



**TERRITOIRE
DE LUNÉVILLE
À BACCARAT**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DELIBERATION
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
**Communauté de Communes du Territoire De Luneville
A Baccarat**

SEANCE DU 24 JUIN 2025

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
80	50	50 + 15 pouvoirs
Date de convocation 18 juin 2025		

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre juin à vingt heures, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu à la Salle des Fêtes - Place du Général Leclerc - 54120 Baccarat, sous la présidence de **Bruno MINUTIELLO**, Président.

Présents : **Rose-Marie FALQUE, Yvette COUDRAY, Christian GEX, Sabine TIHA, Bruno MINUTIELLO, Bernard MICLO, Cédric PERRIN, Jacques DEWAELE, Marie-Josèphe GEORGES, Catherine LOY, Fabien KREMER, Jean-Paul FRANCOIS, Lionel LONGHINI, François GENAY, Philippe SCHAEFFER, Alain THIERY, Marie-Lucie HENRY, Gérald FRANCOIS, Michel GRAVIER, Gaël THIRION, Barbara BERTOZZI-BIEVELOT, Frédéric BREGEARD, Anne-Marie DI MARINO, Joëlle DI SANGRO, Christian FLAVENOT, François FRASNIER, Jonathan HAUVILLER, Alexandra HUGO, Pascal L'HUILLIER, Jacques LAMBLIN, Stéphane LUDWIG, Colette MANSUY, Geoffrey MERESSE-VOLLEAUX, Catherine PAILLARD, Benoît TALLOT, Thibault VALOIS, Marie VIROUX, Edouard BABEL, Frédéric PRIVET, Jean-Michel TRICOTEAUX, Alain FORTIER, Bertrand SCHULTHEISS, Jean-Pierre CARRY, Dominique GEORGE, Dominique ROBERT, Dominique ALISON, Francine GARNIER, Isabelle PARISOT, Pascal MARCHAL, Joël DONATIN.**

Absents : **Michèle MATHIEU, Thierry BIET, Bernard GENAY, Hervé BERTRAND, Ludovic CHAUMET, Stéphane DECUGIS, Christelle VIVOT, Jean-Luc DEMANGE, Jocelyne CAREL, Laurent KUREK, Michel JACQUOT, Murielle GRIFFOUL, Ludivine GEANT, Christine THOMAS, Audrey FINANCE.**

Représentés : **Martial BANNEROT pouvoir donné à Yvette COUDRAY, Didier COLIN pouvoir donné à Sabine TIHA, Christine L'HUILLIER pouvoir donné à Jacques DEWAELE, Serge DESCLE pouvoir donné à Jean-Michel TRICOTEAUX, Claude BAILLY pouvoir donné à Christian FLAVENOT, Gérald BARDOT pouvoir donné à Frédéric BREGEARD, Michel BOESCH pouvoir donné à Alain FORTIER, Pierre-Jean COURBEY pouvoir donné à Benoît TALLOT, Valérie DIDIER pouvoir donné à Catherine PAILLARD, Virginie GENOT pouvoir donné à Ludovic CHAUMET, Catherine LAURAIN pouvoir donné à François FRASNIER, Laurie PÉRISSÉ pouvoir donné à Edouard BABEL, Caroline THOMAS pouvoir donné à Bruno MINUTIELLO, Matthieu SIGIEL pouvoir donné à François GENAY, Jacques PISTER pouvoir donné à Christian GEX, Gérard RITZ titulaire de Jean-Pierre CARRY, Jean-Marie LARDIN titulaire de Dominique ALISON, Ludwig MISCHLER titulaire de Isabelle PARISOT.**

Monsieur Alain FORTIER a été nommé secrétaire de séance.

Objet : URBANISME - Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat - Débat sur les orientations générales du Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD)
Rapporteur : Jacques DEWAELE
N° de délibération : 2025_133

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
50	15	64	0	0	0

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-5 et L.153-12 relatifs au contenu du PADD et aux modalités du débat préalable à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H),

VU la délibération n°2023-242 en date du 6 décembre 2023 prescrivant la révision du PLUi-H de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat,

VU les travaux préparatoires conduits en 2024 et début 2025 sous forme d'ateliers thématiques avec les élus du territoire,

VU les contributions communales transmises à travers les questionnaires et documents cartographiques communiqués par les services de la CCTLB,

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme, définissant la stratégie de développement du territoire intercommunal, à travers des orientations générales en matière d'aménagement, d'habitat, de mobilité, de développement économique, de transition énergétique, de préservation de l'environnement et de lutte contre l'artificialisation des sols ;

CONSIDERANT que le projet de PADD, à ce jour, se structure autour de quatre grandes orientations stratégiques détaillées dans le document annexé à la présente délibération, à savoir :

- Une offre économique renouvelée ;
- Une offre résidentielle adaptée aux besoins du territoire et renforçant l'armature locale ;
- Un cadre de vie et un environnement à améliorer et à préserver ;
- Une transition énergétique à poursuivre et des ressources à gérer durablement ;

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, prévoyant qu'un débat doit être organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi-H,

Il est proposé à l'Assemblée Communautaire de prendre acte de ce dernier.

Le Conseil Communautaire, après avis du Bureau, à l'unanimité,

- Prend acte de la tenue ce jour du débat portant sur les orientations générales de la révision du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Bruno MINUTIELLO, Président



Bruno MINUTIELLO

Bruno MINUTIELLO
2025.06.25 16:56:32 +0200
Ref:9001062-13543804-1-D
Signature numérique
le Président

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat

REVISION DU PLU i H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERRITOIRE DE LUNEVILLE A BACCARAT

Débat sur les orientations générales du PADD

24 juin 2025



SCALEN

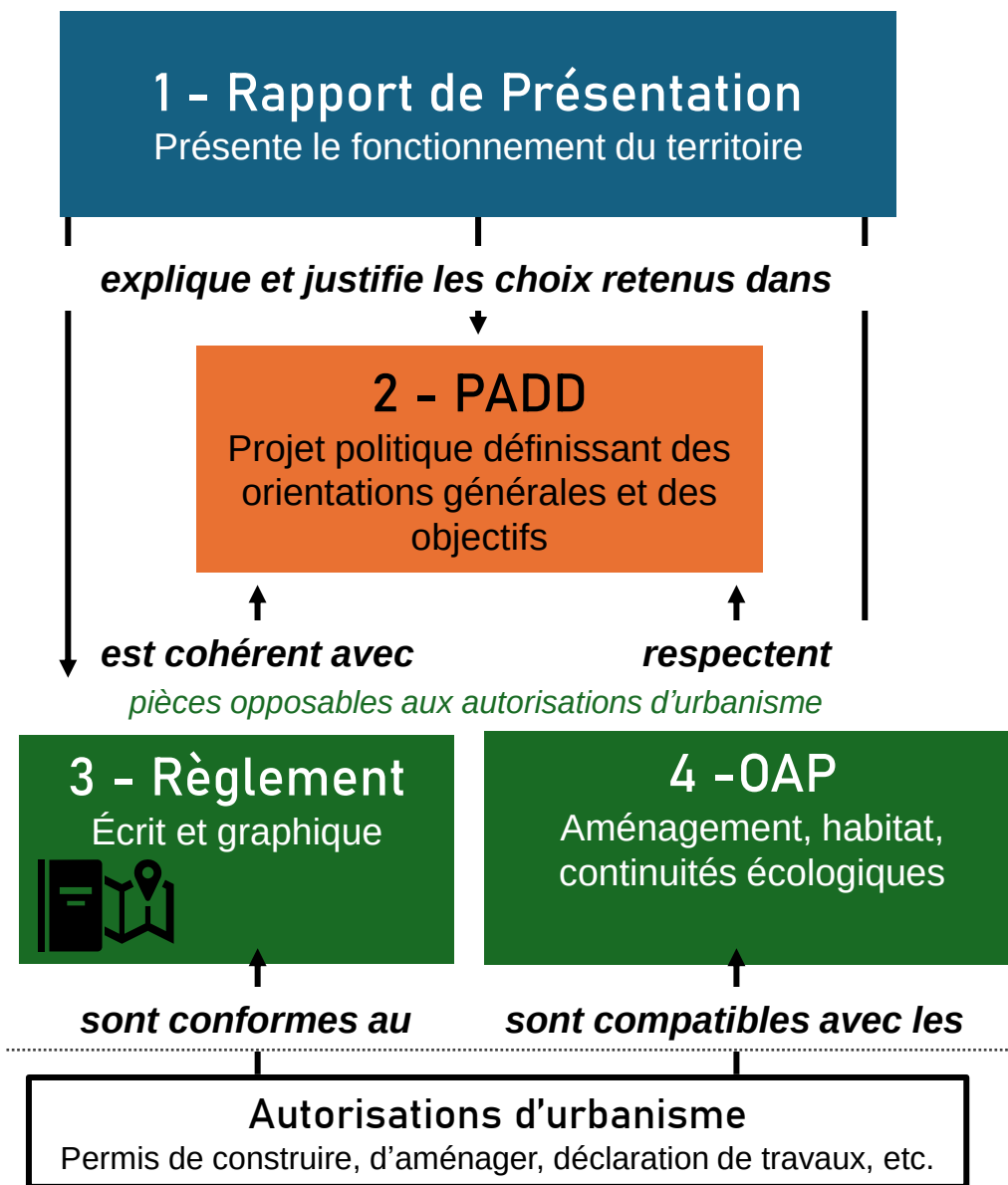
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

PADD : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le PADD est la pièce politique centrale du PLUi : le projet du territoire

Son objectif

→ Fixer un cap à l'horizon 2040 en définissant des orientations et des objectifs à décliner dans les pièces réglementaires du PLUi.



Un contenu obligatoire défini par le Code de l'urbanisme

Article L151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les **orientations générales** :

- des politiques :
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de paysage,
 - de protection des ENAF
 - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



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

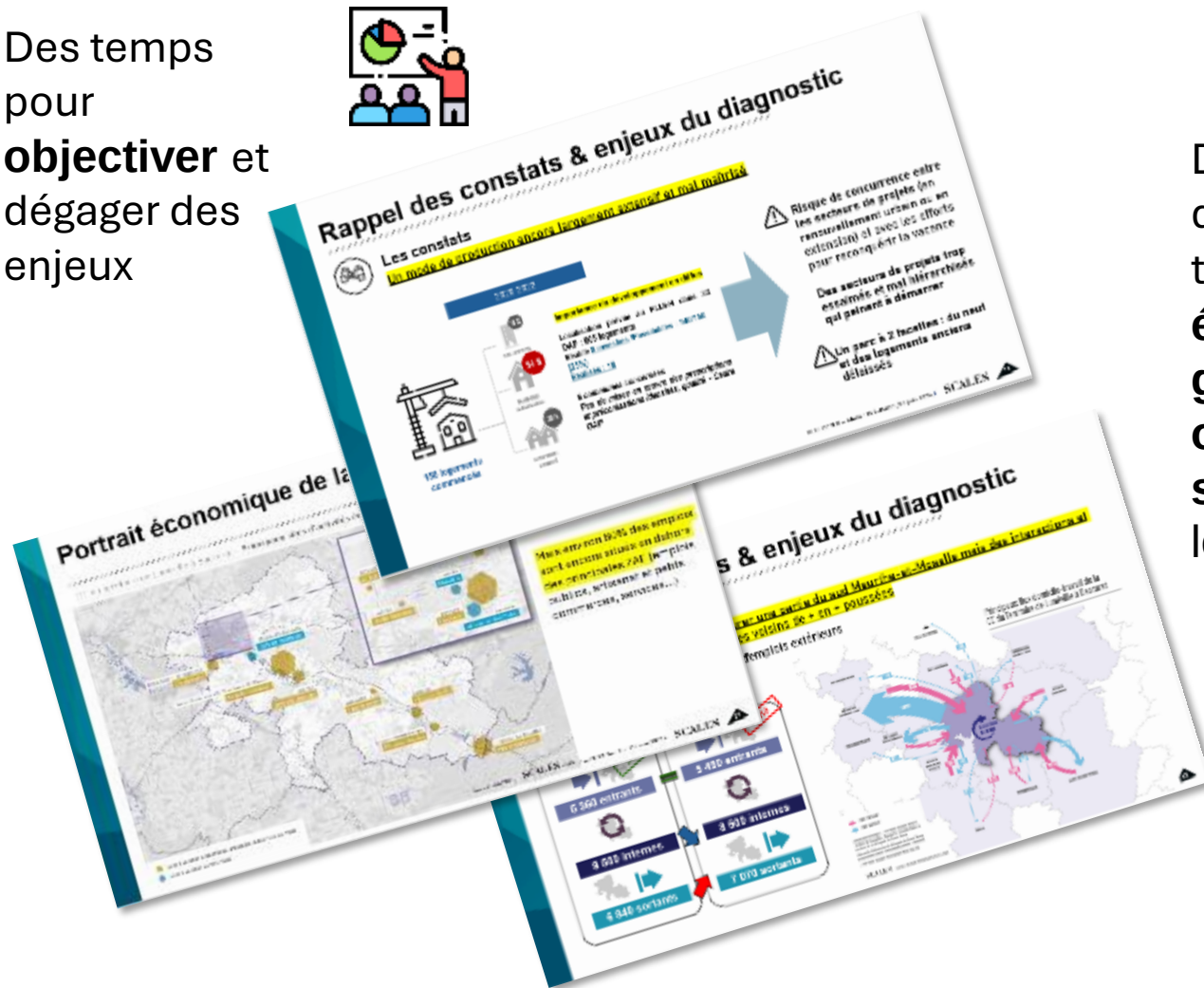
Il fixe des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS DU PADD

La construction des orientations du PADD

Des ateliers thématiques pour faire émerger les orientations du projet

Des temps
pour
objectiver et
dégager des
enjeux



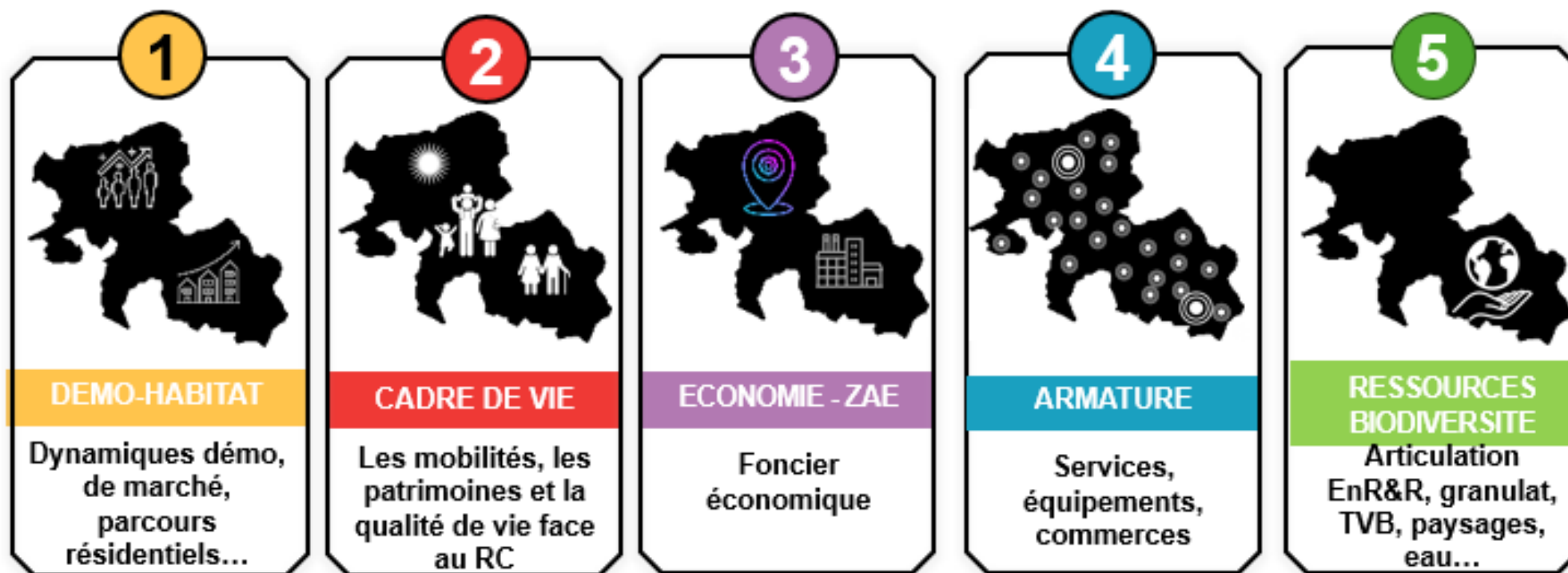
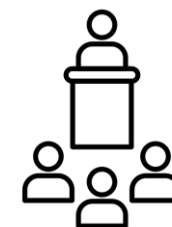
Des temps
d'échange et de
travail pour **faire**
émerger les
grandes
orientations
souhaitées pour
le PADD



Des ateliers thématiques pour faire émerger les orientations du projet

À Baccarat, Bénaménil, Azerailles....

Une centaine d'élus participant
(maires + adjoints)



Les grands choix qui fondent le PADD

À VALIDER

Constats et besoins issus du diagnostic

Enjeux

Choix politiques



Une atonie démographique confirmée et s'étendant désormais au-delà des centralités. Besoins de redéfinir l'ambition démographique et fonder une nouvelle perspective de développement

Le maintien démographique qui interroge l'offre résidentielle, économique et la qualité du cadre de vie

L'économie comme priorité, l'accueil du développement économique et le développement de l'emploi sont les principaux leviers de l'attractivité et du maintien démographique



Une décorrélation entre l'offre d'habitat et les nouveaux besoins des ménages, besoins de petites typologies, répondant aux enjeux énergétiques et adaptées à des ménages plus petits et vieillissants

L'adaptation de l'offre de logements à la réalité des besoins qui ne sont plus guidés par l'accroissement démographique, mais par les mutations des ménages désormais + petits et + âgées

Redéfinir une ambition démographique et de production de logements plus proche de la réalité des dynamiques observées et en lien avec les politiques publiques déjà à l'œuvre depuis quelques années en faveur du logement



Une inadéquation entre l'offre et la demande en foncier/immobilier économique bien réelle avec un déficit d'offre rapidement mobilisable

La rationalisation et de qualité du portefeuille foncier économique (réinterroger les réserves foncières, optimiser l'existant, dégager une nouvelle offre)

Eviter la dispersion et le saupoudrage du développement, en particulier des activités économiques et du développement résidentiel. Accompagner la rationalisation du développement de mécanismes de solidarités et de péréquation (hors PLU).



Des modes de développement extensifs et opportunistes mal maîtrisés, porteurs de fragilités pour les ménages, l'environnement et les équilibres territoriaux

La structuration du développement articulé à l'armature territoriale, selon les fonctions des communes et les conditions de leur accessibilité

« Faire autant que possible avec ce qui est déjà là », prioritairement partir de l'existant et à toutes les échelles, de l'aménagement des centres ville bourgs et villages urbaines aux bâti et friches existantes



Des vulnérabilités qui pourraient être multipliées face au changement climatique

L'adaptation aux évolutions climatiques

Maintenir le niveau d'ambition en matière de **gestion durable des ressources** et de **préservation des espaces de biodiversité**.

Poursuivre la transition énergétique et accélérer sur l'adaptation au changement climatique

Les ambitions et grands principes politiques qui guident les orientations du PADD

LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

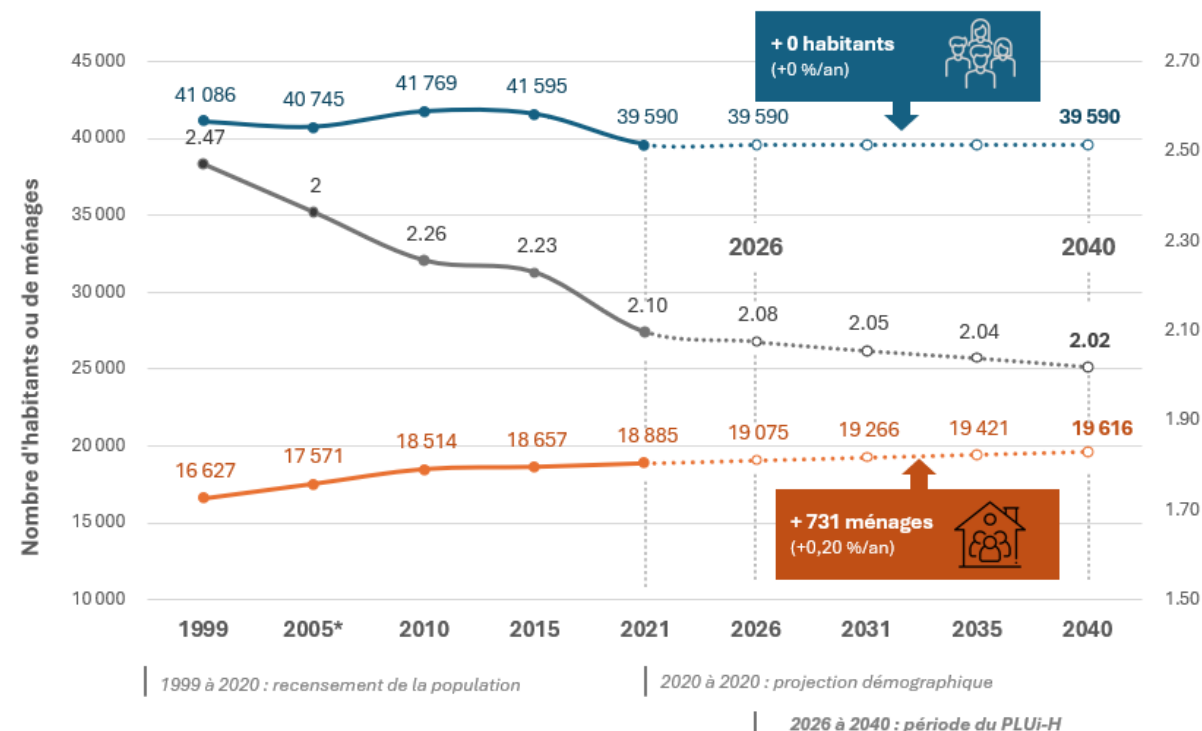
La volonté de s'inscrire dans une perspective de maintien démographique en mobilisant trois leviers, l'attractivité économique, la qualité de l'habitat, le cadre de vie et environnemental.

Hypothèse retenue pour la population :

- Maintien population = ambition politique
- Nombre de ménages à la hausse (+0,20% an) = moyenne des tendances observées ces 20 et 10 dernières années, proche estimations INSEE

Besoins en logements qui en découlent :

- Maintien population = **1055 logements à produire** soit 70 par an **entre 2026 et 2024**
- Logements à produire via différents leviers (mobilisation de la vacance, démolition reconstruction, logements neufs)



L'hypothèse proposée : Maintien démographique(+0,0 %) / an de la population et +0,23 % / an des ménages

0 habitants de + et 731 ménages de plus entre 2020 et 2040

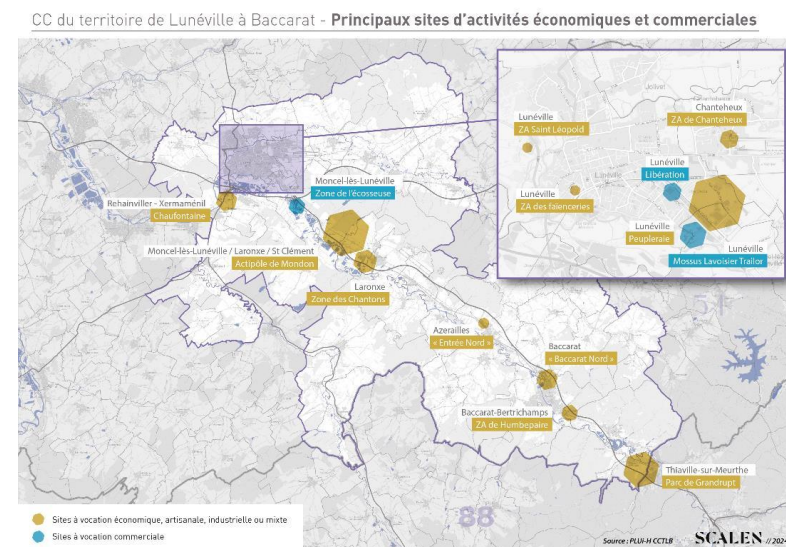
soit + 0 habitants et +541 ménages sur la période du PLUi (2026 - 2040)

LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

La promotion du développement économique et de l'emploi est considérée comme le levier prioritaire à court et moyen terme, dans une perspective de maintien démographique

- **Eteindre vocation éco de terrains rencontrant des difficultés de commercialisation** (en extension et friches) qui peine à être mobilisés au profit de la ZAE Multipolitaine et de secteurs où il y a de la demande.
- **Des secteurs de projets à court terme (10 ans) à retravailler : Trailor** (programmation et orientations d'aménagement) + **ZAE Multipolitaine** (localisation et dimensionnement).
- **Des secteurs de projet à long terme à identifier**, les sites envisagés doivent s'inscrire dans la perspective du ZAN (friches et foncier existants à requalifier). Le potentiel porté par les nombreuses friches doit permettre de répondre à ces enjeux. Travailler d'ici 2031 à la maîtrise et l'opérationnalité foncière de ces sites, qui deviendront les principales réserves foncières pour l'activité économique ou de renaturation.
- **Activités économiques en milieu rural à consolider** : Artisanat et petit commerce possible dans les villages et zones urbaines (sous conditions) / Prise en compte des projets agricoles dans le PLUi liés à diversification et déploiement de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments agricoles

Accompagner ce travail de rationalisation par des mécanismes de solidarités et de péréquation (hors PLU).



LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

Le volet résidentiel s'attache à répondre à la réalité de l'évolution des besoins et en s'appuyant sur l'existant (parc de logements existants et armature territoriale)

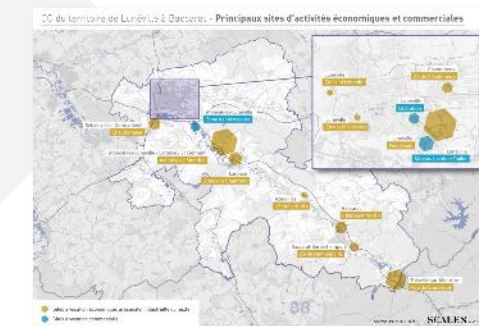
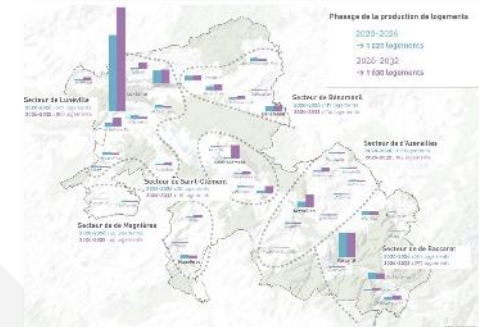
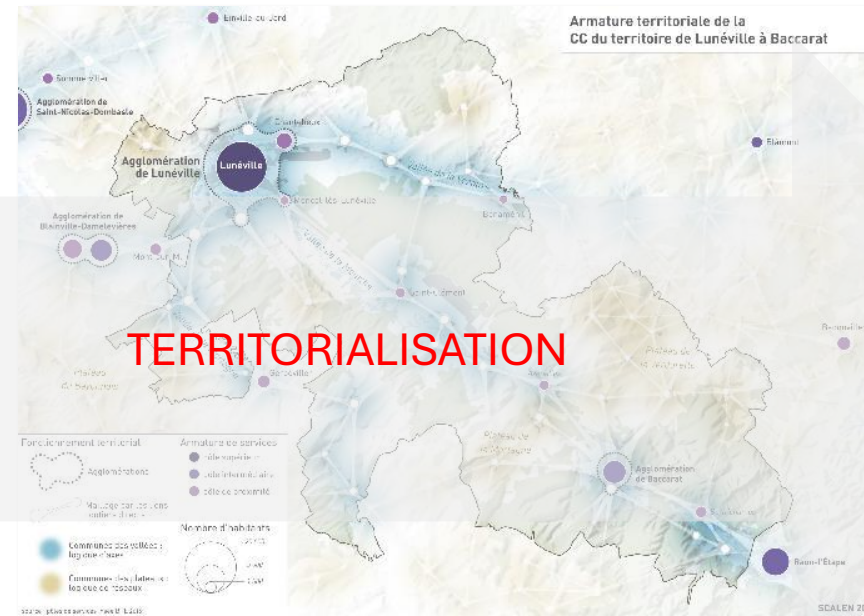
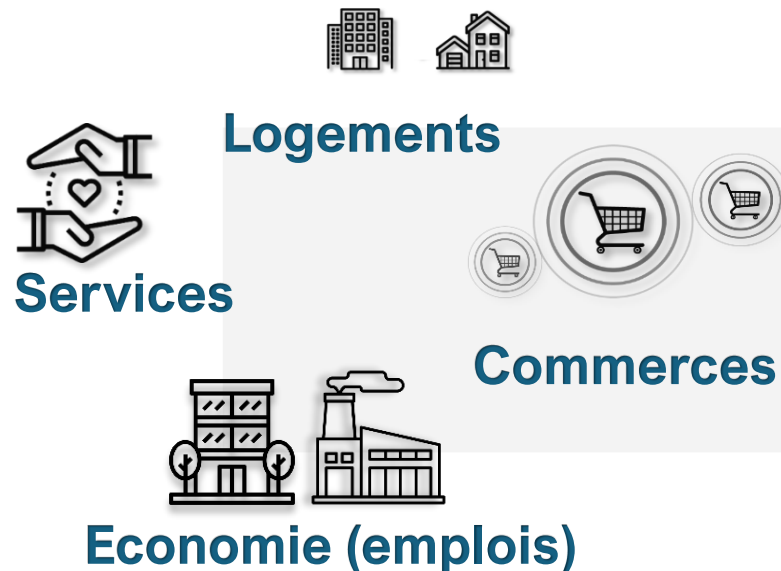
- **Offre nouvelle prioritairement orientée vers les petites typologies**, au tant que possible au sein du parc existant, et prioritairement dans les polarités.
- **La réponse aux besoins en habitat individuel devant s'appuyer prioritairement au sein d'un parc ancien** à remobiliser, dans les lotissements et dans les villages.
- **Cette stratégie en matière d'habiter doit de fait limiter les besoins en foncier en extension pour le logement**, à condition d'accompagner les communes sur la mobilisation de leurs potentialités au sein des enveloppes urbaines et sur l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des villages
- **Cette volonté de sobriété foncière pour l'habitat ne signifie pas la fin des projets**, prioriser le développement du logement sur les potentiels identifiés au sein des tissu villageois/urbains existants, ainsi que dans les zones de développement dont l'urbanisation a déjà démarrée.
- Fermer les zones en extension les moins attractives ou nécessitant d'importants investissements en matière de réseaux et de desserte.
- Les potentialités pourraient cependant être rediscutées si la dynamique démographique s'affirmait à long terme, suite à la politique d'accueil et de renforcement de l'économie.



LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

Stratégie de développement est de « faire avec ce qui est déjà là », prioritairement partir de l'existant à toutes les échelles

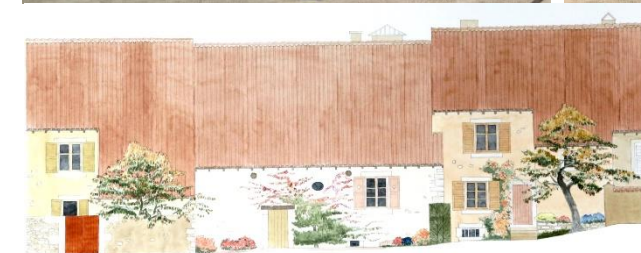
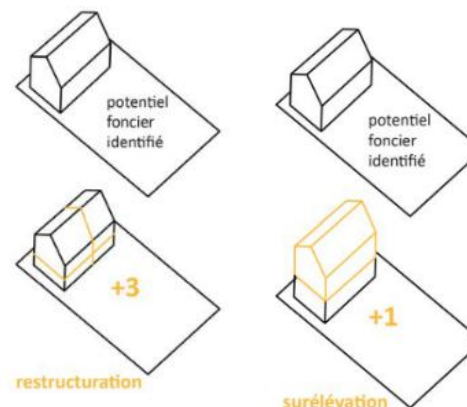
- **Réaffirmer le rôle de l'armature territoriale en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire...et de son développement**
- **Des principes d'aménagement du territoire qui doivent guider les choix en matière de planification/programmation dans le PLUi-H mais aussi dans les autres politiques publiques**



LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

Stratégie de développement est de « faire avec ce qui est déjà là », prioritairement partir de l'existant à toutes les échelles

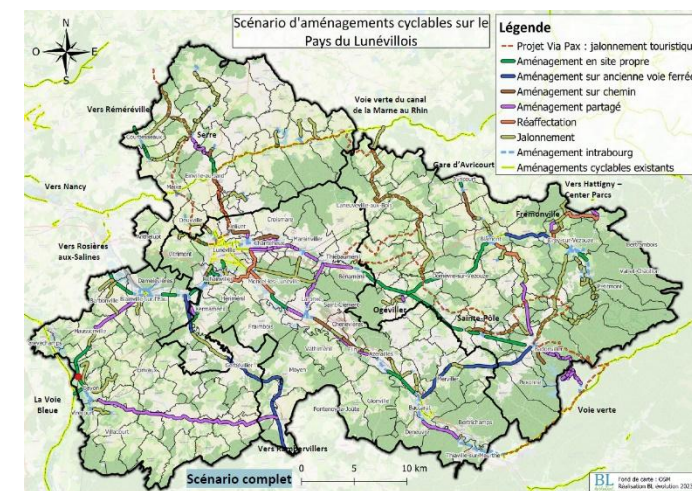
- **Passer d'un modèle de développement extensif au renouvellement** en mobilisant autant que possible les potentialités dans l'existant, mieux accompagner les villages dans cette transition
- **Poursuivre les politiques en cours de transformation et de revitalisation des centralités de Lunéville et de Baccarat** et d'entamer des réflexions de type « village d'avenir »



LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

Rendre le territoire plus qualitatif, d'un point de vue paysager et plus résilient face aux risques et nuisances

- **Renforcer le réseau de pistes cyclables/cheminements piétons sécurisés** à proximité des équipements et services publics (notamment scolaire). En particulier dans les espaces périurbains et ruraux situés à proximités de Lunéville et dans les traversées de village.
- **Renforcer le volet adaptation au changement climatique du PLUi-H**, notamment du bâti existant et futur, mais également atténuation en protégeant les structures végétales et espaces qui limitent les écoulements et restituent.



Un volet environnemental et énergétique dans la continuité du PLUi-H de 2020 et s'appuyant sur les orientations du SCoT et du PCAET

- **Maintenir le niveau d'ambition en termes de protection des espaces de biodiversité et les équilibres existants** entre environnement et exploitation des matériaux
- **Prendre en compte et si possible traduire les objectifs et orientations du PCAET**, en particulier de production des EnR&R

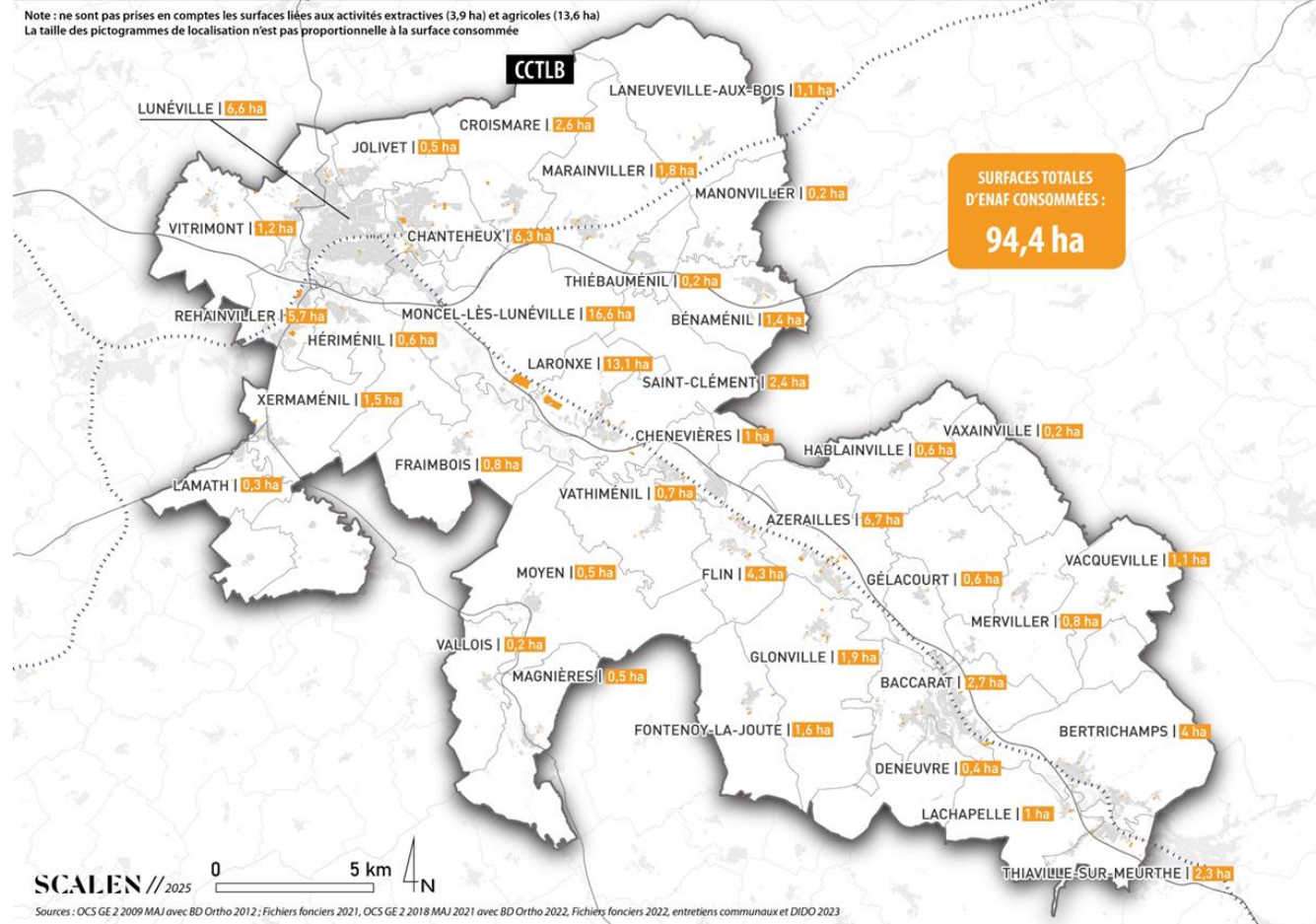
LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Bilan 2011-2021

Baccarat - CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIER ENTRE 2011 ET 2021

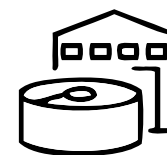
Note : ne sont pas prises en compte les surfaces liées aux activités extractives (3,9 ha) et agricoles (13,6 ha)
La taille des pictogrammes de localisation n'est pas proportionnelle à la surface consommée



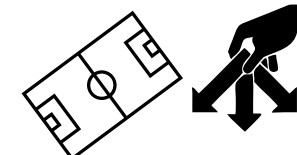
Habitat
45,3 ha
48%



Activités économiques
38,5 ha
41%



Équipements collectifs
10,6 ha
11%



+
7,7 ha d'ENAF consommés
entre 2021-2023

LE PADD: En synthèse, ce qu'il faut en retenir

Le PLUi-H doit être compatible avec les objectifs fixés par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoTSud54

Pour la CCTLB un objectif à définir en tenant compte des objectifs du SCoT et en retranchant ce qui aura été consommé d'ici l'arrêt du PLUi (2021-2026)



Consommation d'ENAF maximale : **58 ha** (entre 2021 et 2030)

Artificialisation nette des sols maximale : **37 ha** (entre 2031 et 2040)

Le PLUi de la CCTLB peut planifier une consommation supérieure aux objectifs du Scot dès lors que la consommation effective, suivie par le rapport triennal sur l'artificialisation des sols, reste inférieure à ces objectifs (cf. circulaire ZAN du 31/01/24)

+

Consommation d'ENAF supplémentaire possible : 10 ha « mutualisés » liés à une potentielle future ZAE Multipolitaine et attribuée collectivement aux 1 EPCI du SCoTSud54

**CHIFFRES
DÉFINITIFS À LA FIN
DU TRAVAIL MENÉ
SUR LE ZONAGE ET
LES OAP**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

1- UNE OFFRE ECONOMIQUE RENOUVELÉE

Proposer une offre foncière économique renouvelée et attractive, qui répond aux besoins des entreprises et renforce la dynamique économique du territoire

2- UNE OFFRE RESIDENTIELLE PLUS PROCHE DES BESOINS ET QUI CONFORTE L'ARMATURE EXISTANTE

Répondre aux besoins des ménages en s'appuyant sur les dynamiques démographiques observées et en réaffirmant le rôle de l'armature territoriale comme modèle d'organisation et de structuration du territoire

3- UN CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENTAL À AMELIORER ET PROTÉGER

Améliorer la qualité du cadre vie et protéger l'environnement pour répondre à l'évolution des modes de vie et diminuer la vulnérabilité du territoire

4- UNE TRANSITION ENERGÉTIQUE À POURSUIVRE - DES RESSOURCES À GERER DURABLEMENT

Poursuivre l'engagement du territoire dans la transition énergétique et la gestion durable de ses ressources

+ Les Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

1- UNE OFFRE ECONOMIQUE RENOUVELÉE

Proposer une offre foncière économique renouvelée et attractive, qui répond aux besoins des entreprises et renforce la dynamique économique du territoire

1-1 Organiser une solidarité financière entre la CCTLB et les communes, préalable à la rationalisation de l'offre en foncier économique

1-2 Redéfinir le portefeuille foncier en le renouvelant et en le rationalisant, pour répondre aux besoins des entreprises, tout en respectant les transitions climatiques et énergétiques

1-3 Conforter et développer les activités économiques présentes en milieu rural

1-4 Assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles du territoire



QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

2- UNE OFFRE RESIDENTIELLE PLUS PROCHE DES BESOINS ET QUI CONFORTE L'ARMATURE EXISTANTE

Répondre aux besoins des ménages en s'appuyant sur les dynamiques démographiques observées et en réaffirmant le rôle de l'armature territoriale comme modèle d'organisation et de structuration du territoire

2-1 Conforter l'offre de services et d'équipements autour de l'armature pour assurer un maillage et une accessibilité performante aux services et équipements de la vie courante

2-2 Répondre aux besoins en logements en s'appuyant sur les dynamiques démographiques observées et la volonté de maintenir la population

2-3 Proposer une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques pour favoriser les parcours résidentiels et répondre à la demande sociale

2-4 Développer une offre nouvelle en logements qui s'appuie autant que possible sur les potentiels existants et en cohérence avec l'armature territoriale

2-5 Affirmer la structuration du développement commercial autour de l'armature commerciale existante (polarités et zones périphériques existantes) et orienté vers une offre plus qualitative



QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

3- UN CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENTAL À AMELIORER ET PROTÉGER

Améliorer la qualité du cadre vie et protéger l'environnement pour répondre à l'évolution des modes de vie et diminuer la vulnérabilité du territoire

3-1 Un accès à la mobilité pour tous, dans de meilleures conditions et en limitant le recours à la voiture individuelle pour les trajets de proximité

3-2 Accompagner la dynamique d'amélioration du cadre de vie et de redynamisation **des centralités** au profit de tout le territoire, **villes, villages et bourgs**

3-3 Maintenir les principes de protection et de restauration des continuités écologiques de la trame verte et bleue

3-4 Rendre le territoire plus qualitatif, d'un point de vue **paysager et patrimonial**

3-5 Anticiper les risques, nuisances et pollutions



QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

4- UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE À POURSUIVRE - DES RESSOURCES À GERER DURABLEMENT

Poursuivre l'engagement du territoire dans la transition énergétique et la gestion durable de ses ressources

4-1 Des ressources en eau, alimentaires, énergétiques et matérielles, à gérer durablement

4-2 Poursuivre l'engagement du territoire dans la transition énergétique en cohérence avec le PCAET

4-3 Accélérer la stratégie d'adaptation du territoire au changement climatique

