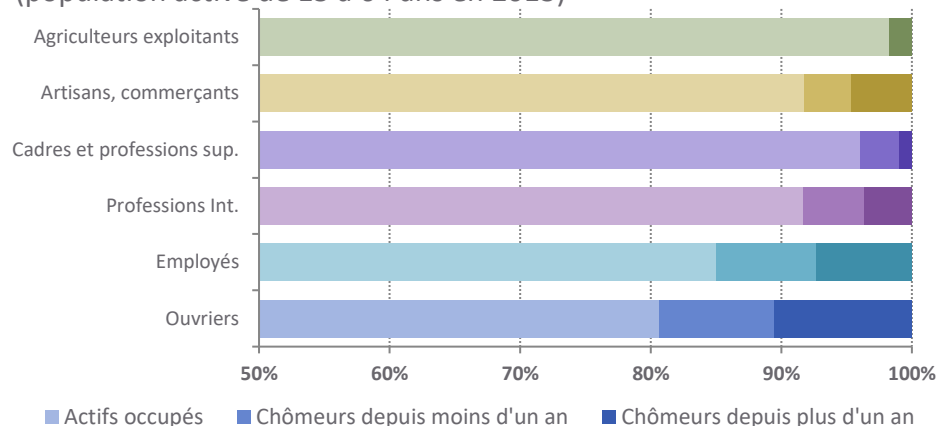
Des populations vulnérables, en particulier dans les centralités

La population du territoire se caractérise par l'importance du nombre d'employés, d'ouvriers et de retraités y vivant. Ces ménages à faibles revenus sont principalement concentrés dans les centralités de Lunéville et de Baccarat :

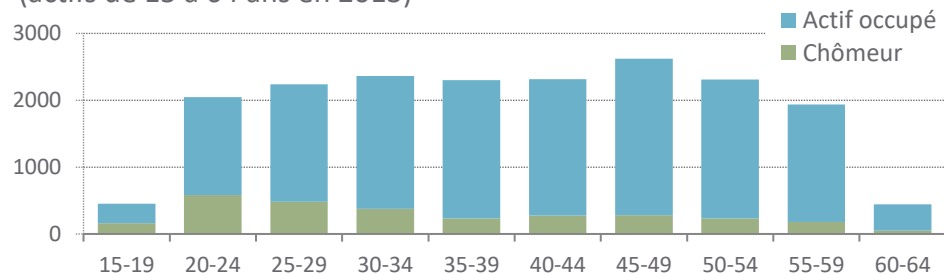
- les retraités constituent 30 % population âgée de plus de 15 ans (35 % à Baccarat) ;
- les ouvriers et employés représentent 63 % de la population active occupée ou non (68 % à Baccarat, 65 % à Lunéville) ;
- le revenu médian annuel par unité de consommation est inférieur à la moyenne départementale (20 206 €), de 3036 € à Lunéville et 1658 € à Baccarat ;
- le taux de pauvreté¹¹ est de 24% à Lunéville et de 17 % à Baccarat, contre 14 % en Meurthe et Moselle ;
- le taux de chômage est de 15 % sur le territoire (19 % à Lunéville, 18 % à Baccarat et 10 % pour le reste du territoire).

Le taux de chômage a augmenté sur l'ensemble du territoire entre 2008 et 2013, passant de 13 % à 15 %. Il touche particulièrement les jeunes (avec un taux de 30 % chez les moins de 25 ans) ainsi que les ouvriers et les employés (respectivement 19 et 15 % de chômeurs chez ces CSP). Par ailleurs, et malgré un taux de chômage moindre (10 %), les plus de 50 ans connaissent un chômage de plus longue durée : 70 % des chômeurs de plus de 50 ans recherchent un emploi depuis plus d'un an).

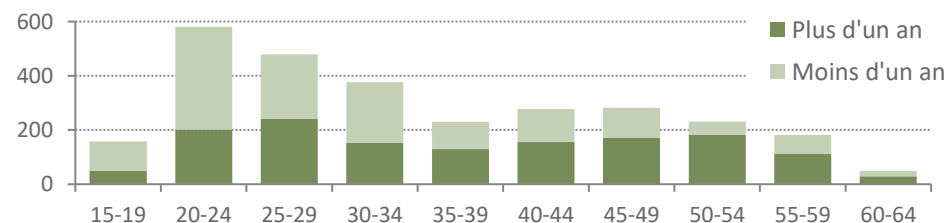
Taux et ancienneté de chômage selon la CSP
(population active de 15 à 64 ans en 2013)



Activité selon l'âge
(actifs de 15 à 64 ans en 2013)



Ancienneté de la recherche d'emploi selon l'âge
(chômeurs des 15 à 64 ans en 2013)



¹¹ Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

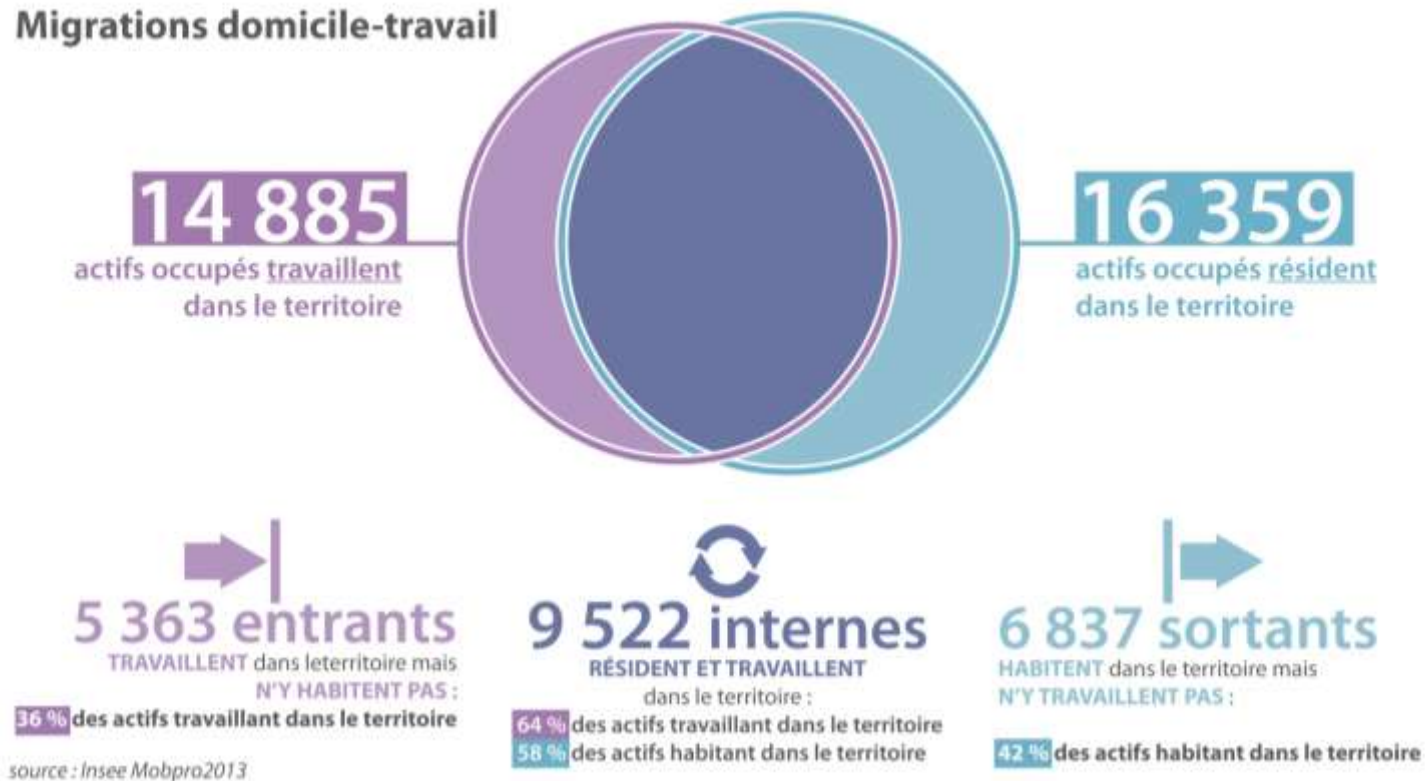
Les dynamiques pendulaires

Un territoire ouvert sur l'extérieur

En 2013, 16 359 actifs occupés résident dans le territoire de Lunéville à Baccarat et 14 885 y travaillent. 12 952 actifs occupés résident ET travaillent dans le territoire. Ils représentent 58 % des actifs occupés résidents et 64 % des actifs occupés « travailleurs ». En somme, 58 % des actifs occupés résidant dans le territoire occupent 64 % des emplois du territoire que celui-ci pourvoit.

6 837 résidents actifs (42 % des résidents) travaillent en dehors du territoire tandis que 5 363 autres actifs non-résidents (36 % des travailleurs) y entrent, soit un rapport d'un entrant pour 1,3 sortants.

Migrations domicile-travail



¹² La base Insee sur les flux de mobilité professionnels, MOBPRO 2013, comptabilise tous les actifs sans limite d'âge.

Un territoire fortement tourné vers Nancy

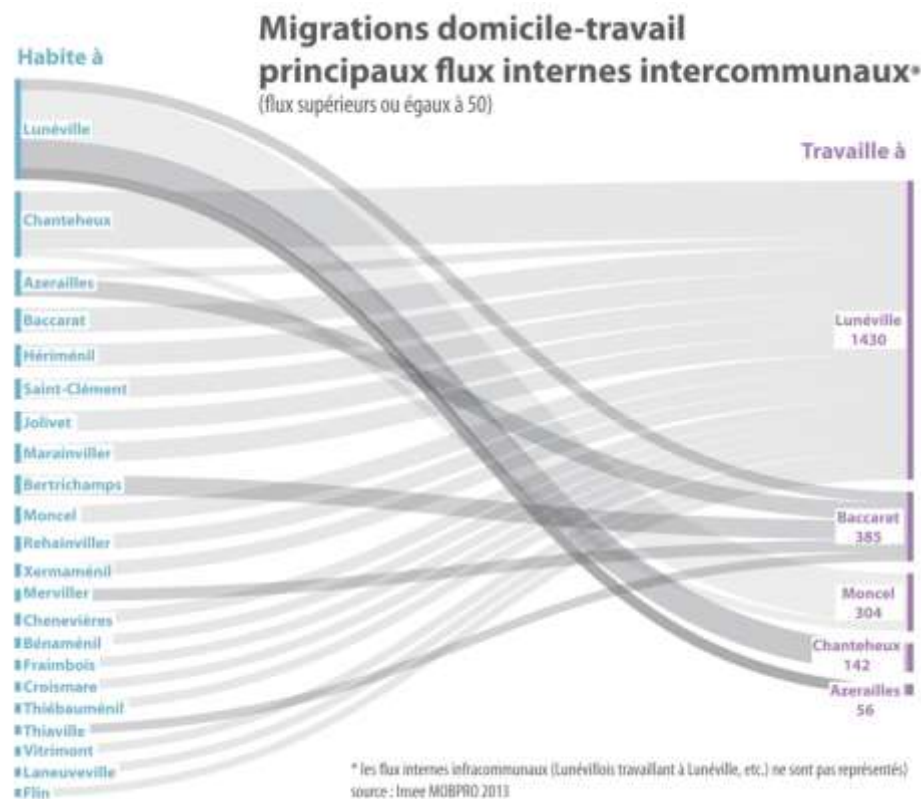
La métropole du Grand Nancy est le territoire privilégié des échanges domicile-travail : près d'un sortant sur deux y travaille et près d'un entrant sur cinq y réside. Les échanges avec le Grand Nancy concernant ainsi près de 4 300 personnes.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges se situe en seconde place avec quelques 1 250 actifs échangés, soit trois fois moins qu'avec la métropole nancéienne. Avec son agglomération, le Pays du Sel et du Vermois se place en troisième position.

Au-delà de l'attraction des agglomérations se retrouve une logique de proximité. Une grande partie des échanges s'effectue avec les territoires limitrophes : Vezouze en Piémont, Meurthe-Mortagne-Moselle ou Pays du Sânon.

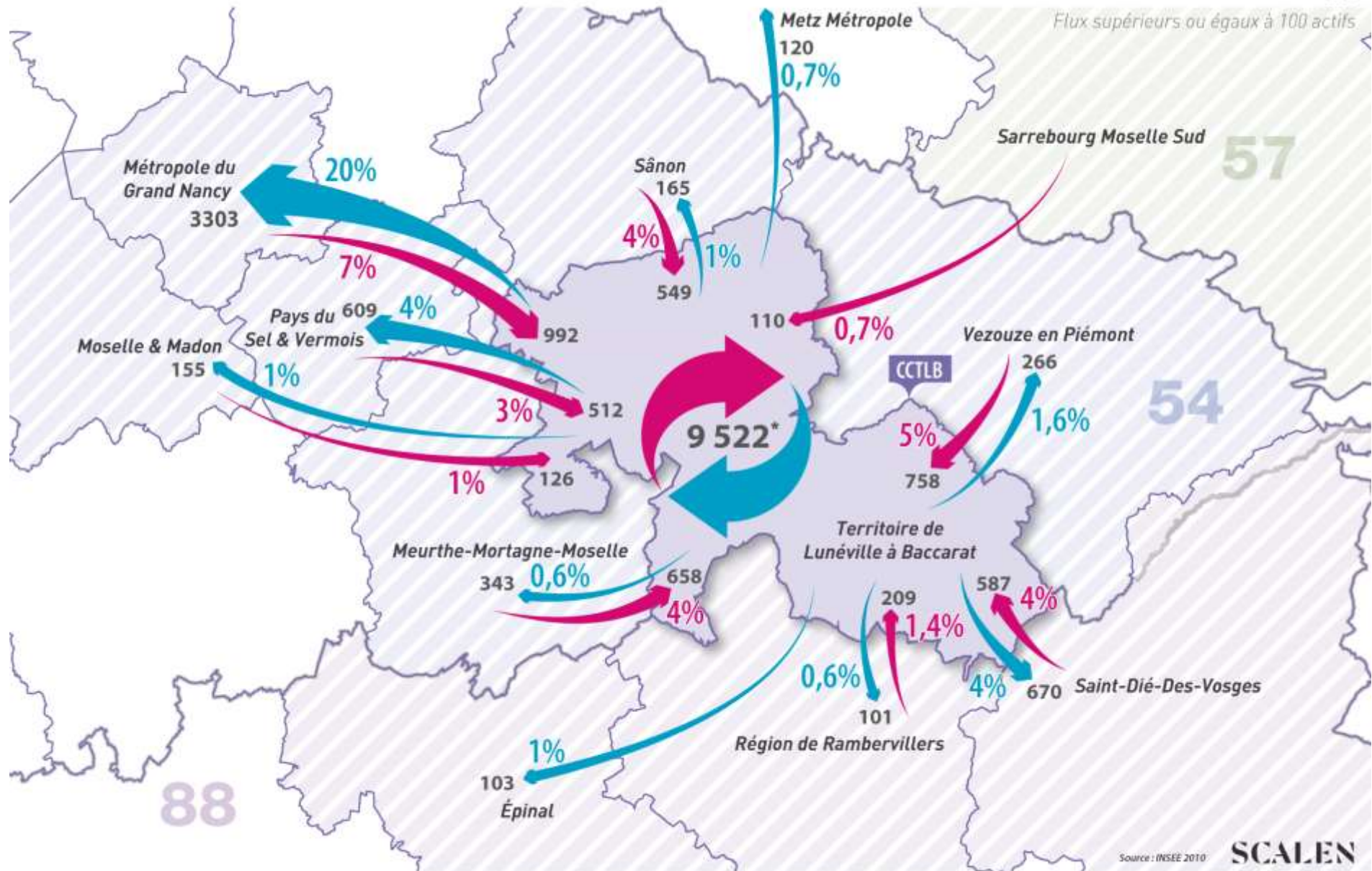
Principaux territoire de travail des sortants ou de résidence des entrants	Sortants	Entrants	Deux sens cumulés
Métropole du Grand Nancy	3303	992	4295
CA de Saint-Dié-des-Vosges	670	587	1256
CC des Pays du Sel et du Vermois	609	512	1121
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	343	658	1001
CC de Vezouze en Piémont	266	758	1024
CC du Pays du Sânon	165	549	714
CC Moselle et Madon	155	126	281
CA Metz Métropole	120	29	148
CA d'Épinal	103	86	189
CC de la Région de Rambervillers	101	209	310
CC du Bassin de Pompey	93	76	169
CC Terres Toulaises	80	61	142
CC Sarrebourg Moselle Sud	69	110	180
CC du Saulnois	52	56	108
Eurométropole de Strasbourg	50	12	62
Métropole du Grand Paris	41	37	78
CC de Seille & Grand Couronné	37	46	82
CC du pays du Saintois	16	78	94

En interne, de nombreux flux quotidiens convergent vers l'agglomération lunévilloise et Baccarat. La présence d'Hydro Leduc à Azerailles engendre également de nombreux déplacements vers la commune.



CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Migration domicile-travail

2018



Note méthodologique :

3 303 actifs résidant dans le Territoire de Lunéville à Baccarat travaillent sur la Métropole du Grand Nancy, ils constituent 20% des actifs de la CCTLB
 992 actifs travaillant dans le Territoire de Lunéville à Baccarat habitent sur la Métropole du Grand Nancy, ils occupent 7% des emplois totaux de la CCTLB

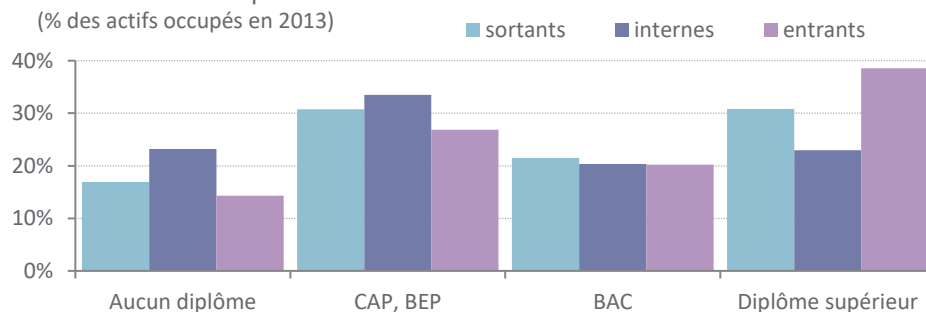
*9 522 actifs résident ET travaillent sur la CCTLB

Des dynamiques pendulaires révélatrices de disparités

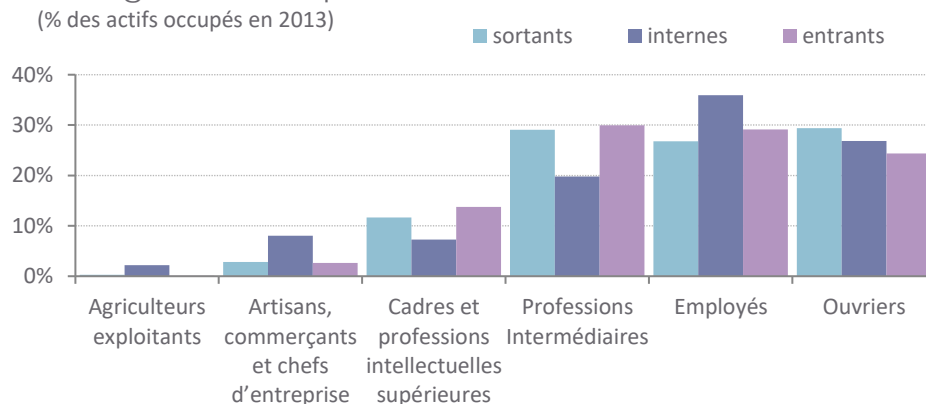
Les migrations professionnelles permettent de caractériser plus finement les actifs occupés entrants, sortants ou internes, notamment au regard de leurs catégories socioprofessionnelles et de leurs niveaux de formation. Il apparaît ainsi que :

- Les actifs « internes » (ceux qui résident et travaillent dans le territoire) présentent une part significative de catégories socioprofessionnelles associées à la classe moyenne inférieure (ouvriers et employés) et cela, au détriment des professions intermédiaires et intellectuelles supérieures, qui restent minoritaires. La quasi-totalité des artisans, commerçants et agriculteurs résidant dans le territoire y travaille également. En outre, les actifs « internes » se caractérisent par une surreprésentation des non diplômés ou de niveau CAP-BEP et une faible part de diplômés de niveau supérieur.
- Les entrants (ceux qui ne résident pas dans le territoire mais y travaillent) comptent une part plus importante de cadres et professions supérieures (39 % des entrants sont diplômés du supérieur, contre 23 % des internes). La moitié (49 %) des actifs les plus diplômés travaillant dans le territoire vient de l'extérieur. Les professions intellectuelles supérieures sont également plus représentées (14 % des entrants contre 7 % des internes).
- Les sortants (ceux qui résident dans le territoire mais n'y travaillent pas) présentent un profil assez similaire à celui des actifs sortants. Plus de la moitié (49 %) des actifs les plus diplômés résidant dans le territoire travaillent à l'extérieur, il en va de même pour les professions intellectuelles supérieures (54 %). Une différence notable est la part des ouvriers parmi les sortants, supérieure à celle des deux autres catégories d'actifs.

Plus haut diplôme obtenu



Catégorie socioprofessionnelle



Le paysage économique

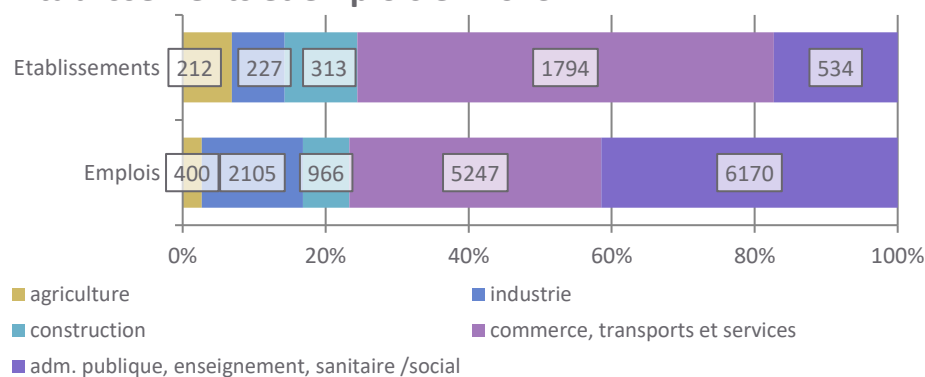
Un emploi À dominante tertiaire

En 2013, le territoire compte 3 080 établissements actifs. 82 % de ceux-ci emploient moins de 10 salariés, ce qui s'approche de la valeur départementale (78 %). Leur composition par secteur d'activité est également proche des valeurs de la Meurthe-et-Moselle : 58 % des établissements relèvent du domaine commercial, 17 % de l'administration publique, 10 % de la construction, 7 % de l'industrie et 7 % de l'agriculture.

Ces établissements permettent au territoire de proposer 14 808 emplois en 2013, soit 808 de moins qu'en 2008 (-5%). Ces emplois se concentrent principalement :

- à Lunéville (8 531 emplois, soit 58 % des emplois du territoire) ;
- à Baccarat (2 275 emplois, soit 15 % des emplois du territoire) ;
- dans les zones d'activités de la couronne périurbaine de Lunéville (1 683 emplois à Moncel-lès-Lunéville, Chanteheux et Hériménil, soit 11 % des emplois du territoire) ;
- dans certaines communes des vallées de la Meurthe et de la Vezouze disposant de grands employeurs (Azerailles, Saint-Clément, Bertrichamps, Bénaménil...).

Etablissements et emplois en 2013



Le secteur tertiaire totalise 76 % des établissements et des emplois du territoire. 41 % des emplois sont proposés par l'administration publique (534 établissements), très présente sur le territoire du fait du statut de sous-préfecture de Lunéville, des différentes directions départementales rattachées, de l'armée, ainsi que des établissements hospitaliers, de santé et d'enseignement. Le secteur tertiaire privé (commerce, services, transport) offre quant à lui 35 % des emplois du territoire.

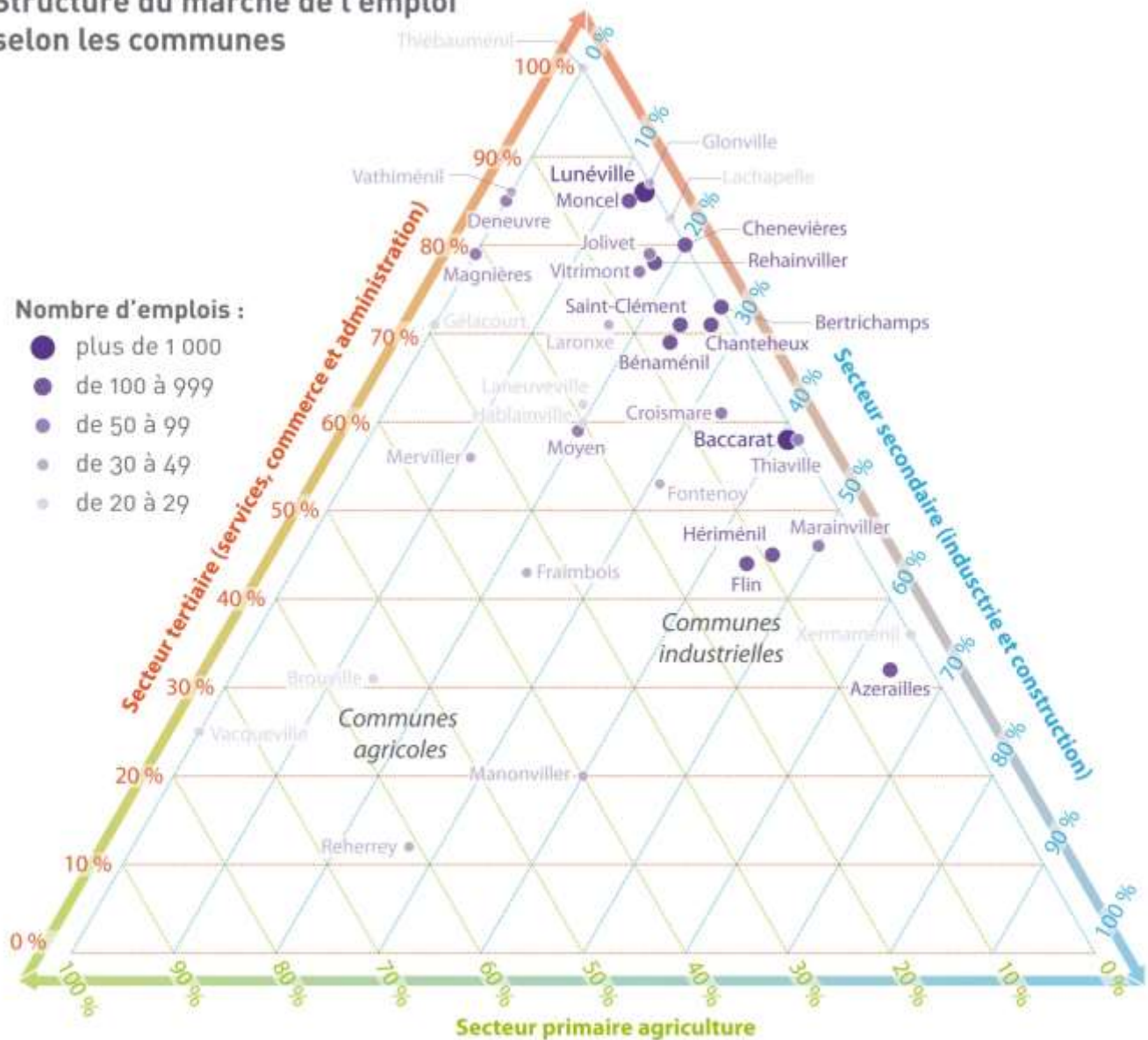
Un ancrage industriel historique

L'industrie s'est établie précocement sur le territoire en tirant parti des ressources présentes in situ comme le bois des grands massifs forestiers, la force hydraulique de la Meurthe ou les argiles et le grès du sous-sol. L'annexion, de l'Alsace-Moselle en 1871 a accéléré l'essor industriel du territoire qui a perduré jusqu'au milieu du XX^e siècle, avec l'implantation de grands établissements à Lunéville, Baccarat et dans la vallée de la Meurthe.

Malgré la désindustrialisation et tertiarisation de l'économie à l'œuvre depuis les années 1970, l'industrie conserve une place importante sur le territoire. (14 % d'emplois dans l'industrie dans la CCTLB, contre 12 % en Meurthe-et-Moselle). Elle y est notamment représentée par de grands établissements emblématiques comme la cristallerie de Baccarat (près de 500 emplois), Hydro Leduc, les faienceries de Lunéville – Saint-Clément ou France Galva. Ainsi, certaines communes du territoire et principalement Baccarat et ses environs, présentent une forte part d'emplois industriels : 62 % à Azerailles, 38 % à Baccarat, 35 % à Hériménil, 28 % à Flin ou encore 22 % à Saint-Clément.

Cette spécificité tend cependant à fragiliser la situation de l'emploi sur le territoire, avec une désindustrialisation latente du paysage économique au niveau national et régional.

Structure du marché de l'emploi selon les communes



SCALEN 2017, source : Insee 2013

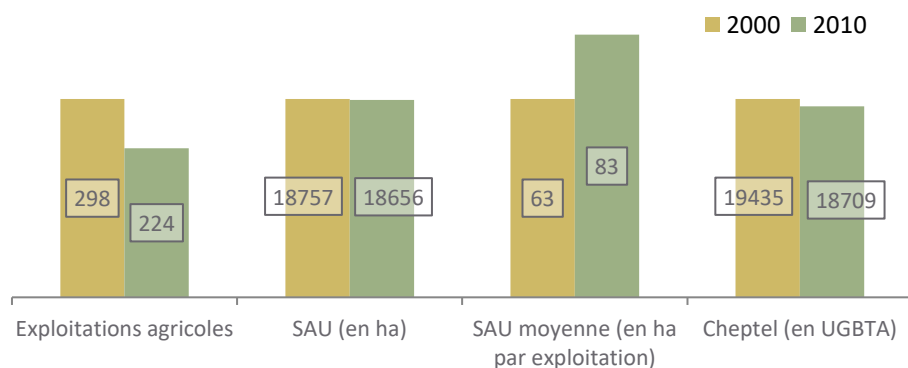
Une concentration de l'activité agricole

Activité historique, au même titre que l'industrie, l'agriculture conserve une place importante sur le territoire avec 400 emplois dans le secteur en 2013 et 224 exploitations recensées en 2010¹³.

Entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles situées sur le territoire diminué de 25 %, passant de 298 à 224. Cette baisse généralisée se retrouve dans la quasi-totalité des communes. Cette dynamique de disparition reste cependant moins forte qu'entre 1988 et 2000, où 42 % des exploitations avaient disparu. Ces disparitions tendent à favoriser le développement des grandes exploitations, comme l'atteste l'augmentation des superficies agricoles utilisées (SAU) et du cheptel (en UGBTA). En conséquence, la SAU moyenne des exploitations augmente. Elle est passée de 63 ha à 83 ha. Cette tendance se retrouve au niveau départemental, avec un passage de la SAU moyenne de 80 à 100 ha entre 2000 et 2010.

L'étude de la superficie moyenne des exploitations agricoles et de leur évolution illustre très bien le phénomène de concentration qui se poursuit dans cette activité : alors que le nombre des exploitations a diminué de 25 % de 2000 à 2010, leur superficie utile moyenne a augmenté de 32 %.

Evolutions des exploitations agricoles



Définitions :

Exploitation agricole : unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante.

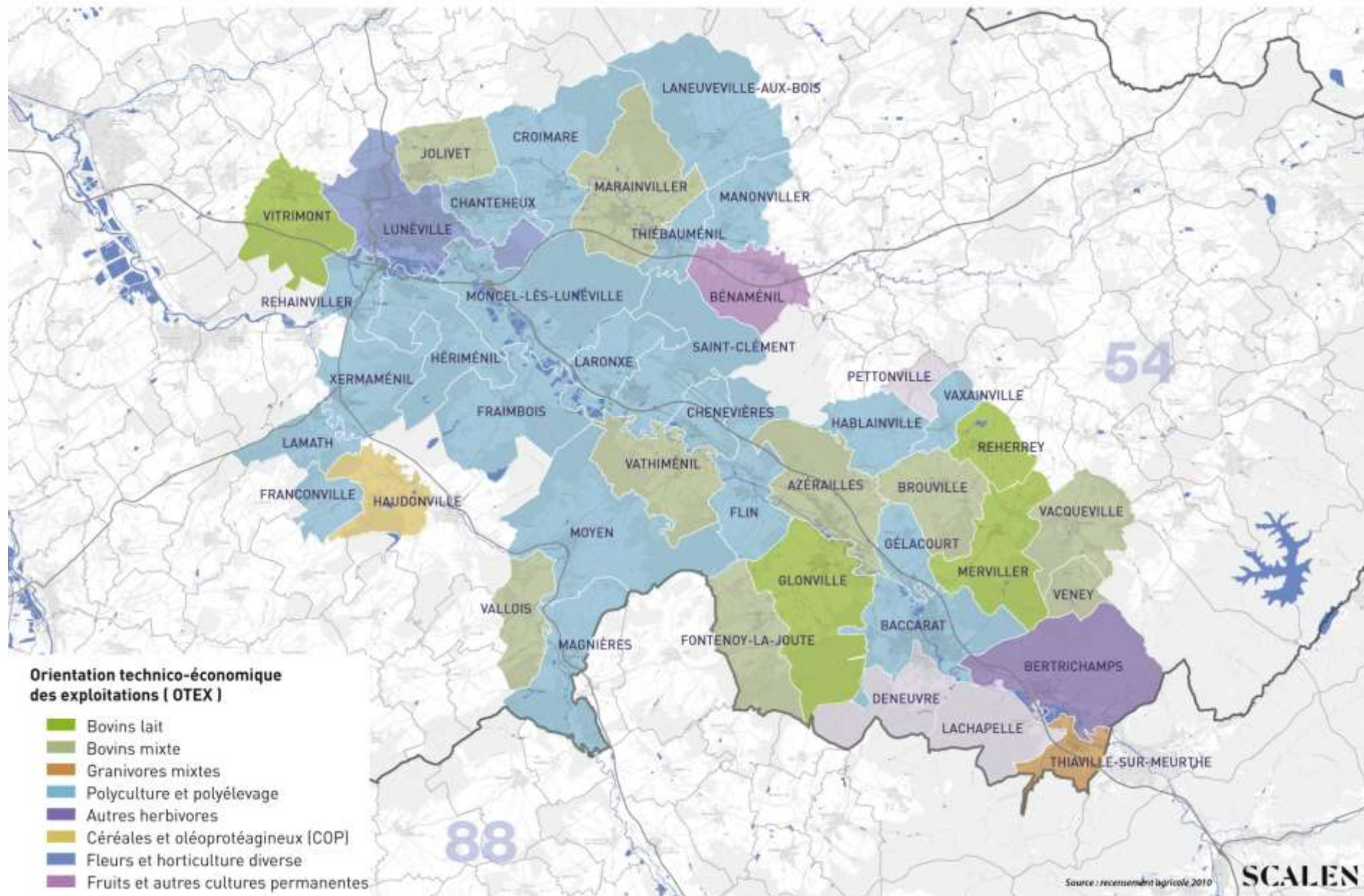
Unité gros bétail tous aliments (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA).

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

¹³ Seules les exploitations dont le siège est situé dans une commune du territoire sont comptabilisées. Les terres exploitées ou les troupeaux peuvent être situés en dehors du

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - OTEX dominants par communes

2017



L'activité agricole du territoire de Lunéville à Baccarat s'oriente essentiellement vers la polyculture et l'élevage bovin. Le département est plus diversifié dans ses systèmes d'exploitation avec une part importante de céréaliculture (orientation dominante de 22 % des communes de Meurthe-et-Moselle) qui ne se retrouve pas dans le territoire. Cette spécificité favorise le développement de nouvelles pratiques, à l'exemple de la vente directe à la ferme ou création récente de l'AMAP du pays de Baccarat (association pour le maintien d'une agriculture paysanne).

Otex dominante de la commune	Nombre de communes
Polyculture et polyélevage	22
Bovins mixte	9
Bovins lait	4
Granivores mixtes	1
Autres herbivores	1
Fruits et autres cultures permanentes	1
Fleurs et horticulture diverse	1
Céréales et oléoprotéagineux	1

La prépondérance de l'élevage présente également un certain potentiel de production énergétique (chaleur ou électricité) par la valorisation des déchets d'exploitation. Un groupe d'agriculteurs du territoire mène actuellement une réflexion portant sur la réalisation d'une unité de méthanisation agricole, à l'image de celles situées dans les communes voisines de la Vezouze (EARL des Brimbelles à Mignéville ou GAEC de Barbezieux à Barbas).



*Déplacement d'un troupeau de chèvres à Vacqueville et veau nouveau-né à Hablainville.
Source : Aduan 2016*

Le tourisme comme nouveau levier de développement

Créée en 2015 à l'initiative du PETR du Pays du Lunévillois, la Maison du Tourisme en Pays Lunévillois est chargée mener une politique d'accueil et de promotion concertée et coordonnée des différents atouts touristiques du territoire (patrimoine, paysages, activités, produits, acteurs économiques...). Organisée en régie, elle accueille des visiteurs sur trois bureaux, à Lunéville, Baccarat et Saint-Sauveur (CC de Vezouze en Piémont). L'offre du Territoire de Lunéville à Baccarat gagne ainsi en visibilité en s'inscrivant dans une offre élargie et complémentaire à l'échelle du PETR.

Le territoire présente deux atouts majeurs : le Château des Lumières de Lunéville et le nom de Baccarat, qui résonne sur la scène internationale comme un emblème du luxe et de l'artisanat d'art.

Le château des Lumières, dont le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle est copropriétaire avec l'État, accueille près de 200 000 visiteurs par an. Il constitue un atout indéniable pour le développement touristique de Lunéville et la revalorisation de son centre ancien. Le Conservatoire des broderies, situé dans l'aile sud du château, a accueilli quant à lui 25 000 visiteurs en 2015.

Si la cristallerie de Baccarat reste fermée au public, les pièces qu'elle produit peuvent être observées à plusieurs endroits de la ville : au musée du Cristal, dans l'église Saint-Rémy ou à l'hôtel de ville. Dans la thématique de l'artisanat d'art, la galerie du Pôle bijou de Baccarat propose différentes expositions tout au long de l'année.

Le territoire propose également plusieurs musées présentant notamment des collections de faïence et de broderies. Deux musées sont labélisés « Musée de France » :

- le musée des Sources d'Hercule de Deneuvre, inauguré en 1996, compte la plus importante concentration de statues d'Hercule retrouvées sur un même site en Europe. Il propose une restitution du sanctuaire de l'IVe siècle, dédié à Hercule, découvert sur la commune en 1974.
- Le musée du château de Lunéville.

En dehors de Lunéville et de Baccarat, le village du livre de Fontenoy-la-Joûte revêt un intérêt touristique certain. Troisième Village du livre créé France (sur huit actuellement) en 1996, il regroupe en 2016 dix bouquinistes, un calligraphe et un artisan du livre et propose de nombreuses manifestations. Depuis vingt ans, la commune s'est dotée d'équipements permettant d'accueillir les visiteurs (40 000 en 2015). Ces sites sont complétés par la présence de 21 monuments historiques sur tout le territoire, dont dix sont classés.



Château de Lunéville, parc et conservatoire : 218 000 visiteurs



Musée du cristal de Baccarat : 25 000 visiteurs



Véloraïl de Magnières : 7 000 visiteurs



Rencontres équestres de Lunéville : 11 000 visiteurs



Fête du pâté lorrain à Baccarat : 20 000 visiteurs



Musée des Sources d'Hercule : 4 600 visiteurs



Village du Livre de Fontenoy-la-Joûte : 48 000 visiteurs



Pôle bijou de Baccarat : 28 700 visiteurs

> *La valorisation des espaces naturels sensibles*

En plus de ces différents atouts culturels, le territoire de Lunéville à Baccarat propose aux visiteurs de découvrir ses richesses environnementales tout en menant des actions de protection dans quatre sites.

Pouvant divaguer librement, la Meurthe est l'un des rares cours d'eau « sauvages » de Lorraine. La biodiversité de la vallée est précieuse (poissons, papillons, boisements et prairies humides), c'est pourquoi elle est répertoriée comme zone humide d'importance nationale. C'est également un Espace Naturel Sensible (ENS) prioritaire qui englobe la rivière et sa vallée inondable, entre Bertrichamps en amont et Saint-Clément en aval, soit une surface de 1 700 ha environ.

En amont de cet espace, la tourbière de la basse Saint Jean est alimentée par un ruisseau forestier provenant des Vosges gréseuses. Une tourbe s'est accumulée au fil des années, permettant le développement d'un ensemble végétal caractéristique des sols pauvres, acides et asphyxiés. Ce site est la seule tourbière acide de Meurthe-et-Moselle en bon état de conservation. C'est pourquoi il est également protégé au titre des espaces naturels sensibles.

La Mortagne et ses méandres définissent un espace naturel sensible de 35 km entre le département des Vosges et sa confluence avec la Meurthe (315 hectares). Poissons et oiseaux aquatiques constituent les principales richesses de cette vallée.

À l'instar de la Mortagne, la vallée de la Vezouze représente l'une des zones humides les plus importantes à l'échelle départementale au plan de la biodiversité. Cet ENS couvre 498 hectares.

Ici, protection ne rime pas avec « mise sous cloche » : les pratiques agricoles et la pêche demeurent et des sentiers de découverte balisés mis en place par la Maison du tourisme jalonnent les trois sites (16 km en tout). Régulièrement, des animations sont organisées par la Cité des paysages (CD 54). Des panneaux permettent de découvrir la richesse naturelle de ces sites (panneaux pédagogiques, tables de lecture, bornes questions/réponses).



La Meurthe vue du ciel



La tourbière de la Basse Saint-Jean

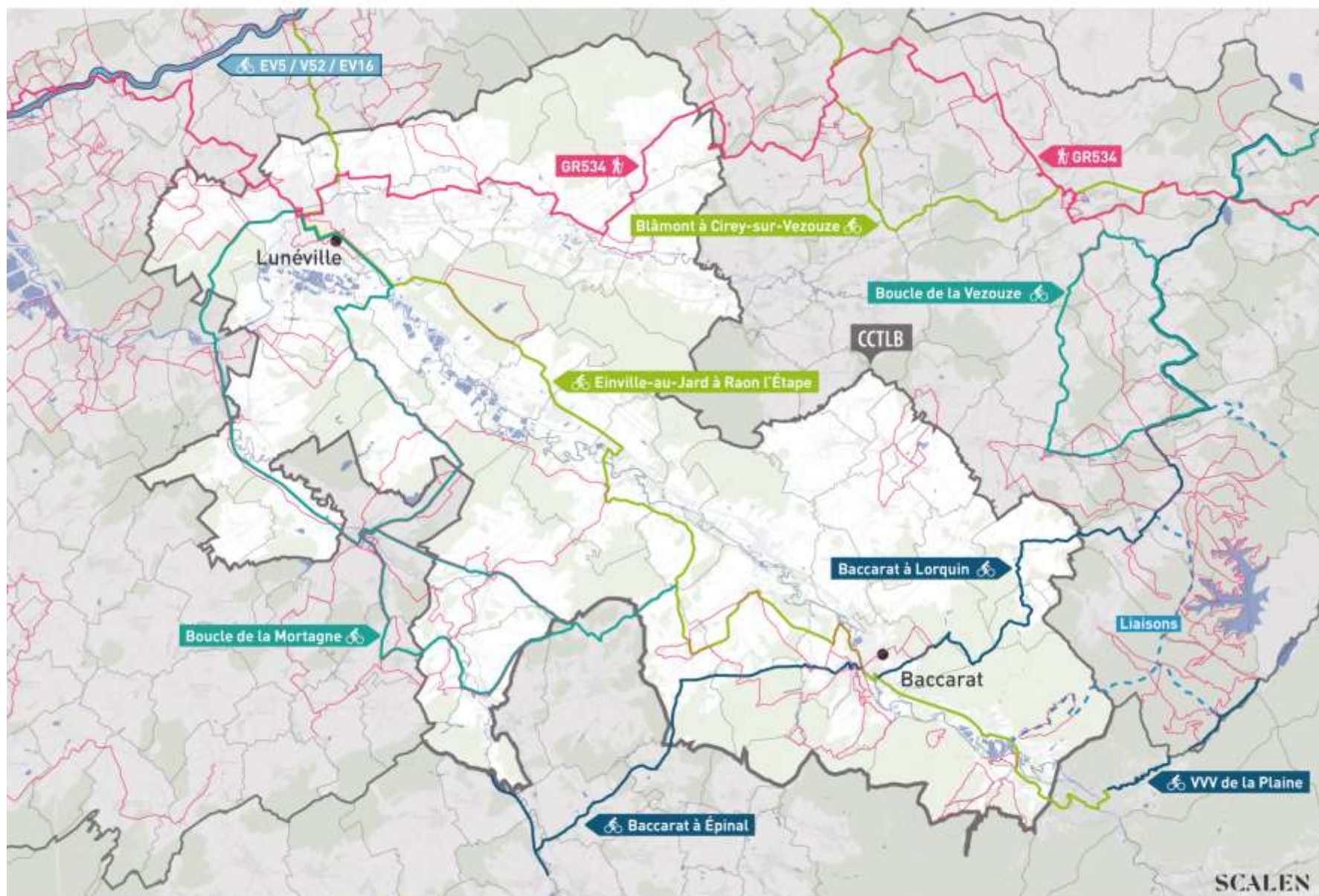
> *Vélo-tourisme et randonnée*

La véloroute du Sânon constitue un tronçon de la Véloroute-Voie verte (VWV) n°52 (Paris-Strasbourg). C'est un axe structurant du réseau européen de voies cyclables. Si elle ne traverse pas directement le territoire, cette véloroute sera bientôt facilement accessible grâce au balisage de deux nouveaux itinéraires. Le premier est la voie Einville-Raon qui permettra de rejoindre la Véloroute 52 à Einville-au-Jard, mais également de gagner la voie verte de la vallée de la Plaine (Vosges). Le second est l'itinéraire Baccarat-Lorquin qui constituera une alternative pour rallier la VWV 52 au sud de Sarrebourg.

Sur le territoire de l'EPCI, 131 km de sentiers de randonnées balisés sont inscrits au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée). Il faut y ajouter les autres sentiers balisés par la FFR et les initiatives locales. Ces sentiers, bien connectés au reste du réseau lorrain et même européen (par le GR5), permettent une découverte du territoire par le biais de la randonnée. Grands sentiers et itinéraires locaux sont recensés sur un site Internet du Conseil départemental.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Itinéraire de randonnée et de cyclotourisme

2018



 Véloroutes européennes ou nationales

 Itinéraires cyclables locaux

 Itinéraires de randonnée inscrits au PDIPR 54 (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

> Hébergement touristique

Le territoire de Lunéville à Baccarat propose une importante offre de meublés touristiques localisés en grande partie dans les communes rurales. Les trois campings situés à Lunéville, Baccarat et Magnières, ont une capacité cumulée de 116 emplacements. Enfin, six hôtels de tourisme, dont un classé « quatre étoiles », offrent 171 chambres aux clients de passage.

Type d'hébergement	Établissements	Lits / emplacements / chambres
Hôtel	6	171
Meublé touristique	23	-
Chambre d'hôte	4	-
Gîte de groupe	2	32
Camping	3	116
Gîte vacances d'enfants	2	3

Source : Observatoire Lorrain du Tourisme d'après l'atlas 2017 du CD54

En 2017, le territoire de la Communauté de communes regroupe 31 restaurants, soit 1,05 restaurant pour 1 000 habitants. Si ce chiffre est en dessous de la moyenne départementale (2,17), ce taux est en progression depuis 2009.

Les espaces de développement économique et commercial

De vastes espaces disponibles

Dans le territoire de Lunéville à Baccarat, une quinzaine de sites d'activités accueillent actuellement des entreprises. Ce sont au total près de 230 hectares de foncier aménagé vers l'accueil des activités artisanales, industrielles, tertiaires ou commerciales. Dans les documents d'urbanisme communaux, les zones à vocations économiques programmées s'élèvent à une trentaine d'hectares.

La majorité de ces zones hébergent des activités hétérogènes. Trois d'entre eux sont spécifiquement orientés vers l'accueil d'activités majoritairement commerciales. Il s'agit des zones Libération (Lunéville), l'Écosseuse (Moncel-lès-Lunéville) et la Peupleraie (Lunéville-Moncel). Bien située au sud-est de Lunéville à proximité de l'échangeur autoroutier, la zone de la Peupleraie accueille notamment un hypermarché Cora, des enseignes de bricolage, d'équipement de la maison et de la personne.

Quatre sites sont de compétence intercommunale : l'Actipôle de Mondon à Moncel-lès-Lunéville la zone de Mossus et le site Trailor à Lunéville et la zone de Humbepaire entre Baccarat et Bertrichamps.

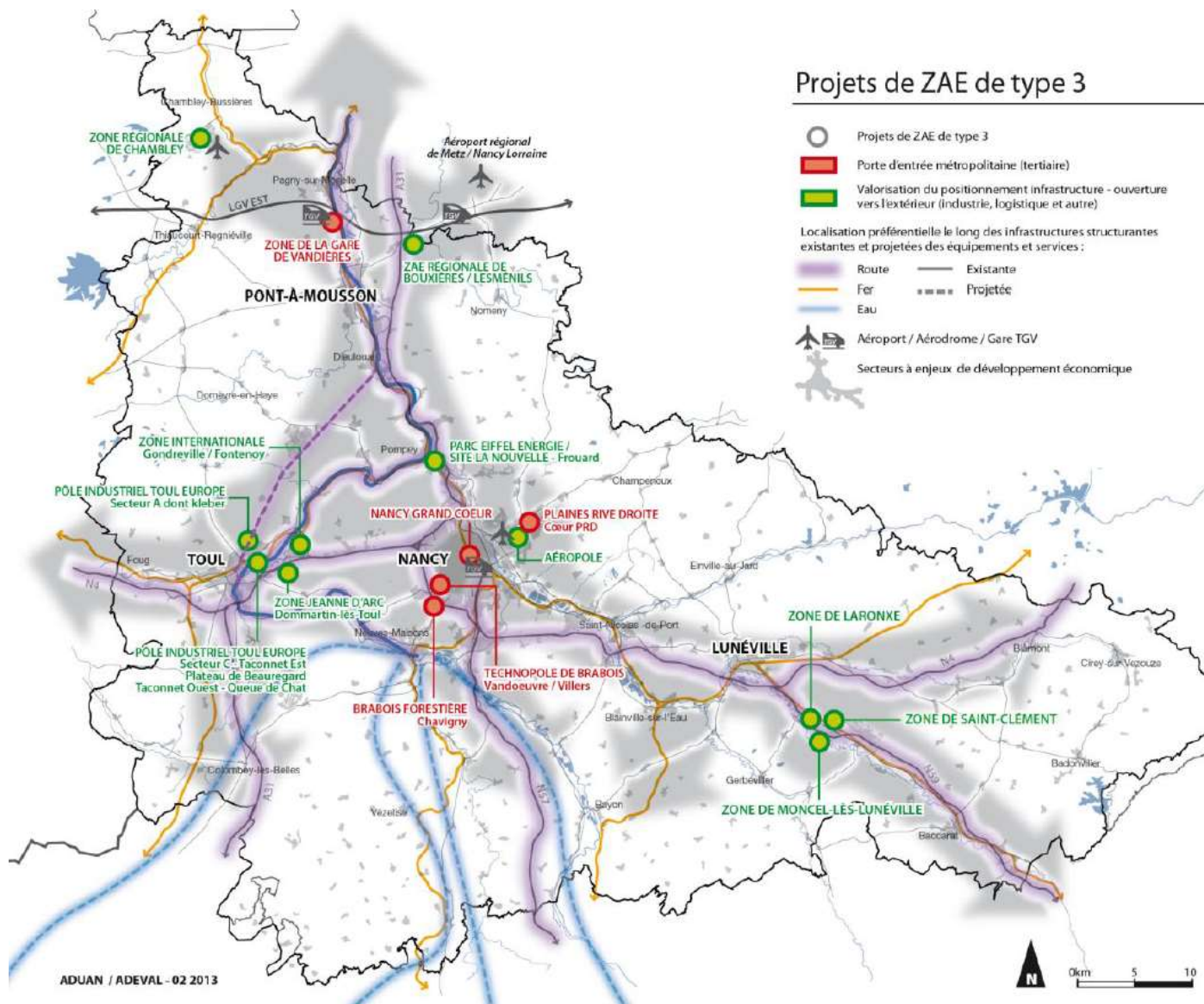


Première phase de l'Actipôle de Mondon.



Zone de Baccarat Bertrichamps

Projets de ZAE de type 3



En matière de développement futur, le ScotSud54 identifie une zones d'activités économiques de type 3, (c'est à dire des zones de plus de 3 ha, situées à proximités des portes d'entrées métropolitaines et valorisant les principaux axes routiers), répartie entre les communes de Moncel-lès-Lunéville, Laronxe et Saint-Clément. Au total, 80 ha sont attribués de la façon suivante :

- 29 ha à Moncel-lès-Lunéville, soit la première phase de l'actipôle de Mondon, aménagée et occupée depuis 2015 ;
- 31 ha à Laronxe, la seconde phase de l'actipôle, zonée 1AUx dans le PLU de la commune, en continuité de la première phase.
- 20 ha à Saint-Clément.

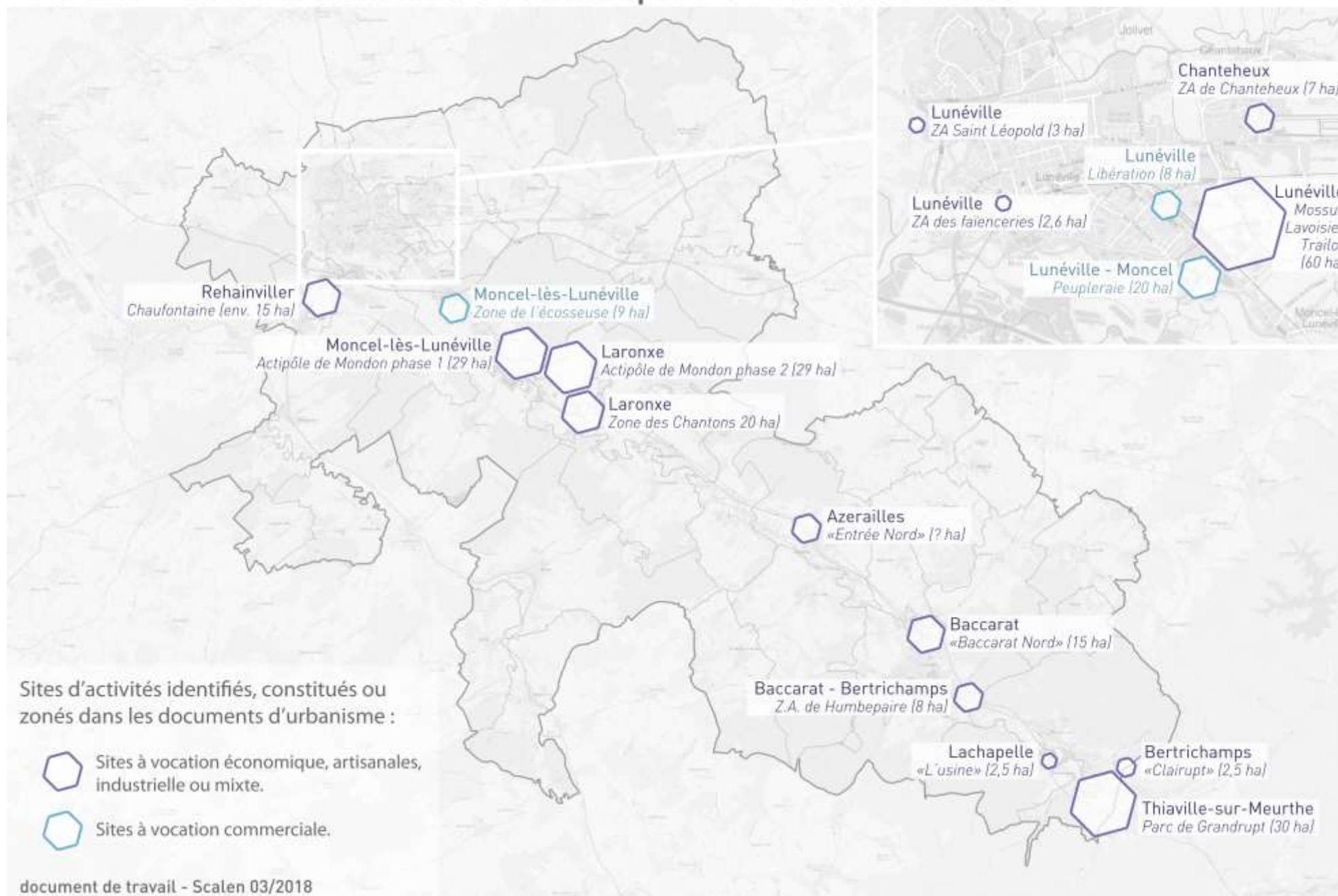
En matière de développement commercial, le DOO du ScotSud54 précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire. Il comprend un Document d'Aménagement Commercial qui délimite des zones d'aménagement commercial (ZACOM).

Le territoire de Lunéville à Baccarat compte l'une des cinq ZACOM identifiées dans le DAC, elle se situe à Moncel-lès-Lunéville, sur la pointe Sud du site Trailor, face à la zone de la peupleraie. Cette zone s'étend sur 2,2 ha. Selon le DAC :

« L'objectif est de conforter l'offre commerciale structurante et métropolitaine de l'agglomération lunévilloise, en accueillant de nouvelles enseignes métropolitaines ou structurantes sur un espace situé à l'entrée Sud de l'agglomération lunévilloise. Il s'agit de renforcer le rôle commercial de Lunéville dans son bassin de vie ».



CCTLB - Sites d'activités économiques et commerciales

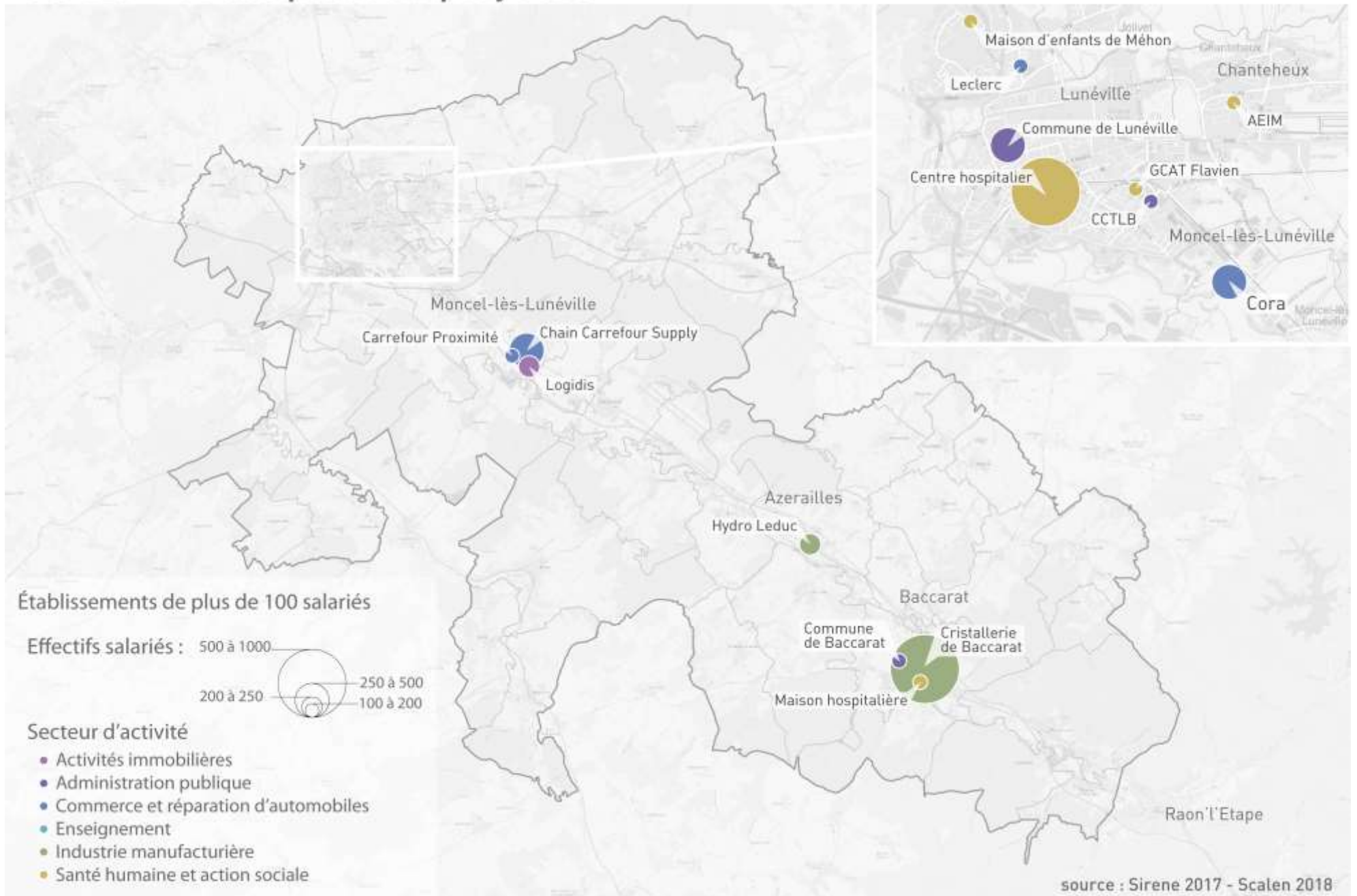


Les principaux employeurs du territoire sont en partie localisés dans les sites d'activité. C'est notamment le cas de la zone de développement économique de l'Actipôle de Mondon, aménagée en 2015 et qui permet une connexion rapide aux grands axes routiers et une desserte directe vers l'Alsace, l'Allemagne, la Suisse et l'Italie. Cette implantation stratégique a particulièrement contribué à l'installation en 2016 d'une plateforme logistique de 53 000 m² (sur une emprise de 72 000 m²) par le groupe Carrefour (400 personnes sur site).

Cette zone d'activité économique orientée vers l'industrie et la logistique permet d'accueillir des sociétés dont l'implantation nécessite la mise en œuvre d'autorisations au titre des installations classées.

C'est cependant en dehors de ces zones que les principaux employeurs sont implantés, les établissements historiques étant souvent intégrés dans le tissu urbain. Le premier employeur du territoire est le centre hospitalier de Lunéville (700 personnes). La cristallerie de Baccarat, récemment acquise par un fonds chinois, demeure le principal employeur industriel du territoire avec environ 500 salariés, devant l'entreprise Hydro Leduc basée à Azerailles (environ 200 salariés). Enfin, le secteur administratif demeure également un important employeur (communes de Lunéville et de Baccarat, CCTLB).

CCTLB - Principaux employeurs



Des outils de diversification économique et d'innovation

En matière d'innovation et d'accueil des jeunes entreprises, le territoire propose trois sites récemment mis à disposition.

> *La pépinière d'entreprises du Pôle Lavoisier*

La pépinière d'entreprises, située au cœur du Pôle Lavoisier à Moncel-lès-Lunéville, est un bâtiment de 1500 m² aménagé sur deux niveaux. 23 bureaux et huit ateliers sont disponibles à la location avec un accès permanent et un parking privatif et gratuit. La pépinière accueille également des structures spécialisées dans l'accompagnement à la création d'entreprises. Ce lieu de vie et d'échange offre un accueil aux porteurs de projets et de nombreux services sont mis à la disposition des locataires. De plus, la pépinière propose également une formule spéciale pour les créateurs d'entreprise qui offre de réelles simplifications financières et administratives. Enfin, elle propose également des espaces de location à la carte : location de bureaux et salles de réunions équipées pour des courtes durées



La pépinière d'entreprises du Pôle Lavoisier

> *Le Pôle bijou, un outil de diversification économique pépinière d'entreprises artisanale*

Le Pôle bijou de Baccarat a été imaginé en 2003 afin de dynamiser et diversifier l'économie locale par un projet construit autour de quatre composantes : l'économie, la valorisation, la formation et la recherche & développement. Le pôle bijou prend place dans des bâtiments rénovés en 2006 et s'intègre dans une réflexion d'ensemble visant à mettre en place d'autres aménagements (réfection de rues, construction d'une traversée piétonnière sur la Meurthe). Le projet de taillerie du Pôle bijou a été lancé en 2014 par un appel à candidatures auprès d'artisans d'art intéressés par un projet collaboratif à venir s'installer à Baccarat et d'y développer leur activité. Il vise à favoriser la collaboration entre plusieurs créateurs des secteurs « bijou, mode et accessoires » ainsi que la réussite économique et la pérennisation ces activités sur le territoire. Le Pôle propose des stages encadrés par des professionnels et à doter des pratiquants amateurs d'une culture des métiers d'art. Par ailleurs, la galerie du pôle offre une vitrine permettant de valoriser le travail des créateurs et de favoriser la culture des métiers d'arts sur le territoire.



La taillerie du Pôle bijou

> ***Le Centre d'Innovation et de Vitalisation du Territoire (CIVIT)***

Le CIVIT est un projet porté par le groupe Transalliance proposant un Fab-lab, des espaces de formation de co-working, ainsi qu'un espace à vocation touristique (accueillant la collection Chapleur de motos et vélos anciens). Il est basé dans les anciens locaux du séminaire de Flin que la CCTLB réhabilite et étend. La prochaine étape vise à la création d'un bistrot de pays et d'un point relais.

En lien avec le circuit de Chenevières (où la société mène actions de promotion, stages de conduite en sécurité et formations aux transports et à la logistique), ce lieu de création et d'innovation permettra aux particuliers, aux étudiants et aux entrepreneurs de se réunir et concevoir des prototypes à l'aide de machines-outils et d'imprimantes 3D. Ce projet a pour ambition de s'imposer comme un pôle de recherche, d'innovation, de développement et d'appui aux entreprises.

Les dynamiques commerciales

Une forte influence des pôles commerciaux externes

Par sa concentration de commerces en périphérie et dans son centre-ville, Lunéville constitue le pôle commercial principal du territoire de l'EPCI. L'agglomération se caractérise par un appareil commercial articulé autour de trois pôles :

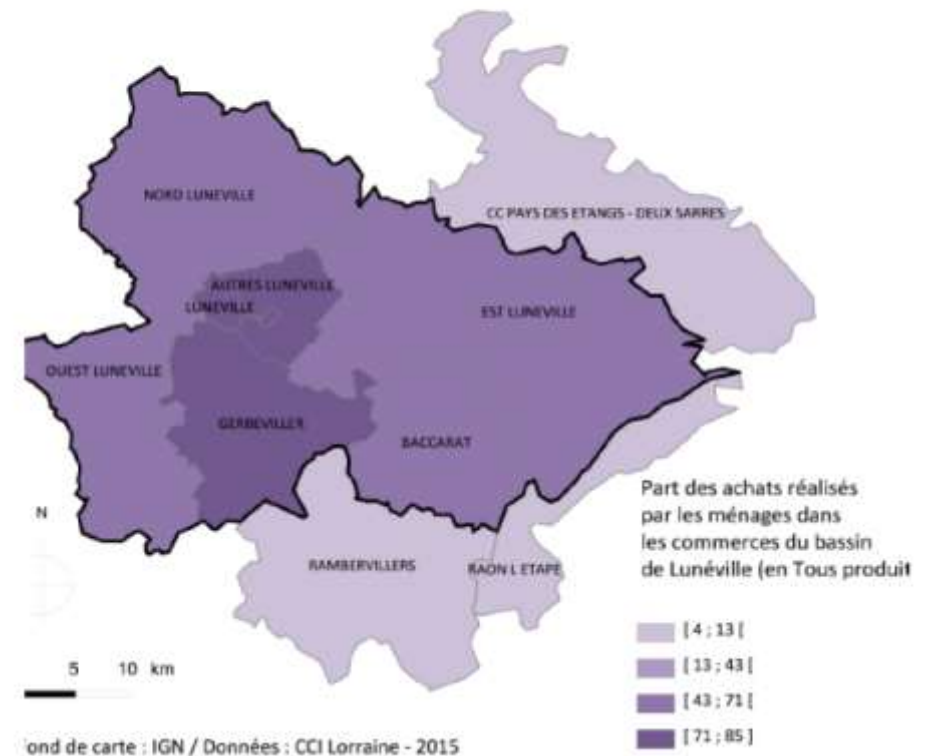
- un pôle de centre-ville, complété par un hypermarché E. Leclerc situé en lisière du cœur d'agglomération.
- au sud-est, le pôle commercial Libération autour de l'hypermarché Cora à Moncel-lès-Lunéville.
- à l'est, le pôle de la ZA de Chanteheux autour de l'enseigne Intermarché.

Plus des deux tiers des équipements commerciaux sont implantés dans ce pôle Lunéville-Moncel-Chanteheux. S'y concentrent les enseignes de vente de vêtements, de chaussures et d'articles de sports, ainsi que les magasins d'optique.

Lunéville joue un rôle prépondérant dans l'offre commerciale locale. Sa zone de chalandise élargie correspond approximativement territoire du PETR du Lunévillois. Son attraction s'étend particulièrement sur le secteur de la Mortagne. Elle s'étire de manière plus ténue sur les territoires voisins en Moselle et dans les Vosges.

La zone de chalandise

Un indicateur de performance commerciale



En complément au pôle lunévillois Le pôle Baccarat-Deneuvre offre une panoplie relativement diversifiée et s'impose comme le principal pôle au sud du territoire (un supermarché, trois enseignes *hard-discount*, des commerces de centre-bourg). Quelques commerces de proximité (boucherie, boulangerie...) se retrouvent également à Azerailles et Bertrichamps. Les communes du plateau de la Verdurette sont trop faiblement peuplées pour accueillir des commerces de proximité, ce qui fragilise d'autant plus les populations peu mobiles. Une offre d'appoint est cependant proposée par des commerçants itinérants.

De nombreux pôles extérieurs polarisent le Territoire de Lunéville à Baccarat. Au plus proche du territoire, la commune de Raon-l'Étape dispose d'un hypermarché. Saint-Dié-des-Vosges, avec la zone Hellieules 2, située au nord de l'agglomération vosgienne, polarise facilement la partie méridionale du territoire. Dans la vallée de la Mortagne, c'est la commune de Gerbéviller (CC3M) qui fait office de pôle de proximité pour les communes voisines situées dans le Territoire de Lunéville à Baccarat.

Mais c'est surtout Nancy, pôle structurant du Sud-Lorraine, qui exerce son attractivité sur le Territoire de Lunéville à Baccarat. L'agglomération de Lunéville connaît une évasion commerciale importante de près de 50 % pour les achats non alimentaires, notamment du fait de la présence des pôles commerciaux spécialisés de l'agglomération nancéienne. À l'échelle du Pays du Lunévillois, la part de l'évasion commerciale (les dépenses des ménages en dehors du territoire) s'élève à 33 %. Cette évasion se fait principalement vers le Grand Nancy (25 %), devant la vente à distance et le bassin de Saint-Dié-des-Vosges.

Les équipements et les services

Une offre territoriale dominée par les deux pôles de Lunéville et Baccarat

À l'exception de Haudonville et de Pettonville, toutes les communes du Territoire de Lunéville à Baccarat disposent d'au moins un équipement, service ou commerce répertorié par la Base Permanente des Équipements de l'Insee. Dans les communes rurales, il s'agit plus souvent d'artisans (menuisier, garagiste...) ou d'équipements sportifs (terrain de jeux, boulodrome) que de services publics ou nécessaires à la vie quotidienne des habitants. Par ailleurs, près de la moitié des équipements du territoire est concentrée à Lunéville. Baccarat s'impose comme le second pôle de services et d'équipements du territoire (13 % des unités recensées).

Près des deux tiers des services, équipements et commerces présents sur le territoire relèvent de la gamme dite de proximité¹⁴ (médecin généraliste, école primaire, bureau de poste, salon de coiffure, artisans...).

Les équipements des gammes intermédiaires (commerces spécialisés, gendarmerie, collège, supermarchés...) et supérieures (établissement de santé, musées, cinéma) représentent respectivement 24 % et 11 % de l'offre du territoire. Ils se concentrent principalement à Baccarat et surtout Lunéville. Le panel d'équipements proposés par la commune de Lunéville en fait un pôle structurant, rayonnant à l'échelle du territoire, pour les besoins courants et quotidiens des habitants. La commune de Baccarat se présente quant à elle comme un pôle relais pour le sud du territoire.

En dehors de ces pôles, la concentration d'équipements dessine de petits pôles de proximité. Azerailles, Bénaménil, Bertrichamps ou encore Saint-Clément, où se retrouvent des services complémentaires (boulangerie,

boucherie, école élémentaire, pharmacie bureau de poste...), constituent des relais très locaux aux deux pôles principaux.

Cette offre territoriale de proximité est complétée par celle des territoires voisins facilement accessibles voiture : les agglomérations de Nancy et de Saint-Dié-des-Vosges offrent une gamme étendue de services supérieurs (lycées, hôpitaux, maternités, hypermarchés, médecins spécialisés...).

Une indispensable proximité Des services sanitaires et sociaux

Un important contraste spatial pour l'accès à la médecine générale

Seules treize communes disposent de services liés à la santé. L'offre de santé courante sur le territoire se compose principalement de :

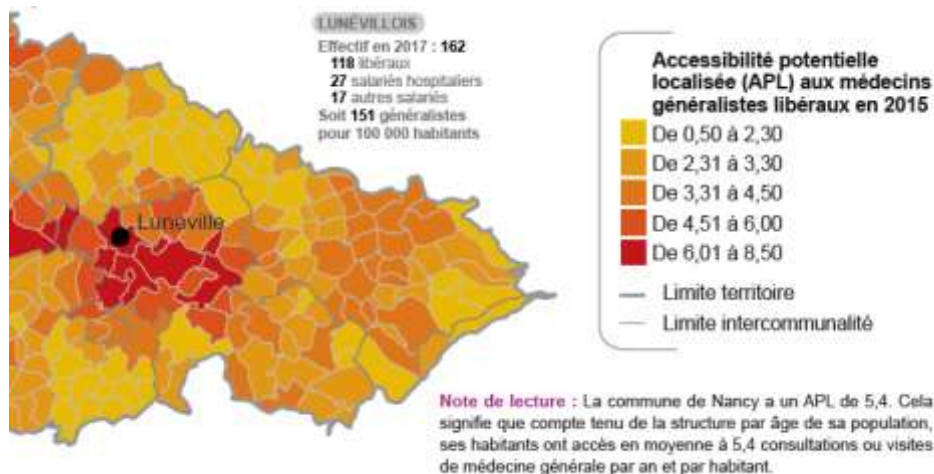
51 médecins généralistes¹⁵, soit une densité de douze généralistes pour 10 000 habitants (légèrement au-dessus de la moyenne départementale). Ils sont surtout localisés à Lunéville (33 généralistes), 50 infirmiers, 25 dentistes (dont 19 à Lunéville).

Il existe un important contraste d'accessibilité potentielle localisée¹⁶ aux médecins généralistes libéraux dans le territoire. Dans le secteur de l'ancienne Communauté de communes des Vallées du Cristal, la densité de médecins généralistes était inférieure à huit pour 10 000 habitants en 2015. Cela se traduit par un accès potentiel à des visites ou des consultations beaucoup plus réduit dans le Bachâmois que dans le secteur de Lunéville (carte). L'offre de soins de proximité est donc relativement ténue dans le sud du territoire.

¹⁴ Dans son millésime 2015, la Base Permanente des Équipements (BPE) répartit 104 équipements en 3 gammes (proximité, intermédiaire et supérieure) réunissant les équipements présentant des logiques d'implantation voisines.

¹⁵ Selon le RPPS (2017) de l'ARS, Atlas 2017 du CD 54.

¹⁶ Il s'agit du nombre de consultation ou de visite de médecine générale accessible par an et par habitant compte tenu de la structure par âge de la population et de l'offre globale.



Cette situation s'avère d'autant plus préoccupante que la plupart des généralistes du Territoire de Lunéville à Baccarat approchent de l'âge de la retraite (la moitié des effectifs ont plus de 55 ans). Sur les marges du territoire, les habitants ont parfois recours à une offre extérieure.

Le développement des équipements de santé : le nouveau Centre Hospitalier de Lunéville

En 2001 un projet de coopération entre le Centre Hospitalier et la Clinique Jeanne d'Arc de Lunéville sous la forme de la construction d'un Pôle de santé unique a vu le jour. Dans ce cadre, la pose de la première pierre du nouvel hôpital de Lunéville a eu lieu en février 2008. Après deux années de travaux, les premiers services de soins ont été installés en juillet 2010 dans le nouvel établissement. À ce jour, quatre pôles structurent l'organisation du nouvel hôpital : le Pôle médecine, le Pôle gériatrie, le Pôle chirurgie / femme-mère-enfant et le Pôle médico-technique. La croissance d'activité de l'établissement est de plus de 10 % en 2015 et est étroitement liée à la modernisation de l'établissement. Cette tendance est également expliquée par une qualité remarquable de la prise en charge de la part des professionnels.

Le Centre Hospitalier de Lunéville est aujourd'hui l'un des établissements sanitaires les plus modernes de l'est de la Lorraine. Chaque année, les investissements sont consacrés à des équipements de pointe et au

déploiement de nouveaux services, témoignant de l'élan de modernité qui anime le pôle santé de Lunéville. Ainsi, la création de l'unité femme-mère-enfant en 2014, l'ouverture d'un service d'hospitalisation à domicile et d'un hôpital de semaine en 2015 et l'ouverture du Pôle d'Activité de Soins Adaptés en mars 2016 ont pu renforcer la qualité de l'offre à l'échelle du territoire.

L'accueil des personnes en perte d'autonomie

Le territoire compte également une offre spécialisée, notamment axée sur le vieillissement, permettant de maintenir les personnes âgées en perte d'autonomie sur le territoire :

- Maison Hospitalière de Baccarat, EHPAD de 108 places (dont 12 en unité Alzheimer) et 43 places destinées aux soins de longue durée ;
- Centre hospitalier Saint-Charles de Lunéville qui a une capacité d'hébergement pour 222 personnes âgées (dont 13 en unité Alzheimer), et trente places pour les soins longue durée.

De surcroît, cinq résidences autonomie proposent 262 logements, répartis entre Lunéville (157 dans trois établissements), Baccarat (30) et Saint-Clément (35).

Ainsi, avec un taux d'équipement en accueil permanent pour personnes âgées de 157 pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, le Territoire de Lunéville à Baccarat se place au-dessus de la moyenne départementale (128) et régionale (124).

Par ailleurs, la Maison des réseaux de santé du Lunévillois (arrondissement), créée en 2005, organise une prise en charge coordonnée et globale des personnes âgées en situation de fragilité, pour leur permettre un maintien à domicile dans de bonnes conditions ou une préparation à l'institutionnalisation si le maintien à domicile n'est plus possible.

Le SSIAD de Baccarat (Services de Soins Infirmiers à Domicile) et le réseau ADMR (association du service à domicile) jouent un rôle très important auprès des personnes en perte d'autonomie résidant toujours dans leur domicile (soins d'hygiène et de confort, soins infirmiers, aide à la vie quotidienne...).

Concernant l'action sociale, plusieurs services maillent le territoire :

- les Missions Locales (pour l'insertion professionnelle et sociale des jeunes) de Baccarat et de Lunéville, chargées d'accompagner des jeunes en difficulté d'insertion professionnelle et sociale ;
- les ADIL (agence départementale d'information sur le logement) de Baccarat et Lunéville, chargées d'apporter un conseil aux usagers sur les questions relatives au logement ;
- les neuf relais de services publics, tenus par l'association Familles Rurales, chargé d'orienter et d'aider les usagers dans leurs relations avec les administrations et organismes publics.

Le maintien d'une offre de proximité dans les domaines de la santé et de l'action sociale est primordial dans les milieux ruraux où les difficultés d'accès peuvent fragiliser ou isoler le public ciblé.

Des établissements d'enseignement de la maternelle au supérieur

De la maternelle à l'école primaire, l'enseignement s'appuie sur un réseau réparti entre les communes rurales, les bourgs et les villes. À la rentrée 2016-2017, les 40 écoles élémentaires (dont vingt écoles élémentaires de regroupement pédagogique intercommunal dispersé) constituent un maillage de proximité. Toutefois, avec la baisse continue des effectifs, ce maillage tend à s'amenuiser progressivement. Les regroupements pédagogiques des communes rurales sont particulièrement touchés.

Par la suite, l'enseignement se concentre dans quelques pôles. Trois communes disposent d'au moins un collège : Baccarat (1), Bénaménil (1) et Lunéville (3 dont un privé). Après le collège, l'enseignement se poursuit à Lunéville (quatre lycées y délivrent un enseignement général, technologique ou professionnel) ou à l'extérieur du territoire. Si Nancy constitue un pôle supérieur en matière d'enseignement, dans les Vosges, Raon-l'Étape dispose d'un lycée professionnel et Saint-Dié-des-Vosges d'une offre similaire à Lunéville.

Les derniers chiffres montrent une diminution des effectifs dans le 1^{er} degré (-1,5 % par rapport à la rentrée 2015-2016) et le 1^{er} cycle du second degré (collège, -1,2 %). Dans le second cycle (lycée), les effectifs sont en hausse (+ 3,3 %).

Le Territoire de Lunéville à Baccarat dispose également d'un établissement d'enseignement supérieur avec l'antenne lunévilloise de l'IUT Nancy-Brabois qui regroupe environ 280 étudiants. L'institut dispense une formation technologique (qualité logistique industrielle et organisation) qui permet de préparer quatre diplômes (un DU, un DUT, deux LP).

Des services dédiés à l'enfance

La CCTLB dispose de trois structures d'accueil de la petite enfance à Baccarat et Lunéville : deux structures polyvalentes (accueil régulier et occasionnel) et une structure occasionnelle (halte-garderie). Leur souplesse de fonctionnement leur permet de répondre à des besoins très diversifiés : accueil à temps complet, à temps partiel, accueil ponctuel ou en urgence, etc. Les enfants sont pris en charge par une équipe pluridisciplinaire. Au total, ce sont 120 places en structure d'accueil collectif qui sont proposées sur le territoire. Le taux d'équipement en accueil collectif¹⁷ est de 85 pour 1 000, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (145 pour 1000).

Le Territoire de Lunéville à Baccarat compte trois lieux d'accueil parents-enfants à Lunéville, Fontenoy-la-Joûte et à l'antenne d'Azerailles. Ouverts aux enfants âgés de moins de 6 ans, accompagnés de leurs parents ou d'un adulte familial, ces lieux permettent de participer à des temps conviviaux de jeux et d'échanges.

Parallèlement, le territoire propose plusieurs structures d'aide sociale à l'enfance. Une maison d'enfants à caractère social (accueil dans le cadre de la protection administrative ou judiciaire) de 48 places d'hébergement, un service d'accueil en journée (quinze places) ainsi qu'une équipe de prévention sont basés à Lunéville. Un foyer de l'enfance (accueil des mineurs en difficulté ou en danger) de dix places à Moncel-lès-Lunéville et un lieu de vie et d'accueil (accompagnement personnalisé de mineurs en situation problématique) de huit places à Baccarat complètent l'offre.

Une concentration des Équipements culturels et sportifs à Lunéville et Baccarat

Lunéville, un pôle de service en renouvellement

Lunéville concentre les principaux équipements sportifs, culturels et de loisirs que compte le territoire. La commune présente les signes d'un renouveau à travers la modernisation ou le déploiement de nouveaux équipements d'envergure contribuant à l'attractivité du territoire. C'est le cas du cinéma l'Impérial à Lunéville qui est en cours de rénovation. Le futur complexe comprendra quatre salles (pour une capacité totale de 554 sièges), un lieu de restauration, une terrasse et un parking de 24 places. Il ouvrira ses portes en 2019. L'ensemble, remis aux normes de confort visuel, thermique et acoustique, permettra de redynamiser le centre en constituant un repère



culturel.

Illustration 3D du projet du cinéma l'Impérial

¹⁷ Nombre de places en établissements d'accueil collectif pour 1 000 enfants nés au cours des trois dernières années, hors places en accueil familial (année 2016).

La rénovation de la médiathèque de l'Orangerie s'inscrit également dans cet objectif d'attractivité et de modernisation, notamment afin de développer l'offre numérique sur le territoire.

Enfin, le théâtre La Méridienne est le seul établissement dédié au spectacle vivant rayonnant sur l'ensemble du territoire. Doté de moyens humains et techniques professionnels, La Méridienne engage par ailleurs un important travail en matière d'éducation artistique et culturelle et de sensibilisation de tous les publics.

Ouvert au public depuis 2014, le centre Aqualun' a récemment fait l'objet de travaux à la suite d'un incendie. Le complexe aqualudique est un équipement majeur du territoire. Il propose un large éventail d'activités qui concerne tous les publics. La diversification de l'offre a permis de développer l'attractivité de cet équipement au-delà du territoire intercommunal, le complexe Aqualun s'imposant comme un équipement supérieur du territoire.



La piscine extérieure du complexe Aqualun'

Lunéville dispose de nombreuses salles proposant des activités variées (remise en forme, athlétisme, combat). Le Complexe sportif Charles Berte se compose d'un gymnase, de trois salles spécifiques et d'un plateau extérieur pour la pratique de sports collectifs.

Baccarat, pôle relais du sud du territoire

En matière d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, Baccarat structure le sud du territoire de la Communauté de communes.

Le pôle sportif Josette Rénaux comprend un bâtiment multisports et des cours de tennis en plein air. Une modernisation de ces équipements a été engagée avec la restauration du complexe en 2012 et la construction d'une nouvelle salle de tennis. Construite dans les années 1960, la piscine intercommunale Jean-Marie Fève doit faire l'objet d'importants travaux de rénovation à partir de 2018 (mise aux normes d'accessibilité, création d'une extension, désamiantage du bâtiment existant...).

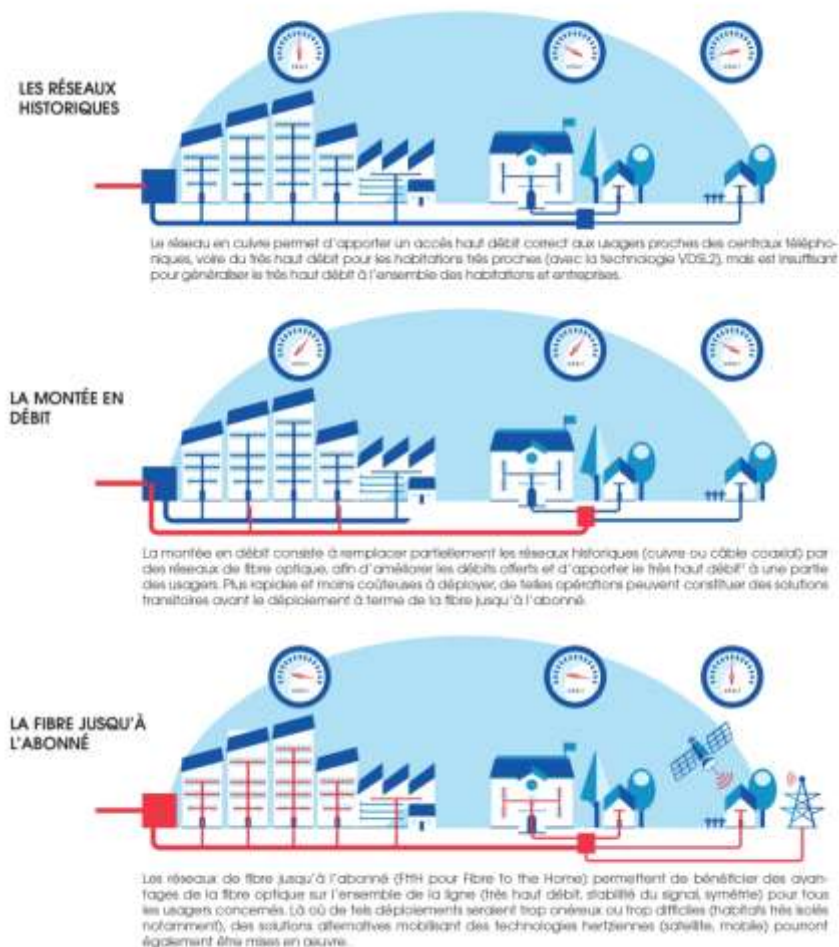
La médiathèque-relais de Baccarat propose une collection d'ouvrages de large choix : livres pour enfants, bandes dessinées, romans, ouvrages historiques, fictions, avec des nouveautés qui viennent régulièrement étoffer les rayons. Une réflexion est actuellement menée afin de développer un pôle-relais dynamique et pratique à Baccarat.

En dehors de Lunéville et Baccarat, l'offre des communes s'appuie sur des médiathèques et bibliothèques de proximité : Magnières, Moyen, Vitrimont, Fraimbois, Flin, Saint-Clément, Bénaménil, Rechainviller, Manonviller et Glonville. Une réflexion est en cours afin de mettre en place un véritable fonctionnement en réseau entre chacune de ces structures et avec celles de Lunéville et de Baccarat.

Dans les espaces ruraux, l'offre en équipements se compose principalement de terrains de football, de terrains de tennis, de city-stades récemment aménagés, de salles polyvalentes, de skate-parcs ou d'aires de jeux. Au-delà des équipements, un important tissu associatif, présent notamment dans les communes rurales, permet une diffusion des activités culturelles et sportives dans l'ensemble du territoire.

Comprendre les réseaux de communications électroniques

Source : Mission Très Haut Débit



Un réseau très haut débit est un réseau d'accès à Internet qui permet d'envoyer et de recevoir un grand nombre de données dans un temps court. En France, l'accès à Internet est considéré à « haut débit » lorsque celui-ci est compris entre 512 kilobits et 30 mégabits par seconde. On parle de « très haut débit » dès que le débit est supérieur à 30 Mégabits par seconde.

Le « Plan France Très Haut Débit » initié en 2013 vise à couvrir l'intégralité du territoire français en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire assurer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations.

Pour assurer la couverture intégrale du territoire d'ici 2022 et éviter le déploiement de plusieurs réseaux en parallèle, le Plan divise le territoire en deux zones distinctes:

- Dans les grandes agglomérations et chefs-lieux de département, les opérateurs privés déploient des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH). Ils s'engagent à réaliser ces déploiements d'ici 2020 dans le cadre de conventions signées avec les collectivités territoriales concernées et l'État. La commune de Lunéville est concernée par le déploiement des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné dans le cadre d'un engagement de déploiement FttH par Orange.
- En dehors des grandes agglomérations, les collectivités territoriales déploient des réseaux publics mobilisant plusieurs types de réseaux d'accès à Internet : FttH, amélioration des débits sur le réseau ADSL, satellite, Wimax, 4G. Ces « réseaux d'initiative publique » proposent, comme les réseaux privés, des services aux particuliers et entreprises par des fournisseurs d'accès à Internet (FAI).

Fin 2016, le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle a décidé de contractualiser avec la Région Grand Est pour que toutes ses communes aient accès au très haut débit par la fibre optique en 2023 avec un démarrage des travaux de raccordement démarreront en 2019.

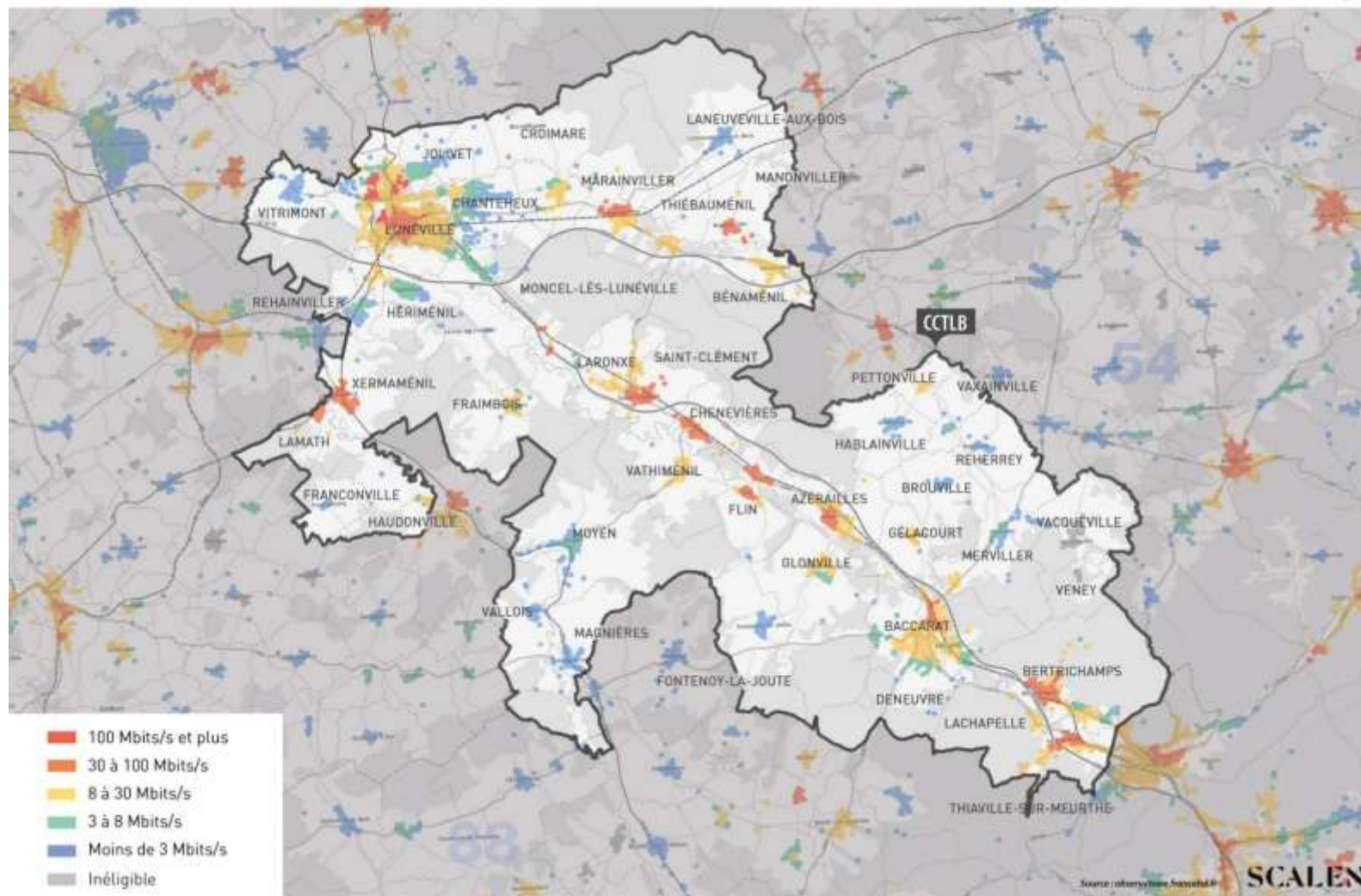
CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Couverture numérique

2017

L'accès au haut et très haut débit est très inégal sur le territoire communautaire : il existe d'importants écarts de services entre l'agglomération lunévilloise, les vallées de la Meurthe et de la Vezouze, dans lesquelles les débits sont globalement élevés, et les communes rurales des plateaux et de la Mortagne.

En 2017, le très haut débit en cours de déploiement ne dessert quelques communes de la vallée de la Meurthe ainsi que l'Actipôle de Mondon.

Par ailleurs, il subsiste encore plusieurs zones blanches concernant les réseaux de téléphonie mobile et notamment sur le plateau de la Verdurette.



Mobilité et offre de transport

En 2017 : un nouveau panorama des acteurs de la mobilité

La Loi NOTRe de 2015 a clairement redéfini les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale. La Loi a fait de la Région le chef de file des transports et de la mobilité. Le transfert des attributs départementaux a été réalisé en deux étapes : 1^{er} janvier 2017 pour les transports interurbains ; 1^{er} septembre 2017 pour les transports scolaires. De surcroît, la loi NOTRe autorise les Autorités Organisatrices de la Mobilité (qui remplacent les AOT) à mettre en place des services de transport non urbains au sein de leurs ressorts territoriaux (qui remplacent la notion de PTU).

> *Une politique des mobilités à l'échelle Pays*

En 2017, le PETR du Pays du Lunévillois est devenu Autorité Organisatrice de la Mobilité sur son ressort territorial par le transfert de la compétence mobilité de ses EPCI membres, hors services scolaires et périscolaires. Parallèlement, le Syndicat Mixte de la Multipole Sud Lorraine s'est doté de la compétence « coordination transport » dite SRU, qui consiste en la « coordination des services organisés par chacun des membres du Syndicat Mixte, la mise en place d'un système d'information à l'intention des usagers, la recherche d'une tarification coordonnée et de titres de transport uniques ou unifiés ».

Ces évolutions récentes dans la répartition de la compétence mobilité vont avoir pour conséquence une rationalisation des offres de transports au sein du PETR du Pays du Lunévillois.

L'offre de transports publics

Le territoire de Lunéville à Baccarat bénéficie de différentes offres de transport public.

> *Le réseau TER Grand Est*

Le territoire compte deux gares (Lunéville et Baccarat) et six haltes ferroviaires. Elles sont desservies par les lignes TER suivantes :

- L11 Nancy - Saint-Dié-des-Vosges ;
- L12 Nancy – Lunéville ;
- L21 Nancy – Sarrebourg – Strasbourg.

La ligne de cars TER L14 Lunéville - Rambervillers – Bruyères dessert quant à elle les six arrêts dans la vallée de la Mortagne.

L'offre ferroviaire sur ces lignes s'est améliorée depuis avril 2016 avec la mise en place du cadencement à l'échelle régionale. Ainsi, 75 TER à destination de Nancy, Saint-Dié-des-Vosges ou Strasbourg s'arrêtent quotidiennement en gare de Lunéville. Celle-ci est également desservie par le TGV (circulant à vitesse d'un TER) à raison d'un aller-retour quotidien sans correspondance entre Paris Est et Saint-Dié-des-Vosges. En 2017, une étude du secteur gare du centre de Lunéville a été lancée. Après la réalisation d'un diagnostic, la mission proposera des scénarios d'aménagement et définira des outils de mise en œuvre afin de développer l'attractivité de ce quartier.

La gare de Baccarat compte quant à elle 32 arrêts quotidiens à destination de Nancy ou de Saint-Dié-des-Vosges.

Les six haltes ferroviaires (points d'arrêts sans bâtiments voyageurs) de la vallée de la Meurthe et les arrêts routiers de la Mortagne connaissent un niveau de desserte variable (de 12 à 24 arrêts quotidiens).

En dehors de Lunéville, le réseau TER est majoritairement utilisé par une population captive (ne disposant pas de permis de conduire, de véhicule ou dans l'incapacité de se déplacer seul). Une tendance renforcée par le déficit d'équipement, de confort ou d'accessibilité de certains arrêts.

> *Le réseau urbain Lunéo*

Les quinze communes de l'ancienne CC du Lunévillois bénéficient d'un réseau de transport urbain proposant deux niveaux de service. Les communes de Lunéville, Chanteheux et Moncel-lès-Lunéville sont desservies par le réseau Lunéo, composé de deux lignes régulières. Les autres communes bénéficient quant à elle du système de transport à la demande Lunéo'Tad qui les relie à l'agglomération lunévilloise.

> *Le réseau régional TED*

Le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle a transféré à la région Grand Est sa compétence mobilité en janvier 2017. Celle-ci gère désormais le réseau Ted. Deux lignes Ted desservent le territoire :

- la ligne R650 relie Nancy à Lunéville en desservant Rehainviller ;
- la ligne R710 relie Lunéville à Badonviller et Cirey-sur-Vezouze sans desservir d'autre commune de la CCTLB.

> *Le service de transport à la demande Tedibus*

Mis en service depuis mai 2014 par le PETR du Pays du Lunévillois en partenariat avec le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, Tedibus est une offre de déplacement à la demande. L'offre couvre tout le territoire du pays, à l'exception de l'ancienne CCL, en le subdivisant en quatre secteurs. Le service fonctionne en rabattement vers les polarités les plus proches :

- Baccarat, Badonviller ou Lunéville pour l'ancienne CCVC ;
- Gerbéviller, Magnières, Blainville ou Lunéville pour l'ancienne CCM.

Une offre de transports peu compétitive face à la voiture.

Dans la CCTLB, la voiture constitue le mode principal de déplacement. 81 % des ménages possédaient au moins une voiture en 2014, et même 35 % en possédaient au moins deux. Cette suprématie de l'automobile est particulièrement visible dans le centre historique de Lunéville, qui est fréquemment saturé.

Le nombre de ménages ayant au moins deux voitures a augmenté de 18 % entre 2008 (5 483) et 2014 (6 450). La possession d'au moins deux voitures s'explique par la bi-activité des ménages, les deux conjoints ayant besoin d'un véhicule personnel pour leurs déplacements utilitaires et professionnels.

En 2014, près de 19 % des ménages de la CCTLB n'ont pas de voiture, soit 3 500 ménages. Ce nombre a toutefois diminué de 9 % entre 2008 et 2014.

Ainsi, l'enjeu principal des offres de transport du territoire est donc de proposer un service de mobilité aux populations captives, sans accès à l'automobile : les jeunes, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Offres de transports publics

2018



Offre ferroviaire

- Réseau TER : lignes 11, 12 et 21
- Gares et nombre d'arrêts quotidiens
- Haltes

Offre routière - Lignes régulières

- Réseau TER : ligne 14 (car Métrolor) et nombre d'arrêts quotidiens
- Réseau Lunéo : lignes 1 et 2
- Réseau TED - R650 et R710

Offre routière - Transport à la demande

- Lunéo TAD
- Tedibus Pays du Lunévillois
 - Secteur Sud Est : rabattement sur Baccarat, Badonviller ou Lunéville
 - Secteur Ouest : rabattement sur Gerbéviller, Magnières, Blainville ou Lunéville

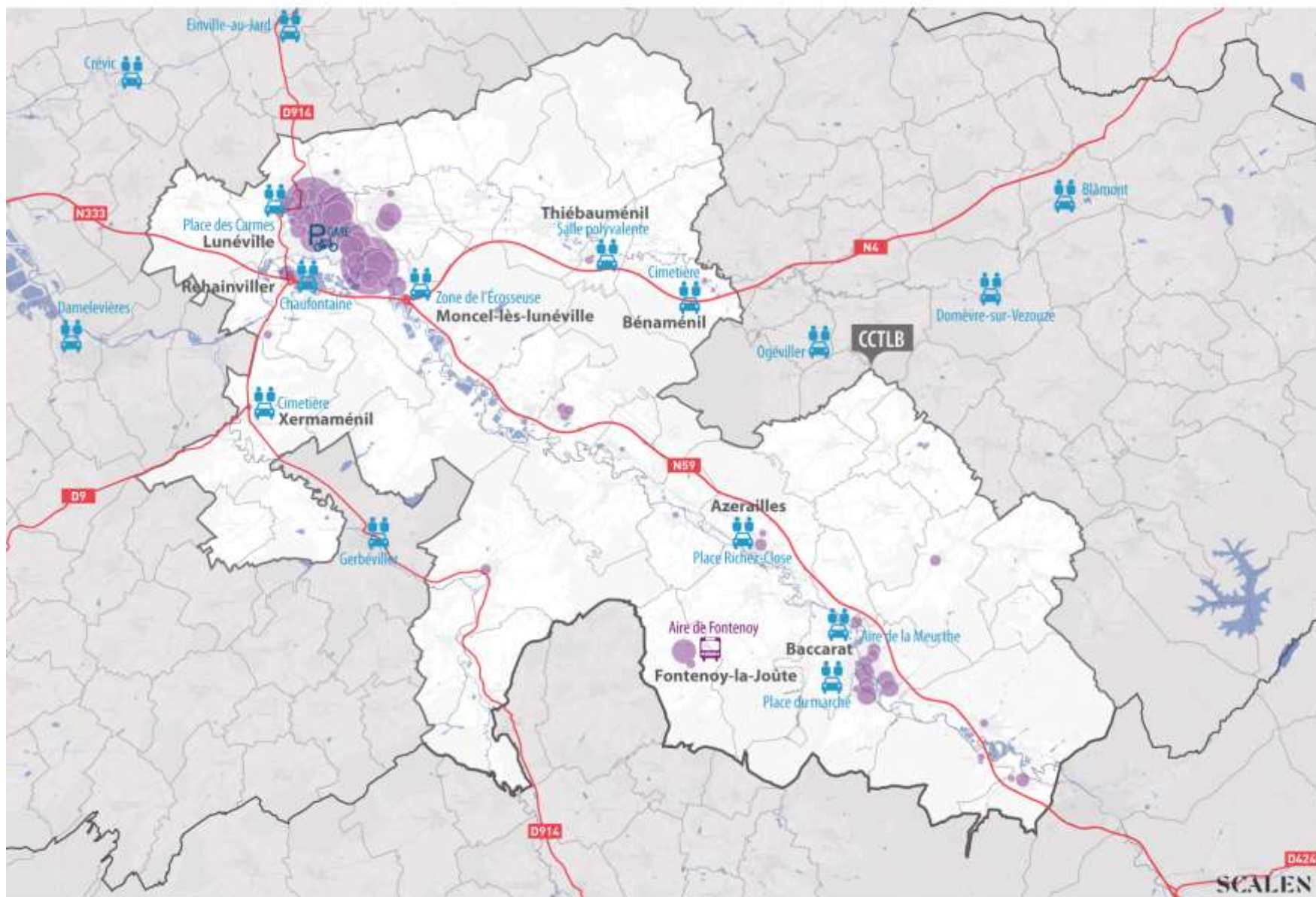
Une offre de stationnement satisfaisante en ville

Dans la quasi-totalité des communes du territoire, le stationnement sur l'espace public se fait sur voirie. Les parcs de stationnements matérialisés sur l'espace public se concentrent à Lunéville (environ 30 parcs) et à Baccarat (environ 10 parcs). Lunéville offre ainsi une capacité de près de 2020 places de stationnement public qui se répartissent notamment entre les parcs de la gare (345 places sur 4 sites), Jacques Lhuillier (260 places), l'avenue de Lattre de Tassigny (230 places) ou la place des Carmes (110 places). À ces parcs publics s'ajoute une très importante offre privée et ouverte au public composée des parkings des grandes surfaces commerciales : près de 2000 places cumulées sur les zones Peupleraie et Libération, entre Lunéville et Moncel-lès-Lunéville. Éloignées du centre-ville et des zones résidentielles, ces parcs de stationnement semblent difficilement mutualisables.

Lunéville est également la seule commune à disposer d'un abri à vélos sécurisé : accolé à la gare et accessible grâce à un badge, il permet de stocker jusqu'à 114 vélos.

Concernant l'électromobilité, l'implantation de bornes de recharge électriques est programmée à l'échelle du PETR du Lunévillois, en partenariat avec le Conseil Départemental.

Commune	Capacités de stationnement*	Public	Privé
Lunéville	3420	2020	1400
Moncel-lès-Lunéville	1362	7	1355
Baccarat	475	315	160
Chanteheux	253	18	235
Fontenoy-la-Joûte	175	175	
Deneuvre	115	15	100
Rehainviller	87	87	
Thiaville-sur-Meurthe	65	65	
Azerailles	55	55	
Gélacourt	35	35	
Merviller	35	35	
Moyen	30	30	
Saint-Clément	30	30	
Thiébauménil	28	28	
Lachapelle	25	25	
Bénaménil	22	22	
Bertrichamps	20	20	
Jolivet	14	14	
Flin	13	13	
Xermaménil	12	12	
Chenevières	10	10	
Total	3031	3250	6281
<i>* parcs privés ou publics ouverts au public (parkings en ouvrage, parcs surfaciques, parkings de grandes surfaces)</i>			



Stationnement spécialisé

-  Aires de covoiturage
-  Stationnement vélo sécurisé
-  Aires de camping-car gratuites

Capacité des parcs de stationnement automobile ouverts au public



Des initiatives pour favoriser la pratique du covoiturage

En 2011, un schéma d'implantation des aires de covoiturage a été élaboré par le Pays du Lunévillois en collaboration avec le CG54. L'échelle d'intervention du dispositif s'étend sur tout le PETR du Pays du Lunévillois et a permis l'implantation de 19 aires. Le service repose sur l'auto-organisation des navetteurs ainsi que sur les outils numériques de covoiturage.

À ce jour, neuf parkings identifiés comme des aires de covoiturages sont présents sur le territoire de la CCTLB : Azerailles (place Richez-Close), Baccarat (place Leclerc), Bénaménil (parking du cimetière), Gélacourt (aire de la Meurthe), Lunéville (place des Carmes), Moncel-lès-Lunéville (parking zone de l'Écosseuse), Rechainviller (aire de Chaufontaine), Thiébauménil (parking de la salle polyvalente).

Une pratique du vélo en deçà de son potentiel

L'écomobilité, en tant que recherche de l'ensemble des modes de déplacements alternatifs à l'automobile individuelle, vise à réduire la dépendance de la société vis-à-vis de l'automobile. Mais la pratique du vélo comme mode de transport ou comme alternative à la voiture est difficile à encourager en milieu rural en raison notamment de la dispersion des villages et des faibles densités. Toutefois, par leur compacité, les agglomérations de Lunéville et de Baccarat pourraient cependant s'y prêter pour des déplacements internes. Les voies pénétrantes de Lunéville disposent de pistes cyclables latérales pour rejoindre le centre historique. Des sentiers existent dans la zone des étangs et des gravières au sud de l'agglomération lunévilloise.

Il existe un fort potentiel du vélo comme pratique récréative et de loisir : la quiétude des communes rurales, les linéaires de chemins ruraux et la proximité d'espaces naturels récréatifs (fond de vallée, forêts) favorisent la pratique récréative et sportive du vélo (cyclotourisme, VTT...). Sur le territoire, les deux itinéraires cyclables (Einville - Raon-l'Étape et Baccarat - Lorquin) en cours de balisage permettront de rejoindre la Véloroute 52 à Einville-au-Jard, mais également de gagner la voie verte de la vallée de la Plaine (Vosges).

PARTIE C :

LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT

Le parc de logements

Une croissance globale du parc de logements.

En 2014, la Communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat compte près de 21 400 logements. Entre 2009 et 2014, le parc de logements s'est accru de 2.9% soit 600 logements supplémentaires. Cette croissance est inférieure à celle de Meurthe et Moselle (+ 4.1%). 70% du parc se concentre sur les 2 villes (58% sur Lunéville et 12% sur Baccarat).

L'évolution du nombre de logements par catégorie 2009/2014

	Evolution du nombre de logements															
	Logements				Résidences principales				Résidences secondaires				Logements vacants			
	2009	2014	evol 09-14 (nb)	evol 09-14 (%)	2009	2014	evol 09-14 (nb)	evol 09-14 (%)	2009	2014	evol 09-14 (nb)	evol 09-14 (%)	2009	2014	evol 09-14 (nb)	evol 09-14 (%)
Lunéville	10412	10484	73	0,7	9155	8887	-268	-2,9	87	63	-24	-27,9	1170	1535	365	31,2
Ville-centre	10412	10484	73	0,7	9155	8887	-268	-2,9	87	63	-24	-27,9	1170	1535	365	31,2
Baccarat	2371	2387	16	0,7	2072	1994	-78	-3,8	41	30	-11	-27,0	258	362	105	40,8
Pôle urbain	2371	2387	16	0,7	2072	1994	-78	-3,8	41	30	-11	-27,0	258	362	105	40,8
Azerailles	385	395	10	2,5	343	342	-1	-0,4	7	4	-3	-43,0	34	48	14	40,7
Saint-Clément	419	416	-3	-0,7	382	384	2	0,6	9	10	1	8,1	28	22	-6	-20,6
Benaménil	211	248	38	17,9	199	216	17	8,6	2	8	6	306,5	10	25	14	143,9
Bertrichamps	525	538	12	2,4	474	481	6	1,4	19	19	0	-0,8	31	38	6	19,5
Magnières	174	172	-2	-1,3	145	143	-3	-1,8	13	7	-6	-45,5	16	22	6	39,1
Pôles de proximité	1714	1769	55	3,2	1543	1565	22	1,4	51	48	-2	-4,4	120	155	35	29,1
Chanteheux	787	888	101	12,8	759	844	85	11,2	10	2	-9	-83,8	18	42	24	136,6
Hériménil	353	371	18	5,0	346	362	16	4,6	0	2	2		7	6	-1	-13,6
Jolivet	356	388	32	9,0	340	374	35	10,2	3	2	0	-9,7	14	11	-2	-15,7
Moncel-lès-Lunéville	192	254	62	32,5	179	239	60	33,5	3	2	-1	-31,7	10	13	3	33,2
Deneuvre	255	267	12	4,6	225	234	9	4,0	8	7	0	-1,3	23	25	3	12,8
Communes périurbaines	1943	2167	225	11,6	1848	2053	205	11,1	24	16	-8	-31,9	71	98	27	38,5
Villages	4331	4563	232	5,3	3855	4068	213	5,5	223	182	-41	-18,4	253	312	59	23,4
TOTAL TERRITOIRE	20770	21370	600	2,9	18473	18568	94	0,5	426	339	-86	-20,3	1871	2463	591	31,6

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

> *Une stabilité du nombre de résidences principales*

Cette stabilité est le reflet de la diminution du nombre d'habitants et de l'effet de desserrement des 2 villes qui n'est plus compensée par l'évolution des communes proches.

Le parc de résidences principales de la communauté de communes représente 86.8% des logements (18 568 unités), contre 89.2% pour la Meurthe et Moselle. Il en représentait 88.9% en 2009. Il a augmenté d'environ 100 unités seulement (+0.5%) entre 2009 et 2014.

Cette stabilité globale traduit une poursuite du desserrement des ménages de Lunéville (-268 ménages) et de Baccarat (-78), au bénéfice des territoires proches qui continuent de les accueillir, que ce soit les communes de l'agglomération restreinte ou les plus petites communes. Par contre à l'échelle de la communauté, le développement des communes proches de Lunéville et Baccarat, ne compense plus le desserrement des 2 villes. Néanmoins, l'évolution des résidences principales se remarque toujours de manière plus marquée, à la fois sur les communes périphériques de Lunéville (Moncel Les Lunéville, +35%, Chanteheux, Jolivet, Chenevières, Rehainviller, Xermaménil, Fraimbois, + de 10 % chacune) et de Baccarat (Reherrey, Veney, La Chapelle, avec plus de 10% chacune également). Ces communes se situent à proximité des axes de communication.

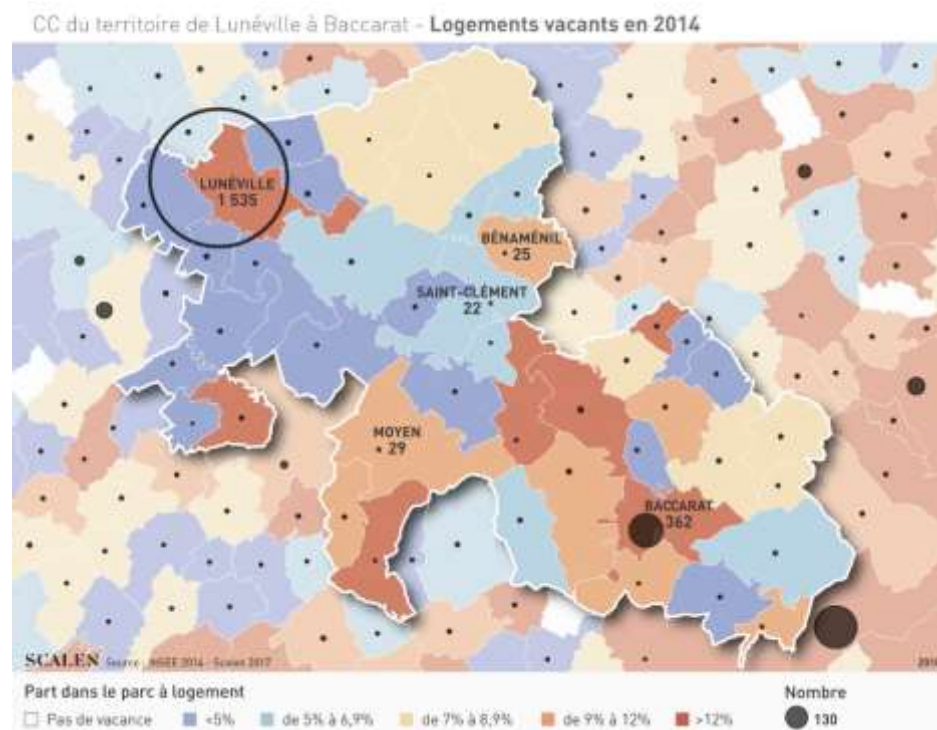
> *Une faible présence du parc de résidences secondaires et un parc en baisse*

La communauté de communes se caractérise par un parc de résidences secondaires limité (340 unités soit 1.8% du parc de logements, au même niveau que le département, 1.6%). Le parc de résidences secondaires a connu une baisse de 20% (80 unités) entre 2009 et 2014. De fait, le parc de résidences secondaires constitue un enjeu en matière d'habitat sur le territoire, tant pour l'offre de produits anciens qu'il propose aux besoins d'accession des ménages locaux qu'à l'accueil d'un public extérieur dans une logique de retour sur le territoire et de valorisation de l'accueil touristique.

> *Une évolution marquée et continue de la vacance*

En 2014, le taux de vacance sur la Communauté de Communes est important : 12% du parc total de logements (9.2% pour la Meurthe et Moselle). De plus, le nombre de logements vacants a connu une augmentation non négligeable : + 31% contre 23% au niveau départemental. La vacance est plus importante dans les villes. Elle atteint 15% à Lunéville et Baccarat. Les 2 villes concentrent 77% de la vacance de la communauté où elle a évolué de plus de 30% pour la première et 40% pour la seconde.

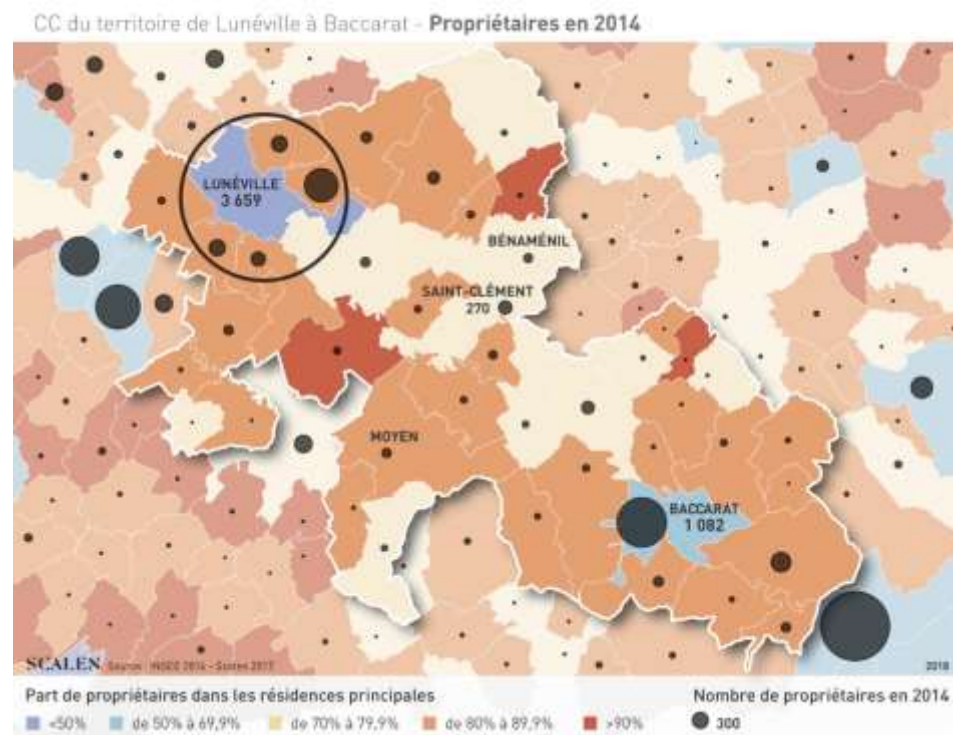
L'évolution de la vacance est importante (600 logements en plus en 6 ans dont 80% dans les 2 villes). Il existe donc un double enjeu concernant le parc ancien. Le besoin de réhabilitation du parc délaissé puisque le territoire recense environ 2400 logements vacants dont une partie pourrait être récupérée, notamment sur les 2 villes, mais aussi le besoin de renouvellement d'un parc qui n'est plus toujours adapté et attractif au regard des évolutions des attentes des ménages.



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 Lunéville (41%) et sur Baccarat (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%.



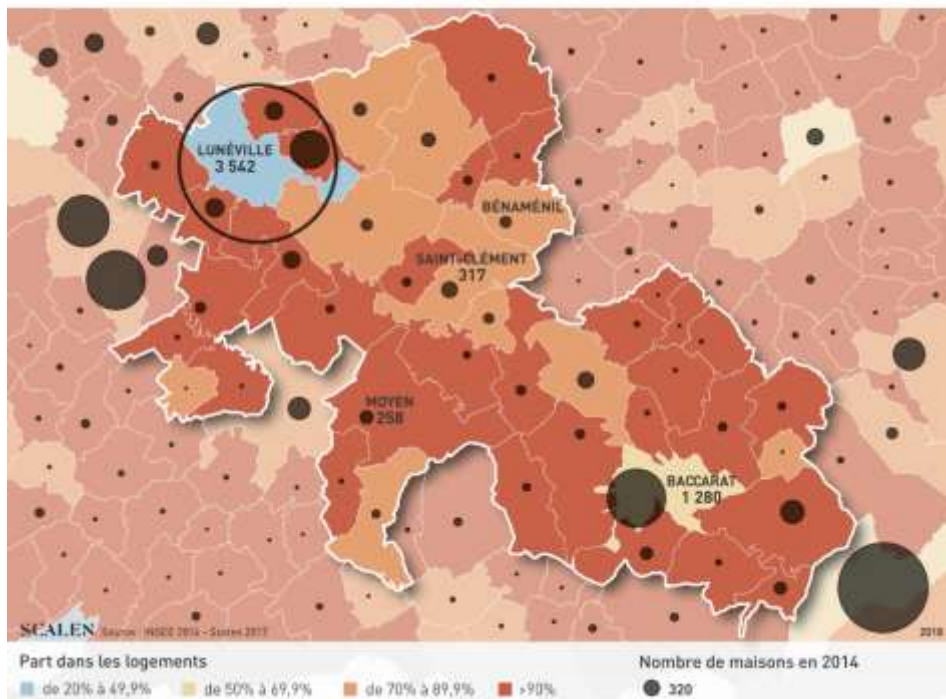
Une prédominance du collectif à Lunéville et Baccarat et de la maison individuelle à l'extérieur

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 60% des logements de maisons individuelles, contre 53% pour la Meurthe et Moselle.

Cette proportion s'est accentuée depuis 2009 (+4.3%), alors que le parc collectif n'a progressé que de 1.2%. Elle est à nuancer avec une proportion de logements collectifs à hauteur de 66% sur Lunéville et 46% sur Baccarat quand elle ne dépasse pas les 10% sur l'ensemble des autres communes.

De plus, Lunéville a connu une évolution de la part du collectif et une stabilité de sa proportion de maisons individuelles. Baccarat a connu l'effet inverse. Enfin, le territoire entre 2009 et 2014 a développé 520 maisons contre 108 appartements seulement, centrés sur Lunéville, principalement.

Dans les autres communes du territoire, le poids des maisons s'élève à plus de 90% des logements et a augmenté, démontrant une réalité du territoire qui est celle de la maison individuelle, hors Lunéville et Baccarat.



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 :

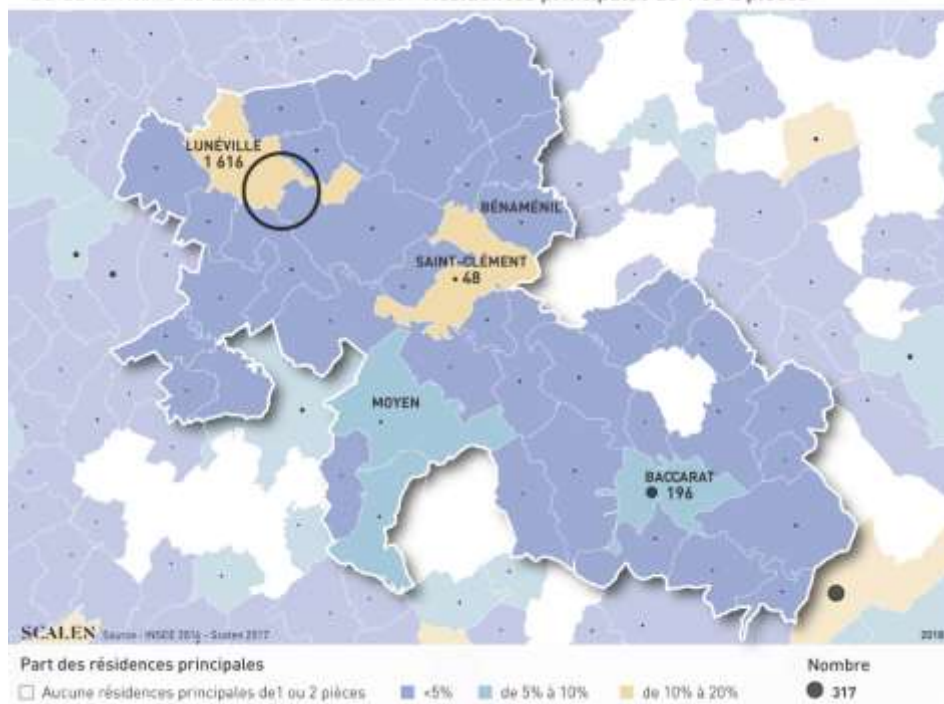
- Un déficit en petits logements : les logements de 1 et 2 pièces représentent 11% du parc (5.8% pour la Meurthe et Moselle) alors que les ménages de 1 à 2 personnes représentent 78.2% de la population. Sur Lunéville, les petits logements représentent 18% seulement et les ménages de 1 ou 2 personnes, 72%. Sur Baccarat, cette proportion est encore plus marquée (80% de ménages de petite taille, pour 10% de T1 et T2). Saint-Clément est la seule commune qui recense un parc de petits logements à hauteur de 10%, ailleurs, ils dépassent rarement les 5%, bien que 55 à 60% de ménages soient de petite taille. Enfin, il faut souligner la forte concentration des logements de petite taille sur Lunéville (80% des T1 et T2 du territoire).
- Une importance de grands logements (5 pièces et plus) : l'offre de grands logements représente 45 % 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 Lunéville (29%) et Baccarat (39%), 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.
- Une proportion de logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) **importante également. Ils représentent 44% du parc à l'échelle du territoire** mais les ménages de 3 à 4 personnes représentent seulement 25,3%. Lunéville et Baccarat se caractérisent par l'importance de ce parc intermédiaire qui représente un plus de la moitié des logements.

Ainsi sur la communauté, traduit un réel décalage entre un parc de logements de petite taille T1 à T3 représentant 29% des résidences principales alors que

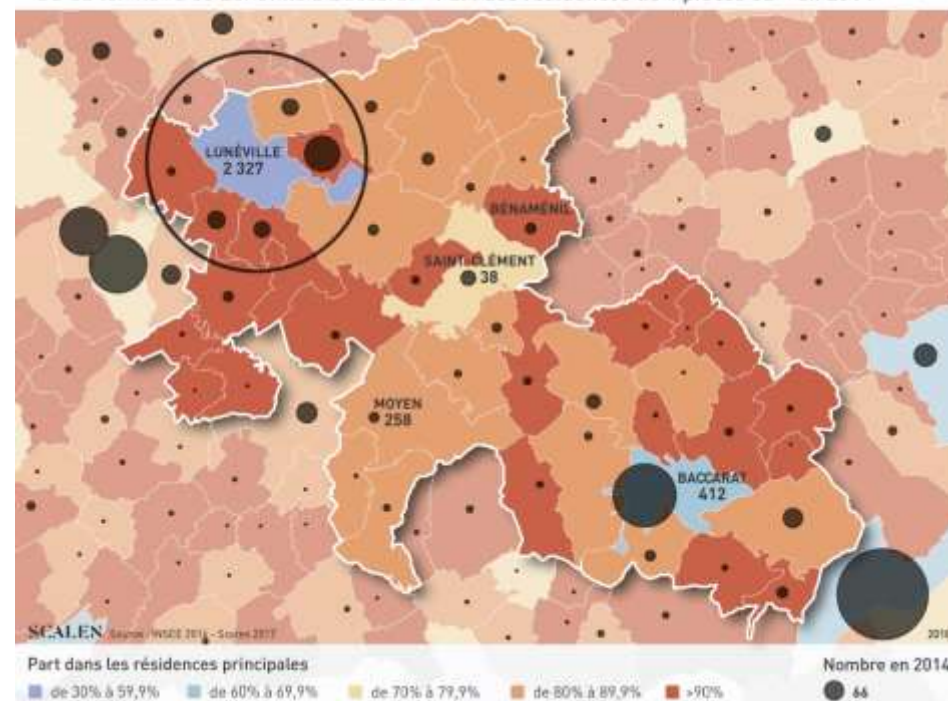
les ménages d'une ou deux personnes représentent les 3/4 de la population. À contrario, les T5 représentent 45% pour une proportion de ménages de plus grande taille limitée : 19/20%, pourtant ceux-ci ont encore augmenté de 2.9%.

Seule Lunéville voit son parc de grands logements, quelque peu diminuer au profit d'un développement d'une offre de T3.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Résidences principales de 1 ou 2 pièces



CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Part des résidences de 4 pièces ou + en 2014



Une présence non négligeable d'un parc vieillissant véritable 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, 58.9 % du parc de logements a été construit avant 1970, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, contre 54% pour la Meurthe et Moselle. Lunéville et Baccarat se distinguent fortement avec plus de 60% de leur parc construit avant 1970. Les communes périurbaines autour de Lunéville se caractérisent par un parc plus récent. Seulement 30% date d'avant 1970. Par contre, dans de nombreuses communes rurales, la proportion de logements anciens est importante (+ de 60%).

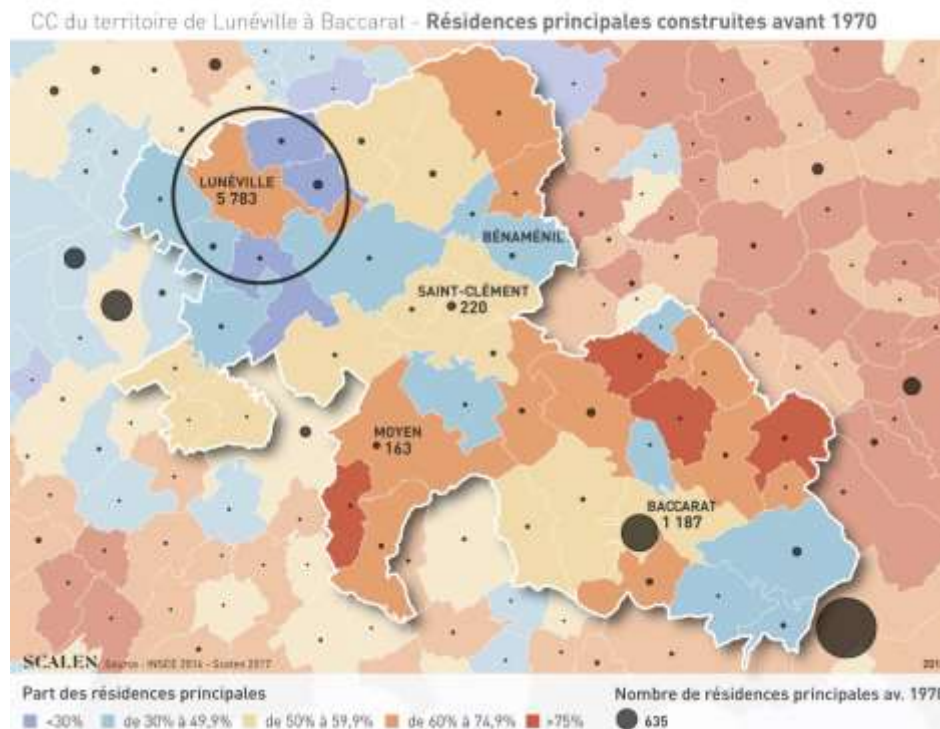
Les données sur la date de construction permettent de mettre en avant qu'environ 10 700 logements ont été construits avant 1970, dont 5782 (54%) sur Lunéville et 1200 sur Baccarat (11%), soit les 2/3 sur les 2 villes.

Les résidences principales selon l'âge de construction en 2014

	Lunéville Baccarat	Hors villes	CCTLB
Avant 1946 < 210 kWEP/m ² /an	4485 41.8%	2671 34.7%	7156 38.5%
1947-1970 250 à 350 kWEP/m ² /an	2484 22.8%	1061 16%	3545 19%
Après 1970 <150 kWEP/m ² /an	3912 35.9%	3955 68%	7867 42.5%

Source DDT 2013

Les données pour le département sont : avant 1946 (28.8%), 1947/1970 (25.9%) et après 1970 (45.3%). Si la communauté se situe au même niveau que le département, en poids de résidences construites avant 1970 (53%), Lunéville se situe plus de 10 points au-dessus de la moyenne départementale.



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/m²/an en 2020 (soit classe C et D en moyenne).

Plus 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 (39.4%).

Cette ancienneté du parc se retrouve également à travers la présence d'une part non négligeable de logements peu confortables et potentiellement indignes.

La communauté de communes se caractérise par la présence d'un parc privé peu confortable. Les données INSEE en 2014 traduisent que 2.7% des résidences principales sont recensées comme n'ayant pas tous les éléments de confort, contre 2.6% au niveau départemental. Les données de la DDT traduisent ces chiffres avec :

- La présence **d'un résiduel** de logements inconfortables, c'est-à-dire n'ayant pas l'un des 3 éléments de confort (baignoire ou douche...), ce sont environ 480 à 500 logements classés dans ce sens, soit 2.7% du parc. Si 60% est concentré sur Lunéville et Baccarat, il faut néanmoins souligner que le taux de logements inconfortables est au même niveau, voir plus élevé dans de nombreuses communes rurales.
- Cette donnée semble confirmée avec l'existence d'un parc privé potentiellement indigne, (défini 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 environ 700 à 800 logements concernés sur la communauté. Ce chiffre se confirme avec le nombre de logements classés 6 et 7 au niveau cadastral (572 logements).
Ce parc de logements privés potentiellement indigne se retrouve principalement dans les 2 principales villes et apparaît de manière plus diffuse sur les autres communes. Elles traduisent la présence de situations à mieux repérer et traiter.

Une faible diversité de l'offre de logements

En 2014, le parc de logements proposait une faible diversité de logements. 37% des résidences principales seulement était constitué de logements locatifs, dont 4880 logements locatifs privés (26%) au niveau du département, 2600 logements locatifs sociaux (12% contre 13.9% pour la Meurthe et Moselle) et 460 logements locatifs loués gratuitement (2.4%, à peu plus haut que le niveau du département : 1.8%).

		Statut d'occupation des résidences principales															
		Propriétaires				Locataires (privé)				Locataires (public)				Logés gratuitement			
		2009	2014	evol(nb)	evol(%)	2009	2014	evol(nb)	evol(%)	2009	2014	evol(nb)	evol(%)	2009	2014	evol(nb)	evol(%)
Lunéville		3667	3659	-8	-0,2	3359	3259	-100	-3,0	1913	1790	-123	-6,4	216	179	-37	-17,1
Ville-centre		3667	3659	-8	-0,2	3359	3259	-100	-3,0	1913	1790	-123	-6,4	216	179	-37	-17,1
Baccarat		1059	1082	23	2,2	570	515	-55	-9,7	262	234	-28	-10,8	181	163	-17	-9,6
Pôle-urbain		1059	1082	23	2,2	570	515	-55	-9,7	262	234	-28	-10,8	181	163	-17	-9,6
Azerailles		252	254	2	0,6	68	65	-3	-3,9	16	17	1	5,2	7	6	-1	-15,1
Saint-Clément		269	270	0	0,2	108	111	3	2,9	0	0	0		4	3	-1	
Benaménil		157	170	13	8,5	31	37	6	18,4	3	2	-1	-32,0	8	7	-1	-10,8
Bertrichamps		405	411	6	1,6	59	63	4	6,9	2	0	-2	-100,0	9	7	-2	-22,1
Magnières		110	110	0	-0,4	14	21	7	49,4	13	10	-3	-23,4	8	2	-6	-75,1
Pôle-de-proximité		1194	1215	21	1,8	279	296	17	6,1	34	29	-5	-15,0	36	25	-11	-30,7
Chanteheux		658	727	69	10,5	94	105	12	12,8	0	1	1		7	10	3	50,4
Hériménil		286	295	8	2,9	49	56	7	13,7	7	8	1	16,0	4	4	0	1,5
Jolivet		301	333	31	10,4	28	33	5	16,7	7	7	0	6,1	4	2	-2	-47,0
Moncel-lès-Lunéville		130	185	55	42,5	46	50	5	9,9	0	0	0		3	3	0	3,2
Deneuvre		189	192	3	1,6	33	39	6	18,1	0	0	0		3	3	0	-3,1
Communes-périurbaines		1565	1732	167	10,7	249	283	34	13,6	13	16	2	18,6	20	22	2	8,1
Villages		3300	3448	148	4,5	459	528	69	15,0	10	25	15	144,4	86	68	-18	-21,4
TOTAL-TERRITOIRE		10786	11137	351	3,3	4916	4880	-35	-0,7	2233	2094	-139	-6,2	539	457	-82	-15,2

> *Un parc social développé mais concentré sur Lunéville et secondairement Baccarat*

Selon les données les plus actualisées des bailleurs sociaux de 2016, le territoire de la Communauté de Communes comprend 2600 logements sociaux, soit 5.2% du parc départemental.

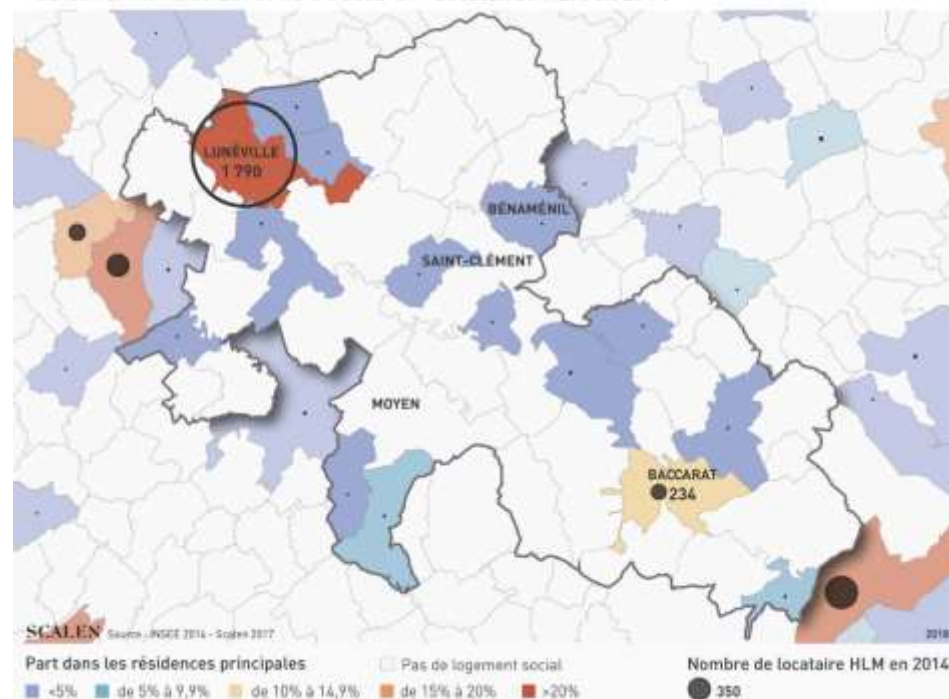
Le parc de logements sociaux est concentré sur la commune de Lunéville avec 84% du parc de la communauté de communes. Avec le parc de Baccarat, les 2 villes concentrent 95% des logements sociaux.

Sur Lunéville, il représente 20% des résidences principales, sur Baccarat, il atteint les 12%.

Ailleurs, il est présent dans 12 communes. Il dépasse les 8% sur Magnières (15 logements), il atteint 5% sur Azerailles (18 logements), et Thiaville sur Meurthe (14), mais ne dépasse pas les 2% dans les autres communes, dont les communes périurbaines de Lunéville.

Depuis 2009, selon les données INSEE, le parc de logements sociaux aurait diminué de 140 unités, reflet des démolitions sur Lunéville et de ventes laisse supposer une diminution du poids du parc dans les résidences principales (-1 point).

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Locataires HLM en 2014

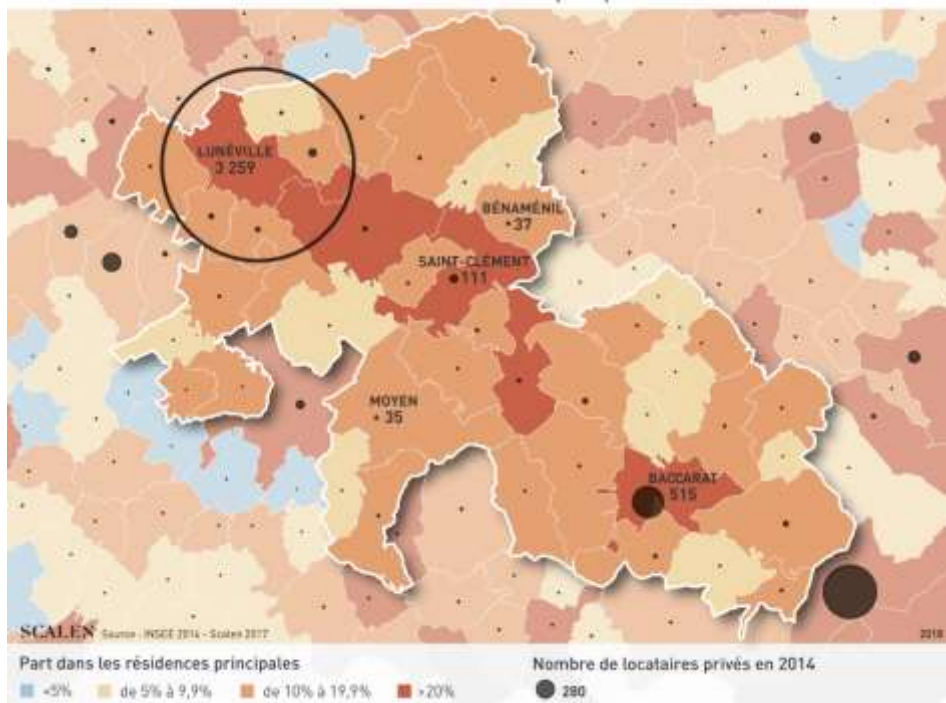


> **Une présence d'un parc locatif privé non négligeable, centrée également sur les villes**

En 2014, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 4880 logements.

68% de ces logements se retrouvent sur Lunéville (3300 des 4880 logements). Baccarat en compte 515 soit 11% et Saint-Clément (111, soit 3%)... Dans les autres communes, il est moins développé. Il représente 14% seulement et correspond à environ 10 à 15% des résidences principales dans la majorité des communes.

CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Locataire du parc privé en 2014



> *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, pouvant atteindre 10, voire plus pour certaines d'entre elles. Le parc correspond à environ 150/200 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.

Une offre d'accueil spécifique bien présente

> *Le logement des jeunes*

Aujourd'hui, les réponses aux besoins de logements pour les jeunes sont organisées et multiples, centrées sur Lunéville avec :

- Les étudiants, peu nombreux (en IUT, BTS, école de la Croix Rouge), disposent de deux résidences étudiantes, l'une de 34 logements « Erckmann », (studios de 18m²) et une de 35 logements « L'Espace-Temps » à Lunéville dont la capacité semble suffisante et de l'internat au lycée. Ils peuvent également trouver des réponses dans la résidence intergénérationnelle « Saint-Jacques », pour les étudiants de l'école de la Croix Rouge notamment (convention pour 10 places) ;
- Les jeunes en formation ne disposent pas d'une offre d'accueil spécifique. Certains ont accès à la résidence Saint-Jacques ;
- Les jeunes en difficulté ont recours au dispositif d'accueil de l'ARS (logements d'urgence, logements transitoires...) ;
- **Les jeunes à la recherche d'un logement ordinaire** trouvent des réponses dans le parc social et privé. Cependant, le parc de logements de petites tailles est peu nombreux (11%, mais 18% sur Lunéville).

Ailleurs, les réponses ne sont pas organisées. Aucune structure n'est présente sur Baccarat. Néanmoins, les réponses sont organisées dans le parc locatif.

> *Le logement des personnes âgées ou handicapées*

Aujourd'hui, à l'échelle communautaire, l'offre d'hébergement en faveur du public âgé semble suffisante avec 2 maisons de retraite (379 places) et 5 foyers logements (262 appartements).

Maison de retraite :

Lunéville – Centre Hospitalier : 228 places dont 6 en accueil de jour et 30 unités de soins courte durée.

Baccarat : 151 places

Soit au total : 379 appartements.

Foyer logement :

Lunéville :

- Résidence « Boffrand » : 56 appartements (F1 bis) ;
- Résidence « St Jacques » : 66 appartements (F1 bis) ;
- Résidence « Ménil » : 75 appartements (F1 bis).

Baccarat : 30 appartements

St Clément résidence « L'Age d'Or » : 35 appartements (F1).

Soit au total : 262 appartements.

Par ailleurs, une offre complémentaire existe sur le Lunévillois, tant en maisons de retraite (148 sur Bayon, 36 à Blainville sur l'Eau, 209 à Cirey-sur-Vezouze, 31 à Einville sur Jard et 91 à Gerbéviller) et en foyers logements (34 à Badonviller, 40 à Damelevières et 36 à Gerbéviller) à laquelle s'ajoute l'offre proche des agglomérations nancéennes et de Saint-Dié et des communes vosgiennes voisines (Rambervillers et Raon-l'Étape).

Les structures d'accueil liées au handicap, sont également bien présentes sur le Lunévillois : Foyer AEIM à Lunéville, FAS à Badonviller, Blamont, Cirez sur Vezouze, Lunéville, FAM à Bayon, ESAT à Lunéville, Blainville, Blamont, IME, IEM, ITP, SESAD, MAS à Lunéville, Atelier partagé, service accueil familial...

> *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 Lunéville et elle est organisée selon :

L'association « ARS » de Nancy, assure pleinement l'accueil et la prise en compte des publics en difficultés vis à vis du logement. Elle gère sur Lunéville et pour le Lunévillois un SAO (Service Accueil et Orientation) et assure le suivi de :

- Concernant le logement d'urgence :
 - 4 logements d'urgence (des studios dans le Foyer St Jacques) + des nuitées dans 2 hôtels ;
 - Un logement mis à disposition par le CCAS afin d'assurer l'accueil de femmes victimes de violence.
- Concernant le logement d'insertion :
 - 5 logements transitoires (ALT) ;
 - 2/3 logements gérés en bail glissant assurant le suivi d'autant de ménages
 - 8 logements éclatés en CHRS.

L'association « Ensemble », assure la prise en charge du public atteint de problèmes psychiques et bénéficiant d'un suivi spécifique du Centre Psychiatrique de Nancy. Sur Lunéville, l'association gère un dispositif d'accueil organisé autour :

- De deux Pensions de Famille (ou Maisons Relais), l'une de 14 places, au 8 rue Voltaire, et l'autre de 12 places dans l'immeuble « Le Sarriette », soit au total : 26 places ;
- De 2 logements en sous location, bénéficiant de financement ALT et 6 logements regroupés dans le Foyer Saint Jacques.

Le CCAS accueille dans son foyer de personnes âgées (Résidence St Jacques), des personnes âgées, des étudiants, des jeunes en formation et des personnes en difficulté et souhaite voir évoluer cette situation en transformant une partie du foyer en résidence multi-accueil. Le CCAS gère également deux appartements mis à disposition par l'OPH permettant de répondre à des besoins de relogement liés à des incendies.

Sur Baccarat, les réponses en matière d'accueil sont limitées. La commune dispose de deux logements d'urgence. Le recours au parc social est facilité au regard de l'importance de la vacance.

Par ailleurs, il faut souligner la faible présence de logements très sociaux, mais l'ancienneté du parc traduit l'importance de logements à niveaux de loyers peu élevés.

> Le logement des militaires

Aujourd'hui, la présence des militaires se retrouve à Lunéville au 53^{ème} Régiment de transmission et à Chenevières. Les effectifs s'élèvent à environ 700 à 800 personnes, un effectif militaire stable depuis quelques années et une situation qui va perdurer.

Les besoins de logements sont couverts de plusieurs manières avec :

- Des appartements en caserne.
- Un parc retenu par convention auprès de bailleurs sociaux de 62 logements : 32 appartements à la SNI au Champs de Mars et au Clarenthal et 31 logements réservés auprès de l'OPH de Lunéville, en face de la caserne.
- L'accès au parc locatif privé des communes, et notamment de Lunéville.
- L'accès à la propriété avec de nombreuses familles ayant acheté une maison dans une commune.

> L'accueil des gens du voyage

Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, le besoin sur la Communauté de communes portait sur la réalisation de :

- Une aire d'accueil de 20 places,
- Une aire de grand passage de 200 places

Seule l'aire d'accueil a été réalisée sur le site du Rianois à Lunéville. La recherche d'un site pour l'implantation de celle de grands passages est toujours en réflexion.

Les évolutions récentes en matière d'habitat

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 Territoire de Lunéville à Baccarat, dans le cadre du SCOT, a intégré les préconisations qui en découlent, pour :

- Organiser un territoire au service de la communauté, en confortant une armature multipolaire avec le renforcement de Lunéville, « Agglomération Relais », du pôle urbain de Baccarat et des petits pôles de proximité, et en permettant d'assurer cette ambition, notamment en termes de développement et de valorisation d'une offre d'habitat, attractive et diversifiée répondant à la réalité de ses besoins ;
- Aménager durablement le territoire et le rendre attractif en assurant un développement urbain, cohérent et maîtrisé, pour à la fois de 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) :
 - 6000 logements soit 210/220 par an dont 3 000 logements prévus sur la période 2013/2026.
- Répartition géographique à prévoir avec comme objectif de : consolider la ville centre et son agglomération et le pôle urbain de Baccarat et les pôles de proximité, dans leurs fonctions d'équipements et de services, de rapprocher habitat et emploi, de renforcer les secteurs desservis par les transports et de préserver l'armature verte et les ressources naturelles, la santé et le bien être des habitants.
- Organisation du développement en priorisant l'enveloppe urbaine (réhabilitation, dents creuses, vacance) avant l'ouverture à l'extension.

Développer une offre adaptée aux besoins de toute la population, pour faciliter les parcours résidentiels en diversifiant les réponses, rééquilibrer la taille des logements en favorisant le développement de petits logements (T1 et T2) et garantir une mixité sociale : 30% de locatif social, privé conventionné et en accession sociale sur l'agglomération relais, 20% sur le pôle urbain, 10% sur les bourgs 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 pour lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et récupérer la vacance pour atteindre un taux de vacance à hauteur de 6 à 7%.

Aménager un territoire de qualité économe de ses ressources en favorisant une stratégie d'optimisation du foncier, selon :

- Privilégier 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).
- Éviter l'étalement urbain ;

Il préconisait de diversifier et densifier les formes urbaines en recherchant des formes plus denses.

	Objectif de densité moyenne minimale		Densité moyenne 1999/2009
	Renouvellement	Extension	
Lunéville/Baccarat	50	25	9
Jolivet/Bénaménil Chanteheux/St-Clément/ Bertrichamps Hériménil/Magnières Moncel/Azerailles	30	20	13
Autres communes	20	15	7

Dans le même sens, il prévoyait de favoriser un urbanisme de qualité en renforçant la mixité des fonctions et en concevant un aménagement de qualité pour un meilleur cadre de vie.

> Un nouveau contexte réglementaire relatif au développement de l'habitat à prendre en compte

Le développement de l'habitat au cours de ces dernières années devait se faire en lien avec les évolutions réglementaires.

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 réglementaires (réglementations 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 : le Facteur 4, 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/m²/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/m²/an), en 2020 une baisse de 38% des consommations (150 kWh/m²/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 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'énergie fossile 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 revoient en profondeur les instruments de la politique de la ville et notamment en plaçant la Communauté de communes comme chef de file de l'élaboration des contrats de ville (concernant le quartier prioritaire Niederbronn-Zola et le centre ancien de Lunéville).

Une prise en compte des préconisations de la loi « Égalité 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. Celle du territoire de Lunéville à Baccarat qui recense des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, doit mettre en œuvre une Conférence Intercommunale du Logement,

chargée d'élaborer une Convention Intercommunale d'Attribution et un Plan de Gestion de la demande Sociale et d'Information des demandeurs.

Une organisation d'une politique de l'habitat à travers la mise en œuvre d'un premier PLH sur l'ancienne Communauté de communes du Lunévillois

Pour la période 2014/2019, seule, l'ancienne communauté de communes de Lunéville avait défini une politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un PLH organisé autour de 5 grandes orientations et 12 actions :

Orientation 1 : Maîtriser le développement d'une offre d'habitat dans des opérations 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 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc existant, public et privé.

- Action 2 : Mener à bien la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux et pérenniser le projet ANRU.
- Action 3 : Réussir la reconquête du centre ancien de Lunéville.
- Action 4 : Élargir le dispositif de traitement de l'habitat privé ancien à toutes les communes.
- Action 5 : Assurer la valorisation urbaine de l'habitat.
- Action 5.1 : Assurer la valorisation urbaine de l'espace entre Lunéville et Chanteheux.
- Action 5.2 : Accompagner les communes qui souhaitent mettre en œuvre un projet global d'aménagement et de développement durable.

Orientation 3 : Assurer un développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses habitat.

- Action 6 : Assurer un développement de l'offre locative sociale basée dans un premier temps sur la reconstruction du parc démoli.
- Action 7 : Développer l'offre en accession aidée.

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

- Action 8 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population.
- Action 9 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes.
- Action 10 : Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement.
- Action 11 : Mettre en œuvre les préconisations du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage.

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH.

- Action 12 : Créer des outils d'observation et assurer le pilotage et l'animation du PLH.

Ce PLH avait défini à la fois, une organisation du territoire, une répartition des objectifs de développement d'une offre diversifiée de logements, entre production neuve et récupération de logements vacants. Sur cette base, il avait défini les conditions pour le faire avec le souci d'apporter des réponses aux besoins des habitants (logements locatifs, aides en accession sociale).

Sur les autres Communautés de Communes, cette approche stratégique n'a pas été faite, limitant l'action en matière d'habitat, au portage de dynamique d'intervention sur le parc privé ancien, dans le cadre d'OPAH et du dispositif « Habiter Mieux », de Plans Façades.

Aujourd'hui, le travail mené à travers le PLH constitue le guide du regard porté sur le territoire et de l'action de demain, à adapter au regard des évolutions et à élargir à l'ensemble du territoire.

Les évolutions au cours des dernières années

Cette approche est organisée en lien avec les attentes mises en avant dans le PLH, et la mesure de ce qui a été préconisé à l'échelle de l'ancienne Communauté, élargi à l'ensemble du territoire.

Un développement de l'habitat limité, notamment sur les deux villes

Principales préconisations :

- *Des objectifs de développement de l'habitat, pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique.*
- *Un recentrage du développement en faveur de l'agglomération et de la ville centre à l'intérieur de celle-ci, et du pôle urbain.*
- *Un développement dans des opérations plus denses en renouvellement urbain et favorisant la récupération de logements vacants.*

> Des besoins de logements, à satisfaire

Sur la période 2009 à 2014, 480 logements commencés ont été réalisés sur la Communauté de communes, soit 80 par an.

Entre 2009 et 2014, selon les données de l'INSEE le parc des résidences principales a évolué de 100 unités.

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 : 42 745
 - Taille des ménages 2014 : 2,29
 - Résidences principales 2009 : 18 473

Soit 190 résidences principales nécessaires pour répondre au desserrement soit 30/35 par an.

- Renouvellement du parc de logements (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% du parc de logements, soit environ 200/210 logements (35 à 40 par an).

- Croissance démographique : elle n'a pas généré de besoin de logements.

Par ailleurs, la variation du parc existant entre l'évolution du nombre de logements vacants (+ 590) et des résidences secondaires (90 en moins) correspond à environ 500 logements soit 80 par an.

En final, le besoin de logement aurait pu être couvert par le parc existant. La production d'une offre nouvelle a mis de côté une partie du parc devenu obsolète.

Entre 2009 et 2014 sur la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, dans le contexte de baisse de population et de stabilité du nombre de ménages, les résidences principales, ont évolué de 100 unités seulement (soit +0.5%), soit un rythme de 15/20 par an.

Cette évolution positive des 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 baisser de 260 unités et celle de Baccarat de 80. L'ensemble des autres communes, est encore support d'un développement, certes limité, mais encore bien présent dans certaines communes périurbaines.

Parallèlement, le parc vacant sur la période a augmenté de 600 unités, à un rythme de 90 à 100 par an, au même niveau que le parc neuf.

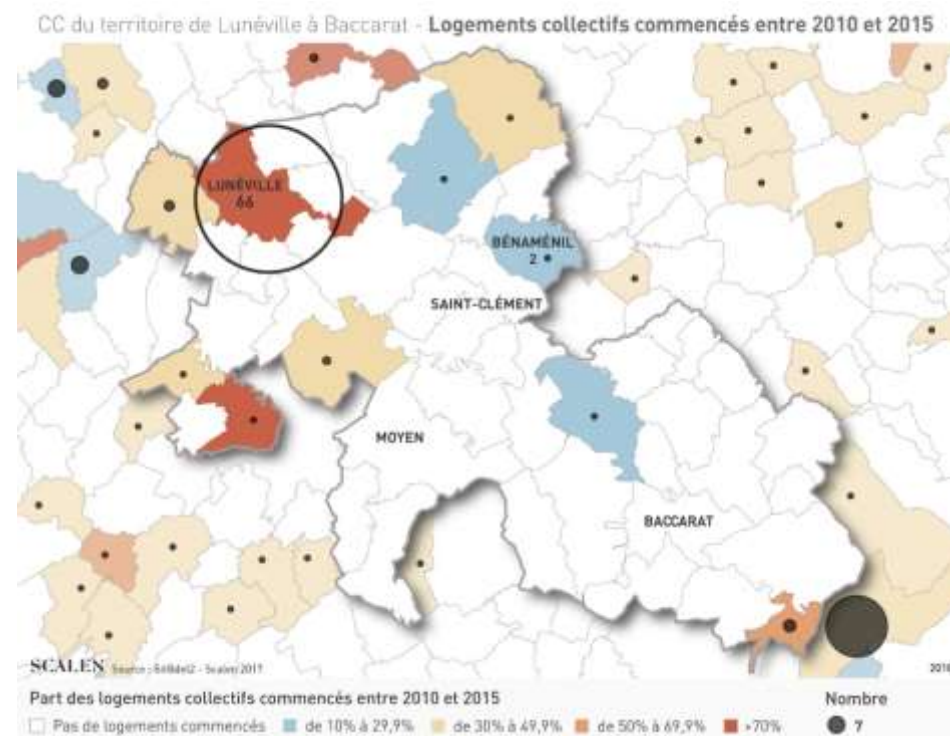
> Un développement largement en dessous des objectifs fixés par le SCOT et qui s'atténue

Les données de la DREAL (Sitadel) sur les logements commencés sur la période 2010 à 2016, font état d'un niveau de construction à hauteur de 510

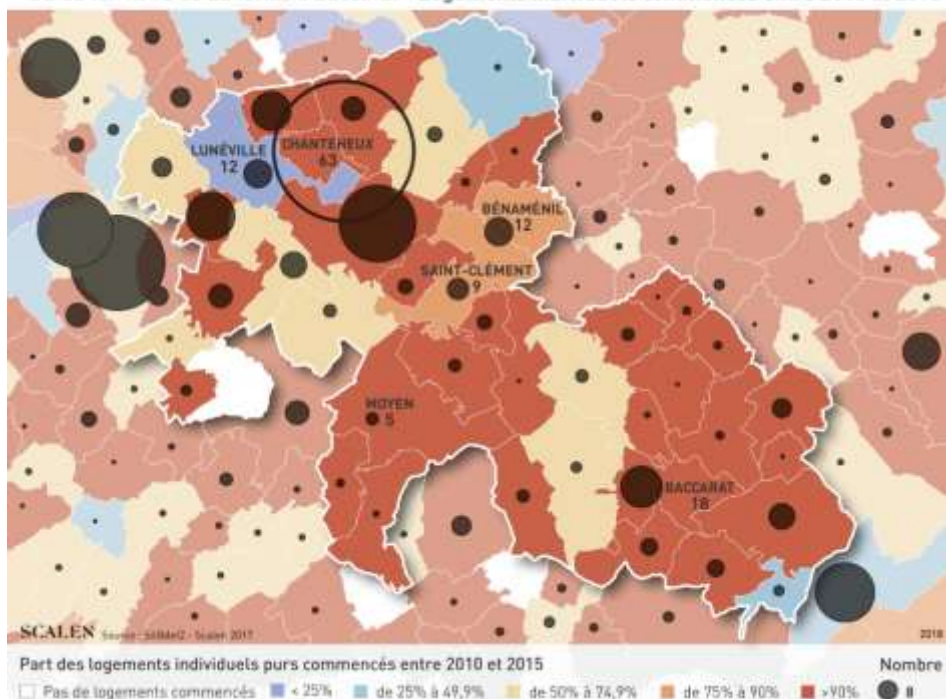
logements environ, soit 70/80 par an, pour un objectif fixé par le SCOT de 210/220, soit un rythme trois fois moins important.

Les effets du desserrement urbain de l'agglomération nancéenne qui a favorisé le développement de nombreuses communes de la Communauté de Communes jusqu'au début des années 2010, semble s'être quelque peu estompé (pour rappel, le niveau de construction sur la seule communauté du Lunévillois s'élevait à environ 220 logements par an au milieu des années 2000, avec un rythme d'environ 90 à 100 par an sur Lunéville, accompagné d'un développement soutenu dans les communes périurbaines).

Sur la période de mise en œuvre du SCOT (2013/2016), le rythme de développement s'est fortement abaissé à hauteur de 60/70 logements par an, dont le 1/3 sur Lunéville qui a connu une petite relance en 2014 et 2015 avec la construction de logements sociaux, en lien avec le programme ANRU.



CC du territoire de Lunéville à Baccarat - Logements individuels commencés entre 2010 et 2015



Le rythme de développement s'est maintenu dans les communes périurbaines mais s'est fortement atténué depuis 2013 (ex : moins de 10 logements par an sur Chanteheux, Moncel-lès-Lunéville, Hériménil, Croismare, Rehainviller...) correspondant au bouclage d'opérations de lotissement dans la plupart des cas.

Ce niveau de rythme très limité **concerne également l'agglomération de Baccarat et Deneuvre** avec 2 à 3 logements par 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.

	Types de logements commencés entre 2010 et 2016					
	Logements		Individuels purs		Collectifs	
	nb	moy ² annuelle	nb	Part ¹ (%)	nb	Part ¹ (%)
Lunéville	92	13,1	26	28,3	66	71,7
Ville Centre	92	13,1	26	28,3	66	71,7
Baccarat	18	2,6	18	100,0	0	0,0
Pôle Urbain	18	2,6	18	100,0	0	0,0
Azerailles	8	1,1	6	75,0	2	25,0
Saint-Clément	11	1,6	11	100,0	0	0,0
Benaménil	17	2,4	15	88,2	2	11,8
Bertrichamps	12	1,7	12	100,0	0	0,0
Magnièrès	2	0,3	2	100,0	0	0,0
Pôles de proximité	50	7,1	46	92,0	4	8,0
Chanteheux	68	9,7	68	100,0	0	0,0
Hériménil	21	3,0	21	100,0	0	0,0
Jolivet	20	2,9	20	100,0	0	0,0
Moncel-lès-Lunéville	39	5,6	39	100,0	0	0,0
Deneuvre	7	1,0	7	100,0	0	0,0
Communes périurbaines	155	22,1	155	100,0	0	0,0
Villages	194	27,7	171	88,1	23	11,9
TOTAL TERRITOIRE	509	73	416	81,7	93	18,3

Les logements commencés entre 2010 et 2016

Un rééquilibrage territorial de fait, dans un contexte où le développement est limité.

Du fait du faible développement récent, la mesure d'un retour à un équilibre territorial est limitée. La ville centre qui représente 56% de la population, a certes supporté 34% de la construction, sans atténuer sa difficulté à maintenir sa population et ses ménages. L'agglomération a supporté la moitié de l'offre produite. À cette échelle, la ville centre a supporté 60% de la construction de 2013 à 2016, une évolution liée principalement au renouvellement du parc social et non sur la production de nouveaux programmes.

Les communes périphériques ont toujours continué d'accueillir des ménages issus de Lunéville désireux d'accéder à la propriété, au travers du bouclage d'opérations.

Cette situation se retrouve, de manière moins marquée sur Baccarat, avec des évolutions très limitées dans les communes proches.

> *Un développement dans des opérations plus denses en ville et en individuel à l'extérieur*

La nécessité préconisée par le SCOT, de favoriser le développement d'opérations plus denses en faisant évoluer les formes urbaines est toujours en retrait. Sur la période 2010/2016, la part de l'individuel représente toujours 80%, excepté sur Lunéville 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. Quatre communes ont engagé une opération d'aménagement ces dernières années (Chanteheux, Rehainviller, La Chapelle et Saint-Clément).

> Une spécification de l'accueil dans la ville centre qui concentre habitat collectif et habitat locatif dont le locatif social, et secondairement sur Baccarat

Lunéville, se caractérise toujours par l'importance de son parc collectif (66% des résidences principales, soit, 80 % de l'habitat collectif de la Communauté de Communes). La ville centre concentre également 59 % de logements locatifs, soit 70% du parc locatif de la Communauté de Communes avec 3 300 logements privés et 2 200 logements sociaux. Baccarat pour sa part recense 46% de logements collectifs et 44% de logements locatifs.

La majorité des autres communes se distinguent par la maison individuelle et les propriétaires.

Comme vu précédemment, Lunéville a encore conforté cette situation avec la construction de logements sociaux, dans des opérations en petits collectifs (Quai de la Vezouze et quai de Sélestat) et en habitat intermédiaire sur le quartier Niederbronn.

> Une pression foncière qui diminue

Ces dernières années, le Lunévillois se caractérisait comme un territoire d'accueil de ménages d'accédants. Si le mouvement d'accession reste alimenté par les ménages issus de Lunéville ou de l'agglomération nancéenne, celui-ci s'est fortement atténué. Ce développement caractérisait les communes périurbaines et rurales proches des échangeurs qui étaient attractives car elles proposaient des niveaux de prix de foncier plus

intéressant que sur les premières et secondes couronnes de l'agglomération nancéenne où ils atteignent les 150 voire 200€/m².

Les données issues de la base des notaires de Meurthe et Moselle, sur le niveau moyen de foncier dans le Lunévillois traduisent un niveau moyen à hauteur de 70/80 €/m² atteignant encore 100 €/m² dans certain cas, contre 106 €/m² pour le département, 180 €/m² pour le Grand Nancy. La réalité dans les communes périurbaines avoisine les 80/100 €/m².

Ces niveaux de prix s'abaissent à 40/50 €/m², de manière générale sur les autres communes, voire 15/20 €/m² sur les communes un peu plus éloignées des axes de communication.

> Un niveau de consommation foncière limité

Ces trois dernières années, la construction neuve a reposé principalement sur le bouclage d'opérations, le développement de programmes sociaux sur du foncier existant et en diffus.

Une situation intéressante au regard du SCOT, résultant du développement en collectif principalement à Lunéville et d'une diminution déjà remarquée de la taille des parcelles dans les opérations des communes périurbaines, portées récemment par des opérateurs privés.

Dans la grande partie des autres communes, le développement s'est fait principalement en diffus, dans les dents creuses.

Une maîtrise du développement, pour assurer une plus grande qualité d'opération et diversité d'habitat, qui s'enclenche quelque peu

Principales préconisations :

- Définir les sites stratégiques de développement des communes et les gisements à mobiliser dans le cadre de la convention cadre avec l'EPFL.
- Accompagner les communes à organiser le développement de l'habitat dans leurs PLU.
- Inciter les communes à développer des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien.
- Assurer un développement dans des opérations plus denses en renouvellement urbain et favorisant la récupération de logements vacants.

> Une maîtrise foncière en faveur d'une politique de l'habitat, encore peu engagée

Le territoire de la Communauté de Communes, au regard des réflexions qu'elle mène dans le cadre du SCOT, devait intégrer peu à peu les préconisations en matière d'urbanisme et d'habitat de qualité. Pour cela, l'ancienne Communauté de communes de Lunéville, avait mené une étude stratégique foncière 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, peu de foncier ainsi priorisé pour l'habitat, a été mobilisé (excepté sur Lunéville et Laronxe...). Les projets ont plutôt été centrés sur l'économique (Laronxe, Trailor...).

Lunéville néanmoins, en lien avec l'EPFL s'est investi dans un plan de maîtrise foncière et immobilière en faveur de l'habitat (ex : acquisition de l'ilot Bastien, du site Fischer...).

Les autres anciennes communautés de communes n'avaient pas engagé de démarche avec l'EPFL, le sollicitant au cas par cas, mais peu sur l'habitat. Certaines communes disposent d'un petit potentiel foncier maîtrisé...

Force est de constater qu'au cours des 3 dernières années, les communes ont peu anticipé le développement de l'habitat. De plus, le développement porté par des privés a été très limité.

De ce fait, 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. Cependant, peu de communes disposent de foncier pour un projet habitat.

> Une maîtrise du développement urbain encore limitée

Certaines communes avaient projeté de réviser leur PLU de manière groupée parfois, mais ont préféré attendre l'élaboration du PLUI.

Dans ce sens, 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. Lunéville a ainsi organisé un développement basé sur la maîtrise du site Fischer et de bâtis anciens dans le centre (ex : ancienne librairie Bastien...). Rehainviller, par exemple, souhaite boucler l'opération en cours et a prévu l'organisation de son développement dans le prolongement des opérations menées. Azerailles a prévu de rendre compact son ban communal en maîtrisant le développement entre son centre et un ancien lotissement. Chanteheux, souhaitent boucler les opérations en cours. Saint-Clément, Bénaménil, Marainviller, Hériménil, ont été support de petites opérations privées et réfléchissent à leur développement futur.

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 souhaitent mener une opération sur du foncier maîtrisé : ex : Lunéville (site Fischer, ancienne librairie Bastien...), Azerailles... 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, un ancien moulin, 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...

Aujourd'hui, le développement porte encore sur des opérations mise en œuvre il y a maintenant 2 à 3 ans, dont le bouclage est parfois difficile.

> *Un délaissement de l'habitat ancien qui se poursuit*

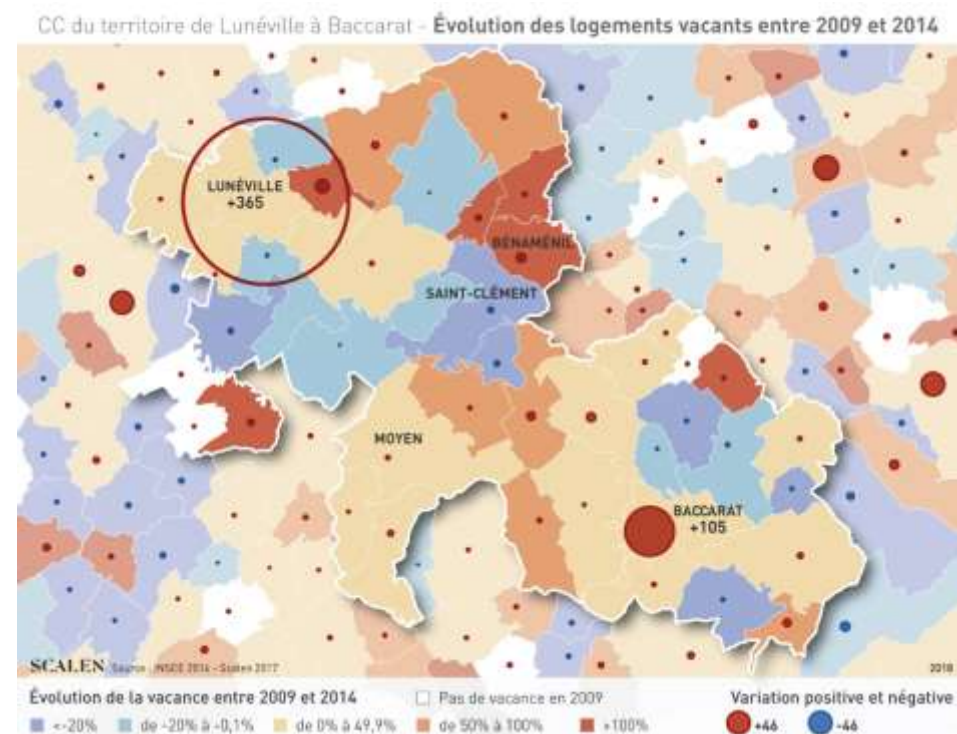
À l'échelle de la Communauté de Communes, ces dernières années, l'engouement même modéré pour le parc neuf, a continué d'avoir un effet négatif sur l'habitat ancien. Malgré un niveau de développement limité, le territoire a connu, une augmentation continue de sa vacance.

Si 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. La faible qualité du bâti ancien, l'exiguïté des logements, le manque d'espaces extérieurs, l'environnement social et urbain et la paupérisation de la population du centre ancien font encore aujourd'hui que le parc ancien, plus toujours attractif, est délaissé.

Cette situation caractérise principalement le parc privé, néanmoins, elle se retrouve également sur le parc social. La faible qualité de l'offre de logements sociaux d'immeubles collectifs sur les quartiers n'est plus adaptée à la réalité des besoins et le public ne souhaite plus y habiter. La demande, qui n'a cessé de diminuer, s'est reportée sur le parc neuf ou réhabilité.

Ainsi, sur la période 2009/2014, la Communauté de Communes n'a pas réussi à enrayer le phénomène de vacance. Presque 600 logements vacants en plus ont été recensés, selon l'Insee, dont plus de la moitié (360) sur la seule commune de Lunéville et une centaine sur celle de Baccarat. Le parc vacant

représenterait 9% sur la communauté de communes en 2009, elle a augmenté de 3 points depuis. Si cette vacance a quelque peu baissé dans de nombreuses communes sous l'effet de l'attractivité résidentielle, elle reste élevée et s'est fortement accrue sur Lunéville où elle représente 15% en 2014, Elle aurait doublé depuis les années 2000. En 2014, 2 400 logements sont recensés sur la Communauté de Communes dont 1 500 à Lunéville (62%) et 360 sur Baccarat (15%). Elle dépasse néanmoins 10% dans une dizaine de petites communes et a augmenté dans la grande majorité d'entre elles, excepté sur les communes les plus attractives dans lesquelles le parc ancien était également prisé.



> *Malgré un marché de la revente qui reste actif*

Selon les professionnels de l'immobilier, 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. Les acquéreurs ont ainsi reporté leur acte d'achat sur des biens récents de plus en plus nombreux sur le territoire. 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.

Le niveau moyen d'acquisition d'une maison ancienne se situe à 106 K€ sur le Lunévillois contre 150 K€ pour la Meurthe et Moselle, 190 K€ pour le Grand Nancy.

Ce niveau est plus élevé à Lunéville (120 K€) où l'offre est plus rare. Par contre, il se situe à 80 K€ sur Baccarat.

Une nécessaire modernisation de l'habitat ancien, à intensifier

Principales préconisations

- *Mener à bien les programmes de modernisation du parc social, notamment dans le cadre de l'ANRU.*
- *Assurer la reconquête du cœur de Lunéville.*
- *Inciter les propriétaires à moderniser leur logement.*
- *Traiter les situations d'habitat indigne, de copropriétés dégradées.*

> *Une valorisation du parc social enclenchée*

Un projet de renouvellement urbain presque abouti :

L'opération de renouvellement urbain portant sur le quartier d'habitat social de Niederbronn - Zola et sur un quartier du centre ancien était inscrite dans le cadre de l'ANRU 1.

La ville et l'OPH ont mené une réelle dynamique d'intervention sur des opérations qui sont aujourd'hui :

- Quasiment bouclée pour ce qui concerne le quartier Niederbronn-Zola, support de programmes de transformation et de renouvellement urbain visant à la fois à moderniser l'offre existante,

la reconstituer pour la rendre plus attractive et diversifiée au regard de l'évolution des besoins avec : démolition de 126 logements dans 4 tours, la reconstruction de 126 logements dont 38 sur le site sous la forme de petits collectifs et de maisons de ville, 88 hors site, la réhabilitation de 13 immeubles (368 logements) et la résidentialisation de 390 logements de 14 immeubles.

Ces interventions sur les logements ont été accompagnées de programmes d'aménagements urbains, d'équipements publics et de la création d'un parc urbain (parc public Zola) de qualité.

Seule une réflexion concernant le devenir de 2 immeubles, dont la moitié des logements est vacante, est encore en cours.

- Encore en cours d'évolution pour l'Ilot Charier, composé d'un ensemble d'immeubles appartenant à l'OPH, la SA Nouveau Logis de l'Est et d'autres à des privés, dont une partie est aujourd'hui vacante ou dégradée. Une réflexion tant pour ce qui concerne les échanges de propriétés que les programmes de travaux de réhabilitation et de traitement de la performance énergétique de l'habitat social et privé est engagée et devrait aboutir prochainement. Cet ilot constitue un enjeu important dans le cadre de la redynamisation du centre ancien. Le traitement de la dalle, du parking souterrain et des façades à l'intérieur de l'ilot, constitue aujourd'hui autant d'éléments qualitatifs pour boucler cette nécessaire opération de requalification urbaine.

Aujourd'hui, ces mêmes quartiers bénéficient 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...

Des programmes de modernisation du parc menés en parallèle :

Par ailleurs, le bailleur social, dans son Plan Stratégique Local (PSL), 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 engagée sur Niederbronn - Zola a été accompagnée de programme sur des immeubles localisés sur le Champ de Mars. D'autres programmes sont en cours (quai de Sélestat - Jonquille...).

L'OPH de Lunéville a par ailleurs réalisé un travail spécifique sur le quartier Georges de la Tour, ensemble d'une soixantaine de logements sociaux de faible qualité urbaine et de confort. Ce parc a fait objet de travaux d'amélioration (isolation, remplacement de chauffage...), mais reste encore fortement marqué par son mode d'occupation.

L'OPH dispose également de logements sur Baccarat sur le quartier Haxo, dont la réhabilitation est prévue.

Nouveau Logis de l'Est dispose également d'un parc de 49 logements au cœur de la ville, dont 46 sur l'Ilot Charier, dont une grande partie est vacante, dégradée, plus attractive, au même titre que le parc de l'OPH. La vente de l'ensemble de son parc, à l'OPH est en cours.

La SNI, de son côté assure un suivi de l'entretien de son parc.

Meurthe et Moselle Habitat recense sur Baccarat, environ 170 logements sur les quartiers (Glonville et Baugerie) et dans une barre (rue de Verdun), dont une grande partie est vacante... Il recense également un petit immeuble sur Azerailles et quelques logements en diffus sur Hériménil, Chenevières, Lamath, Laronxe, Moyen et Vallois.

Le parc a été objet de travaux de réhabilitation et d'entretien courant, mais son niveau d'attractivité est aujourd'hui limité, traduit par un certain délaissement, une vacance marquée.

Batigère a vendu une vingtaine de logements groupés sur Magnières et dispose encore d'un bâtiment d'une dizaine de logements à rénover.

Par conséquent, la poursuite de la modernisation du parc existant va porter sur les 10 prochaines années, à la fois sur une logique de rénovation thermique, mais aussi de renouvellement du parc devenu peu attractif, notamment sur Baccarat.

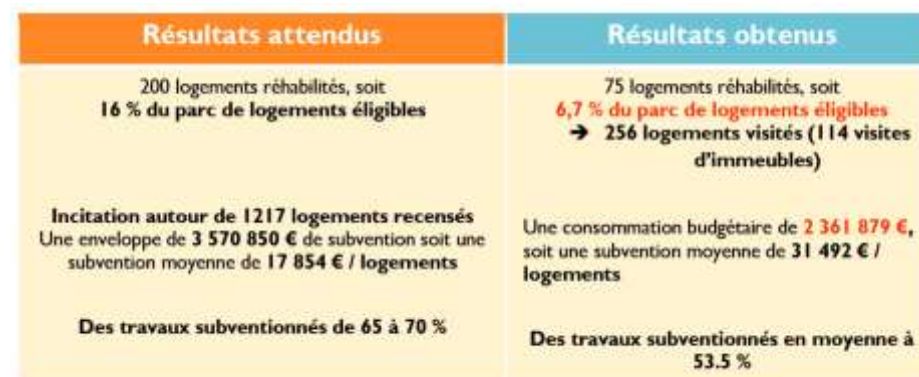
> Une difficile reconquête du centre ancien de Lunéville, mais un processus bien engagé sur le long terme.

Ces dernières années, la Communauté de Communes et Lunéville, ont associés leurs moyens pour engager une action volontaire sur le centre ancien de Lunéville à travers :

- Une première OPAH-RU sur la période 2010-2015 :



Le bilan de l'opération met en avant de premiers éléments porteurs de réussite.



Résultats détaillés – Objectifs et financements pour les propriétaires bailleurs

Résultats attendus	Résultats obtenus
Réhabilitation de 125 logements de propriétaires bailleurs et une subvention moyenne de 23 490 € / logements Des travaux de 47 000 € en moyenne	Réhabilitation de 56 logements de propriétaires bailleurs et une subvention moyenne de 33 908 € / logements Des travaux de 75 000 € en moyenne
Réhabilitation de 50 logements très dégradés	Réhabilitation de 55 logements très dégradés
Réhabilitation de 75 logements dégradés	Réhabilitation de 1 logement dégradé
Traitement de 50 logements en sortie d'insalubrité (étude pré-opérationnelle)	Traitement de 56 logements en sortie d'insalubrité
Une enveloppe de 2 936 250 € de subvention	Une consommation budgétaire de 1 898 025 €
Des travaux subventionnés de 40 à 60 % avec des incitations pour le conventionnement intermédiaire	Des travaux subventionnés en moyenne à 45 % (44 en loyer intermédiaire et 12 en loyer social malgré une majorité de locataires sous plafond « social » ou « très social »)

Résultats détaillés – Objectifs et financements pour les propriétaires occupants

Résultats attendus	Résultats obtenus
Réhabilitation de 75 logements de propriétaires occupants et une subvention moyenne de 8461 € / logements Des travaux de 15 000 € en moyenne	Réhabilitation de 19 logements de propriétaires occupants, soit une subvention moyenne de 24 371 € / logements Des travaux de 40 000 € en moyenne
Réhabilitation de 10 logements très dégradés	Réhabilitation de 9 logements très dégradés
Réhabilitation de 35 logements dégradés	Réhabilitation de 2 logements dégradés
Travaux d'autonomie sur 20 logements Travaux d'économies d'énergies sur 10 logements	Travaux d'autonomie sur 1 logement Travaux d'économies d'énergies sur 7 logements 58 % de travaux en sortie d'insalubrité
Une enveloppe de 634 600 € de subvention Des travaux subventionnés de 40 à 60 % avec des incitations pour les revenus majorés	Une consommation de 463 054 € de subvention soit 73 % de l'enveloppe Des travaux subventionnés à 62 % en moyenne et en priorité à destination des ménages à revenus prioritaires

Cette action a été confortée par la mise en œuvre par la ville d'un programme de valorisation urbaine à travers :

- Des aménagements et requalifications de rues et places (rues République, Saint-Jacques, Banaudon, place Rose, Ilot Germain

Charier...), et les équipements (complexe cinématographique à venir...);

- La mise en œuvre d'un plan façades ;
- Le soutien au développement de l'activité commerciale dans le cadre d'un projet FISAC.

L'ensemble de cette dynamique s'est inscrite dans une perspective d'évolution qualitative du cœur de ville visant à conforter l'image et l'attractivité de Lunéville.

L'étude « Cœur de ville » menée en parallèle, a permis de définir les contours d'un plan stratégique d'intervention sur le centre ancien de Lunéville. Ce travail de concertation a permis de définir notamment 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. Les axes principaux du travail mené :

- Une mise en évidence des enjeux autour du secteur rue de Metz / rue Elisabeth Charlotte et place Saint-Jacques comme pierre angulaire de la réussite de la transformation de l'image du centre ancien. Dans ce sens, des propositions d'aménagements pour la requalification de plusieurs ensembles immobiliers situés dans le centre ancien : îlot Bastien, îlot Germain Charier, parc immobilier NLE sont à rendre opérationnelles...
- Une vision complémentaire concernant les commerces, les services, l'animation urbaine et l'espace public : liaison Nord / Est Ouest, espace public devant le Château, place Saint-Remy, place Saint-Jacques et îlot Jacques Lhuillier.
- Une adaptation concernant la circulation et le stationnement : rue Banaudon, rue Jacques Lhuillier, Place Stanislas, rue Valot Chrétien et Place du Rempart.

Pour conforter cette dynamique, la ville et la Communauté de Communes se sont engagées dans une convention de partenariat avec la Caisse des Dépôts, Celle-ci doit permettre à la collectivité de bénéficier d'une ingénierie et de moyen d'actions conséquents pour enclencher la mise en œuvre du plan stratégique « Cœur de Ville » sur un sous-secteur opérationnel qui s'étend de

la place de la 2^{ème} DC à la Place Rose et de la rue de la République à la rue Elisabeth Charlotte d'Orléans. En matière d'amélioration de l'offre résidentielle, la convention de partenariat décline notamment les objectifs suivants :

- Traiter rapidement les immeubles les plus dégradés dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique : îlot Bastien et Germain Charrier...
- Diversifier l'offre de logements par le développement de nouveaux produits : accession en mono-familial avec petit jardin et garage, logements pour personnes vieillissantes, logements abordables en primo-accession.
- Étudier la faisabilité d'une Opération de Restauration Immobilières (ORI).

Plans étude cœur de ville de Lunéville – Aduan 2016



La mise en œuvre d'une AVAP :

Lunéville a mené le processus de révision de son PLU pour à la fois, intégrer les objectifs du SCOT en matière de production d'une offre de logements diversifiés, l'organisation des conditions de ce développement dans des

opérations d'aménagement de qualité dans le tissu existant et notamment par la reprise de friches (Fischer...) et dans l'ancien.

Elle s'est également engagée dans la 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.

> Une valorisation du centre ancien de Baccarat formalisée dans l'appel à projet « centres bourgs »

De leur côté la commune de Baccarat et l'ancienne communauté des Vallées de Cristal ont élaboré un projet de « Revitalisation du centre bourg » en postulant à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé nationalement. Celui-ci était articulé autour de 5 grandes actions, issues du projet de territoire. Elles concernaient le centre-bourg mais également les communes du territoire et s'inscrivaient dans une stratégie interdépartementale compte-tenu des similitudes avec la ville voisine de Raon-l'Étape. Les projets devaient permettre de :

- Développer une politique d'habitat raisonnée et de services pour les seniors avec l'implantation d'un Village seniors à Baccarat et la création d'une maison de santé pluridisciplinaire.
- Proposer une offre complémentaire de logements locatifs, la modernisation du parc de logements communaux, des aides au soutien d'initiatives locales de particuliers et à la création d'une société coopérative d'intérêt collectif.
- Développer un complexe jeunesse et proposer une offre d'hébergement locale pour favoriser l'apprentissage et la conversion.
- Asseoir une politique locale de mobilité en réhabilitant l'espace centre-gare.
- Faire du tourisme le fer de lance de la revitalisation du territoire, en appui sur la cristallerie de Baccarat et montrer les savoir-faire, en lien avec le Musée du cristal, le Musée éphémère du Pôle Bijou Galerie.

Si le projet n'a pas été retenu, il a néanmoins posé les enjeux pour les années à venir.

> *Une implication dans la mise en œuvre d'intervention sur le parc privé ancien, à l'échelle du PETR du Lunévillois et des anciennes communautés de communes.*

Des OPAH mises en œuvre sur le territoire Lunévillois depuis 2005. La Communauté de Communes de la Mortagne avait engagé il y a une dizaine d'année, une OPAH qu'elle a relayé au cours de ces derniers temps, d'actions de soutien, dans le cadre de sa politique intercommunale en faveur de la réhabilitation de logements privés et de granges, ainsi que des rénovations de façades en lien avec le Conseil Régional.

La Communauté de communes des Vallées du Cristal de 2009 à 2012, s'est engagée dans une OPAH, puis dans le dispositif « Habiter Mieux ». Elle a également relayé le fonds façades.

Ainsi de 2009 à 2012, la Communauté de communes des Vallées de Cristal a bénéficié d'aides portant sur :

- Des travaux de propriétaires occupants : 96 dossiers de ravalement de façades et 57 de rénovations de toitures.
- Des travaux pour des propriétaires bailleurs : 17 dossiers dont 3 sortie d'insalubrité ou de péril.

Concernant le programme « Habiter Mieux », le dispositif de l'ANAH a été peu relayé par les communautés de communes. Le suivi de la mise en œuvre du programme s'est fait de manière plus 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.

À l'échelle du PETR, les travaux de réhabilitation des logements entre 2011 et 2015 ont généré plus de 12 millions d'€ de travaux avec le soutien de 5,1 millions d'€ d'aides de l'État au titre de l'ANAH. et ont concernés 492 logements avec un soutien du FART (Fonds d'aide à la rénovation thermique et attribution d'une aide de solidarité écologique) à hauteur de 1,63 Millions € HT. Ce qui représente un volume moyen d'une centaine de logements rénovés par an pour le territoire lunévillois.

L'ancienne Communauté de Communes du Lunévillois a été labellisée en 2016 « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV) sur la base d'un programme de projets structurants (aménagement d'un nouveau bâtiment de haute performance énergétique pour la médiathèque de Lunéville, mise en place d'un système de cogénération sur la station d'épuration permettant de réduire la facture énergétique de l'équipement et les émissions de CO²...).

Elle avait également mis en place un fonds façades qui a touché l'ensemble des communes, mais davantage Lunéville, notamment dans le cadre de l'OPAH RU.

Enfin, elle a créé l'Eco-Appart porté par le CCAS de la ville et la CAF de Meurthe et Moselle avec le soutien de nombreux partenaires (Conseil Départemental 54, Espace Info Énergie...) qui permet aux habitants de mieux appréhender toutes les questions relatives à l'habitat et de prévenir les difficultés sociales et financières.

Une implication forte dans la mise en œuvre d'une Plateforme Rénovation Énergétique portée par le PETR du Pays Lunévillois.

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 Énergie (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. Le schéma régional lorrain adopté en 2012 fixe un objectif de 20 à 25000 logements à rénover par an avec un niveau de performance énergétique d'un bâtiment BBC, soit 104 KWhep/m²/an. 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 devant faciliter le passage à l'acte des ménages et soutient la structuration d'une filière économique locale dans le domaine énergétique.

Les actions prévues dans la Plateforme sont de plusieurs natures :

- Inciter les particuliers à s'engager dans un parcours de rénovation énergétique de leur habitat d'un niveau de performance BBC :

- Organisation actuelle des services rendus au public (EIE-PRIS et autres services) avec des permanences organisées sur Baccarat, et Lunéville, l'ADIL 54 apporte un conseil juridique ou fiscal sur l'habitat lors de ses permanences organisées sur Baccarat et sur Lunéville, **les services Habitat des EPCI**, l'Eco-Appart de Lunéville.
- Animation territoriale et campagne d'information pour inciter les particuliers à faire appel à la plateforme et à s'engager dans un projet de rénovation BBC.
- Accompagnement individualisé et renforcé proposé à chaque ménage : le « Pass Eco-Energie »
 - ➔ Étape 1 : La sensibilisation des ménages
 - ➔ Étape 2 : Une visite technique gratuite
 - ➔ Étape 3 : Définition du projet de rénovation et estimation des coûts
 - ➔ Étape 4 : Engagement et conduite du projet de rénovation
 - ➔ Étape 5 : Visite post-travaux avec suivi des consommations et sensibilisation aux éco-gestes.
- Structurer une filière économique locale de rénovation énergétique par une mise en réseau des acteurs et par un accompagnement à une montée en compétence des artisans :
 - Mobilisation et mise en réseau des acteurs de la filière de rénovation énergétique.
 - Accompagnement de la montée en compétences des entreprises pour consolider l'emploi local.
 - Soutien à la mise en place d'une offre globale de services en capacité à répondre à des chantiers de rénovation BBC.
 - Mobilisation des opérateurs bancaires.
- Accompagner une massification de la rénovation énergétique et mesurer l'impact des actions de la plateforme.

Objectifs 2017-2019 PRE du Pays du Lunévillois

Objectif de logements accompagnés	2017	2018	2019	TOTAL 3 ans
Opah/Habiter Mieux	150	160	170	480
<i>Dont démarche BBC rénovation</i>	30	32	34	96
Démarche BBC rénovation (hors public ANAH)	50	60	70	180
TOTAL logements accompagnés	200	220	240	660
<i>Dont démarche BBC rénovation</i>	80	92	104	276
Objectif de logements rénovés	2017	2018	2019	TOTAL 3 ans
Opah/Habiter Mieux	120	130	140	390
<i>Dont démarche BBC rénovation</i>	24	26	28	78
Démarche BBC rénovation (hors public ANAH)	30	40	50	120
TOTAL logements rénovés	150	170	190	510
<i>Dont démarche BBC rénovation</i>	54	66	78	198

> *Les actions de valorisation des communes*

Aujourd'hui, l'identité du Pays Lunévillois 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.

Dans certains cas, l'adaptation des réseaux est nécessaire mais de nombreuses communes ne disposent pas de réseau collectif nécessitant un suivi de la qualité et de la conformité des dispositifs individuels.

UN DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DIVERSIFIÉE LIMITÉE

Principales préconisations :

- Concernant le parc social : assurer la reconstitution de l'offre liée aux démolitions, puis réfléchir aux conditions de développement d'une offre complémentaire **en neuf et dans l'ancien** ;
- Concernant le parc privé en location : poursuivre la requalification et le développement d'une offre locative intermédiaire de qualité sur le centre ancien de Lunéville et organiser les conditions pour repérer des opportunités dans l'ancien et inciter les propriétaires à les remettre en état ou à les céder ;
- Concernant le parc en accession : définir des objectifs de production d'une offre foncière pour des produits en accession à niveau de prix abordables.

> Un renouvellement du parc social engagé

Le parc locatif social est quasi exclusivement concentré dans la ville centre (2200) et à Baccarat (340 logements...), soit 98% des 2600 logements présents sur la Communauté de Communes.

Ainsi, Lunéville recense 95% de l'offre locative sociale de la Communauté de Communes. Celui-ci représente 25% des résidences principales.

De 2005 à 2016, seulement 154 logements sociaux ont été réalisés sur la Communauté. Au cours des 5 dernières années, la construction de logements sociaux s'est traduit dans cinq opérations sur Lunéville dans le cadre du projet ANRU 1 : 64 logements quai de la Vezouze, 20 quai de Sélestat, 38 sur le quartier et 17 pavillons ont complété cette offre, soit 139 logements (dont 125 pour compenser les démolitions).

Les logements réalisés ont permis d'assurer le renouvellement d'un parc devenu obsolète et peu adapté. Ils ont permis de diversifier l'offre avec la création de logements de plus petite taille, et accessibles financièrement (30% PLAI).

Aucun autre programme n'a été réalisé en dehors du programme ANRU sur l'ensemble du territoire.

> Un développement limité du parc locatif privé, en dehors des 2 villes.

En 2014, le parc locatif privé sur la Communauté représentait 22.6% des résidences principales (soit 4 800 logements). Cependant entre 2009 et 2014,

PLUi-H de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat //

le parc locatif privé n'a pas augmenté traduisant la poursuite du développement de l'accession. Néanmoins, il faut souligner que, si le parc locatif privé a diminué sur Lunéville et Baccarat, il a quelque peu augmenté dans de nombreuses communes, sans dépasser les 5 à 6 logements, dans le meilleur des cas dans quelques communes.

Ainsi, sur Lunéville, le développement relève principalement de l'OPAH RU, il est vrai très incitative, sans atténuer l'augmentation de la vacance et l'effet de sur offre locative. Il s'est également développé sur les communes périurbaines et rurales par la mise sur le marché locatif de maisons neuves et surtout par la reprise de bâtis anciens. Selon les maires, un petit développement de l'offre s'est senti dans les communes rurales notamment par la transformation de maisons anciennes. Une situation qui au vu de l'importance du parc vacant, traduit un axe d'intervention, à conforter, important pour demain.

Au vu des entretiens avec les maires et les professionnels de l'immobilier, il apparaît une différence entre les niveaux de loyer dans le parc ancien (5-6€/m², au niveau du parc social) et le parc neuf (7-8€/m²), pas toujours accessible.

Une dynamique limitée de l'accession plutôt tournée sur l'occasion

La Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat a connu un net ralentissement de sa dynamique de l'accession en neuf qui la caractérisait encore il y a 2 à 3 ans. L'arrêt de la création de lotissements par les investisseurs et promoteurs privés, le ralentissement du rythme de la construction plutôt tourné sur le bouclage d'opérations et le diffus, caractérisent aujourd'hui le territoire.

La commune de Lunéville a réalisé un petit lotissement contigu au quartier Niederbronn - Zola, opération confrontée à une difficile commercialisation (3 lots vendus sur 11).

Quelques communes ont réalisé une petite opération et sont confrontées également à des difficultés de commercialisation (ex : La Chapelle...), malgré des niveaux de prix plus limités du fait d'opérations communales.

Par contre, le territoire est caractérisé par un niveau de transactions dans l'ancien qui reste dynamique. Le faible développement du foncier reporte

aujourd'hui, le marché de l'accession sur les biens d'occasion. Selon les agents immobiliers, l'offre est aujourd'hui importante et répond aux besoins. Néanmoins, il apparaît clairement que le marché traduit 2 situations révélatrices d'un marché peu tendu avec :

- Une réelle baisse des niveaux de prix des biens ces 4 à 5 dernières années ;
- Une réelle difficulté à vendre des biens caractérisés comme trop chers et des délais de commercialisation qui s'étirent.

Le tableau traduit bien le niveau non négligeable de transactions de grandes maisons. Une dynamique qui se retrouve sur l'ensemble du territoire, les niveaux de prix restent plus élevés sur les communes périurbaines de Lunéville où l'offre est plus récente (env. 150 K€ en moyenne, contre 130 K€ pour Lunéville. Elle s'abaisse à 100 K€ sur le reste du territoire et moins encore sur Baccarat).

Marché de l'ancien

Ventes de maisons entre 2012 et 2015 (partiel)

	Nombre de transactions	Prix moyen en €	1€
Lunéville	285	130 717	
Couronne périurbaine de Lunéville	149	149 536	
Communes rurales Nord	199	113 509	
Baccarat-Deneuvre	123	95 472	
Communes rurales Sud	191	104 942	

Ventes d'appartements entre 2012 et 2015 (partiel)

	Nombre de transactions	Prix moyen en €	1€
Lunéville	248	76 072	
Baccarat-Deneuvre	15	64 873	

Valeurs retenues >= 20000€ et <= 500000€
Ventes uniques (codes 22 et 132)

Enfin, il faut souligner que Batigère a vendu les logements d'un programme de 5 immeubles (20 logements) comprenant des maisons accolées, sur la commune de Magnières.

UNE ORGANISATION DES RÉPONSES EN FAVEUR DE CERTAINS PUBLICS SPÉCIFIQUES

> Concernant les personnes âgées et handicapées

Principales préconisations :

- Anticiper les besoins d'amélioration et adaptation des logements en faveur du public âgé et/ou à mobilité réduite par une meilleure connaissance des besoins ;
- Prévoir l'amélioration et l'adaptation de parc ancien privé et la mobilisation des aides existantes (notamment, « Habiter Mieux ») ;
- Prévoir dans le parc social, l'adaptation de logements, notamment ceux localisés à proximité des commerces et services ou ceux équipés d'un ascenseur (ex : une tour sur le quartier Zola...);
- Prévoir dans le neuf la réalisation de quelques logements adaptés ;
- Organiser les conditions d'accès au parc adapté.

Comme souligné précédemment, le territoire de la Communauté de Communes est confronté au vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentent 26% de la population totale contre 23.8% pour la Meurthe et Moselle. Les plus de 75 ans représentent 9,9% de la population en 2009 soit 2 points de plus qu'en 2009.

Le public bénéficiaire des aides à l'autonomie (APA) représente 480 personnes.

Sur Lunéville, les résidences « Boffrand et Le Ménil » ont été rénovées et adaptées à l'évolution des besoins. La résidence « St Jacques », au cœur du centre ancien, occupée par un public très diversifié dont une quinzaine de personnes âgées, est l'objet d'une réflexion pour faire évoluer ses conditions d'accueil intergénérationnel.

Les services en faveur des personnes âgées (ADMR, ADAPA, SSIAD, L'Age d'Or, Esprit tranquille...) en matière de soins à domicile, d'aides ménagères, de portage de repas, de téléalarme et de services de proximité, sont très présents sur tout le Lunévillois. L'ADMR est présente dans des Maisons de Services à Lunéville, Saint Clément et Baccarat... Ce sont environ 6000

personnes sur le Lunévillois bénéficiant de l'aide d'une structure de services dont la moitié de l'ADMR.

Afin de mieux informer, orienter et coordonner l'ensemble des actions en faveur de personnes âgées, le Conseil Départemental a mis en place un CLIC (Contrat Local d'Information et de Coordination). Ce dispositif est organisé avec l'ensemble des partenaires et structures intervenant en faveur du public des personnes âgées.

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 cas par an au cours des 2/3 dernières années), les demandes portent plus sur des besoins du quotidien (barres de douches...). Par contre, la rencontre avec les responsables de l'ADMR a mis en avant qu'environ 4 à 5% de leur public suivi (environ 100) vivrait dans des logements peu confortables...

Le recours à un ergothérapeute pour définir le projet d'adaptation est possible dans certains cas. L'ADMR souhaite créer également une action dans ce sens. Les projets de travaux sont définis par les prescripteurs qui, à la demande, suivent l'élaboration des dossiers.

L'absence d'un dispositif de type OPAH ou protocole « Habiter Mieux » sur l'ensemble des communes, limite quelque peu l'information et la mobilisation des aides.

L'OPH de Lunéville est également sollicité par les services qui suivent les personnes âgées pour des travaux d'adaptation de leur logement. La production de logements accessibles et adaptés a été réalisée dans les projets récents (ex : quai de la Vezouze, Quai de Sélestat ...). Les possibilités d'adapter des logements dans le parc actuel sont limitées au vu de la configuration technique des immeubles.

Peu d'investisseurs ont ciblé le public « personnes âgées » en réalisant des petits collectifs intégrant des logements accessibles (une petite opération sur

Hériménil). Des projets seniors sont en cours de réflexion sur Baccarat, Azerailles, Magnières, Merviller, Moncel-lès-Lunéville.

> Concernant les jeunes

Principales préconisations :

- Assurer une meilleure connaissance des besoins des jeunes et organisation des réponses à apporter ;
- Définir les conditions de développement si nécessaire d'une petite offre de logements complémentaires et d'élargissement de l'accueil dans les résidences étudiantes ;
- Conforter l'accompagnement social.

Sur la Communauté de Communes en 2014, le public 15/29 ans représentait 17.5% de la population contre 20.1% pour la Meurthe et Moselle. Entre 2009 et 2014, la part des jeunes a diminué de 6.9%. Bien sûr, la part des jeunes de 15/29 ans est plus importante sur Lunéville où elle avoisine celle du département, mais a baissé de 6.1%.

Au cours de ces dernières années, le CCAS, en lien avec la CAF, le Conseil Départemental, la ville de Lunéville et la Communauté de communes ont créé un « Eco-Appart », avec pour objectif dans un premier temps d'accompagner la dynamique liée à la restructuration du quartier ANRU et à la sensibilisation des habitants à la nécessaire évolution de leurs pratiques.

La réponse à un appel à projet régional a débouché sur la création d'une plateforme relais au dispositif « Loj'Toit ». L'Eco-Appart devenu une structure associative, **a permis d'y répondre favorablement. Son objectif** est de faciliter l'accès au logement des jeunes de 16 à 25 ans du Pays Lunévillois en ayant un rôle d'information, de conseils et d'orientation pour viser à l'autonomisation des jeunes en mobilité professionnelle. Ainsi, le dispositif 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 de la Mission Locale –cadre de la garantie jeunes- et de l'école de la seconde chance (gestion d'un budget dont le logement, droits et devoirs d'un locataire, ...), en lien notamment avec l'Eco-Appart. Elle a également pour mission de recenser les offres de logements adaptées sur le territoire et de s'ouvrir à de nouvelles formes d'habitat. Loj'Toit offre aussi un

accompagnement pour les futures locataires dans le cadre de leur projet logement.

La plateforme Loj'Toit tend à développer de nouveaux partenariats aussi bien avec les structures accueillant des jeunes, qu'avec les structures proposant des hébergements. Enfin, elle s'inscrit dans un travail en réseau auprès des différentes plateformes de Lorraine favorisant ainsi l'offre d'une réponse adaptée à l'échelle régionale

En 2017, elle a organisé 42 actions collectives et touché 330 jeunes.

Répartition des jeunes en fonction de leurs origines géographiques :

	Loj'Toit
CCTLB	60
Lunéville	185
Département 54	17
Pays	61
Hors département 54	13
Total	336

Bilan 2017 : situation des jeunes par rapport à l'hébergement :

- Parmi les 41 jeunes reçus en entretien individuel : 9 sont locataires, 28 vivent chez leurs parents et 4 sont hébergés par des amis.
- Parmi les 40 sollicitations téléphoniques : 28 jeunes vivent chez leurs parents, 12 sont locataires et 2 sont hébergés par des amis.
- Parmi les 330 personnes reçues en collectifs (il y a eu 35 accompagnateurs et 295 jeunes) : 258 vivent encore chez leurs parents, 34 sont locataires et 3 sont hébergés par des amis.

Les données en matière d'accueil et de suivi de jeunes montrent, à l'échelle du Lunévillois une fréquentation d'environ 330 jeunes dont 180 issus de Lunéville, 60 de la Communauté de communes, 60 issus du reste du Pays, 17 de Meurthe et Moselle et 13 hors département. Souvent, ce sont des jeunes étudiants, en stage ou en formation à la recherche d'un logement.

Les jeunes sont orientés sur la résidence St Jacques, qui assure un accueil intergénérationnel. Dans ce sens, elle accueille environ 15 d'étudiants issus de l'École de la Croix Rouge (dans le cadre d'une convention portant sur 10 logements), mais aussi de l'IUT et des Lycées, mais plus ponctuellement. Par ailleurs, les jeunes sont orientés sur les résidences étudiantes gérées par

une agence immobilière, l'internat du Lycée, le bailleur social et les privés. Les réponses aux demandes d'urgence de jeunes en rupture familiale, sont trouvées auprès de l'ARS.

Globalement les réponses sont trouvées dans l'offre existante et semblent suffisantes. Les autres communes de la communauté sollicitent très peu le dispositif.

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.

> Concernant les publics en difficulté

Principales préconisations :

- Définir les conditions pour mieux connaître la réalité des besoins et organiser une coordination relais de l'action en direction des publics en difficultés vis à vis du logement
- Définir les conditions pour mobiliser les propriétaires privés à mettre à disposition leur logement à une structure assurant la prise en compte et le suivi des publics en difficulté
- Définir le besoin et les conditions de création d'une structure locale d'accueil du type « Résidence Sociale » ;
- Renforcer les conditions pour pérenniser, voire renforcer, les dispositifs d'accompagnement social.

À l'échelle du Lunévillois, la prise en charge du public défavorisé est assurée par :

- **L'association de réinsertion sociale** – ARS qui gère un dispositif d'accueil (Urgence – CHR – Logements transitoires – CADA). Elle assure également le Service d'Accueil et Orientation (SAO) 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 leur situation 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, 318 personnes

ont été prises en charges sur la Communauté par le SAO, Les besoins en hébergement collectif trouvent une solution sur le territoire ou sur l'agglomération proche.

L'ARS gère également un centre d'accueil et Orientation pour le public demandeur d'asile et aujourd'hui les réfugiés. Elle mobilise quelques logements en CADA sur Lunéville, Baccarat et Blainville (env. 30 places).

ARS – Bilan 2016 – Lunévillois

SAO Lunévillois

318 demandes sur l'année :

- 17 couples avec enfants 150 hommes
- 17 couples sans enfants 61 femmes
- 73 adultes avec enfants 107 enfants
- 211 isolés

Origine des demandes :

- 218 ancienne CCL (84%)
- 25 Grand Nancy

Orientations :

- 43 ménages relogés
- 26 accueillis en CHRS

Suivi :

- 130 personnes – 3 422 nuitées / droit commun
- 38 personnes – 9 ménages – 5 984 nuitées / demandeurs d'asile

CHRS : 35 places → 7 logements éclatés – 3 logements ALT
→ 42 personnes admises – 37 sorties

29 ménages logés sur l'année → 75 personnes

(3 couples avec enfants – 14 adultes avec enfants – 12 isolés)

24 ménages issus du Lunévillois

Taux d'occupation : 132% – 16 940 journées

- Orientation à la sortie :
- Logement autonome : 11 ménages
 - Accueil famille : 3 ménages
 - CHRS : 1 ménage
 - Autre : 2 ménages

Logements transitoires : 5 meublés

→ 9 ménages logés : 3 couples avec enfants – 2 isolés avec enfants – 4 isolés

→ 19 personnes

→ 8 admissions – 11 sorties → 5 sur des logements autonomes

Durée moyenne : 11 mois.

Par ailleurs, elle gère des mesures « AVDL – Accompagnement vers et dans le logement » pour le public vivant dans un logement indigne ou en situation d'expulsion.

- **L'UDAF** assure des mesures ASLL financées par le Conseil Départemental.
- **L'association Ensemble** assure la prise en charge du public atteint de problèmes psychiques et bénéficiant d'un suivi spécifique du Centre Psychiatrique de Nancy. Sur Lunéville, elle accueille ce public dans les 26 places en pension de famille et dans 6 logements en sous location en ALT.
- Les CCAS de Lunéville et Baccarat assurent l'accueil, l'information et l'orientation des publics au regard de leur problème d'habitat. Sur Lunéville en 2016, le CCAS gère 170 résidents dans ses 3 foyers de personnes âgées (environ 40/50 mouvements, plus nombreux dans la Résidence Saint Jacques).
Activités dans les services mobilisés :
* ARS :
 - Suivi de 3 ménages (10 personnes), femmes victimes de violences (1060 nuitées) ;
 - 38 ménages (58 personnes) à la Résidence Saint Jacques.

De son côté, le CCAS de Baccarat gère son public en mobilisant ses logements d'urgence et en sollicitant les bailleurs sociaux.

À l'échelle du Lunévillois, 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 (72 situations suivies, 18 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 cas seulement ;
- L'organisation des réponses en matière d'habitat adapté (5 demandes).

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, 382 dossiers ont été traités représentant 697 demandes d'aides. 551 soit 91%, porte sur l'accès au logement, 54 soit 9% sur le maintien. En plus, le territoire a bénéficié de 97 mesures d'accompagnement ASLL. 66% des ménages aidés sont bénéficiaires du RSA, 18% sont âgés de moins de 30 ans. 40% sont des familles monoparentales et 38% des personnes isolées.

À ces demandes s'ajoutent les aides FSL liées à l'énergie liées à un mode de chauffage électrique ou électrique/gaz. Sur 2017, 224 demandes ont déjà été formalisées.

Un groupe partenarial a été mis en place, à l'échelle du Pays Lunévillois pour le suivi de certains publics : le Conseil Local de la Santé Mentale. Son rôle est de définir les conditions d'organisation de réponses adaptées à certaines situations, sans réel moyen pour les mettre en œuvre. Cette instance constitue un espace partenarial permettant de repérer des situations complexes, intégrant le caractère psychique ou psychologique. Dans le même sens, des rencontres entre acteurs sociaux sont organisées pour traiter des situations complexes (réseau d'alerte pluridisciplinaire, réseau d'accueil pour adultes et adolescents en difficulté), intégrant souvent la question du logement.

Aujourd'hui, aucun dispositif de connaissance des besoins et du fonctionnement des filières logement, n'existe réellement. Chaque structure prend en compte les besoins de son public et l'oriente sur les réponses

existantes. Les relations informelles entre les acteurs sociaux du logement permettent néanmoins, d'apporter les réponses aux besoins.

La création de la Conférence Intercommunale du Logement, obligatoire pour la Communauté de Communes recensant un Quartier d'Habitat sensible dans le cadre de la Politique de la ville, constitue une opportunité pour aller dans ce sens. La mise en place d'une Convention Intercommunale d'attribution, d'un plan de gestion de la demande et d'information des demandeurs, vont contribuer pleinement à renforcer l'action sur l'accès au logement.

Par ailleurs, le territoire dispose d'un « Eco-Appart », structure partenariale co-portée par la CAF 54 et le CCAS de Lunéville et développée en collaboration avec la Communauté de Commune, Le Conseil Départemental, l'Office Public de l'Habitat, la ville de Lunéville, la Mission Locale, l'Espace Info Énergie, le pôle solidarité EDF et le pôle solidarité GDF. Elle a pour but d'informer et de conseiller le tout public sur les thèmes liés au logement et propose des animations collectives variées :

- *Sensibiliser aux droits liés à l'accès au logement et à l'énergie*
- *Créer un lieu d'accueil et d'échanges sur les questions relatives au quotidien*
- *Sensibiliser au savoir habiter*
- *Prévenir les difficultés budgétaires et les impayés de loyer*
- *Développer un comportement éco-citoyen*
- *Accompagner les publics dans l'accès au logement, notamment les jeunes en mobilité*
- *Développer des solutions logement adaptées à la diversité des publics accueillis*
- *Participer à toutes réflexions locales en faveur du logement et de l'insertion par le logement.*

Bilan « Eco-Appart » 2016 :

- *68 animations planifiées : 286 personnes touchées.*
- *53 animations non planifiées : 304 personnes touchées*

> *Concernant les Gens du voyage*

Principales préconisations :

- *Définir les conditions pour aider la commune de Lunéville à assurer ses obligations en matière de réalisation d'une aire de grands passages.*
- *Définir les conditions pour accompagner les besoins de sédentarisation de certaines familles : étude de besoin et organisation des réponses, en appui sur la Mous départementale.*

À ce jour, la compétence aire d'accueil des gens du voyage est assurée par la Communauté de communes. Elle a réalisé l'aire d'accueil de 20 places sur le site du Rianois et confié le suivi et le fonctionnement à l'association « Hacienda ». Un agent d'accueil assure une mission de gestion et accueil des familles. Elle est occupée de manière partielle par 3 à 4 familles locales qui tournent sur un territoire élargi. Son taux d'occupation est limité ne dépassant pas les 30 à 50% environ. L'aire fonctionne bien et n'est pas confrontée à des problèmes de dégradation.

Aucune offre d'accueil pour les grands passages n'existe alors que ce secteur est traversé par des flux, lors de la période estivale. De ce fait, les installations se font sur l'aérodrome proche.

Par ailleurs, le territoire recense un groupe familial de 10 à 15 caravanes environ, localisé sur l'aérodrome, dans l'attente d'une solution plus adaptée et pérenne sur Lunéville. Enfin, quelques situations de familles en voie de sédentarisation ont été repérées par l'Association Amitiés Tsiganes sur Lunéville. Ces familles, faute de pouvoir 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.

Enfin, concernant le logement des militaires, il apparaît que les réponses aux besoins semblent suffisantes. **Le parc locatif réservé auprès de l'OPH et la SNI est sous occupé et une réflexion est en cours sur l'évolution du nombre de logements à conventionner.** Le suivi de la demande des

besoins des militaires doit s'intégrer dans l'observatoire de l'habitat de la communauté.

Les perspectives et enjeux de l'habitat

Organiser de manière solidaire et maîtrisée, la régulation du développement de l'habitat pour renforcer l'attractivité de Lunéville et Baccarat

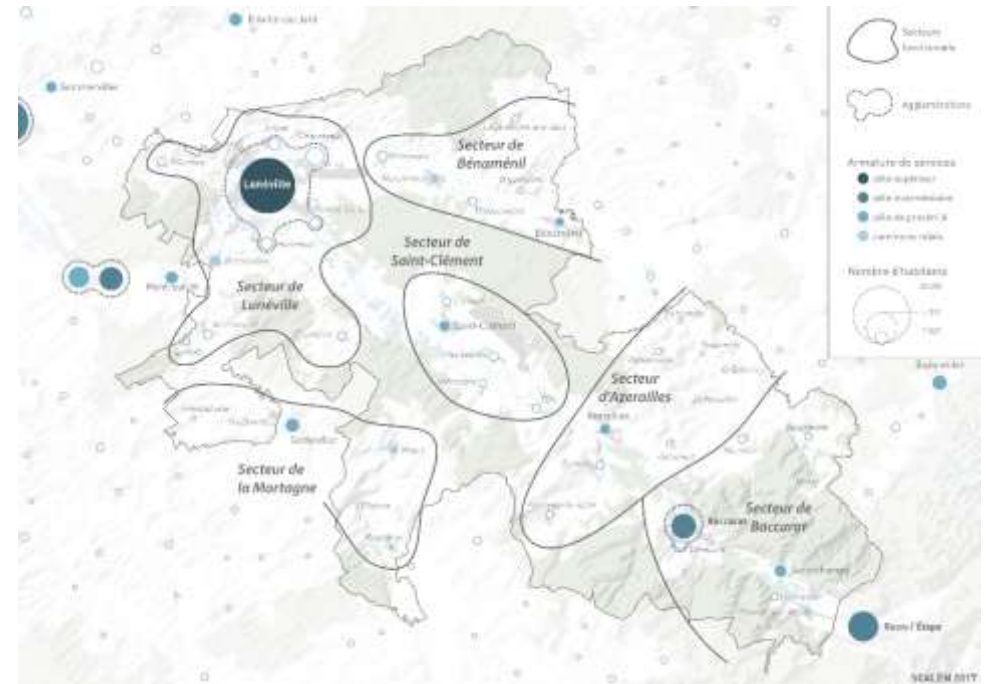
> S'appuyer sur une armature territoriale

L'élargissement de la Communauté de Communes permet d'organiser une réflexion sur 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.

Une première approche a permis de poser les fondements d'une organisation territoriale conciliant vie en ville et dans les villages, à travers une hiérarchie urbaine claire entre agglomération relais, pôle urbain, pôle de proximité. Les premiers structurent l'offre à l'échelle du territoire, les derniers la proximité. La réflexion a permis une hiérarchie selon :

- Lunéville, ville centre qui doit assurer son rôle de ville moyenne, à l'échelle départementale ;
- L'agglomération relais constituée de communes périurbaines (Jolivet, Hériménil, Chanteheux, Vitrimont et Moncel-lès-Lunéville) et de communes rattachées, issues de l'ex Mortagne mais fortement dépendantes (Rehainviller, Lamath, Xermaménil et Fraimbois) ;
- Le pôle urbain de Baccarat/Deneuvre qui rayonne sur un territoire élargi, intégrant un pôle de proximité (Bertrichamps) et des communes rurales ;
- Les pôles de proximité qui recensent une offre de commerces et services et rayonnent sur un petit territoire : Bénaménil sur 5 communes, Saint-Clément (4 communes), Azerailles (8 communes) et Magnières (4 communes).

C'est sur cette organisation que pourra être redéfinie une politique de développement de l'habitat.



> Définir un volume de logements à réaliser

Le SCOT a défini pour la Communauté de communes, un niveau de production à hauteur de 6000 logements de 2013 à 2038, soit 210 à 220 par an.

Sur la période 2013-2016, la Communauté de Communes s'est développé à hauteur du 1/3 du rythme de production de logements prévu.

Dans un contexte de baisse de population et de stabilité des ménages, les besoins de logements dans les 3/5 prochaines années vont plus porter sur le desserrement des ménages, le renouvellement du parc que sur l'accueil de nouveaux ménages.

De plus, il faut rappeler que ce développement récent s'est accompagné d'un accroissement de la vacance à hauteur de 600 logements.

Au vu des évolutions récentes, il apparaît que, les besoins pour les années à venir, doivent intégrer plusieurs paramètres. Le premier est l'évolution économique. Celle-ci est traduite aujourd'hui par une certaine stabilité de

l'emploi sur le territoire voire une légère croissance avec le développement de l'accueil d'entreprises dans les zones communautaires, le développement des services, du tourisme. Néanmoins, les besoins de logements liés à l'activité économique risquent d'être peu significatifs dans les années à venir.

Depuis quelques années, le territoire connaît une certaine régulation du développement de l'habitat, traduit par une frilosité de l'initiative privée.

Par conséquent le besoin d'offre nouvelle ne va pas dépasser la réalité de ces dernières années et continuer de porter principalement sur le desserrement des ménages et sur le renouvellement du parc.

Plusieurs questions se posent :

- La proposition de développement d'une offre nouvelle de logements sur les 10/12 années à venir du PLUI-H dit-elle être maintenue à la hauteur de l'ambition du SCOT ou être quelque peu adaptée tout en restant compatible avec le SCOT- Idée d'une baisse de 15 à 20% ?
- La proposition de développement pour les 6 années du PLH, ne dit-elle pas être adaptée au rythme plus réaliste des évolutions des années 2010 qui portaient plus sur une moyenne de 80 à 100 logements par an, mais basée sur le besoin de desserrement et de renouvellement du parc.

Au cours des dernières années, selon l'organisation urbaine proposée, le développement des résidences principales s'est fait à l'échelle de la Communauté de Communes selon un rapport : **63% dans l'agglomération** relais de Lunéville avec 31% de l'offre nouvelle réalisée sur la ville centre, 32% dans les communes périurbaines, 6% sur le pôle urbain et 31% dans les secteurs organisés autour des petits pôles de proximité. Ceux-ci ont supporté 10% de la construction nouvelle et les communes rurales 21%.

Ce développement suit l'équilibre territorial actuel avec une agglomération qui correspond à 62% de la population et des ménages en 2014 et qui a supporté 63% de la construction entre 2013 et 2016. Lunéville qui correspond à 45% de la population et des ménages, n'a supporté que 31% de la construction, au contraire des communes périurbaines qui représentent 16% mais ont supporté 32.4% de la construction

Le secteur de Baccarat qui correspond à 13% de la population et des ménages, n'a supporté que 6% de la construction.

À l'échelle des autres secteurs, le développement correspond souvent au poids de population et des ménages, excepté pour le secteur de Bénaménil où le poids de la construction est le double de celui des 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 2010/2016	Poids de l'évolution de la vacance 2009/2014
Ville centre Lunéville	48	45	49	-2,9	31	61
Agglomération relais	62	61	62	0,2	63	65
<i>Lunéville</i>	48	45	49	-2,9	31	61
<i>Autres communes</i>	14	16	13	3,1	32	4
Pôle urbain Baccarat	14	13	14	-1,7	6	18
<i>Baccarat</i>	11	10	11	-3,7	3	17
<i>Autres</i>	3	3	3	5,4	3	1
Pôles de proximités	8	8	8	8,5	10	6
<i>Azérailles</i>	2	2	2	-0,3	2	2
<i>Bénaménil</i>	2	2	2	0,6	3	1
<i>Bertrichamps</i>	2	2	2	1,3	2	1
<i>Magnières</i>	1	1	1	8,6	2	1
<i>St Clément</i>	1	1	1	-1,7	1	1
Communes rurales	16	18	16	3,3	21	11
CCTLB	100	100	100	0,5	100	100

Ainsi, dans un contexte de faible développement à l'échelle du territoire, sur les 4 dernières années (70/80 logements en moyenne) sur les 43 communes, la moyenne par commune est de 1.5 logements par an, moins si on enlève la construction sur Lunéville.

De fait, une régulation du marché est en cours avec le net ralentissement de la dynamique privée. Celle-ci traduit certes un certain rééquilibrage pour l'agglomération de Lunéville avec un poids du développement plus marqué pour la ville centre. Néanmoins, cette situation résulte à la fois de l'obligation de développement de l'offre locative sociale (ANRU) et de l'atténuation du phénomène de périurbanisation dans les communes proches. De son côté,

Baccarat reste confronté à un niveau de développement très limité, fragilisé quelque peu par celui des communes proches.

Avec leur niveau de production de 20 logements par an sur Lunéville et de 2 à 3 pour Baccarat, ces 4 dernières années, les 2 communes n'arrivent pas à maintenir leurs niveaux de population et de ménages.

Le développement moins soutenu dans les communes périurbaines, ne compense plus ces baisses dans les villes et plus globalement de l'ensemble du territoire.

Sur les autres secteurs, l'équilibre en poids de population et développement est quelque peu défavorable aux pôles de proximité.

De fait, il est important de s'assurer que le développement, dans les années à venir s'accompagne de réflexions sur les conditions pour assurer le maintien et la qualité de l'offre de services existante sur Azerailles, Magnières, Bertrichamps, Bénaménil et St Clément (collège, école, accueil périscolaire, gardes, services de santé...). Dans le même sens, l'accès aux services de la ville centre et de Baccarat et de leurs zones d'emplois doit être assuré par la qualité de l'offre de transport. Enfin, le développement dans ces communes doit permettre une certaine diversification des produits pour assurer le renouvellement de population et maintenir la qualité de l'offre de services.

Question : ne faut-il pas affirmer les effets de la régulation du **développement de l'offre d'habitat en cours à travers une territorialisation des réponses logements adaptée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité pour renforcer la ville centre et celle de Baccarat, leur permettre à la fois de maintenir leur niveau de population et conforter leurs rôles et niveaux d'attractivité, et secondairement les pôles relais, tout en assurant une qualité d'offre villageoise ?**

Malgré un faible développement sur la période 2009/2014, la Communauté de Communes a vu son parc de logements vacants augmenter de plus de 600 unités. Le parc vacant représenterait 11% sur la communauté de communes en 2014, contre 9% 6 ans plus tôt. Si cette vacance a quelque peu baissé dans de nombreuses communes, elle reste élevée et s'est fortement accrue sur Lunéville où elle représente 15% en 2014, et sur Baccarat (12%).

Ainsi, 2 500 logements sont recensés sur la Communauté de Communes dont 1 500 à Lunéville et 360 sur Baccarat. Celle-ci touche à la fois le parc privé, mais aussi **le parc public...**

Question : Ne faut-il pas affirmer un objectif de récupération de logements vacants et de renouvellement du parc social à l'échelle communautaire et notamment des 2 villes et définir les conditions pour le faire ?

Enjeu 1 : définir des objectifs territorialisés de développement de l'habitat

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :

- Adapter les objectifs de développement du SCOT, à la réalité des besoins en 2 séquences dont la première sur le temps du PLH ;
- Réguler et territorialiser les objectifs de développement d'un habitat de qualité et les conditions pour :
 - Renforcer les 2 villes de Lunéville et Baccarat, et ainsi conforter leur rôle sur le territoire ;
 - Garantir une organisation du développement résidentiel dans des secteurs regroupant un pôle de proximité en matière d'offre de commerces et de services et de communes rurales ;
- Affirmer un objectif d'intervention sur le parc ancien : renouvellement du parc social, mobilisation de logements vacants pour répondre aux évolutions des besoins et garantir une répartition entre neuf et ancien.

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 potentiel de densification dans leur tissu existant, tel que défini par les préconisations de la loi « ALUR » ;
- 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 les conditions de leur développement dans un « projet urbain ou villageois ». Dans ce sens, elles doivent définir sur les secteurs de développement futurs les principes de développement 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...), constituant le projet de la commune. 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.
 - Assurant 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, afin de permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu modeste ou moyen, d'accéder à un logement en mettant en place des politiques foncières adaptées.

- La question de la densité et de l'intégration urbaine, tenant compte du tableau ci-dessous :

Source SCOT	Objectif de densité moyenne minimale		Densité moyenne 1999/2009
	Renouvellement	Extension	
Lunéville Baccarat	50	25	9
Jolivet/Azerailles Chanteheux Hériménil/Bertrichamps Moncel/Magnières Rehainviller/St-Clément Xermaménil/Bénaménil	30	20	13
Autres communes	20	15	7

- La question de l'organisation spatiale de l'aménagement respectant des contraintes environnementales, urbaines et paysagères ;
- Les questions, liées aux incidences architecturales et urbaines résultant de la densification dans certains secteurs (centres anciens, anciens lotissements...), en lien avec l'intérêt d'assurer une qualité villageoise.

Ainsi, les communes peuvent intégrer des « Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP » et préconisations, sur 2 types de secteurs :

- Sur les secteurs de développement futurs : fonciers nus sur des dents creuses, (en extension, si nécessaire) sur lesquels les orientations d'aménagement et de programmation vont permettre de définir les principes de développement de ces secteurs.
- Sur les secteurs de densification du tissu urbain et notamment le traitement de leurs centres anciens, des délaissés et autres logements vacants : les communes vont dans le cadre de l'étude stratégique foncière, faire une analyse de la capacité de densification et des effets en termes de mutation de certains de ces espaces bâtis (centre bourg) et autres délaissés, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, propres à ces secteurs et présenter des dispositions relatives à leur densification. Pour cela, elles devront définir les conditions d'évolution de ces secteurs.

Aujourd'hui, peu d'entre elles ont défini des OAP visant la transformation de leurs centres anciens ou d'îlots.

L'étude stratégique foncière lancée par la Communauté de Communes, à l'échelle de son nouveau périmètre, va mesurer les capacités de densification des communes (dents creuses, bâtiments, vieilles fermes à récupérer, sites mutables, logements vacants...), définir les sites complémentaires, en extension si nécessaire et les sites à enjeux, notamment pour l'habitat. Elle va accompagner ainsi les communes à s'impliquer dans l'organisation de leur développement.

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 de mener une opération plutôt d'initiative communale (Lunéville, Azerailles, Baccarat...).

Par conséquent, dans les 10 ans à venir, la réponse au besoin de logements s'inscrit bien en neuf et dans l'ancien.

Dans un contexte de marché détendu et de plus faible implication des investisseurs privés, il pourrait être intéressant de définir les gisements potentiels intéressants à mobiliser (logements vacants, anciennes fermes, dents creuses...) afin de définir des règles de développement d'une offre plus

diversifiées ou, de prévoir une opération habitat communale ou intercommunale.

Dans ce sens, la maîtrise du site Fischer et de bâtis anciens dans le centre (ex : ancienne librairie Bastien...) par la ville de Lunéville est un réel atout, pour assurer la réalisation d'une petite offre diversifiée de logements... Azerailles va dans ce sens également.

Néanmoins, les intentions des communes en matière de développement pour les 3-5 ans à venir, montrent un niveau limité de mobilisation de foncier ou de bâtis, pour réaliser une opération. Le développement prévu porte plutôt sur l'organisation de petites opérations de 3 à 4 lots, de construction en diffus et par la reprise de bâtis anciens, par les privés.

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 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 à l'échelle communautaire sur la base des gisements intéressants à mobiliser – Convention EPFL ?

Dans les années à venir, les communes vont avoir un rôle accru dans la réalisation d'opérations sur des fonciers qu'elles maîtrisent.

Dans ce sens, elles mesurent bien aujourd'hui, le phénomène de délaissement du parc privé ancien et de faible intérêt pour les ménages locaux. Elles restent démunies pour ce qui concerne le traitement d'îlots, la maîtrise de bâtis anciens de vieilles fermes, n'ayant pas 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. Avec l'étude foncière, les communes vont recenser le patrimoine bâti sur lesquels elles aimeraient qu'une intervention soit effective dans un souci qualitatif et de valorisation du

bourg. 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 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 coûteux.
- Valorisation d'une place, d'une rue dans le cadre de d'un programme plus global. Certaines communes interviennent déjà dans ce sens.

La qualité des communes de la Communauté de Communes doit continuer d'être mise en valeur pour renforcer l'identité villageoise locale.

De nombreuses communes, se sont engagées dans des opérations d'aménagements urbains visant à :

- Traiter les linéaires de rues, les usoirs et assurer, l'enfouissement des réseaux ;
- Organiser les stationnements ;
- Aménager des espaces publics paysagers.

Par ailleurs, l'habitat ancien s'est fortement amélioré souvent avec la venue de ménages qui ont rénové une ferme, une maison ou un immeuble pour s'y installer ou développer une petite offre locative. L'habitat récent s'est souvent développé en continuité du « village rue » ou en deuxième rideau de l'artère centrale du bourg créant de nouvelles lignes urbaines.

L'enjeu est aujourd'hui 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 des bâtiments (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 quartier, d'un ancien lotissement ou d'une rue.

Les communes vont pouvoir s'appuyer sur les prérogatives de la Plateforme Rénovation Énergétique (à travers les thermographies et les diagnostics aux particuliers) et sur l'intérêt des compétences en matière d'ingénierie urbaine pour les aider dans leur réflexion.

Enfin, les communes disposent toutes d'une petite offre locative communale (2 à 5 logements, en moyenne), souvent en bon état, et qui propose des niveaux de loyers et de charges peu élevées en général.

Les rencontres avec les maires traduisent l'intérêt de ce type de réponse et le suivi assuré dans le maintien du bon état et l'entretien de ces logements. Néanmoins, les maires soulignent à la fois les faibles mouvements dans le parc ne permettant pas une rénovation notamment des logements les plus anciens et un niveau de parc de bonne qualité, loués peu cher. Des travaux d'amélioration sont réalisés entre 2 locations. La qualité est un critère pour une relocation rapide.

Questions :

- Ne serait-il pas intéressant de les inciter à mettre **en œuvre des opérations pilotes en matière d'aménagement de qualité, du type « éco-quartier ou éco-hameau »** ?
- Ne faut-il pas organiser les conditions pour aider les communes **à intervenir dans l'ancien en envisageant à la fois de :**
 - Mener une action volontariste du type OPAH, en direction des propriétaires de logements vacants pour les inciter à développer une petite offre locative conventionnée.
 - 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.

Enfin, les communes n'ont pas les moyens ni les compétences pour se lancer dans des démarches complexes. La Communauté de Communes, dans le cadre de sa compétence « Urbanisme et Habitat » va devoir renforcer sa mission d'assistance technique et de soutien des communes pour mener à

bien leurs projets à la suite de l'approbation du PLUI-H. Elle doit également définir les conditions pour aider les communes à mobiliser les gisements intéressants, à monter des opérations pilotes, à mobiliser des bâtis délaissés en vue de réaliser une petite opération...

La présence d'une personne chargée de la mise en œuvre du PLUI-H, du service instruction des autorisations du droit des sols doit être confortée d'une mission d'accompagnement pour le montage opérationnel.

Question : Ne faut-il **pas définir le besoin d'accompagnement des communes et les contours d'une ingénierie communautaire à l'exercice des compétences nouvelles** ?

Enjeu 2 : Affirmer un besoin de maîtriser le développement urbain et de l'habitat

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :

- Organiser les conditions d'un développement maîtrisé dans le cadre de l'étude foncière, avec :
 - Détermination des gisements intéressants à mobiliser (foncier ou immobilier) et organisation des moyens de leur mobilisation avec l'EPFL (cadre convention) ;
 - Organisation des moyens pour réaliser des opérations d'aménagement de qualité en neuf et dans l'ancien.
- Accompagner les communes (mission d'ingénierie et conseil) dans le développement d'opérations de qualité, l'organisation d'une offre de services adaptée.
- Mener une action visant la valorisation des cœurs de bourgs et villages.
- Rénover et développer le parc ancien des communes.

Poursuivre la modernisation de l'habitat ancien ET VALORISER les TISSUS URBAINS et villageois

POURSUIVRE LE PROCESSUS DE MODERNISATION ET DE RENOUVELLEMENT DU PARC SOCIAL

> **Mener à bien l'opération de restructuration de l'îlot Charrier/Bastien à Lunéville**

L'opération de renouvellement urbain portant sur l'îlot Charrier composé d'un ensemble d'immeubles appartenant à l'OPH, la SA Nouveau Logis de l'Est et d'autres à des privés a été l'objet d'une multitude d'investigations, entre la ville, l'OPH et l'ensemble des partenaires. Sa redynamisation s'inscrit en lien avec le patrimoine proche (ex : rue Charlotte et l'ensemble Bastien...), afin de redonner une réelle dimension qualitative à l'ensemble de cet espace.

Un programme d'ensemble pouvant porter à la fois sur :

- L'acquisition de l'ensemble du parc de NLE (46 logements), pour en démolir une quinzaine aujourd'hui vacante ou dégradée et en reconstruire une dizaine (rue de Metz) et moderniser les logements intégrés dans l'îlot.
- La démolition d'un ensemble de logements appartenant à l'OPH sur l'îlot, afin de l'ouvrir.
- La valorisation de la redynamisation des logements directement intégrés à l'îlot dont le traitement de la dalle, du parking souterrain et des façades lui apporte une réelle plus-value urbaine. Dans ce sens, si un programme de réhabilitation et de traitement de la performance énergétique de l'habitat social est nécessaire, une action de développement de produits innovants, en locatif ou en accession pourrait également être réfléchi, dans un souci de diversité et d'attractivité de cet îlot. Enfin, il s'agira d'inciter, quelques propriétaires privés à engager des travaux de leur côté, dans le cadre de l'OPAH RU, dans un souci de traitement global de l'îlot ou de mener une démarche pour le faire à leur place.
- La modernisation du patrimoine social, rue Charlotte va dans le même sens.

- **Enfin, la perspective d'évolution de l'îlot Bastien**, offre également une réelle possibilité pour mener une opération innovante et pilote d'intervention dans l'ancien.

Question : **La ville, la Communauté de Communes et l'OPH du Lunévillois, sont au cœur de la réussite de ce projet. Elles doivent définir les moyens de sa pleine réussite. La création d'un outil d'aménagement n'est-elle pas une piste à envisager ?**

> Poursuivre l'action de modernisation et de renouvellement du parc social

Selon les données OPS, sur le parc social, en 2016, 100/120 logements sociaux sont recensés comme vacants (7,6% du parc, dont 2,5% de plus de 3 mois). Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, l'OPH a lancé un vaste programme sur la réhabilitation de son parc.

Dans la poursuite du travail mené sur le quartier Niederbronn-Zola, plusieurs programmes ont été engagés ou sont en cours (276 logements : Quai de Sélestat, Vilmette et Jonquille) et le bailleur prévoit de poursuivre la réhabilitation de son parc sur le Quai de Sélestat notamment...

OPH dispose également d'un parc ancien dans le cœur de ville de Lunéville pour lequel une réflexion sur les besoins de modernisation est à prévoir.

Par ailleurs, il a prévu une réhabilitation du quartier Haxo sur Baccarat, touché également par la vacance.

La SNI dispose également d'un parc de 30 logements dont la rénovation thermique est à prévoir.

MMH, présent sur Baccarat et quelques communes (Azerailles, Bertrichamps, Hériménil, ...) assure l'entretien de son parc. L'objectif dans les années à venir est d'assurer sa modernisation du parc, l'amélioration de sa performance énergétique et la baisse des charges, pour les locataires. Cependant, aujourd'hui le parc est confronté au phénomène de vacance, de manière marquée sur la barre à l'entrée de ville (rue de Verdun), mais également sur les immeubles des quartiers de la Baugerie et de Glonville.

Aucun programme de réhabilitation n'est envisagé dans les années à venir sur les autres communes.

> Engager la réflexion sur le devenir de certains immeubles

Au regard des situations locales, la question de renouvellement du parc se pose notamment à travers le devenir de certains immeubles plus adaptés à la réalité de la demande et peu attractifs. La réalité locale met en exergue, à la fois, la présence d'un parc de faible qualité, une pression de la demande de plus en plus limitée débouchant sur le délaissement d'une partie du parc devenu vacant. Le phénomène de vacance traduit cette réalité tant sur Lunéville que sur Baccarat et touche l'ensemble des bailleurs selon :

- Le quartier Niederbronn-Zola, 2 tours sont concernées car peu attractives (niveau de vacance élevé + turn-over).
- La barre à l'entrée de ville (rue de Verdun) à Baccarat, peu intégrée au niveau urbain et quasiment vacante.

Une partie de ce parc n'est plus réellement adaptée aux attentes des besoins des habitants. Ne faut-il pas réfléchir au devenir de ce parc et envisager d'assurer son renouvellement ?

Dans ce sens, l'organisation de réponses nouvelles adaptées (petits logements, logements intergénérationnels, seniors, ...) pourrait-être envisagée (comme c'est le cas sur un tènement foncier en face de la Communauté de communes : env. 30 logements par l'OPH) par anticipation à des programmes de démolition.

Une question se pose aujourd'hui : est-ce que le développement du parc ne doit-il pas pour partie dans les années à venir répondre au besoin de renouvellement d'un parc ancien devenu peu attractif et ne répondant plus aux attentes des ménages ?

Le SCOT préconise une part de logements sociaux à hauteur de 30% dans la production nouvelle sur Lunéville et le pôle urbain.

Ne faut-il pas lier production de logements nouveaux dans un objectif de renouvellement basé à la fois sur des acquisitions et une production de logements adaptés aux besoins et en compensation de démolition ?

> **Assurer un meilleur équilibre de peuplement à l'échelle du parc social**

La Communauté de Communes, par la présence d'un Quartier Politique de la Ville doit répondre aux obligations des lois Alur et Égalité et Citoyenneté à travers la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, d'une Convention d'Attribution Intercommunale et d'un Plan de la Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

Dans ce sens, les données sur l'occupation et les besoins permettent de présenter la situation locale.

Les données sur l'occupation (selon les données ARELOR – Enquête OPS) sur le parc de logements sociaux traduisent 2 situations différentes avec :

- Une forte présence de personnes seules (46%) ou de ménages de petite taille (14%), de familles monoparentales (24%). Les familles ne représentent que 16%.
- Un public de moins de 30 ans qui correspond à 8% des occupants, celui des 50/54 ans à 33% et les plus de 65 ans à 26%.
- Des niveaux de revenus peu élevés : 45% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, 66% des ressources inférieures à 60% et 8% les dépassent.
- 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.
- 40% ont un emploi stable, 50% sont chômeurs.

Zoom sur les spécificités du quartier en QPV / CCTLB : 559 logements

- Autant de personnes isolées (45%), de monoparentaux (24%), plus de couples sans enfants (18%) et de familles ;
- Plus de situations de ménages avec un niveau < 40% des plafonds du PLUS (57% contre 54%) ou < 60% (77% contre 66%) ;
- 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 544 € par mois soit 6 528 € par an).

Au regard des attributions (emménagés récents de moins de deux ans), il apparaît que le poids du public précaire reste important (71% des 62 nouveaux ménages ont des ressources < 40% des plafond du PLUS) et correspondant au public 1^{er} quartile.

En 2016 :

CC du Territoire de Lunéville à Baccarat : 292 attributions

→ 27% en QPV : 78

→ 63% hors QPV : 214

Sur le QPV : 31% d'attributions aux ménages précaires : 24

69% à des non précaires (la loi préconise + de 50%)

Hors QPV : 21% d'attributions aux ménages précaires : 45 (la loi préconise 25%)

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'État (DDCS : fin décembre 2016), faisaient état de 429 demandeurs et 236 attributions. Les données traduisent :

- Un nombre limité de demandeurs : 429, dont 86% sur Lunéville et 8% sur Baccarat
- 53% 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.
- 22% des demandeurs ont moins de 30 ans. 21% entre 31 et 40 ans, 12% plus de 65 ans.
- 50% des demandeurs sont des personnes seules, un niveau supérieur à la moyenne départementale (41%). Les familles monoparentales représentent 25% de la demande, un niveau identique à la moyenne départementale (28%). Les familles ne représentent que 15%
- Un besoin de logements de petite taille : 38 % des demandes en moyenne portent sur un T1 ou T2, 34% sur un T3. 19% des demandes portent sur un T4.
- 77% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI, et 1% seulement un niveau correspondant à un logement PLS.
- 43% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à moins de 1000€ / mois.
- 26% ont un emploi stable et 53% sont sans emploi.

Par ailleurs, les données relatives aux attributions réalisées sur une année traduisent :

- Une réponse annuelle qui porte sur 10 % du parc de logements ;
- 28% des logements attribués correspondent à des personnes de moins de 30 ans.
- 38% sont des personnes isolées 36% des familles monoparentales. Les familles représentent 13% ;
- 76% des demandeurs auxquels un logement est attribué ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI.

De ce fait, quelques décalages 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 :

- Une difficulté à répondre aux demandes de logements de petite taille : en mettant en rapport le niveau de demande, par taille de logement avec le parc existant et l'offre libérée, il apparaît que les demandes de logements portant sur un T1 et T2 sont difficilement satisfaites : 27% des demandes enregistrées pour un parc qui y correspond en pourcentage, mais ne peut l'absorber au vu du nombre d'attributions réalisées correspondant à 24%. De ce fait le parc de T1 et T2 ne permet de répondre qu'à 5% des demandeurs. Ainsi le territoire est confronté à la difficulté de proposer des produits de plus petite taille avec des niveaux de loyers moins élevés, notamment aux personnes isolées, aux ménages les plus précaires, mais aussi des logements pour les grandes familles, (ou familles recomposées). Une situation traduite par des situations de sous occupation.
- 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.

Question :

La réflexion sur la mise en œuvre de ces outils ne doit-elle pas intégrer une dimension globale autour d'une véritable stratégie de peuplement, basée sur la programmation, le renouvellement du parc, les attributions, l'accompagnement social ?

Enjeu 3 : Mettre en œuvre une véritable stratégie de renouvellement et de peuplement du parc social à l'échelle communautaire.

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :

- Organiser les conditions d'un Plan de renouvellement cohérent d'une offre nouvelle adaptée qui permettent de :
 - Assurer un niveau de logements sociaux à hauteur de 10 à 20 logements par an, dans des petites opérations adaptées aux besoins ;
 - Définir un plan de démolition programmé dans le temps ;
 - Organiser un programme de reconstitution de l'offre, autour de logements en neuf et dans l'ancien mieux adapté à l'évolution des besoins et notamment ceux liés aux relogements.
 - Poursuivre les programmes de modernisation du parc.
- Assurer la réussite du projet de valorisation de l'Ilot Charrier/Bastien (OPH et Nouveau Logis de l'Est) ;
- 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 connaître la demande et suivre les attributions ;
- Définir des publics cibles (ex : jeunes, personnes âgées, jeunes ménages actifs, familles monoparentales...) en matière d'accueil de population afin d'adapter les réponses aux besoins.

Intensifier l'intervention sur le parc ancien et les tissus anciens des communes

> Poursuivre le projet de reconquête du parc privé ancien du centre de Lunéville

Au-delà de l'intervention sur l'Ilot « Charrier/ Bastien », le centre historique de Lunéville est l'objet, d'un programme de requalification et de valorisation urbaine important. La mise en évidence de l'ensemble des dysfonctionnements urbains et de l'habitat, de la paupérisation de sa population se retrouve dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU/ORI. La commune, en lien avec la Communauté de Communes, a su créer les conditions pour assurer cette reconquête. Néanmoins l'enjeu pour les 10 ans à venir, va encore porter sur le renforcement des actions et moyens d'intervention pour assurer une réelle valorisation de son offre urbaine, commerciale, touristique (en lien avec le Château notamment) et résidentielle.

Les premiers effets depuis sa mise en œuvre sont très intéressants, les perspectives à venir sur l'ilot Charrier/Bastien très encourageantes en termes d'évolution. Ils traduisent l'importance de continuer les efforts dans les années à venir.

L'étude cœur de ville a défini les axes d'une intervention sur l'habitat sur lesquels s'appuyer dans le cadre de l'OPAH-RU / ORI :

<p>Traiter rapidement tous les immeubles en état de ruine pour ne pas laisser la déqualification progresser (ex : immeubles Impasse Bony), Restructurer les îlots et améliorer la qualité des logements pour endiguer le phénomène de vacance.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser des outils incitatifs, mais aussi coercitifs pour permettre de supprimer des logements non adaptés, indignes, ou présentant des risques. • Etablir un corpus de solutions architecturales négociées en amont avec l'ABF pour la partie du périmètre concerné par l'AVAP. • Elaborer des cahiers de prescriptions techniques. • Constituer un pool de ressources techniques. • Remettre les propriétaires à leur bonne place, pour leur bon rôle concept du "Faire ou se défaire". • Restaurer un fonctionnement normal des immeubles par un traitement adapté des petites copropriétés. • Améliorer la performance énergétique des logements.
<p>Développer une offre de conception moderne pour rendre le marché immobilier du centre-ville plus attractif, en diversifiant :</p>	<p>Les typologies de logements vers :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des immeubles d'appartements rénovés avec extensions extérieures. • Des habitats atypiques issus de remembrements d'immeubles ou d'appartements (lofts, duplex). • Des reconstitutions de maisons de ville unifamiliales par regroupement de plusieurs appartements. • Des constructions neuves avec ascenseur. • Des immeubles avec cachet à proposer aux investisseurs extérieurs spécialisés dans des programmes de type "Malraux" pour créer de "belles adresses".
	<p>Les publics cibles :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les personnes âgées qui souhaitent revenir dans le centre pour bénéficier de ses aménités. Ils peuvent être propriétaires ou non, et habiter dans des habitats spécifiques, des résidences services, des colocations seniors, etc. • Les familles, en accession en immeuble mono familial avec un petit jardin et un garage. • Les primo-accédants, qui cherchent des biens à des coûts abordables. Ils ont besoin d'être soutenus dans les démarches car il s'agit d'un public modeste.
<p>Retrouver de nouveaux habitants.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Attirer de nouvelles populations. • Eviter les poches de précarité. • Inciter le vivre ensemble.

Certaines limites à la transformation du cœur de ville apparaissent néanmoins, comme la capacité à récupérer des logements vacants pour les remettre sur le marché locatif privé sur lequel l'offre est déjà abondante. Il est donc important de réguler ce développement de l'offre, en l'accompagnant d'incitations à la réhabilitation du parc occupé.

Par ailleurs, il pourrait être envisagé d'inciter des ménages à accéder dans l'ancien, en direct ou en leur proposant des produits innovants de qualité et accessibles financièrement.

La réussite de l'îlot Charrier / Bastien est un enjeu fort. L'intervention sur d'autres îlots dégradés ou délaissés dans une réelle stratégie d'intervention globale pourrait également donner un signal de valorisation du centre ancien. C'est le sens de l'action ciblée par le nouveau cadre d'intervention de l'OPAH RU / ORI », en cours d'organisation.

L'étude en cours a permis de définir :

- Un niveau d'activité actif sur le centre-ville, concernant à la fois des biens en bon état, ou avec un niveau de structure satisfaisant ou médiocre (niveau d'acquisition allant de 300 €/m² à 1200 €/m²).
- Un processus de vente qui se fait à la découpe.
- Un marché en accession de niche.
- Un repérage des immeubles potentiels pour une action (7 insalubres et abandonnés, 22 globalement vétustes, 34 partiellement valorisés et occupés, 40 globalement médiocre et occupés) auxquels s'ajoutent les logements sociaux vétustes.
- Une approche d'enjeux de requalification pour chaque catégorie d'immeubles.

Les perspectives d'intervention sur l'habitat sont aujourd'hui posées.

De son côté, la ville doit continuer de valoriser les espaces publics, des rues en accentuant ses efforts sur les axes principaux (République, Banaudon, Place Rose), les places et l'animation commerciale et touristique.

La réussite du projet défini à la fois par l'étude « Cœur de ville » et l'étude « Gare » nécessite aujourd'hui de donner un caractère opérationnel aux actions retenues.

Dans le même sens, la complexité du suivi administratif, juridique et opérationnel de l'ensemble des actions à concrétiser, ne nécessitent-elles pas de réfléchir aux conditions d'un management d'intervention urbaine, visant à piloter l'action dans la durée ?

> Mener une investigation sur la redynamisation urbaine de Baccarat

La commune de Baccarat, pôle urbain, 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.

Selon les données FILOCOM, 360 logements seront recensés comme vacants en 2014 soit 15% des résidences principales. La moitié a été construite avant les années 1950. La vacance touche à la fois le parc privé, mais également le parc social et celui de la cristallerie. Malgré des travaux d'amélioration, les logements ne sont pas toujours de grande qualité et une quarantaine d'entre eux sont repérés comme potentiellement indigne.

La commune, soucieuse de cette faible qualité de l'habitat et dans la suite de sa réponse à l'appel à projet centre bourg, souhaite réfléchir à la mise en œuvre d'un programme de revitalisation comprenant la définition d'un projet de développement avec des volets opérationnels en matière d'habitat, de commerces, d'espaces publics. Ce programme pourrait être articulé autour du centre ancien, du secteur de la cristallerie, dans une logique de qualification et renouvellement de l'offre résidentielle. L'idée d'un programme dédié aux séniors va dans ce sens.

Le renforcement de la commune doit se faire en lien avec les communes proches afin de valoriser l'ensemble de ce secteur. À l'image de la commune de Baccarat, les communes rurales, devront engager des actions de valorisation. Elles doivent à la fois, mobiliser l'habitat ancien délaissé, moderniser leur parc communal et densifier leurs centres anciens.

La démarche souhaitée dans le cadre de la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt pour la redynamisation du centre bourg, ne pourrait-elle pas trouver sa traduction dans une étude centre bourg, en lien avec EPFL ?

> Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien, plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles / en appui sur la Plateforme Rénovation Énergétique

Le travail mené sur le parc ancien, à travers les anciennes OPAH, le dispositif « Habiter Mieux », la Plateforme Rénovation Énergétique, doit être organisé de manière cohérente et volontariste, à l'échelle de l'ensemble des communes 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, 61% des résidences principales ont été construites avant les années 1975 (62% pour la Meurthe et Moselle) dont 35% avant le début des années 50. Ce parc offre 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 500-600 logements classés inconfortables présents sur la Communauté de Communes.
- La présence d'un parc classé potentiellement indigne sur la Communauté de Communes s'élève à environ 5.4% du parc de résidences privées, soit 550 /600 logements dont 450 sur Lunéville, 80 sur Baccarat et le reste en diffus sur les autres communes. Il s'élève à 3.4% sur la Meurthe et Moselle. 93% de ce parc date d'avant 1949.

À l'échelle du département de Meurthe et Moselle, 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.

À l'échelle de la Communauté de communes, le repérage des situations relève principalement, sur Lunéville du Service Communal d'Hygiène et Santé (SCHS). Celui-ci est sollicité par des locataires ou des travailleurs sociaux. Très peu de situations nécessitent de prendre des arrêtés de péril ou d'insalubrité. À l'échelle de la Meurthe et Moselle, le Lunévillois et notamment Lunéville recensent un nombre non négligeable de situations.

- **Un volume de logements vacants présent dans l'ensemble des communes**

Comme vu précédemment, le parc vacant représente 2500 logements (11,4%). Il a augmenté entre 2009 et 2014 de 600 unités environ. La vacance à l'échelle du territoire, est très ciblée et structurelle. Présente sur les bourgs anciens (76% des logements vacants ont été construits avant 1970), elle représente un potentiel de recyclage important et parfois à l'échelle d'îlots complets. Une situation qui traduit bien l'intérêt de récupérer une partie de ce parc existant.

La majorité des logements vacants présente soit des petites surfaces (30% de T1 et T2 et 30% de T3) situés dans l'ancien, en collectif (sans terrain), avec des coûts élevés (d'achat, de travaux ou de loyer).

Le phénomène de vacance est présent dans la majorité des centres bourgs et villages. Si les communes soulignent le désintérêt de ce parc ancien, peu adapté aux besoins locaux, il constitue néanmoins un potentiel à valoriser dans le cadre d'une opération de restructuration d'une place, d'un îlot... De nombreuses communes, depuis de nombreuses années engagent des actions de valorisation de leurs centres afin de renforcer leur qualité et attractivité. Néanmoins, ces délaissés, souvent complexes à traiter perdurent et atténuent parfois la qualité de tel ou tel espace.

- Une présence de quelques copropriétés privées fragiles, à suivre

Le territoire de la Communauté de communes, recense une présence de petites copropriétés privées fragiles. Selon les fichiers de l'ANAH, le territoire comprend environ 240 immeubles ou petites copropriétés, référencées B, C et D (sur les 379 recensées sur le territoire – soit 65%) 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...). 58 sont référencées comme dégradées (classées D), soit 15.3% des copropriétés. Elles se localisent principalement sur les 2 villes.

La faible qualité des logements des copropriétés se trouve aujourd'hui traduit par 2 phénomènes :

- le premier porte sur la plus faible attractivité de ce type de parc sur le marché locatif traduit par un phénomène de vacance.
- Le second porte sur la commercialisation de ses logements sur le marché de la revente où ils sont devenus peu attractifs malgré des niveaux de prix peu élevés...

Malheureusement, et afin de conserver le secret statistique, ces données ne permettent d'identifier concrètement ces immeubles.

Ces copropriétés sont composées d'un nombre important de logements locatifs.

Enjeu 5 : 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 sur le cœur de ville de Lunéville ;
- Mener une réflexion sur l'intérêt de mener une étude de redynamisation du centre bourg à Baccarat ;
- Repérer des opportunités d'amélioration énergétique du parc résidentiel (repérage, prospection, conseils techniques) ;
- Inciter les propriétaires de logements anciens à les mettre aux normes de confort actuelles, en mobilisant les aides ANAH sur le traitement énergétique et les énergies renouvelables ;
- Organiser un espace local de repérage et traitement des situations les plus complexes, relais du « Pôle de lutte contre l'Habitat indigne et non décent » ;
- Mener une action visant la sensibilisation de syndicats de copropriétés à engager des actions de traitement énergétique de leurs immeubles.

La Communauté de Communes en lien avec le Pays devra organiser les conditions d'intervention dans le cadre d'un dispositif du type OPAH en s'appuyant sur la Plateforme Rénovation Énergétique.

Organiser le développement de réponses logements plus adaptées à la réalité de la demande

Le SCOT prévoit un développement de l'offre locative sociale selon un rythme important SCOT (30% de logements dans le total de la production sur Lunéville...). Le PLH prévoyait suite à la reconstruction liée au projet ANRU, le développement d'une petite offre de 10 logements par an, d'une offre de logements conventionnés privés et de logements communaux.

Le développement récent s'inscrit dans ce sens mais le territoire est confronté à une réalité :

- Des bailleurs sociaux, pour lesquels le Lunévillois ne constitue plus aujourd'hui un territoire stratégique en matière de développement, mais doit toutefois adapter ses réponses aux évolutions des besoins ;
- De communes qui souhaitent développer un petit parc locatif pour répondre aux besoins et surtout assurer une diversification de l'accueil dans un souci de maintenir leurs effectifs scolaires, mais peu souhaitent mener un projet.
- De propriétaires privés qui souhaitent rénover et louer leur logement.

Le contexte de marché détendu limite le besoin, néanmoins les réponses se retrouvent à travers les actions précédemment décrites (renouvellement du parc social, OPAH, ...).

L'approche de la réalité du fonctionnement de la filière logements sociaux, dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du Logement, permettra ainsi de mettre en avant la réalité des besoins.

Comme vu précédemment, le développement du parc de logements portera principalement dans les années à venir :

PLUi-H de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat //

- Sur le renouvellement d'une partie de l'offre sociale devenue peu attractive.
- Sur la production de réponses en matière de logements accessibles à des publics aux besoins ciblés.
- Sur le développement d'une offre privée conventionnée dans l'ensemble des communes.

De ce fait, deux points pourraient être renforcés :

> **Poursuivre le développement d'un parc locatif privé, en mobilisant le parc vacant**

En 2014, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes du Lunévillois représentait 26% des résidences principales (soit 4 800 logements). 78% se retrouvent dans les 2 principales communes. Entre 2009 et 2014, le parc locatif privé n'a pas évolué. Il a diminué sur Lunéville (- 150 unités et sur Baccarat (-55). Les agents immobiliers, en général soulignent aujourd'hui, la suroffre de produits locatifs pour répondre à une demande, de plus en plus limitée. Le parc vacant est de plus en plus important et les délais de relocation de plus en plus longs. De plus, ils soulignent également qu'une partie du parc nécessiterait d'être rénové. 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

Type de logement	Taille en m2	Niveau de loyer
Studio	15-25	250-300

Rapport de présentation Annexe n° // Mai 2020 176

> *Développer une offre en accession plus diversifiée et plus accessible*

La Communauté de Communes du Lunévillois, depuis 2 à 3 ans, n'est plus support d'un développement dynamique de l'accession en neuf. Celle-ci s'est reportée sur le marché d'occasion.

Dans ce sens, les données de la DDT sur l'évolution du nombre de ménages modestes, ayant accédé à la propriété en ancien et dans le neuf entre 2010 et 2014, font état d'une forte utilisation du « prêt à taux zéro » (609 prêts accordés dont 213 dans le neuf et 396 dans l'**ancien, soit 65%**).

Nombre de PTZ ou EcoPTZ	Ancien	Neuf	Total général	
2010		183	82	265
2011		197	44	241
2012			25	25
2013			22	22
2014			14	14
2015			14	14
2016		16	12	28
Total général		396	213	609

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 des niveaux de prix de terrain qui atteignent, les 80/100 €/m², notamment à Lunéville où l'offre est plus rare et dans les communes périurbaines. Dans les autres communes, le niveau de foncier ne dépasse que rarement 40 à 60 €/m², voir moins dans les

plus petites communes plus éloignées des axes de communication (ex : 15 à 20 €/m² dans la Mortagne...).

Cependant, ces dernières années, l'offre se raréfie. Le territoire propose globalement une offre de plus en plus accessible, excepté sur Lunéville et sa périphérie.

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 lors des rencontres avec les maires par un certain renouvellement et rajeunissement de leur population avec la récupération du parc ancien par de jeunes ménages.

La vente d'appartements anciens se fait à un niveau de prix moyen à hauteur de 1 000 €/m² contre 1 500 pour la Meurthe et Moselle. Ce niveau est à peine inférieur à ceux du Toullois (1 220 €/m²), du secteur de Briey (1 000 €/m²), de Longwy et Pont à Mousson (1 200 €/m²).

Cependant, si ces niveaux de prix restent inférieurs à ceux rencontrés sur la Meurthe et Moselle et surtout l'agglomération nancéenne, ils peuvent parfois paraître élevés aux jeunes ménages locaux

Une situation qui traduit bien la nécessité de produire du logement plus accessible.

Cependant, il faut souligner le fléchissement de la demande, ressentie par les communes et les professionnels de l'immobilier.

Enjeu 8 : Organiser le développement de réponses logements plus adaptées à la réalité de la demande

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

Le PLH devra être le temps pour définir les conditions de développement de l'offre privée locative et en accession plus accessible aux ménages locaux. Pour cela, il sera important :

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.

Traiter certaines situations spécifiques

Anticiper les besoins liés au vieillissement et au HANDICAP

Aucun projet supplémentaire de création d'une structure personnes âgées, n'est prévu dans le cadre du prochain Schéma Autonomie Départemental.

L'offre d'accueil du type Foyer est présente et semble suffisante. Elle a été recentrée sur deux foyers. Par contre, l'évolution de la résidence « Saint Jacques », au cœur du centre ancien, nécessitera le déplacement du public âgé sur les autres structures (10 et 15 sont encore présentes).

L'absence d'un dispositif de type OPAH ou protocole « Habiter Mieux » sur l'ensemble des communes, a limité quelque peu l'information et la mobilisation des aides. L'arrêt des opérations sur l'ancienne communauté des Vallées du cristal a limité le montage de dossiers par la suite.

Enfin, quelques investisseurs ont ciblé le public « personne âgée » en réalisant des petits collectifs intégrant des logements accessibles (ex : Hériménil...). Plusieurs communes souhaitent mener à bien une petite offre dans ce sens (ex : Moncel-lès-Lunéville, Azerailles, Magnières, Lunéville, Baccarat.).

Dans les fichiers de la demande de logements sociaux, les plus de 60 ans représentent 17% des 429 demandeurs (soit environ 80 personnes ou ménages).

Adapter l'accueil à la réalité des besoins des publics jeunes en lien sur la plateforme « Loj'Toit »

Dans le fichier de la demande de logements sociaux, les jeunes représentent 22% soit 94 jeunes.

Aujourd'hui, la plateforme « Loj'Toit » assure un rôle important en matière d'accueil et d'orientation des jeunes à la recherche d'un logement. Si globalement, le besoin en logement ne se fait pas ressentir, néanmoins, quelques dysfonctionnements persistent :

- Le besoin de mieux faire connaître le dispositif auprès de l'ensemble des communes en lien avec les services, la recherche de réponses hors Lunéville
- 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...);
- La réhabilitation des résidences étudiantes

Concernant les ménages en difficultés

L'une des principales problématiques du Lunévillois en matière de « mal logement » porte sur l'importance des personnes et ménages vivant dans des conditions d'habitat indigne.

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. 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 ;
- Une augmentation de l'activité du SAO et une difficulté à apporter des réponses adaptées, notamment au public âgé ;
- La présence d'un public précaire confronté aux difficultés d'augmentation des loyers et des charges ;
- L'augmentation des situations de surendettement ;
- La présence de publics ayant de faibles ressources, vivant en situation de sur-occupation dans des logements de faible qualité
- La difficulté d'accès au parc social malgré un niveau de vacance pour le public précaire.

Par ailleurs, le manque d'une structure d'accueil temporaire du type « Résidence Sociale » permettant l'accueil de public est mentionné. Le Foyer St Jacques constitue dans ce sens, une alternative. Un travail partenarial visant l'évolution de la structure est en cours.

Concernant les Gens du voyage

La Communauté de Communes, dans le cadre du nouveau Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage et surtout de sa compétence, assure la gestion de l'aire d'accueil de 20 places (rue du Rianois à Lunéville). Elle a confié la gestion à l'association « Hacienda ». Celle-ci est peu occupée. Elle doit réfléchir par ailleurs, à la réalisation d'une aire de grand passage de 200 places.

Par ailleurs, quelques situations de familles en voie de sédentarisation ont été repérées par l'Association Amitiés Tsiganes sur Lunéville. Ces familles, faute de pouvoir 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. Un groupe déplacé de Lunéville se localise sur Chanteheux / Croismare (aérodrome) dans l'attente d'un retour sur la ville.

Enjeu 9 : Adapter les réponses aux besoins des publics spécifiques

Concernant les personnes âgées et handicapées :

- ➔ Mieux connaître les besoins d'amélioration et adaptation des logements en faveur du public âgé et/ou à mobilité réduite pour anticiper et organiser les réponses ;
- ➔ Inciter la mobilisation des aides existantes ;
- ➔ Prévoir dans le parc social, l'adaptation de logements,
- ➔ Organiser la réalisation de quelques petits programmes de logements adaptés à l'accueil du public âgé et handicapé, localisés à proximité des commerces et services

Concernant les jeunes :

- ➔ Assurer la pérennité du dispositif « Loj'Toit » et conforter l'organisation de la connaissance de la réalité des besoins des jeunes et des réponses à apporter ;
- ➔ Organiser les partenariats autour d'une petite offre de logements adaptée aux différents besoins.

Concernant les publics en difficultés vis à vis du logement :

- ➔ Définir les conditions pour mieux connaître la réalité des besoins et organiser une coordination relais de l'action en direction des publics en difficultés vis à vis du logement en appui sur la Conférence Intercommunale du Logement, le CTDAL et le Comité local de santé mentale
- ➔ Définir les conditions pour mobiliser les propriétaires privés à mettre à disposition leur logement à une structure assurant la prise en compte et le suivi des publics en difficulté
- ➔ Définir les conditions de transformation du Foyer St Jacques, en structure d'accueil intergénérationnelle, du type « Résidence Sociale » ;
- ➔ Renforcer les conditions pour pérenniser, voire renforcer, les dispositifs d'accompagnement social.

Concernant les gens du voyage :

- ➔ Définir les conditions pour aider la communauté de communes à assurer ses obligations en matière de réalisation d'une aire de grands passages.
- ➔ Définir les conditions pour accompagner les projets de sédentarisation de certaines familles (étude de besoin et organisation des réponses), en appui sur l'Association Amitiés Tsiganes.

Ces actions s'inscrivent pleinement dans le dispositif organisé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

