



**Commercys Void Vaucouleurs**  
Communauté de Communes

**SCoT Communauté de Communes  
Commercys Void-Vaucouleurs**

**Document D'Orientations et D'Objectifs  
(DOO)**

**Document pour arrêt – 06 février 2025**

**plan@decovia**  
Planificateur Développement Ingénieur Conseil Environnement



Commercy Vain Vaucoeurs  
Communauté de Communes

**SCOT CC CVV - Document d'orientations et d'objectifs**

**Arrêt 06 février 2025**

## Table des matières

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU DOO .....	4
LE DOO, POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE TERRITOIRE .....	5
LE PROJET DE TERRITOIRE, UNE AMBITION RENOUVELÉE .....	5
LE CONTENU DU DOO .....	5
<b>1. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES ET LES PAYSAGES DU TERRITOIRE</b> .....	<b>7</b>
1.1 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET ACTIVITÉS AGRICOLES .....	7
1.2 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET MILIEUX NATURELS .....	10
PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES.....	18
1.3 DÉPLOYER L'ATTÉNUATION ET L'ADAPTATION CLIMATIQUES AU SEIN DE LA CC CVV .....	22
1.4 METTRE EN PLACE LA TRAJECTOIRE DU « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » (ZAN) .....	30
<b>2. UNE ARMATURE TERRITORIALE STABILISÉE GRACE A UNE OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉS, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTES AU BESOIN DE DEVELOPPEMENT DE LA CC CVV</b> .....	<b>31</b>
2.1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR GARANTIR LE MAINTIEN D'UNE ARMATURE TERRITORIALE ET COMMUNALE.....	31
2.2 L'INTEGRATION URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES BÂTIS .....	37
2.3 IRRIGUER L'ARMATURE TERRITORIALE GRACE A UNE MOBILITÉ DURABLE ADAPTÉE A LA RURALITÉ DE LA CC CVV .....	40
<b>3. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>43</b>
3.1 GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET VERTUEUX .....	43
3.2 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMPLEMENTAIRE AU SEIN D'UNE ARMATURE DE ZONES D'ACTIVITÉS A FORTE VALEUR AJOUTÉE .....	45
3.3 STRUCTURER LE TERRITOIRE GRACE AU MAINTIEN D'UNE ARMATURE DE COMMERCES EN DEVELOPPANT EN PRIORITÉ LES VILLES ET LES BOURGS .....	50
1.1.1 <i>Les commerces d'envergure</i> .....	50
1.1.2 <i>Les commerces de proximité</i> .....	53
<b>4. DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)</b> .....	<b>54</b>
4.1 IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES, OBJECTIFS, RECOMMANDATIONS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION.....	54
4.2 PRECISIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMERCIAL HORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES ET DANS LES SECTEURS A ENJEUX IDENTIFIES .....	73
4.3 AUTRES SITES A ENJEUX.....	73
4.4 CONDITIONS GENERALES QUALITATIVES DE DEVELOPPEMENT DES SURFACES ET AMENAGEMENTS COMMERCIAUX.....	73
4.5 CONDITIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE .....	75
<b>5. LISTE DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>79</b>
<b>6. ATLAS CARTOGRAPHIE TRAME VERTE ET BLEU</b> .....	<b>82</b>

## INTRODUCTION

---

### CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU DOO

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire, et s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions issues :

- De la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) ;
- De la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne relatives notamment à l'environnement ;
- De la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) ;
- De l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;
- De la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience » ;
- De la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;
- De la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

Le DOO doit préciser notamment les orientations générales d'organisation du territoire, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires, avec les orientations et objectifs propres à différentes thématiques.

Il détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique (PAS), ce qui renforce le lien entre celui-ci et le DOO.

Dans le détail, les articles L.141-4 à L.141-14 du Code de l'urbanisme viennent définir le corps du contenu du DOO. Ils parcourent l'essentiel du champ d'intervention du document, alternant les contenus obligatoires, leurs outils optionnels et les contenus facultatifs.

## LE DOO, POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du SCoT. Il en constitue l'aboutissement et traduit les objectifs du PAS. Dans ce cadre, il assure la cohérence des politiques publiques (rapport de compatibilité, ou dans certains cas de prise en compte) dans son contenu et au regard :

- Vers le « haut », des normes supérieures visées par le Code de l'urbanisme (cf. art. L.131-1 et L.131-2 du CU) : SRADDET, SDAGE, SAGE, charte du Parc Naturel Régional
- de Lorraine ... dont il est intégrateur ;
- Vers le « bas », des documents d'urbanisme locaux (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales) et autres documents de planification sectoriels (Programmes Locaux de l'Habitat, Plans de Mobilité, Plans climat air énergie territoriaux etc.) et certaines opérations foncières et opérations d'aménagement (cf. art. L.142-1 et R. 142-1 du CU).

Dans ce cadre, le plan du document d'orientation et d'objectifs s'articule en deux grands chapitres :

- Les grands principes et équilibres spatiaux au sens de l'article L.141-5, et notamment « les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les différents types d'espaces » ;
- Les objectifs et orientations sectoriels, dans les domaines notamment :
  - Des activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques ;
  - De l'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification ;
  - De transition écologique et énergétique, de valorisation des paysages, avec des objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## LE PROJET DE TERRITOIRE, UNE AMBITION RENOUVELÉE

Le projet de territoire fixe une nouvelle ambition pour l'aménagement et le développement du territoire à travers le PAS qui vise à renforcer l'attractivité de son territoire en dynamisant les centres-villes et bourgs, en développant une offre de logements adaptée et en améliorant les mobilités. Il ambitionne également de soutenir le développement économique avec la création de 800 emplois d'ici 2045, tout en valorisant les filières traditionnelles et émergentes. Enfin, le PAS s'inscrit dans une démarche de transition écologique en préservant la biodiversité, réduisant l'artificialisation des sols, développant les énergies renouvelables et protégeant les ressources en eau.

Dans ce cadre, le DOO définit les conditions nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse et collective, qu'il justifie et sécurise par de nouvelles ambitions en matière, de moyens de mise en œuvre.

## LE CONTENU DU DOO

Le DOO définit les orientations en matière d'aménagement et de développement durable, sous forme de **prescriptions**, avec au surplus des recommandations, pour la mise en œuvre des objectifs et orientations retenus, assurant ainsi les grands équilibres du territoire et les objectifs des politiques publiques d'aménagement et de développement du territoire.

Les prescriptions du DOO constituent des orientations juridiquement opposables, dans les conditions prévues par l'article L.142-1 du Code de l'urbanisme. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, notamment aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Carte Communale, Plan Local de l'Habitat (PLH), Plan de Mobilité, Plans climat air énergie territorial (dès lors que le SCoT ne vaut pas PCAET au titre du régime modernisé).

Les recommandations correspondent à des indications complémentaires qui ne présentent pas de caractère obligatoire, mais qui sont proposées à titre de complément des prescriptions, notamment pour faciliter leur application.

Elles sont mises en forme de cette façon dans le texte du DOO :

**Px — Sujet de la prescription**

**Rx — Sujet de la recommandation**

NB : Les prescriptions du DOO sont spatialisées pour partie dans les documents graphiques assortissant le présent document.

# 1. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES ET LES PAYSAGES DU TERRITOIRE

---

*Pour rappel : 5 communes membres de la CCCVV sont situées sur le territoire du PNR de Lorraine : Mécrin, Pont-sur-Meuse, Boncourt-sur-Meuse, Vignot et Euville. Afin d'intégrer au mieux les dispositions pertinentes de la Charte du PNRL, un paragraphe spécifique renvoyant à ses objectifs est rédigé pour certaines prescriptions.*

*NB : Toutes les dispositions de la Charte ne relèvent pas de règles ou principes applicables aux documents d'urbanisme (cf. article L141 - 10 de Code de l'urbanisme)*

## 1.1 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET ACTIVITÉS AGRICOLES

### Préambule :

Les SCoT ne sont pas des documents de programmation identifiant des projets concrets à mettre en œuvre pour les activités agricoles : ils ne s'opposent qu'à certains documents et opérations visés par le Code de l'urbanisme. Ils ne peuvent traiter que de questions d'aménagement de l'espace, tel que le Code de l'urbanisme le définit.

Dans la continuité du projet exprimé par le PAS en la matière, la CC Commercy Void Vaucouleurs (CC CVV) souhaite encadrer l'aménagement et le développement de son territoire en préservant et valorisant les espaces de valeur agronomique, biologique ou économique pour l'exploitation agricole.

Cet objectif d'ensemble de préservation des espaces agricoles en vue d'une valorisation par les filières agricoles et agronomiques, s'accompagne de prescriptions qui permettent de le faire coïncider avec des enjeux paysagers, naturels et environnementaux et les enjeux de préservation des sols.

L'objectif recherché est d'inscrire le projet dans une logique d'équilibre entre notamment développement et préservation des espaces naturels et agricoles. Il faut dans ce cadre aussi tenir compte des besoins alimentaires.

## **P1. Préserver la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé**

Les espaces et activités agricoles constitués des terres mécanisables, irriguées et des espaces agricoles d'élevages sont particulièrement structurants dans le processus de préservation des espaces et activités agricoles du territoire. La capacité productive du territoire doit être maintenue.

Ainsi, les espaces agricoles n'ont pas vocation première à être urbanisés.

Les objectifs suivants sont établis :

- Identifier et hiérarchiser les espaces agricoles qui participent pleinement au maintien de la capacité productive du territoire, notamment en termes de production alimentaire ;
- Contribuer à limiter le morcellement des unités foncières agricoles, et permettre de pérenniser les exploitations agricoles ;
- Éviter en premier lieu l'artificialisation du foncier agricole présentant une valeur agronomique, biologique ou économique pour l'exploitation agricole, ou nécessaire au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, notamment au sein des fonds de vallée ;
- Réduire en deuxième lieu les impacts de l'artificialisation sur les sols agricoles quand ils ne peuvent être évités ou suffisamment réduits et affectent notablement le potentiel d'exploitation agricole ;
- Enfin, le cas échéant, compenser les effets de l'artificialisation des sols agricoles par des espaces renaturés.

### **R1. Intégrer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques**

Les compensations énoncées au dernier point de la prescription précédente pourront donner lieu à des actions visant à développer l'activité agricole ou à préserver durablement des espaces agricoles équivalents (ZAP, aides aux systèmes productifs...).

## **P2. Encadrer les constructions et aménagements liés aux activités agricoles**

Au sein des espaces agricoles à préserver, en plus des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières, seront autorisés en développement, complément ou diversification des exploitations agricoles, à la condition de ne pas compromettre le maintien d'une activité agricole significative sur le site d'implantation, de ne pas perturber ses fonctionnalités écologiques et sa qualité paysagère :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et celles participant dans leur prolongement direct à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation (dont circuit court) des produits agricoles. Elles doivent être toutefois regroupées autour des sièges d'exploitation ou autour des équipements existants, afin d'éviter les phénomènes de mitage et de morcellement des espaces et activités agricoles concernés ;
- Les équipements, installations, changements de destination et extensions de bâtiments existants, qui concourent à la diversification économique des exploitations agricoles tels que l'agritourisme peuvent être admis ponctuellement, en ampleur et nombre limités et dans la mesure où ils restent secondaires dans la vocation économique des bâtiments d'exploitation ;
- Les aménagements légers, réversibles et saisonniers, permettant l'accueil du public pour des fonctions d'agritourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole ;



## R2. Mettre en place des OAP thématiques relatives aux aspects extérieurs des constructions

Les documents d'urbanisme locaux pourront procéder à des OAP précisant les aspects extérieurs des bâtiments concernant l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable, d'extension des bâtis, des insertions paysagères, etc.

## R3. Réaliser un diagnostic agricole

Les documents d'urbanisme locaux pourront comprendre un diagnostic agricole qui définit les enjeux agricoles locaux.

## P3. Autres constructions et aménagements possibles dans les espaces agricoles

Peuvent être aussi admis au sein des espaces agricoles, à la condition de ne pas compromettre le maintien d'une activité agricole significative sur le site d'implantation, de ne pas perturber ses fonctionnalités écologiques et sa qualité paysagère :

- Les équipements ou installations d'intérêt collectif, ou services publics quand leur localisation répond à un besoin technique ;
- Ponctuellement, en ampleur et nombre limités, les extensions limitées et la restauration du bâtiment en ruine existant qui n'est pas en rapport avec une activité agricole s'il présente un intérêt patrimonial ou en vue d'une fonction d'intérêt collectif liée au site d'implantation ;
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources minérales du sol présentant un intérêt particulier, et quand leur localisation répond à un impératif technique.

Pour les communes localisées dans le Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :

- Maîtriser l'exploitation du sous-sol et éloigner les ouvertures de carrière des fronts de côtes et des coteaux, en particulier sur les joyaux de la biodiversité et du paysage et les réservoirs de biodiversité présents au sein des espaces agricoles.
- Protéger les espaces en raison de leur qualité agronomiques et économiques.

## P4. Prescription spécifique au maintien de l'accessibilité aux parcelles

La création de nouvelles zones d'urbanisation conduisant à l'enclavement d'espaces agricoles ou au morcellement d'unités agricoles est à éviter, sauf à démontrer que cet ensemble ne présente plus de viabilité économique, en termes d'exploitation agricole, à moyen ou long terme ou présente un intérêt secondaire, et est déjà difficile à exploiter.

Les voiries des urbanisations nouvelles ne devront pas compromettre le maintien des circulations agricoles et forestières et l'accès aux parcelles agricoles.

## 1.2 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

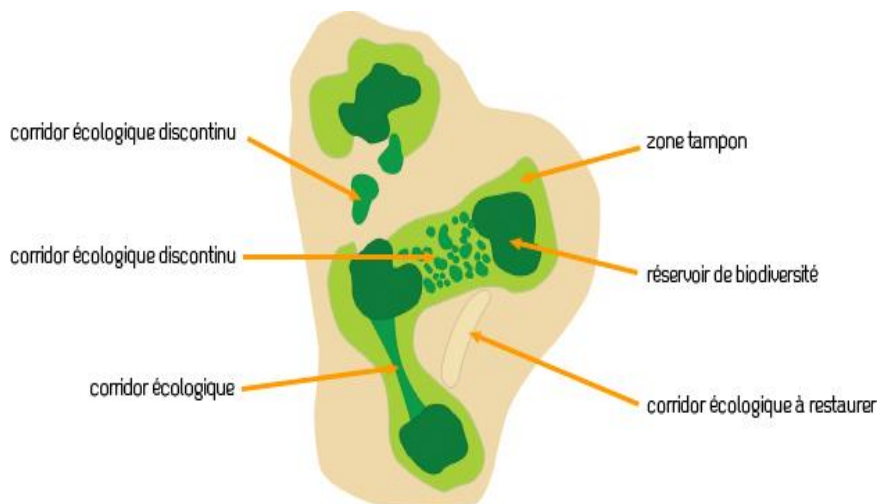
### Préambule

L'un des objectifs fondateurs du projet de CC CVV est, à l'image des espaces agricoles, de préserver et valoriser les espaces et milieux naturels, supports des paysages emblématiques, de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques et environnementales du territoire à travers des orientations :

- Qui préservent les écosystèmes grâce l'identification des espaces du territoire et qui participent activement aux continuités écologiques ;
- Qui organisent ces espaces en **réservoirs de biodiversité** et en **continuités écologiques**, tel que le schéma ci-dessous le présente ;
- **Qui permettent d'aménager le cas échéant, tout en préservant les fonctionnalités écologiques**, grâce à des prescriptions et des recommandations qui définissent, par composante et par grand type de milieu (dit sous-trame écologique), les activités compatibles, les mesures préventives ou les interdictions visant à les protéger de certains aménagements incompatibles avec leur fonction ou leur état.

L'objectif n'est donc pas d'interdire toutes les activités humaines dans le réseau de la trame verte et bleue, mais tout en les protégeant, de pouvoir les valoriser, en y accueillant lorsque cela est possible et sous conditions, des activités compatibles avec leur état de conservation et leur fonctionnalité écologique, outre la préservation de la qualité des paysages à préserver par ailleurs.

L'encadrement des projets de développement est nécessaire en fonction des enjeux des sites naturels considérés, leur importance dans le fonctionnement écologique du territoire, le degré de leur protection, la sensibilité des milieux qui les constituent et bien entendu, les types de projets qui peuvent les concerner (travaux, aménagements, constructions...) ainsi que les impacts qu'ils peuvent potentiellement avoir sur les milieux considérés.



Source : Trame verte et bleue-le Guide ; DREAL

### Les réservoirs de biodiversité

Les éléments spécifiques aux réservoirs de biodiversité des différentes sous-trames constituent les espaces et milieux dans lesquels la biodiversité rare ou commune, menacée ou non est la plus riche ou la mieux représentée, et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ces espaces de grande qualité écologique (à partir desquels les espèces peuvent se disperser) sont constitués à la fois de milieux naturels, agricoles, des lacs et cours d'eau, ainsi que des zones humides fonctionnelles.

Les orientations liées à la trame verte et bleue concernant les espaces agricoles sont traitées dans le présent chapitre.

Dans le projet de CC CVV, deux types de réservoirs de biodiversité sont distingués :

- Les réservoirs de biodiversité réglementaires ;
- Les réservoirs de biodiversité complémentaires.

### Les corridors écologiques

Pour garantir la préservation des continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité doivent être reliés entre eux par des corridors écologiques. Constitués d'espaces naturels ou semi-naturels, et de formations végétales linéaires ou ponctuelles, ils permettent aux espèces de se déplacer et d'accomplir leur cycle de vie. Il convient de les prendre en compte et de les préserver.

Cette partie du DOO s'accompagne de la cartographie localisant la trame verte et bleue (page 15), ce qui facilitera l'intégration de ces objectifs et orientations aux documents d'urbanisme locaux.

## P5. Identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux

Les espaces composant la trame verte et bleue (TVB) de la CC CVV se déclinent en deux grandes trames :

- Trame des espaces terrestres, dite trame verte ;
- Trame des espaces aquatiques et humides, dite trame bleue.

La TVB structure le développement de la CC CVV afin de garantir le « bon équilibre » durable entre les différents types d'espaces et les différentes activités. Cette armature repose sur quatre grands types d'espaces :

- 1/ Les espaces ouverts et semi-ouverts, composés d'espaces naturels notamment des trames thermophiles et prairiales ;
- 2/ Des espaces boisés, forêts et massifs structurants présents sur le territoire ;
- 3/ Des milieux agricoles ;
- 4/ Des milieux humides, alluviaux et aquatiques constitués des cours d'eau, de leurs milieux associés : espaces de bon fonctionnement et zones humides.

La trame verte et bleue forme un tout, les liens entre les milieux terrestres et aquatiques étant d'une importance majeure pour la biodiversité et le fonctionnement de la Trame.

Pour chacun de ces 4 grands types de milieux, il conviendra de :

- Maintenir les fonctionnalités écologiques de ces espaces et milieux constitutifs de sous-trames écologiques ;
- Ne permettre dans ces espaces que des activités compatibles avec leur pérennisation sur le long terme.

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :

- o Inclure la Trame Verte et Bleue du Parc dans les documents d'urbanisme (Zones Naturelles avec indice...) en vue de son maintien, son renforcement et/ou sa remise en bon état (Cf. guide détaillé sur la TVB sur le territoire de la communauté de communes)
- o Concernant la trame BLEUE (TVB **et** nature ordinaire hors réservoirs), les documents de planification devront :

- Identifier et protéger l'ensemble des cours d'eau, marres, étangs... présents sur le territoire du PNRL. Ils doivent être identifiés et protégés par des outils réglementaires adaptés (classement N à minima) ; il en sera de même pour les boisements qui les accompagnent dont ripisylve (protection au titre du L.151-23).
- Définir une bande inconstructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau, marres, étangs... dans l'ensemble des zones.

#### **P6. Identifier les réservoirs de biodiversité réglementaires**

Les réservoirs de biodiversité réglementaires identifiés selon les critères établis ci-après doivent voir leur périmètre fonctionnel adapté aux enjeux locaux et doivent être préservés durablement, en intégrant l'ensemble des fonctionnalités qu'ils portent ainsi que les impacts anthropiques directs ou indirectes, liés au développement de l'urbanisation.

Ils sont basés sur :

- Des espaces naturels sensibles, créés et gérés par le département de la Meuse ;
- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ;
- Les ZNIEFF de type I ;
- Les réserves naturelles nationale et régionale ;
- Les sites Natura 2000.

Ainsi l'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, est identifié comme réservoirs de biodiversité réglementaires.

L'objectif étant de pérenniser les réservoirs de biodiversité réglementaires en garantissant, sur le long terme, le bon état des milieux et les fonctionnalités écologiques qu'ils supportent. Il s'agit de décliner, adapter et préciser les périmètres des réservoirs à des fins de protection et de bonne mise en œuvre des objectifs réglementaires de protection qui sont les leurs.

Les aménagements et constructions y sont interdits. Seuls seront autorisés, sous la double condition de bonne prise en compte des objectifs de protection et de gestion de ces espaces, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, la gestion des risques naturels ou les activités agricoles ou forestières existantes ;
- Ponctuellement, les projets pédagogiques, touristiques et récréatifs sous forme d'aménagements légers.

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions énoncées dans l'objectif opérationnel 1.1.1 de la charte :

- Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité en utilisant les outils propres aux projets d'urbanisme, d'aménagement et de planification (privilégier le classement N, en exceptant les réservoirs de biodiversité fondés sur les chiroptères)

#### **P7. Identifier et préserver des réservoirs de biodiversité complémentaires**

Sur la base des espaces de perméabilité identifiés dans la cartographie de trame verte et bleue, il s'agit aussi de préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires existants sur le territoire afin de parfaire le réseau de continuités écologiques.

Arrêt 06 février 2025

Ces espaces comprennent les territoires de forte biodiversité, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, des lacs et zones humides ainsi que les grands espaces naturels patrimoniaux venant compléter les réservoirs de biodiversité réglementaires.

Ils pourront admettre l'implantation d'activités si elles sont compatibles avec les enjeux de pérennisation de ces réservoirs et de leur fonctionnalité écologique. Dans ce cadre :

- Les documents d'urbanisme locaux déclinent, adaptent et précisent les périmètres des réservoirs dans une logique de préservation optimale de ces derniers ;
- Ils assurent sur le long terme, la préservation des fonctionnalités écologiques de ces réservoirs et encadrent l'implantation des activités compatibles avec leurs fonctions écologiques.

Les aménagements et constructions y sont interdits. Seuls seront autorisés, sous la double condition de bonne prise en compte des objectifs réglementaires de protection et gestion de ces espaces, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, la gestion des risques naturels ou les activités agricoles ou forestières existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à un besoin technique ;
- Ponctuellement, les projets pédagogiques, touristiques et récréatifs, sous forme d'aménagements légers.

#### **P8. Identifier les réservoirs réglementaires liés à la trame aquatique et humide**

Tous les lacs, les mares, les étendues d'eau et les cours d'eau présents sur le territoire du SCOT sont considérés comme des réservoirs réglementaires de la TVB.

Lorsque cela est possible techniquement, il convient d'assurer une bande inconstructible le long des berges naturelles des lacs et des cours d'eau, en plus de la préservation de l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau (étendue périphérique au sein de laquelle se déroulent des processus écologiques qui garantissent la pérennisation du cours d'eau) afin de contribuer au maintien des continuités écologiques, à la préservation de la qualité de l'eau et à la prévention des risques d'inondation, ainsi qu'au bon fonctionnement des cours d'eau.

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :

- Mettre en place les mesures d'identification et de protection réglementaires pour le maintien des cours d'eau, des mares et des étangs... et des ripisylves et ensemble de végétation riveraine
- Définir des bandes d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre des berges

#### **P9. Identifier et protéger les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique et humide**

Les zones humides doivent être identifiées et préservées, y compris au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Toute construction ou aménagement dégradant l'intégrité physique des zones humides, même partiellement, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique de ces zones humides et leur connexion transversale avec le cours d'eau (espaces de bon fonctionnement) est en principe interdite.

En dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction ne suffisent pas à éviter des impacts significatifs, ou si aucune alternative ne répond aux critères d'un impératif d'intérêt public, toute destruction ou altération de zone humide devra faire l'objet d'une compensation.

Cette compensation devra être d'un ratio minimal de 200% de la superficie impactée grâce à la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles

perdues. Cette compensation se fait prioritairement dans le même bassin versant, en proximité avec le lieu impacté, lorsque cela est possible dans des coûts acceptables.

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :

- Mettre en place les mesures de protection réglementaires pour le maintien des cours d'eau, des mares et des étangs... et des ripisylves et ensemble de végétation riveraine,
- Définir des bandes d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre des berges.

#### **P10. Identifier et protéger les réservoirs complémentaires liés la trame des milieux ouverts**

Lorsque des secteurs agricoles ou naturels, prairial et thermophile participants à la trame de milieux ouverts et présentant des fonctionnalités ou un intérêt écologique avéré sont identifiés, il conviendra de garantir, en complément des conditionnalités définies à la prescription 6, les éléments suivants :

- La préservation optimale de leurs fonctionnalités au regard du projet de développement local ;
- La pérennisation de l'activité agricole ayant justifié le classement de ces sites en réservoirs de biodiversité ;
- La mise en place d'espaces tampons ou de franges, permettant de les préserver des impacts liés aux activités urbaines et résidentielles (« travail des interfaces villes-bourgs natures ») ;
- L'implantation potentielle d'équipements en lien avec les activités agricoles sont autorisés, à condition de ne pas dénaturer le fonctionnement des réservoirs.

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels :

- Mettre en place les mesures de protection réglementaires pour la préservation ou la restauration des vergers et des secteurs de jardins (familiaux ou partagés) qui ceinturent les villages
- Identifier et protéger par des outils adaptés, les structures végétales (bosquets, haies, fourrés...et arbres isolés) les plus intéressantes pour des motifs d'ordre environnemental et/ou paysager dans l'espace agricole, naturel ou à l'intérieur et en périphérie du village.
- Recenser (EIE) et protéger les espaces de prairies ordinaires et remarquables. (Préserver les prairies remarquables en les rendant inconstructibles (prescription graphique ...)

#### **P11. Identifier et protéger les réservoirs complémentaires liés à la trame boisée**

Lorsque des secteurs forestiers ou boisés, participant à la trame de milieux boisés et présentant des fonctionnalités ou un intérêt écologique avéré sont identifiés, il conviendra de garantir, en complément des conditionnalités définies à la prescription 6, les éléments suivants :

- L'exploitation et la gestion durable de la ressource forestière sont autorisées dans ces réservoirs de biodiversité ;
- La pérennisation sur le long terme (qui assure la pérennisation de la ressource) ;
- La bonne gestion des accès : voies nécessaires pour l'entretien de ces espaces, l'exploitation, la gestion des impacts des activités et la protection contre les incendies.

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :



- Identifier et protéger par des outils adaptés, les structures végétales (bosquets, haies, fourrés...et arbres isolés) les plus intéressantes pour des motifs d'ordre environnemental et/ou paysager dans l'espace agricole et naturel.

### **P12. Préserver les sites Natura 2000, les espèces et les habitats protégés**

La préservation des sites Natura 2000 doit être strictement assurée au regard des objectifs de conservation qui s'y appliquent. Dans ce cadre, ne pourront être admis que les projets cumulant les critères suivants :

- Les travaux, constructions, et aménagements ne portant pas atteinte aux objectifs du DOCOB, notamment pour les communes intégralement ou en partie comprises en site Natura 2000 ;
- Les travaux, constructions, et aménagements justifiant d'absence d'incidence notable sur les milieux et espèces d'intérêt communautaire ayant entraîné le classement du site.

Les espèces et habitats disposant d'un statut de protection doivent y être protégés durablement, et ce y compris par les dispositions des projets et des documents d'urbanisme locaux.

### **P13. Préserver des corridors écologiques**

Les corridors écologiques identifiés sur la carte de la trame verte et bleue ci-dessous, sont des corridors de principe. Ils doivent être protégés, en adaptant leur périmètre aux enjeux écologiques locaux de leur préservation. Tout travaux, aménagement, ou construction doit intégrer les besoins en déplacement des espèces et permettre le maintien des fonctions écologiques du corridor concerné.

Les secteurs d'urbanisation future, équipements, aménagements ou constructions devront veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces corridors. Lorsque les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter le fonctionnement d'un secteur support de corridor écologique, il sera nécessaire de :

- Préserver les espaces et les milieux naturels et agricoles fonctionnels, nécessaires au déplacement des espèces et plus généralement au maintien des fonctionnalités écologiques de ces corridors ;
- Définir des limites claires de l'urbanisation et traiter les franges urbaines en vue de préserver cette fonctionnalité écologique ;
- Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité de ce secteur de continuité ;
- Éviter le fractionnement des secteurs d'intérêt écologique ;
- Favoriser la nature en milieu urbain de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacement des espèces de l'espace urbain concerné.

Par exemple : assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, utiliser des essences locales lors des aménagements paysagers, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, préserver et valoriser les infrastructures agroécologiques présentes notamment dans les espaces interstitiels, etc.

#### **P14. Maintenir des continuités écologiques macro-territoriales**

Les connexions écologiques avec les trames vertes et bleues des territoires voisins doivent être maintenues.

#### **R4. Intégrer des réservoirs et des corridors par des outils appropriés dans les documents d'urbanisme locaux**

D'une façon générale, les réservoirs de biodiversité et les corridors pourront faire l'objet :

- Soit d'un classement spécifique en zone N ou A, indiquée ou non ;
- Soit de dispositions particulières au sein de leur règlement ;
- Soit d'outils spécifiques du Code de l'urbanisme qui permettent d'identifier et de protéger des haies, des ripisylves, des secteurs boisés, des arbres isolés et du petit patrimoine bâti : EBC, prescriptions graphiques de types L.151-19 ou 23...

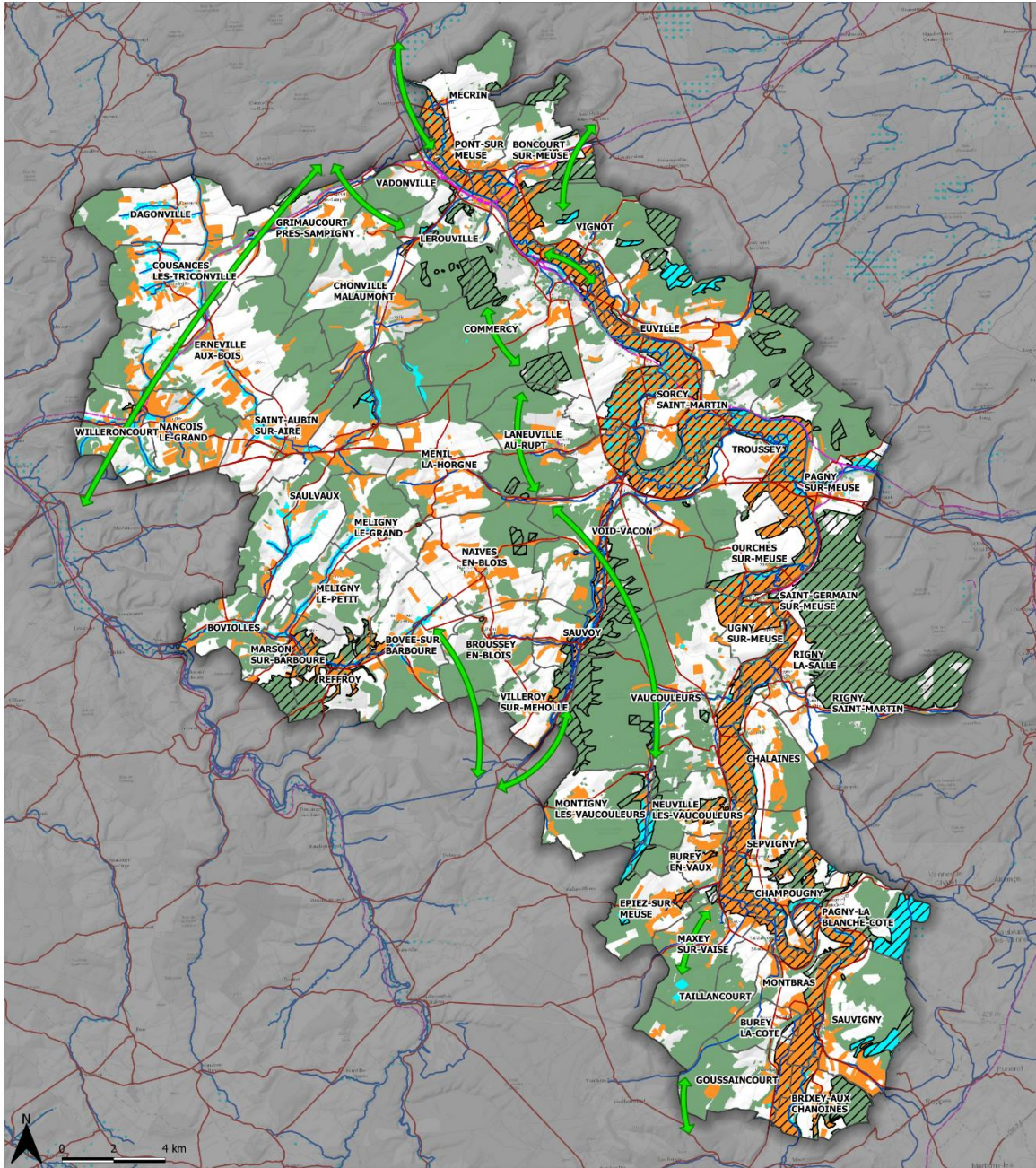
Les réservoirs constitués des zones humides pourront préférentiellement être classés en zone N ou zone A « paysagère ». Les corridors et réservoirs de biodiversité d'échelon local peuvent être préservés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le cas échéant.



SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

TRAME VERTE ET BLEUE  
VUE GLOBALE



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :	Réservoirs de biodiversité :	Corridors écologiques :
Périmètre du SCoT	Réglementaire	Corridor de principe
Limite communale	<b>Espaces de perméabilité complémentaires :</b>	
Cours d'eau	Sous-trame ouverte	
Route principale	Sous-trame forestière	
Voie ferrée	Trame bleue	

**Nota :** Un atlas cartographique est annexé à ce document afin de faciliter la lecture de la carte présentée ci-dessus.

## PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES

### Préambule

La richesse paysagère du territoire de Commercy Void Vaucouleurs, est un des principaux atouts de son attractivité, pour les activités, les entreprises et les habitants qui recherchent un cadre de vie rural et naturel.

Cette qualité paysagère se doit d'être préservée et valorisée dans l'aménagement et le développement de la CC CVV, au risque de dénaturer le territoire ainsi que son identité première.

Pour ce faire, l'objectif poursuivi tend à renforcer les composantes qualitatives du paysage, telles que les espaces naturels, agricoles et villageois qui structurent son armature paysagère, son patrimoine bâti, ses silhouettes villageoises...

Il conviendra donc d'agir à différentes échelles d'intervention :

- Le grand paysage grâce au maintien de l'équilibre des espaces qui le composent et la persévérance des panoramas qui le caractérisent ;
- Le paysage villageois et rural, qui souligne les silhouettes villageoises et les interfaces de transition des différents espaces agricoles, naturels et urbains des communes ; le patrimoine architectural, bâti et vernaculaire des communes est une part importante de ce paysage villageois et rural ;
- La qualité paysagère des aménagements et tissus urbains qui sera déployée, en réinvestissement urbain comme en extension. Les modalités d'urbanisation doivent dès lors valoriser les spécificités des communes et s'intégrer pleinement avec les différentes morphologies urbaines du territoire afin de lutter contre la banalisation des paysages et préserver les identités des villages et des bourgs.

Ces objectifs et orientations se traduisent par les prescriptions suivantes, complétées par des recommandations et la cartographie de synthèse présentée ci-dessous. Il est nécessaire d'intégrer ces principes, notamment dans les documents d'urbanisme locaux.

### **P15. Préserver les grands paysages du territoire Commercy Void Vaucouleurs**

Pour garantir la préservation des grandes entités du paysage qui participent à la qualité du territoire, le « capital naturel, agricole, forestier et paysager », socle de l'attractivité de territoire sera préservé et mis en valeur à travers ses paysages, grâce aux respects des objectifs suivants :

- Préserver les grandes coupures vertes entre les tissus urbanisés identifiés sur la carte ci-dessous, notamment sur les espaces prairiaux ;
- Maintenir les haies structurantes du paysage ;

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :

- Faire connaître les joyaux de la biodiversité et du paysage et sensibiliser à leur préservation,
- Contribuer au développement soutenable et au rayonnement du territoire en s'appuyant sur ces joyaux,
- Préserver et valoriser les caractéristiques des joyaux de la biodiversité et du paysage en particulier le paysage patrimonial des côtes de de Meuse,
- Transcrire les principes communs et spécifiques de préservation des structures paysagères définis dans les fiches des unités paysagères (UP Côtes de Meuse et de Toul et UP Vallée de la Meuse)

### **P16. Conditionner et qualifier les opérations pour préserver les silhouettes villageoises et allier qualité des aménagements urbains et intégration paysagère**

Les opérations qui se situeront dans le même panorama paysager que les principales silhouettes des centres anciens identifiés sur la carte ci-dessous, ne doivent pas leur porter atteinte. La préservation et la mise en valeur des silhouettes singulières identitaires sont recherchées pour structurer les évolutions urbaines. Les zones d'habitats diffus à requalifier, concernées par des secteurs d'extensions urbaines, devront notamment intégrer la préservation des silhouettes villageoises dans leur traitement. En fonction des enjeux définis sur chaque silhouette villageoise, il s'agira d'assurer des conditions permettant, le cas échéant de :

- Dégager la silhouette en question (en évitant d'urbaniser entre le village et la route principale par exemple) ;
- Réparer les situations dégradées (friches, développement urbain anarchique) ;
- Proposer une trame paysagère accompagnant le village historique et ses extensions bâties ;
- Identifier et préserver les structures végétales des paysages ruraux, ainsi que le petit patrimoine rural caractéristique à protéger (croix, murets, etc.).

Afin d'éviter la banalisation paysagère du territoire et afin de valoriser les formes urbaines et architecturales des villages dans leur environnement naturel, agricole et forestier, il convient donc de mettre en œuvre, en les adaptant au contexte local, les principes suivants :

- Valoriser la qualité des aménagements urbains et leur insertion paysagère notamment aux points de contact avec les espaces naturels, agricoles et forestiers, tels que sorties de villages, extensions urbaines... ;
- Décliner le niveau de densification ou d'extensions urbaines (cf. partie 2 du DOO) ;
- Maintenir des coupures à l'urbanisation grâce aux espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Garantir la continuité et l'amélioration des cheminements doux depuis les centres villageois vers les espaces agricoles et naturels environnants et les sites remarquables ;
- Favoriser la reconstitution des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages, ainsi que veiller à l'intégration paysagère du bâti en milieu agricole ;
- Identifier et préserver les structures végétales des paysages ruraux, ainsi que le petit patrimoine rural caractéristique à protéger (croix, muret, etc.).

### **P17. Protéger les perspectives et séquences paysagères d'intérêt particulier**

La protection et mise en valeur des points de vue remarquable, ainsi que des cônes de vue identifiés sur la carte ci-dessous doit être assurés dans les aménagements et les constructions.

Ces points de vue doivent faire l'objet de mesures assurant que toute construction à l'intérieur des espaces perceptibles depuis ces points de vue soit parfaitement intégrée au paysage existant.

Les abords routiers et entrées de village répondant à un enjeu de maîtrise qualitative du paysage à l'échelle du territoire du SCoT et identifiés sur la carte ci-dessous devront également être pris en compte et faire l'objet de mesures répondant aux objectifs suivants :

- Revaloriser les entrées de ville, notamment des pôles structurants du territoire ;
- Favoriser un traitement qualitatif des abords de voie, par une végétalisation, des noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales, en cohérence avec les enjeux de sécurité routière.



### **P18. Définir des règles d'aménagement concourant à la valorisation des paysages**

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation des éléments du paysage, il conviendra de :

- Favoriser l'accès du public aux points de vue emblématiques du territoire identifiés sur la carte ci-dessous et/ou en aménager de nouveaux, en veillant à préserver les espaces associés de tous les éléments (végétaux ou bâtis) pouvant empêcher la perception des paysages ;
- Aménager des sentiers et chemins piétonniers ;
- Favoriser la conservation des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- Favoriser la végétalisation des espaces publics existants ou à créer ainsi que des espaces libres aux abords des constructions, en particulier en cœur d'opérations nouvelles.

### **P19. Respecter les silhouettes villageoises**

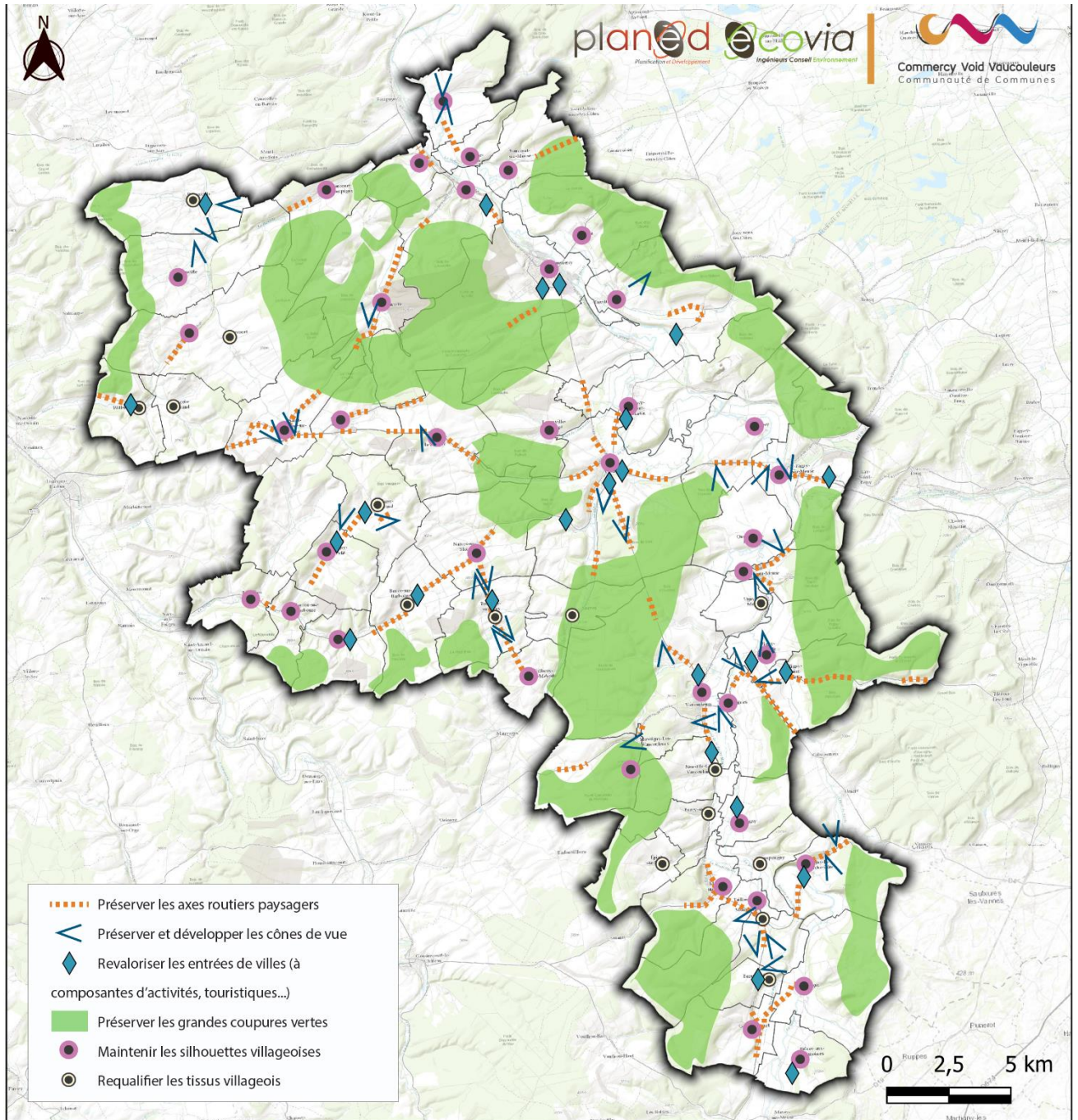
Afin de garantir la qualité des entrées des villes et des villages, les collectivités, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme, pourront :

- Identifier les parcours remarquables dans les villages ;
- Mener des études spécifiques afin de prendre en compte la qualité architecturale ainsi que la qualité urbaine et paysagère tout au long des parcours remarquables identifiés ;
- Définir des méthodes d'intervention visant à requalifier les espaces publics de voirie par des aménagements paysagers mettant en valeur les fronts bâtis ;
- Favoriser l'insertion des bâtiments en bordure de route (par exemple définition d'un alignement) par des orientations d'aménagement.

### **P20. Valoriser les entrées et traversées de village**

Afin de valoriser les villes et les villages du territoire, les principes suivants sont recherchés :

- Prolonger la continuité du front bâti historique ;
- Privilégier une urbanisation en profondeur et enrayer l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation ;
- Éviter les constructions dont la hauteur modifierait profondément la silhouette du village ;
- Préserver les coupures d'urbanisation entre les tissus urbanisés ;
- Qualifier les limites d'urbanisation, espaces de transition entre les extensions urbaines et les espaces naturels et agricoles ;
- Préserver les vues vers les villages depuis les routes d'accès ;
- Développer une trame végétale au sein, ainsi qu'aux abords des villages.



## 1.3 DEPLOYER L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION CLIMATIQUES AU SEIN DE LA CC CVV

### Préambule :

La mutation énergétique et climatique du territoire doit être poursuivie et accélérée dans le modèle de développement et d'aménagement mis en œuvre au sein de la CC CVV. Cette ambition de **lutte contre le réchauffement climatique** (article L.141-4 du Code de l'urbanisme) est recherchée à l'horizon du SCoT, passe par la réalisation de trois grands objectifs :

- **Atténuer les changements climatiques**, au travers d'une réduction des consommations énergétiques (bâti et déplacements notamment) et des émissions de gaz à effet de serre, avec également le développement de la production d'énergies renouvelables et de récupération (méthanisation) ;
- **S'adapter aux changements climatiques** grâce à la bonne gestion du cycle de l'eau sur le territoire, en limitant l'imperméabilisation du sol et en s'assurant de la bonne gestion de la ressource en eau. Grâce également à l'anticipation des risques naturels et de leurs évolutions dans la perspective des changements climatiques. Et enfin, grâce à une anticipation de la question des îlots de chaleur dans les futurs aménagements, qui pourraient s'accroître avec le temps malgré le caractère villageois et rural du tissu urbain de la CC CVV.
- En complément, dans le cadre de la gestion raisonnée de ses ressources locales, la CC CVV souhaite également **faciliter le déploiement des circuits courts** sur son territoire.

La bonne atteinte de ces objectifs prend appui sur la mise en œuvre des orientations suivantes, avec les prescriptions à traduire dans les opérations et documents locaux d'urbanisme, assorties aussi de recommandations :

### P21. Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique

Au regard des potentiels identifiés, des enjeux environnementaux du territoire et des objectifs notamment de neutralité carbone nationaux et régionaux tels qu'exprimés dans le SRADDET Grand Est, il s'agit d'assurer le développement de production d'énergies renouvelables selon la trajectoire suivante :

- Production annuelle d'énergies renouvelables et de récupération devant atteindre a minima à 41% de la consommation énergétique finale d'ici 2030 ;
- Production annuelle d'énergies renouvelables et de récupération devant atteindre 100% de la consommation énergétique finale d'ici 2045.

Pour ce faire, les opérations d'aménagement d'ensemble, les équipements publics, et les constructions doivent pouvoir accueillir des dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables ou de récupération dans le respect des contraintes relatives à la préservation du patrimoine, des espaces naturels et agricoles ainsi que de la qualité paysagère.

Les objectifs de développement des énergies renouvelables devront se faire selon les conditionnalités et les objectifs suivants :

- **Dans les espaces bâtis existants ou futurs**, les installations de production d'énergies renouvelables sont favorisées, notamment pour la production solaire, par des technologies facilement intégrables dans le tissu urbain existant ou futur et les **espaces artificialisés et/ou en friche** (toitures, parkings, friches industrielles, etc.), au niveau des bâtiments considérés ou à la parcelle (photovoltaïque sur toiture, photo thermique...).



D'une façon générale, ces espaces doivent être mis à profit en premier lieu pour permettre l'installation d'unités de production d'énergies renouvelables.

**Au sein des espaces urbanisés**, des zones d'activités, des tissus économiques et des futures opérations d'extension urbaine ou de réinvestissement urbain, seront accueillis de façon prioritaire :

- Les besoins relatifs aux espaces et équipements nécessaires au développement de la valorisation locale de **la ressource bois**, filière énergie et construction sont anticipés dans les besoins d'aménagement du territoire par le document d'urbanisme local. Il s'agit notamment d'identifier les secteurs potentiels d'accueil d'installations liés à la ressource bois ;
- Les **valorisations bois-énergie**, et plus généralement, **biomasse énergie**. Ces valorisations sont recherchées dans les projets d'aménagement d'ensemble ainsi que dans les conditions d'aménagement de zone à urbaniser et sont proposées, s'il y a lieu, sur les secteurs les plus pertinents (exemple : développement de **réseaux de chaleur** ou de **cogénération** pour les équipements industriels, publics ou commerciaux, quartiers résidentiels, secteurs de revitalisation de centres-bourgs ...).

**Dans les cas d'installation au sol**, la priorité est donnée au développement de l'éolien, puis des parcs photovoltaïques ou d'unités de méthanisation.

Les installations d'énergies renouvelables au sol doivent respecter une hiérarchie de priorité, privilégiant d'abord l'éolien, suivi des parcs photovoltaïques et des unités de méthanisation. Leur implantation devra obéir aux principes suivants :

#### 1. **Priorisation des espaces dégradés et friches**

Les projets doivent s'implanter en priorité sur des espaces déjà artificialisés, dégradés ou en friches afin de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

#### 2. **Implantation sur les espaces agricoles en activité (Agrivoltaïsme)**

L'implantation d'installations sur des parcelles agricoles en activité est interdite, à l'exception des projets agrivoltaïques conformes aux dispositions légales en vigueur. Ces derniers doivent garantir :

- Le maintien des fonctions agronomiques et écologiques du sol sans altération durable ;
- La compatibilité avec les activités agricoles et pastorales si la vocation du terrain est agricole.

#### 3. **Implantation sur les friches agricoles et autres espaces**

L'installation de parcs photovoltaïques sur ces espaces doit respecter les principes suivants :

- Garantir une hauteur et un espacement des panneaux permettant de préserver la fonctionnalité des sols pour les activités agricoles et écologiques ;
- Limiter l'impact des ancrages et infrastructures associées afin de garantir la réversibilité des sols ;
- Employer des matériaux et techniques d'installation préservant la perméabilité et l'usage initial des sols ;
- Utiliser des voies d'accès et plateformes techniques compatibles avec la préservation des sols naturels ou agricoles.

#### 4. **Intégration paysagère**

Les installations doivent s'intégrer harmonieusement dans le site, les milieux naturels et les paysages. Ainsi, en zone agricole ou naturelle, elles doivent :

- Ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières sur les terrains concernés ;
- Préserver les espaces naturels et la qualité paysagère du territoire.

#### 5. **Maintien des continuités écologiques**

La transparence paysagère et la continuité écologique doivent être préservées par la mise en place d'aménagements adaptés tels que :

- Des clôtures perméables et passages à faune ;
- Des plantations d'arbres et de haies composées d'espèces indigènes non envahissantes.

#### 6. **Respect des réglementations**

Tous les projets doivent se conformer aux normes réglementaires en vigueur et aux bonnes pratiques en matière de conception et d'installation, afin de justifier leur non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant la filière éolienne, la CC CVV l'identifie comme la **filière énergétique prioritaire** de son territoire et entend continuer son développement selon les prescriptions suivantes, en complément de celles précédemment énoncées :

- Une insertion paysagère atténuant son impact visuel doit être assurée ;
- Son implantation dans un périmètre de 500 mètres des habitations existantes est interdite ;
- Toute nouvelle urbanisation à usage d'habitation dans un périmètre de 500 mètres autour des installations éoliennes est interdite ;
- L'implantation des équipements éoliens respecte, pour rappel, l'ensemble des prescriptions relatives à la préservation de l'environnement, de la biodiversité, de la trame verte et bleue, à la protection des espaces et activités agricoles, du paysage et sa mise en valeur énoncées dans les parties précédentes ;

Pour les communes du Parc Naturel Régional de Lorraine, il convient en outre de veiller au respect des dispositions suivantes énoncées dans les objectifs opérationnels de la charte :

- Identifier et qualifier les zones de développement favorables aux EnR&R (éolien, solaire photovoltaïque au sol et méthanisation) et tenir compte des documents déclinés sur le territoire du PNRL pour la préservation de la biodiversité et des paysages : schéma éolien, guide photovoltaïque et stratégie de méthanisation durable.
  - Pour l'éolien, favoriser un déploiement s'inscrivant dans réflexion globale à l'échelle du territoire du SCoT et pour les communes du PNRL dans le respect du schéma de développement de l'énergie éolienne du PNRL
  - Pour le photovoltaïque, favoriser un déploiement sur les toitures des bâtiments résidentiels, publics et tertiaires, les parkings via des ombrières, les friches industrielles, les sites et sols pollués...Ce déploiement est organisé dans le respect de la biodiversité, des paysages et du patrimoine architectural, en cohérence avec le guide de préconisations sur le photovoltaïque du PNRL.
  - Pour la méthanisation, accompagner l'évolution des unités de méthanisation dans le cadre des recommandations de la stratégie territoriale de méthanisation durable du PNRL
- Avoir une vigilance particulière sur le déploiement de dispositifs de production d'EnR&R dans les secteurs et villages patrimoniaux (...) des dispositions réglementaires équilibrées entre préservation du paysage et du patrimoine et renforcement de l'autonomie énergétique du territoire.
- Contribuer à l'amélioration énergétique du parc de logements existant, notamment dégradé, tout en conservant ses caractéristiques patrimoniales. L'isolation Thermique par l'Extérieur



notamment doit être permise sous conditions du respect du patrimoine, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

## **P22. Réduire les besoins énergétiques du bâti en orientant le modèle d'aménagement vers la sobriété**

A l'image des ambitions de production d'énergies renouvelables, la CC CVV souhaite contribuer pleinement à son échelle d'intervention, à la réduction significative de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre. A ce titre, elle s'inscrit dans les objectifs identifiés dans le SRADDET Grand Est, dans le cadre de son projet de développement, avec pour orientations :

- Une réduction de la consommation énergétique finale de 29% en 2030 et 55% en 2050 (par rapport à l'année de référence 2012) ;
- Une réduction de la consommation en énergie fossile de 46% en 2030 et 90% en 2050 (par rapport à l'année de référence 2012) ;
- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 54% en 2030 et 77% en 2050 (par rapport à l'année de référence 1990 - estimation).

Afin de favoriser les économies d'énergie, il s'agit d'intégrer notamment les axes suivants de mise en œuvre :

- Les constructions à énergie passive ou positive, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, notamment locaux, sont encouragées, dans le respect des enjeux et des contraintes liés à la préservation du patrimoine bâti, paysager et architectural.
- L'adaptation et la rénovation énergétique du bâti existant, afin de diminuer les consommations énergétiques et améliorer leur conception initiale, sont également à promouvoir, avec notamment des règles dans les documents d'urbanisme locaux (exemple : reconfiguration des ouvertures, dispositifs, végétalisation des murs ou toitures, etc...). Ceci dans le respect des contraintes relatives à la préservation du patrimoine villageois et urbain, ainsi qu'à leur bonne intégration paysagère ;
- Les conceptions et constructions bioclimatiques doivent être facilitées par la mise en place de formes architecturales et urbaines adaptées ;
- L'utilisation des ressources recyclables, notamment locales, par des projets de valorisation de matériaux recyclés et secondaires dans la construction doit être recherchée ;
- Afin de favoriser la mise en place d'une économie circulaire des matériaux, l'implantation des activités de transformation et recyclage des minéraux, au sein des carrières existantes ou bien encore à proximité, doit être promue, dans le respect de l'ensemble des prescriptions et enjeux environnementaux.

## **P23. Réduire l'impact de la pollution atmosphérique sur le climat et la santé humaine**

Afin de ne pas aggraver les risques sanitaires et de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, il s'agira de prendre en compte les mesures suivantes :

- Favoriser la diminution des distances de déplacement et le report modal vers les transports en commun et les modes actifs, grâce aux choix amont du positionnement des activités ou des secteurs à urbaniser ;
- Maîtriser l'urbanisation et la vocation des secteurs ouverts à l'urbanisation, à proximité des infrastructures ou activités polluantes (routières, industrielles, agricoles) ;
- Éviter l'implantation de constructions recevant un public sensible ou à dominante habitat dans les zones significativement exposées aux pollutions atmosphériques créant un risque pour la santé humaine (seuil de polluants au-delà des exigences légales et européennes en vigueur) ;
- Définir des formes urbaines (principes d'aménagement et d'architecture) adaptées aux niveaux de pollution atmosphérique (hauteur des bâtiments, localisation des ouvertures,

retrait par rapport à la voie, dégagement d'espaces de calme à l'arrière du bâti, plantations, etc.) ;

- Prendre les marges de recul nécessaires pour le développement des secteurs urbanisés, afin d'éviter les impacts sanitaires possibles sur les populations liées aux pollutions atmosphériques des activités industrielles, routières et agricoles ;
- Assurer le développement et la création des dispositifs évitant les « îlots de chaleur » grâce au développement d'aménagement et la préservation d'espaces non artificialisés en ville, ou la renaturation d'espaces déjà artificialisés en ville, permettant de (re)créer et développer des espaces de fraîcheur (espaces végétalisés et arborés) en ville.

#### **P24. Favoriser et préserver les éléments naturels présents en milieu urbain et périurbains**

Pour préserver et accroître la nature en ville, il s'agit de pérenniser et développer les éléments porteurs de nature, notamment en :

- Favorisant les espaces de pleine terre dans les projets d'aménagement ;
- Limitant l'artificialisation des sols et garantir la renaturation ;
- Utilisant des espèces végétales locales, hydrophiles à fort coefficient d'évapotranspiration ;
- Préservant les zones humides dans les espaces de dents creuses ;
- Favorisant les matériaux réfléchissants et/ou clairs dans les espaces publics, caractérisés par des albédos élevés afin de diminuer l'intensité des îlots de chaleur. La réduction de ces derniers, passe par un choix adapté du matériau tout en favorisant la part du végétal et de surface perméable.

#### **P25. Prendre en compte les nuisances sonores**

Les secteurs d'exposition au bruit doivent être pris en compte dans les conditions d'aménagement et de développement du territoire. Il s'agit notamment :

- D'intégrer les nuisances sonores comme critère déterminant pour définir la vocation des secteurs les plus exposés : la constructibilité des secteurs affectés par le bruit pour de l'habitat ou des constructions accueillant des personnes sensibles sera évitée ;
- D'identifier les secteurs exposés à traiter en priorité. La relocalisation éventuelle des établissements les plus sensibles vers des sites moins exposés doit être recherchée ;
- De limiter l'exposition au bruit des personnes grâce à une réflexion amont sur les schémas d'aménagement et les orientations des bâtiments par rapport au bruit routier ou toutes autres sources de bruits.

#### **P26. Gérer les déchets et favoriser l'économie circulaire**

Les secteurs urbanisés tiennent compte des besoins de logistique liés à la collecte des déchets et des objectifs de tri/traitement/recyclage. De même, les équipements commerciaux et les zones d'activités doivent prendre en compte la gestion des déchets, **dans le cadre d'une amélioration de leur valorisation matière et énergétique.**

A ce titre, s'agit de :

- S'assurer de la bonne adéquation entre l'accueil de nouveaux habitants et usagers les capacités de traitement et de la valorisation de ces déchets ;
- Prévoir dans les futurs aménagements des espaces adaptés à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets ;
- Envisager le regroupement des points de collecte (Point d'Apport Volontaire dit PAV), lorsque cela est possible, afin notamment de faciliter l'implantation d'aires de compostage

partagées et la récupération de matières, en particulier à proximité immédiate des espaces à vocation principale d'habitation ;

- Développer dans les secteurs à vocation économique ou d'activité, des dispositifs adaptés aux activités pour collecter, traiter et valoriser des déchets d'activité économique tout comme ceux liés aux usagers (collecte sélective).

#### **P27. Valoriser et préserver les ressources minérales dans un objectif d'utilisation locale des matériaux et de développement des circuits courts**

Les accès aux gisements minéraux d'intérêt national, régional ainsi qu'aux granulats d'intérêt pour le territoire, sont préservés.

#### **P28. Assurer une utilisation pérenne et économe de la ressource en eau**

La gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement du territoire, de ses activités et de ses populations, est un objectif fort de la stratégie d'adaptation du territoire de la CC CVV, en particulier dans un contexte de changement climatique.

L'atteinte de cet objectif devra se faire selon une approche croisée de respect du cycle de l'eau dans les aménagements, de gestion économe de la ressource et de valorisation des utilisations alternatives des ressources pluviales notamment, grâce à la mise en œuvre des principes suivants :

- Intégrer dans le développement des territoires au niveau local, le besoin d'une gestion équilibrée de la ressource en eau de manière à sécuriser à la fois celle-ci et ses différents usages et activités. Il s'agit de s'assurer en amont, de la bonne adéquation entre la ressource disponible et l'accueil du développement envisagé ;
- Protéger strictement les aires de captage d'alimentation en eau potable de toute utilisation des sols pouvant leur porter atteinte ;
- Éviter ou limiter lorsque l'évitement est impossible, l'impact des eaux usées et pluviales sur les milieux récepteurs. A cet égard, il est nécessaire d'assurer la bonne adéquation entre les capacités à assainir les eaux usées et pluviales, dans le respect des obligations réglementaires de performance, en amont du développement considéré ;
- Prioriser le développement de l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou semi-collectif pour les parties de territoire en disposant ;
- Sur les territoires des communes connaissant des tensions importantes et régulières relatives à la ressource en eau, il convient de prendre toute restriction nécessaire à l'encontre des équipements consommateurs d'eau qui n'assurent pas des fonctions d'alimentation humaine, animale ou végétale (piscines, bassins, etc) ou d'intérêt général.
- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales dans les conditions d'aménagement et de développement du territoire :
  - Il s'agit de répondre à un objectif général de limitation et de réduction de l'imperméabilisation des sols, et d'assurer une gestion globale du ruissellement amont/aval ;
  - La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, est privilégiée lorsque cela est possible ;
  - Favoriser tout dispositif garantissant l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, ou le ralentissement de l'écoulement. A ces fins, les alternatives au « tout tuyau » sont favorisées et mises en œuvre lorsque cela est possible : noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc...
  - La collecte des eaux pluviales et des eaux grises est favorisée à des fins de réutilisation pour des usages publics, domestiques ou industriels, dans le respect des normes sanitaires existantes ;

Arrêt 06 février 2025

- Les bassins de rétention sont envisagés s'il est démontré que les techniques alternatives de rétention ne sont techniquement ou économiquement pas appropriées ;
- Le rejet des eaux résiduelles (pluviales, ruissellements, usées...) se fait dans le respect des objectifs de l'atteinte ou du maintien du bon état physico-chimique et écologique des masses d'eau du territoire.
- Envisager des solutions de recyclage d'eau pour les usages autres que l'eau potable réservée à la consommation humaine :
  - Dans le cadre des nouveaux programmes d'urbanisation (optimisation de la gestion des eaux pluviales notamment dans le cadre des opérations d'aménagement telles que les ZAC, les lotissements...);
  - Dans la définition des principes d'aménagement du territoire ;
  - Pour les projets mobilisant la ressource en eaux tels que des projets d'irrigation agricole ou d'espaces verts, nettoyage de voiries...

## **P29. Anticiper les évolutions des risques naturels majeurs dans la perspective des changements climatiques en cours**

L'ensemble des informations relatives aux risques naturels et leurs évolutions climatiques, doivent être recherchés et les plus à jour possibles, pour être prises en compte dans le développement des projets ou des documents d'urbanisme locaux.

Les informations disponibles sur les risques naturels et leurs évolutions climatiques doivent être mobilisées et actualisées en parfaite conformité avec les attendus réglementaires en la matière (PPRI Inondation de la vallée de la Meuse, PAPI Meuse, AZI pour l'Aire, la Meuse, l'Ornain et la Thinte, ...). Des investigations complémentaires sont menées lorsque cela s'avère nécessaire, afin de les intégrer dans le développement des projets ou des documents d'urbanisme locaux.

Les futurs aménagements et utilisations des sols ne doivent pas contribuer à accroître l'exposition des populations et des biens aux risques majeurs. Les projets et les documents d'urbanisme locaux répondront notamment aux objectifs suivants :

- Ne pas aggraver potentiellement l'aléa à l'origine des risques ;
- Ne pas aggraver l'exposition et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques identifiés ;
- Quand la situation s'y prête, prévoir des mesures pour réduire l'exposition aux risques existants.

Pour cela, il sera nécessaire de :

- Repérer localement les zones exposées et d'anticiper l'évolution des aléas au regard des changements climatiques, grâce notamment à l'intégration des marges de recul suffisantes en fonction des connaissances existantes de l'aléa et des possibilités techniques disponibles ;
- Limiter le développement des populations et des biens dans les secteurs déjà habités ou occupés soumis à des risques majeurs. Interdire toute urbanisation dans les zones d'aléa fort grâce à l'encadrement de l'utilisation des sols par des conditions adaptées (interdiction, suppression, construction limitée...);
- Repositionner lorsque cela est possible, hors des risques existants, les installations engendrant un risque accru de vulnérabilité pour les personnes et les biens, notamment du fait des changements climatiques ;
- Limiter les facteurs de ruissellement dans le cadre d'une gestion amont/aval des écoulements. Il s'agira de limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre des



- opérations d'aménagement et de construction et de désimperméabiliser des espaces au gré des déploiements des projets d'aménagement ;
- Maintenir de façon optimale les zones naturelles d'expansion des crues et les capacités de divagation des cours d'eau.

## 1.4 METTRE EN PLACE LA TRAJECTOIRE DU « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » (ZAN)

### P30. Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols

Le SCoT s'inscrit dans une temporalité de 20 ans. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Ainsi les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation des sols énoncés ci-dessus, sont répartis selon ces 2 périodes et le type de destination :

	Consommation ENAF en hectares		
	Période 2025-2035	Période 2035-2045	Total période 2025-2045
Zones d'activités économiques et agriculture <i>(Dont estimation Agriculture)</i>	25 <i>(5)</i>	27 <i>(5)</i>	52 <i>(10)</i>
Logements et équipements associés	13	10	23
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>75</b>

Lors des évaluations réglementaires de la mise en œuvre du SCoT, et après décision de modification de celui-ci, les objectifs qui n'auraient pas été atteints par une des vocations peuvent être, le cas échéant, réaffectés à d'autres vocations, en respectant le principe de l'équilibre du développement exprimé dans le PAS.

## 2. UNE ARMATURE TERRITORIALE STABILISEE GRACE A UNE OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTES AU BESOIN DE DEVELOPPEMENT DE LA CC CVV

### 2.1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR GARANTIR LE MAINTIEN D'UNE ARMATURE TERRITORIALE ET COMMUNALE

#### Préambule :

Le PAS définit une organisation territoriale basée sur une armature des villes et des villages qui composent la CC CVV. Les prescriptions suivantes garantissent la bonne répartition dans l'armature territoriale des logements à produire pour répondre aux besoins des habitants, et ainsi répartir de façon équilibrée la population dans un objectif de renforcement de cette armature territoriale.

Cette organisation à l'échelle de l'ensemble du territoire vise notamment à maintenir les offres de commerces et services nécessaires à un cadre de vie qualitatif pour les habitants, répondant à leurs besoins quotidiens. Elle permet mais également de diminuer les distances de déplacement en recentrant la population au plus près des centralités porteuses de ces commerces et services.

Cette armature territoriale est complétée par une armature infra-communale, qui permet de compléter le dispositif de renforcement des centralités au sein de chaque ville, bourg et village du territoire.

#### P31. Répondre aux besoins des habitants en matière de logements

La réponse aux besoins de logements de la population, passera par la mise en place des objectifs suivants :

- Produire **560 logements à l'horizon 2045** ;
- Résorber la vacance grâce à la mobilisation au sein des logements vacants de **39% des besoins en nouveaux logements**, soit une résorption de 216 logements vacants d'ici 2045 ;
- Diversifier le parc de logements afin de mieux répondre aux besoins actuels des ménages en diversité, taille et qualité, afin d'accompagner au mieux le parcours résidentiel ;
- Développer le parc locatif, privé et social, qui joue un rôle important dans le parcours résidentiel : point de départ, parc de report en cas de rupture (séparation, perte d'emploi...). Ce parc doit préférentiellement proposer des logements de petite taille à taille moyenne afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes notamment ;
- Poursuivre les efforts engagés sur la production des logements sociaux ;
- Veiller au maintien de la qualité des logements existants afin que ces derniers puissent répondre attentes actuelles des ménages (configuration, exposition, espace extérieur, ...) ;
- Assurer une production de logements adaptée répondant à la diversité des besoins (ménages, jeunes, personnes âgées, personne en situation de perte d'autonomie, ...).

**P32. Mettre la production de logements au service du renforcement de l'armature territoriale, de la résorption de la vacance et la bonne atteinte de la trajectoire ZAN**

Le SCoT prescrit la part de la production des logements à partir de la remobilisation et réhabilitation de locaux vacants, la part de production par densification au sein des espaces urbanisés et hameaux existants ainsi que la part des logements en extension des espaces urbanisés par niveau de l'armature urbaine :

Niveau armature	Besoin de production de logements 2025-2045	Part de production de logements en résorption de la vacance	Consommation d'espace pour les logements et les équipements associés (ha) 2025-2035	Consommation d'espace pour les logements et les équipements associés (ha) 2035-2045	Consommation d'espace pour les logements et les équipements associés (ha) 2025-2045
Commercy	140	50%	3	1	4
Vaucouleurs	60	50%	1	1	2
VV, Pagny, Sorcy	80	40%	2	1	3
Euville, Lérrouville, Vignot	100	30%	3	2	4
Autres communes	180	30%	4	5,2	10,2
<b>Total logements</b>	<b>560</b>	<b>39%</b>	<b>13</b>	<b>10,2</b>	<b>23,2</b>

Le terme logement supplémentaire est entendu ici comme la construction de nouveaux logements et la remobilisation de logements existants ou de locaux vacants sur le marché.

Pour les logements et locaux vacants, des études approfondies (inventaire, qualification, ...) sur la vacance sont réalisées afin d'établir une stratégie de remobilisation adaptée à l'évolution du contexte de chaque territoire et de justifier le taux retenu.

La répartition des objectifs ci-dessus doit s'opérer, au sein de chaque niveau de l'armature, au regard des critères suivants :

- Le poids relatif de la population de chaque commune dans le niveau d'armature ;
- Le poids relatif en logements de chaque commune dans le niveau d'armature ;
- La dynamique démographique des communes qui composent le niveau de l'armature ;
- La caractérisation des objectifs de résorption au plus près de la réalité des communes concernées, afin d'établir une stratégie de remobilisation adaptée à l'évolution du contexte de chaque territoire et de justifier le taux retenu ;
- Les proximités avec les commerces et services ;



- Ainsi que les capacités, existantes ou programmées, en matière de ressource en eau et en traitement des eaux usées.

Lors des évaluations réglementaires de la mise en œuvre du SCoT et après décision de modifier celui-ci, les objectifs de production de logement qui n'auraient pas été atteints par un niveau d'armature peuvent être, le cas échéant, réaffectés à d'autres niveaux d'armature, en respectant le principe de confortement de l'armature territoriale exprimé dans le PAS.

### P33. Limiter l'étalement urbain

En complément des objectifs de consommation d'espaces, l'organisation des logements au sein des territoires des communes doit pleinement participer à la lutte contre l'étalement urbain. La priorité est ainsi donnée au réinvestissement urbain et au développement d'une densification maîtrisée dans l'organisation spatiale des communes. **Ainsi plus de 65% des logements du territoire devront être produits en densification ou en résorption de la vacance.**

A ce titre, les objectifs suivants de production de nouveaux logements en densification des espaces urbanisés existants ou en extension de ces derniers, seront recherchés au sein de chaque niveau d'armature :

Niveau armature	Besoin de production de logements 2025-2045	Part de production de logements par résorption de la vacance 2025-2045	Part de production de nouveaux logements en densification	Part de production de nouveaux logements en extension
Commercy	140	50%	38%	12%
Vaucouleurs	60	50%	10%	40%
VV, Pagny, Sorcy	80	40%	30%	30%
Euville, Lérouville, Vignot	100	30%	40%	30%
Autres communes	180	30%	13%	57%
<b>Total</b>	<b>560</b>	<b>39%</b>	<b>26%</b>	<b>35%</b>

En complément, et afin de garantir la limitation de l'étalement urbain, le SCoT fixe les objectifs suivants de densités brutes moyennes communales sur la totalité des logements produits (division parcellaire, densification, mutation du bâti et extension) :

Niveau armature	Densité brute moyenne (log/ha)

Commercy	25
Vaucouleurs	19
VV, Pagny, Sorcy	19
Euville, Lérrouville, Vignot	17
Autres communes	13
<b>SCOT CC CVV</b>	<b>15</b>

Pour les logements et locaux vacants, des études approfondies (inventaire, qualification, ...) sur la vacance sont réalisées afin d'établir une stratégie de remobilisation adaptée à l'évolution du contexte de chaque territoire et de justifier le taux retenu.

Cette orientation doit se traduire sur les territoires par une recherche des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte notamment des enjeux du territoire :

- Adaptation au changement climatique : risques naturels et leurs évolution (au-delà des prescriptions des PPR > PAC Etat, ruissellement, ...), fraîcheur des espaces publiques,
- Enjeux écologiques : continuités écologiques, nature en ville ;
- Enjeux paysagers et patrimoniaux : intégration dans les pentes, covisibilité avec les monuments historiques, les sites, le patrimoine d'intérêt local ;
- Enjeux d'intégration urbaine et dessertes en réseaux d'eau potable, ou d'assainissement adaptés ou adaptables, voiries existantes ou programmées.

#### **P34. Organiser le développement communal autour des centralités locales**

Les communes de la CC CVV disposent chacune d'une singularité dans l'organisation de leurs différents espaces urbains, bâtis et de vie. Il sera cependant possible de distinguer, dans une grande majorité de cas, les espaces suivants :

- **Les bourgs** : ensembles à caractère urbain d'une densité de population importante pour la commune concernée, organisés autour d'une centralité historique avec des commerces, des services, des équipements et des infrastructures, qui permettent de répondre aux besoins quotidiens hebdomadaires et/ou partiellement exceptionnels des habitants ;
- **Les villages** : secteurs urbanisés, d'au moins 25 constructions agglomérées, de densité significative pour la commune concernée et qui s'organisent autour d'un noyau historique ou a minima d'un espace public collectif. Ils accueillent encore ou ont accueilli des éléments de vie collective notamment un espace public central, une école, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bistrot...) ou de service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. Dans les cas où la commune ne dispose que d'un village au titre de cette définition (sans bourg), il est appliqué à ce village les conditions d'urbanisation du bourg.
- **Les hameaux** : composantes définies grâce aux marqueurs cumulatifs suivants :
  - Un nombre de constructions limitées, de 10 à 25 constructions et destinées principalement à l'habitation, pouvant comprendre cependant d'autres constructions telles que notamment des bâtiments agricoles ;
  - Une taille d'enveloppe urbaine modeste et compacte ;

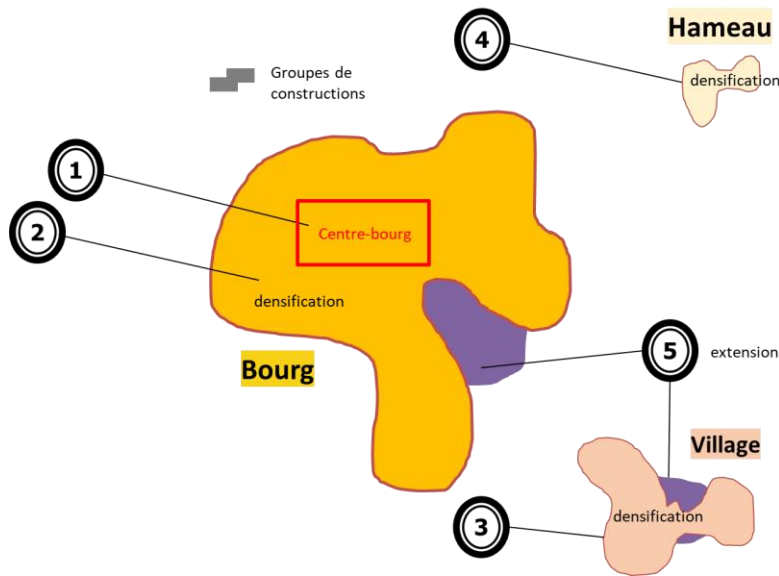
- Une position isolée et distincte du bourg ou du village.
- **Les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation plus récentes** : groupes de constructions (moins de 5 à 10 constructions) isolés dans les espaces naturels et agricoles.

Il s'agit de bien distinguer ces espaces, en particulier dans les documents d'urbanisme locaux qui identifieront la présence ou non de ces espaces et organisent leur développement différencié, selon le double objectif suivant :

- Renforcer les centralités existantes sur leur commune et rapprocher les populations de ces espaces de vie ;
- Prioriser la réhabilitation de logements vacants ou la mobilisation d'espaces stratégiques de renouvellement urbain ainsi que les friches potentielles.

Pour ce faire, il conviendra de respecter les priorités d'organisation suivante :

- 1/ Produire des logements dans les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions par réhabilitation de logements vacants ou mobilisation d'espaces stratégiques de renouvellement urbain ainsi que les friches potentielles ;
- 2/ Produire des logements en densification au sein du ou des bourgs ;
- 3/ Puis en densification du ou des villages ;
- 4/ Densifier les hameaux existants ;
- 5/ Développer des extensions urbaines au niveau des bourgs, et des villages sous conditions ;
- 6/ Assurer les réhabilitations et les extensions limitées de bâtiments à vocation d'habitation existante et annexe, y compris ceux recensés dans les espaces et activités agricoles et naturels.



Les degrés d'urbanisation associés à chacun de ces niveaux sont établis comme suit :

	Villes et bourgs	Villages	Hameaux	Groupes de constructions traditionnelles
--	------------------	----------	---------	--



Réhabilitation et extension des bâtiments à vocation d'habitation existante et annexe	OUI	OUI	OUI	OUI
Densification	OUI	OUI	OUI	NON
Extension urbaine	OUI	OUI Sous conditions*	NON	NON

\* Les conditions sont énoncées en prescription N°36.

## 2.2 L'INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES BATIS

### P35. La qualité générale des secteurs d'urbanisation et des espaces publics

Le développement de l'urbanisation, en extension comme dans les espaces déjà urbanisés, doit répondre aux conditions suivantes :

- Favoriser la mixité des fonctions urbaines : logements, services, activités compatibles avec l'habitat (tertiaire par exemple), espaces publics, etc. En particulier dans les centralités ;
- Prendre en compte le contexte urbain, en gérant de manière qualitative les coutures avec le tissu bâti existant. Il s'agit notamment de rechercher une densification maîtrisée et qualitative des espaces urbains ;
- Irriguer l'ensemble des tissus urbains avec des espaces publics, des liaisons piétonnes et cyclistes à la fois internes aux zones concernées, mais également en lien avec les espaces urbains adjacents ou les pôles de services du bourg ou de la zone concernée ;
- Préserver le patrimoine bâti et le petit patrimoine afin de les intégrer dans le projet d'ensemble ;
- Prendre en compte la trame urbaine historique, les nouvelles formes urbaines et la démarche de projet dans les extensions urbaines et les densifications, afin d'assurer une urbanité et une densification maîtrisée.
- Les aménagements doivent permettre de sécuriser, fluidifier et diminuer les nuisances, tout en respectant l'ensemble des usages (agricoles, résidentiels, touristiques et économiques).

### P36. Les formes urbaines

En cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace édictés précédemment, il s'agira de :

- Privilégier les formes urbaines peu consommatrices d'espace et limitant l'artificialisation des sols ;
- Diversifier les formes urbaines adaptées aux caractéristiques des communes permettant de répondre aux différents parcours résidentiels des ménages et aux objectifs de densification : maisons accolées, maisons de ville, petits collectifs, etc. ;
- Varier les densités pour diversifier les ambiances urbaines ;
- Favoriser la mitoyenneté des maisons de bourg traditionnelles présentant un front urbain continu ;
- Favoriser les économies d'énergies, les énergies renouvelables, la perméabilité et l'infiltration des sols, et une conception bioclimatique.

### P37. Garantir la qualité dans la mise en œuvre des extensions urbaines

Afin de garantir des projets de qualité en répondant au mieux à la bonne répartition des logements et à la bonne gestion des espaces, la définition des extensions urbaines devra respecter les principes suivants :

- Maîtriser et qualifier les extensions urbaines des bourgs et des villages en continuité de l'existant ;
- Éviter l'urbanisation linéaire sans profondeur ou le long d'un axe en entrée de ville, exception faite des villages dont la forme historique est celle du village lorrain linéaire, des contraintes liées au relief, aux risques présents sur la commune, aux enjeux écologiques, au respect du paysage et du patrimoine, etc. ;

- Greffer les extensions aux espaces urbanisés existants, en prolongeant la trame viaire historique ;
- Gérer de manière qualitative les coutures avec le tissu bâti ancien et les entrées de villes et de bourgs ;
- Valoriser les nouvelles limites avec l'espace agricole ou naturel, en renforçant les qualités d'intégration paysagère et de gestion de ces limites et ainsi assurer des espaces de transition et respecter les distances d'éloignement qui s'imposent entre les fonctions agricole et d'habitat ou d'accueil du public ;
- Tenir compte de la nature ordinaire et des paysages en limitant le morcellement et en évitant le fractionnement des secteurs d'intérêt écologique et/ou paysager au sein de la trame urbaine concernée ;
- Privilégier la continuité du réseau viaire principal, en particulier dans les zones périurbaines, en évitant ou en interdisant la création d'impasses, afin d'anticiper :
  - La reconnexion des quartiers existants avec des objectifs de qualité urbaine, notamment en intégrant la végétalisation et en améliorant le confort urbain (comme l'apport d'ombre) ;
  - Les futures connexions, en prévenant la formation d'impasses viaires tout en maintenant des liaisons pour les modes de transport doux, qu'ils soient destinés aux futurs quartiers ou aux espaces naturels agricoles.

### **P38. Garantir la qualité pour les entrées de villages et bourgs**

Les entrées de villages et bourgs présentent un enjeu fort pour la qualité paysagère, et doivent être traitées et qualifiées à travers les conditions d'urbanisation prévues et/ou en requalifiant l'existant, notamment les entrées de villes, bourgs et villages peu qualitatives, qui devront être identifiées.

Les abords des urbanisations en entrée de villes, bourgs et villages devront être organisés en privilégiant notamment :

- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à l'espace public : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public pour des mises en perspective... ;
- La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés pour une meilleure intégration des usages piétons et vélos (adaptation des dimensions de chaussées, intégration de pistes cyclables etc.) ;
- Des aménagements paysagers de qualité afin de marquer les séquences d'annonce des entrées de ville, en prenant en compte les structures de chaque village (contraintes topographiques, techniques...).

### **R5. Qualifier les entrées et traversées de villages et bourgs**

Pour garantir la qualité des entrées de villages et bourgs, il s'agit :

- Identifier, protéger et mettre en valeur les édifices architecturaux d'intérêt culturel et historique ;
- Assurer la prise en compte de la qualité architecturale ainsi que la qualité urbaine et paysagère de l'axe traversant le bourg ;
- Définir des actions visant à requalifier les espaces publics de voirie par des aménagements paysagers mettant en valeur les fronts bâtis ;
- Aménager des parkings pour limiter le stationnement sur les espaces publics ;
- Garantir la continuité et l'amélioration des cheminements doux dans les centres, mais aussi notamment vers les espaces agricoles et naturels environnants et les sites remarquables.

### **P39. Prendre en compte les nuisances sonores et la sécurité des personnes et des biens**

Les secteurs d'exposition au bruit, notamment d'origine routière, industrielle, artisanale et agricole, doivent être pris en compte dans les conditions d'aménagement et de développement du tissu bâti. Il s'agit notamment de protéger les zones de calme existantes et de ne pas augmenter l'exposition au bruit des habitants et des établissements accueillants des personnes sensibles (crèche, établissement de santé, ...) des communes concernées.

Dans ce cadre, il s'agira notamment :

- D'intégrer les nuisances sonores comme des critères déterminants pour définir la vocation des secteurs les plus exposés ;
- De limiter l'exposition au bruit des personnes grâce à une réflexion amont sur les orientations des bâtiments par rapport aux sources de bruit ;
- D'identifier les secteurs exposés nécessitant d'être traités. La relocalisation éventuelle des établissements les plus sensibles au bruit vers des sites moins exposés peut notamment être ainsi recherchée et mise en œuvre notamment à travers la planification des documents d'urbanisme ou les projets d'aménagements locaux.

Les modalités d'utilisation des sols doivent également intégrer la dangerosité des activités existantes dans le voisinage des secteurs urbanisés, notamment celles relevant des installations classées pour l'environnement, en assurant la prévention des risques notamment par la maîtrise de l'urbanisation à proximité de ces installations. Les choix d'aménagement et de développement du territoire ne doivent pas conduire à l'exposition de personnes et de biens supplémentaires aux nuisances, pollutions et risques technologiques comme industriels existants.

Par ailleurs, il s'agit de prévenir les risques pour les personnes et les biens liés au Transport de Matière Dangereuse (TMD) effectué par voie routière en intégrant dans les projets de développement les mesures contre les risques correspondants aux abords des ouvrages ou des infrastructures concernés.

## 2.3 IRRIGUER L'ARMATURE TERRITORIALE GRACE A UNE MOBILITE DURABLE ADAPTEE A LA RURALITE DE LA CC CVV

### Préambule :

La stratégie d'une mobilité durable sur le territoire de la CC CVV, prend appui sur l'armature territoriale et les objectifs de confortement de ses pôles les plus structurants.

Cette organisation permettra de :

- Réduire les distances de déplacement nécessaires en voiture particulière ;
- Saisir toutes les opportunités de migration technologique et de rabattement de ce mode vers d'autres usages : transports en commun, marche à pied, vélo, développement des voitures électriques...

En effet, le véhicule particulier, et notamment la voiture, reste pour la CC CVV le mode de transport encore le plus adapté aux contraintes rurales du territoire. La stratégie de la CC CVV consiste ainsi à diminuer sur le long terme son usage grâce à une utilisation plus raisonnée (autopartage, transports en commun, mode actif...) et le soutien de l'armature territoriale.

### P40. Renforcer l'usage des transports en collectif

Les objectifs suivants seront recherchés dans l'organisation du territoire et de ses différents espaces urbanisés :

- Produire l'essentiel des nouveaux logements et nouveaux emplois au sein des pôles les plus importants du territoire, qui disposent d'une offre de transports en commun, voire d'une desserte ferroviaire ;
- L'accueil de population et des emplois doit se développer en recherchant la plus grande proximité possible avec l'offre de transports collectifs, existante ou future, au centre de laquelle se trouvent le bus et le train ;
- Dans ce contexte, les gares ferroviaires de Commercy et de Lérerville sont des points de centralité à renforcer et dont l'offre de mobilité se doit d'être développée ;
- Dans les secteurs bénéficiant d'une desserte en transports en commun (actuelle ou programmée), il s'agit d'assurer la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements et services) ;
- Dans ce cadre, il convient également de valoriser les offres de service de Transport A la Demande (TAD) existants et prévus dans les projets en cours à l'échelle du territoire.

### P41. Développer une mobilité quotidienne qui facilite les solutions alternatives à la voiture particulière

Afin de diversifier les modes de déplacement et de développer des solutions de mobilité alternative aux transports collectifs classiques et à la voiture individuelle, il s'agit de :

- Poursuivre le développement d'aménagements dédiés aux transports partagés (co-voiturage, autopartage, etc.) en proximité des axes structurants internes et externes, notamment de la route N4.  
Il s'agit de favoriser la limitation de l'usage individuel de la voiture dans les déplacements quotidiens des ménages et la performance environnementale (émissions de gaz à effet de serre et pollution atmosphérique) ;
- Développer des aires ou des points de stationnement facilitant le co-voiturage ou l'autopartage, à des emplacements stratégiques : notamment proximité de lignes de bus, gares ferroviaires de Commercy et de Lérerville, accessibilité vers les pôles, bourgs et villages du territoire mais également vers les pôles extérieurs, nœuds routiers ou points structurants.



Dans la mesure du possible, elles sont implantées dans les bourgs pour renforcer leur attractivité ;

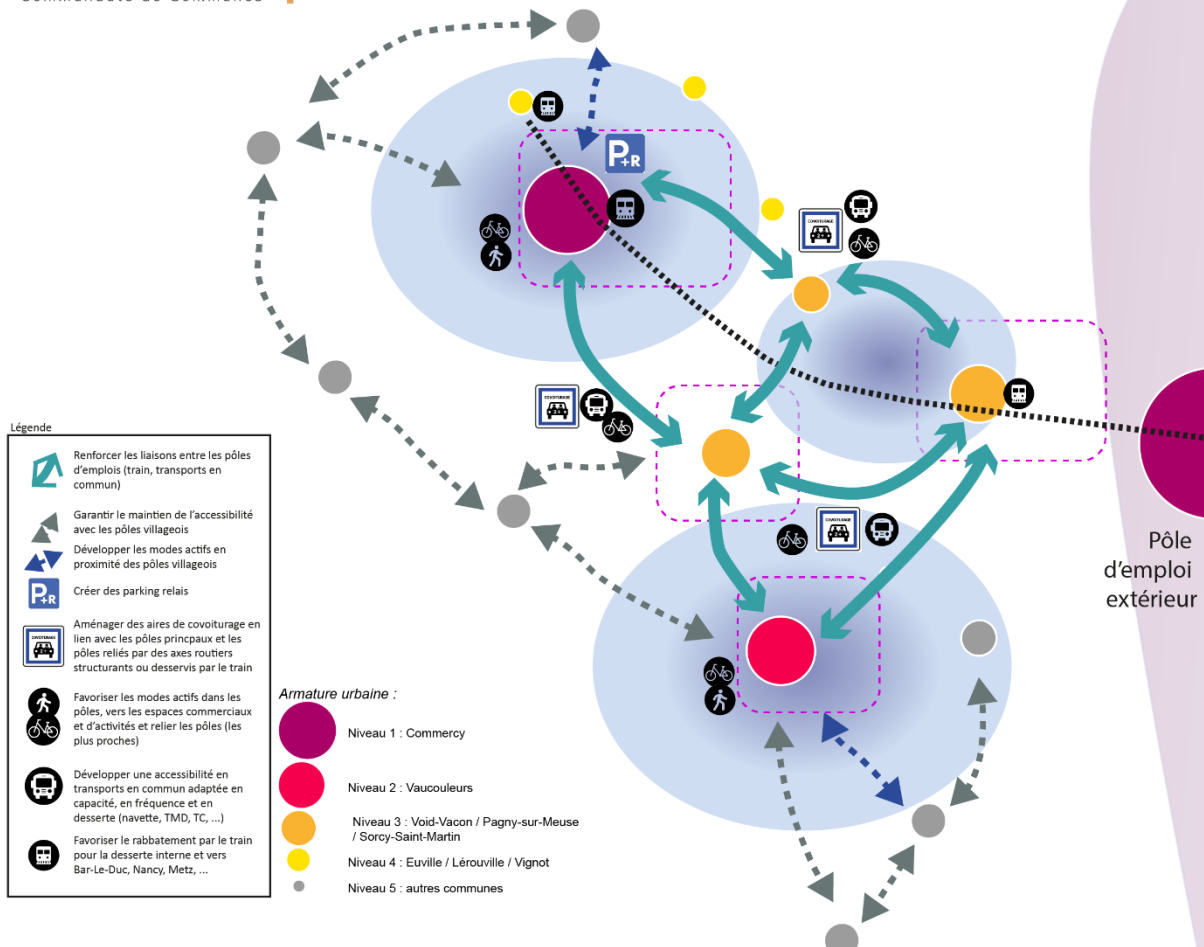
- Favoriser les cheminements doux et cyclables pour rejoindre ces points multimodaux : créer des itinéraires vers les points d'arrêt de bus les plus structurants ainsi que les gares routières et ferroviaires et les espaces faisant office de ces fonctions ;
- Aménager les espaces publics des bourgs, et éventuellement des villages, pour favoriser le développement des modes actifs (vélos, marche à pied) ;
- Poursuivre les aménagements type « vélo-route », « voies vertes » ... en s'appuyant en particulier sur les itinéraires existants ;
- Proposer le stationnement des vélos pour faciliter son usage quotidien et son articulation avec les modes de transports collectifs, les espaces publics et en proximité avec les commerces et services.

#### **P42. Adapter l'offre de stationnements aux usages de l'ensemble des mobilités**

Afin de faciliter la gestion de l'espace urbain, il convient de penser une offre de stationnement qui facilitera la mise en œuvre des objectifs précédents :

- Favoriser l'accessibilité et le stationnement avec des itinéraires et des parkings sécurisés ;
- Appuyer le développement de véhicules électriques notamment par l'aménagement d'équipements dédiés (de type bornes de recharge de véhicules électriques, voitures comme vélos) ;
- Organiser le stationnement automobile de manière proportionnée aux besoins réels en tant compte des capacités résiduelles de stationnement public et les dessertes par des transports collectifs. Ces besoins sont à quantifier et adapter en fonction des situations en les traduisant ainsi notamment dans les documents d'urbanisme : dans le centre-bourg (besoins résidentiels et besoins fonctionnels), dans les espaces d'activités, dans les nouvelles opérations d'ensemble ;
- Offrir des capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des principaux centres d'échanges entre modes ;
- Il s'agit dans tous les cas d'évaluer les besoins en stationnement et prévoir, si nécessaire, le développement d'une offre nouvelle de stationnement, y compris pour les vélos, en les traduisant ainsi notamment dans les documents d'urbanisme.

## Orientation en mobilités et déplacements



### 3. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

#### 3.1 GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET VERTUEUX

##### Préambule :

Les objectifs de développement et de régulation économique du territoire doivent permettre d'améliorer l'économie du territoire par le maintien a minima du taux d'emplois locaux et une réduction du taux de chômage. Pour atteindre cet objectif l'enjeu est de produire près de **800 nouveaux emplois sur le territoire à l'horizon 2045**.

La CC CVV dispose d'une diversité importante d'emplois et de filières, qui résiste bien aux difficultés économiques. Ce tissu économique est un atout pour valoriser les opportunités de développement que la présence de la RN4 et de l'A31, axe privilégié de déploiement du Sillon Lorrain, pourraient drainer sur le territoire.

La stratégie d'aménagement du territoire poursuit ainsi deux grandes orientations dont les prescriptions ci-dessous assureront la mise en œuvre :

- Maintenir et développer la diversité de l'emploi ;
- Favoriser le renforcement des centralités et des espaces économiques stratégiques existants sur le territoire.

#### P43. Privilégier le développement de l'activité économique au sein des centres-bourgs et des centres-villes

Le développement de l'activité économique doit servir l'organisation territoriale. L'implantation et l'accueil d'activités économiques renforcent l'armature territoriale, grâce à la pérennisation des activités et des emplois au sein de l'ensemble des communes. Les objectifs suivants sont ainsi à poursuivre :

- Assurer le maintien de la **dynamique des centres-bourgs** afin de prévenir et de lutter contre les phénomènes de dévitalisation de ces lieux de vie essentiels au territoire. À ce titre :
  - Accueillir **prioritairement les emplois dans les centres-bourgs** du territoire, en visant la présence de  $\frac{3}{4}$  des emplois dans les centres-bourgs du territoire ;
- L'implantation des activités **économiques tertiaires et de services**, ainsi que les activités sans nuisances notables se fait ainsi de **façon favorisée au sein des tissus urbains constitués**, pour maintenir ou renforcer les centralités et la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et villages ;
- Les zones d'activités économiques sont réservées aux activités nécessitant un foncier important ou incompatibles avec le voisinage résidentiel notamment du fait de leurs nuisances.

Les principes suivants devront être mis en œuvre dans l'accueil d'activités économiques au sein des centres-bourgs, dans une logique d'adaptation aux caractéristiques de chaque commune ainsi qu'à leur capacité d'accueil :

- Intégrer des aménagements immobiliers publics ou privés adaptés à l'accueil de petites structures économiques et/ou d'implantation d'activités tertiaires (bâtiments collectifs de bureaux, services mutualisés type ateliers-relais ou pépinières) ;
- Permettre l'accueil de télétravailleurs par le développement d'espaces de coworking, ou de tiers lieux, et le développement des réseaux numériques adaptés, en lien avec l'armature territoriale ;

- Prioriser la réhabilitation de bâtis existants dans le but d'accueillir des espaces dédiés à l'activité économique ;
- Préserver les linéaires commerciaux des centres afin de maintenir l'attractivité et la dynamique des centres-bourgs et des centres-villes.
- Identifier et préserver les locaux présents dans les centres susceptibles d'être remobilisés pour du commerce de proximité, afin d'éviter le changement de destination ou la disparition des vitrines.

#### **P44. Poursuivre le développement des réseaux numériques haut débit et de leurs usages**

L'accès à une offre de très haut débit, et plus généralement la présence de réseaux numériques performants et adaptés aux différentes activités économiques comme domestiques, sont des facteurs de développement et d'attractivité. Pour ce faire, les objectifs suivants doivent être mis en œuvre :

- Continuer le déploiement de l'offre numérique haut débit pour faire face aux besoins croissants notamment des populations et des activités économiques en matière de Technologie de l'Information et de la Communication (TIC) ;
- Rechercher à développer des réseaux numériques à très haut débit sur l'ensemble du territoire. Même si le développement de la fibre est privilégié, il peut être accompagné par des solutions alternatives non filaires (radio) d'ondes 4G, 4G+ voire 5G... Pour les populations et les activités les plus isolées ;
- Anticiper et permettre le déploiement des ouvrages de communication électronique (pour réseaux filaires et radios) dans les nouvelles opérations d'aménagement. Elles doivent être facilitées au sein des projets et des documents d'urbanisme.

## 3.2 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMPLEMENTAIRE AU SEIN D'UNE ARMATURE DE ZONES D'ACTIVITÉS A FORTE VALEUR AJOUTEE

### Préambule

La CC CVV dispose d'un réseau diversifié d'espaces économiques et de zones d'activités, mais qui n'ont qu'une capacité d'accueil et d'extension limitée.

La capacité d'accueil économique devra ainsi se faire selon deux axes :

- La requalification et l'optimisation de l'existant, dans une recherche de diminution de la consommation d'espace et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Un développement en tant que besoin, de nouvelles zones complémentaires stratégiques, en extension de l'existant ou en création, afin de compléter le dispositif d'accueil économique.

Ce déploiement se fait autour d'un schéma de structuration économique tel que présenté ci-après et avec des critères de conditionnalité environnementale, paysagère et de desserte tels que détaillés dans les prescriptions ci-dessous.

### P45. Structurer les espaces d'accueil économique

Les espaces économiques de Seugnon, Tusey et Pagny-sur-Meuse doivent être structurés.

Une zone d'activité économique est à développer sur la commune de Void-Vacon, en partie sur une ancienne carrière.

En cohérence avec l'armature territoriale, les zones d'activités économiques (ZAE) et les espaces économiques sont définis et hiérarchisés selon trois niveaux de fonction.

#### **Les parcs d'activités sont des zones de développement.**

Ils accueillent le développement de filières structurantes ou fortement spécialisées du territoire, et à forte valeur ajoutée et/ou dont le rayonnement dépasse les limites intercommunales.

Ces zones valorisent notamment l'accessibilité pour développer opportunément l'accueil de nouvelles entreprises ou l'accompagnement au développement des entreprises existantes. Elles portent ainsi la grande majorité des capacités d'aménagement de nouveau foncier économique qui sera développé à l'horizon du SCoT.

L'objectif est, à l'image de l'ensemble des orientations existantes en matière d'économie de l'espace, d'assurer prioritairement la requalification/la mutation des espaces existants et de valoriser de façon optimale les espaces aménagés existants.

Ces zones bénéficient aussi pour leur développement, de la majorité des objectifs de consommation foncière économique, notamment en extension, identifiés dans les objectifs du paragraphe précédent.

#### **Les zones d'activités d'équilibre doivent être densifiées, requalifiées et peuvent connaître des extensions limitées.**

Complémentaires aux « parcs d'activité de développement », ces zones assurent le maillage du territoire et son irrigation (proximité emplois/résidences). Ce niveau d'armature économique comprend également les zones ou espaces économiques isolés mais contribuant activement au maillage économique du territoire et son développement.



Elles se développent par valorisation des espaces existants et mutation éventuelle des tissus bâtis. Y sont autorisées les extensions, de façon limitée, afin d'accompagner le développement des activités existantes ou de leur filière dans une logique de synergie économique ou industrielle (flux matière ou énergétique), leur maintien sur site ou afin de garantir le maintien des emplois locaux.

### **Les centralités comme supports de mixité fonctionnelle**

Dans l'ensemble des centralités, les fonctions pourront être diversifiées dans les enveloppes urbaines principales pour soutenir l'artisanat et le développement économique local sera possible.

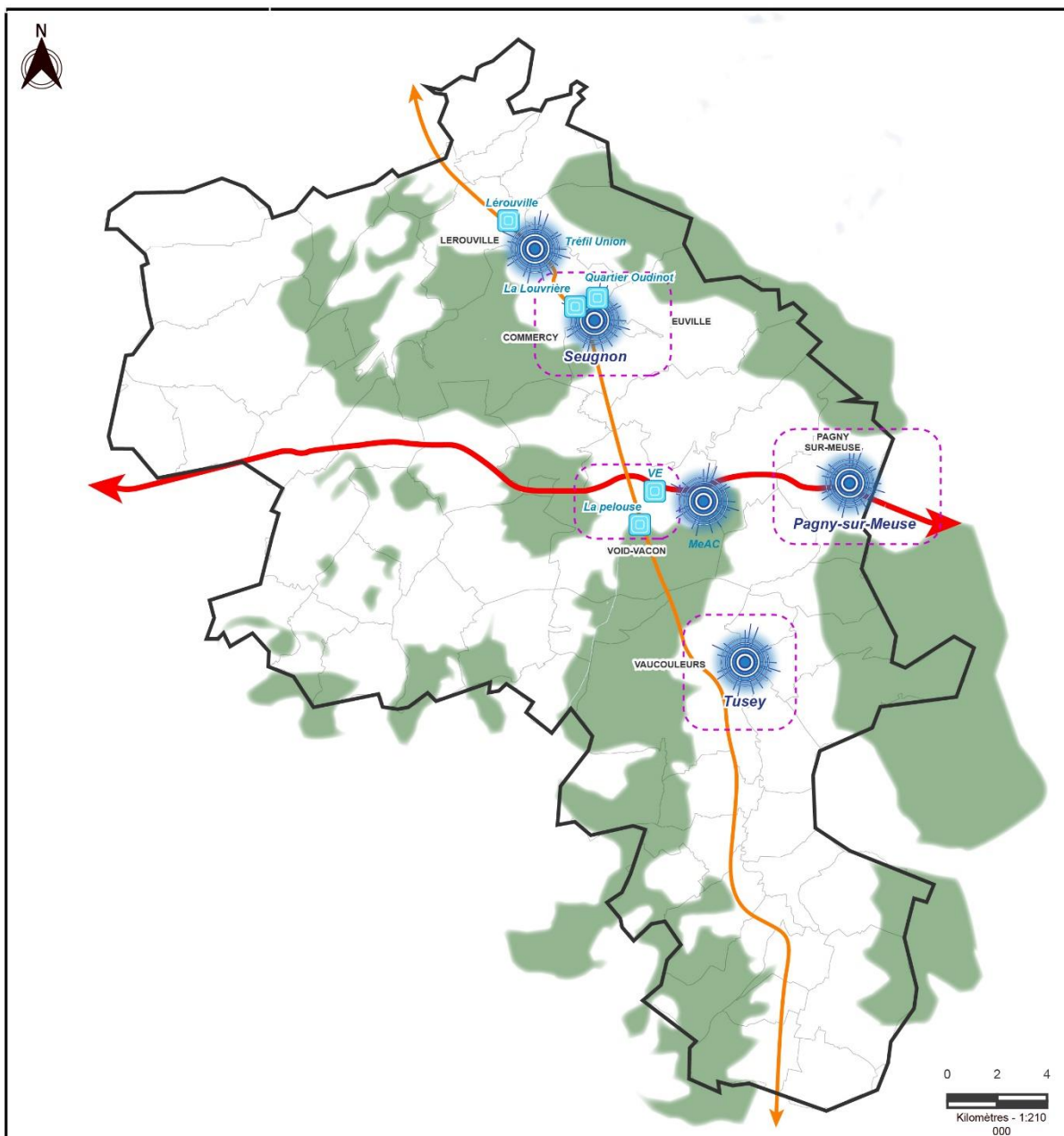
Cet échelon est constitué par l'intégration de PME-TPE au sein des tissus urbains (TPE, tertiaire, artisanat...) à la condition de leur non-nuisance. Conformément aux objectifs et aux prescriptions précédemment édictés, ces espaces ont vocation à accueillir à terme les  $\frac{3}{4}$  des emplois du territoire.





Commercy Void Vaucouleurs  
Communauté de Communes

## Organisation des zones d'activité économiques



Source : BD TOPO 2019 ©IGN, Fond de carte : ©ESRI World Topo, Réalisation : Planed 2022.

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Limites communales                | Pôle économique à structurer                                |
| Réseau hydrographique             | Zone de densification / requalification / extension limitée |
| Grands boisements                 | Zone de développement                                       |
| <b>Réseau routier structurant</b> |   |
| Autoroute et RN                   |   |
| RD                                |   |

#### **P46. Objectifs relatifs à la valorisation des espaces économiques et zones d'activités existants**

Les besoins en extension ou en création de nouveaux espaces économiques ou zones d'activités sont identifiés sur la base des capacités de mutation et d'optimisation des espaces et zones d'activités existantes. Il conviendra de procéder dans l'ordre de priorité suivant :

- Identifier les friches industrielles, artisanales ou commerciales, ainsi que les locaux vacants de l'ensemble des espaces économiques existants ;
- Évaluer les conditions de leur remobilisation pour l'activité économique ou pour tout autre usage connexe adapté aux caractéristiques de chaque site concerné ;
- Optimiser la densité bâtie et les capacités de mutation et d'évolution des tissus économiques existants dans une logique de développement et de requalification, et d'économie d'espace, en cohérence avec l'armature territoriale ;
- Pour ensuite envisager éventuellement les extensions en assurant aussi.

#### **P47. Renforcer les dessertes fonctionnelles et l'accessibilité des espaces économiques**

En adéquation avec la volonté de réduction des distances de déplacements en véhicule individuel et de s'inscrire dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées, les espaces économiques et les zones d'activités devront servir les objectifs suivants :

- Favoriser leur accessibilité par des modes doux et les transports collectifs avec les centres-bourgs avoisinants, ainsi que l'optimisation générale des flux de marchandises, des salariés, des fournisseurs et de la clientèle ;
- Encourager les parkings relais et les aires de covoiturage ;
- Réduire l'emprise au sol des stationnements : mutualisation, en ouvrage, intégration au bâti...

#### **P48. Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques**

Le développement économique de la CC CVV devra s'intégrer parfaitement avec le patrimoine paysager et architectural pour ne pas dénaturer le potentiel du territoire. A ces fins, il s'agira de :

- Traiter par des aménagements paysagers l'insertion des espaces pour les zones en entrée de bourgs et villages ;
- Assurer des aménagements paysagers des zones par la qualité architecturale des bâtiments, des enseignes, du mobilier urbain, des espaces publics, signalétique, l'éclairage... ;
- Anticiper l'intégration paysagère les zones artisanales destinées à l'activité du bâtiment, de la construction et du stockage de matériaux (écrans végétaux, clôtures et traitement des limites parcellaires...) ;
- Assurer une insertion des zones d'activités économiques avec le tissu urbain avoisinant.
- Le photovoltaïque au sein des zones d'activités économiques doit être prioritairement implanté sur les toitures des bâtiments ou les parkings.

Afin d'assurer un développement économique vertueux et raisonné, cohérent avec l'ensemble des enjeux environnementaux de son territoire, les objectifs suivants devront être mis en œuvre au sein de l'ensemble des espaces économiques et des zones d'activités :

- Limiter l'impact des zones d'activités sur le ruissellement à travers :
  - Une approche amont/aval du ruissellement ;
  - Une gestion du pluvial au niveau de la zone ;
  - La limitation de l'imperméabilisation de la zone.



- Exploiter de façon optimale les espaces et ouvrages pour garantir notamment la possibilité de déployer des énergies renouvelables ;
- Assurer une collecte et une valorisation des déchets adaptées aux activités présentes dans les zones ;
- Densifier le bâti, assurer la mutabilité de l'immobilier et du foncier à des fins d'économie de l'espace, et développer une conception bioclimatique ;
- Assurer l'intégration écologique des zones : traitement végétalisé, préservation d'espace naturel dans l'aménagement...

### 3.3 STRUCTURER LE TERRITOIRE GRACE AU MAINTIEN D'UNE ARMATURE DE COMMERCES EN DEVELOPPANT EN PRIORITE LES VILLES ET LES BOURGS

#### Préambule :

Concernant l'aménagement commercial et le développement du commerce, le Projet d'Aménagement Stratégique décline une double stratégie :

Une première ambition de renforcement de l'armature territoriale et les centralités des villes et des bourgs, avec :

- La structuration du territoire grâce au maintien d'une armature de commerces, de services, d'équipements, fonctionnelle et renforcée
- La priorité au développement des villes et des bourgs pour redynamiser les centres-villes et les centres-bourgs et en faire des centres actifs et animés, lieux principaux d'accueil de la population, de l'activité, des commerces, des services et de l'emploi ;
- La redynamisation du commerce des centres avec notamment la régulation de la création de petites surfaces commerciales en périphérie et la protection de la destination commerciale des cellules de centres les mieux adaptées à l'accueil de ces activités.

Une deuxième ambition de maintien de son attractivité pour assurer son développement, notamment par le soutien aux filières historiques, ainsi que par l'accueil prioritaire, au sein des centralités, d'activités économiques compatibles avec la proximité des logements et favorisant le dynamisme commercial local.

Pour rappels :

Les prescriptions énoncées dans le volet commercial du DOO du SCOT s'imposent, dans un **rapport de compatibilité**, aux documents d'urbanisme locaux, au Programme Local de l'Habitat, au Plan de Déplacements urbains, aux opérations d'Aménagement définies par un décret en Conseil d'État, notamment les Zones d'Aménagement Concerté, aux autorisations d'urbanisme, ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale (SV>1000<sup>2</sup>) délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce.

Le volet commerce du DOO et le DAACL (qui fait également partie du DOO) sont étroitement liés. Le volet commerce du DOO fixe les grandes orientations d'aménagement, tandis que le DAACL précise les conditions de localisation des commerces et activités artisanales afin de renforcer l'équilibre territorial et soutenir les centralités définies par le volet commerce du DOO.

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même code pour apprécier la conformité du projet aux critères énoncés au même article L. 752-6, sont aussi susceptibles de s'y référer dans ce cadre.

Les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale sont définis par le Code de commerce aux articles L752-1 à L752-27. En résumé, ces autorisations concernent :

- La création de magasins de détail dont la surface de vente dépasse 1 000 mètres carrés.
- L'extension de la surface de vente de commerces dépassant déjà ce seuil.
- Le changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> (ou 1 000 m<sup>2</sup> si l'activité est à prédominance alimentaire).
- La création ou l'extension d'ensembles commerciaux dépassant les 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale.
- La réouverture d'un commerce de détail de plus de 2 500 m<sup>2</sup> après plus de trois ans de fermeture

#### 1.1.1 Les commerces d'envergure

Définition des commerces d'envergure (= impact significatif sur le territoire)

Les commerces « d'envergure » au sens du SCoT correspondent aux équipements commerciaux susceptibles du fait de leur taille d'impacter l'organisation territoriale :

- les ensembles commerciaux ou les magasins/commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> : vu les caractéristiques du territoire du SCoT (une commune > 5 000 habitants, et sept communes entre 1000 et 2000 habitants sur 54 communes), les commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale au seuil de 300 m<sup>2</sup> ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 habitants et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Ceci légitime une éventuelle saisine en CDAC des commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>.

#### **P49. Identification des Localisations préférentielles des commerces d'envergure**

Les commerces « d'envergure » s'implantent préférentiellement dans les localisations préférentielles et font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après.

**Les localisations préférentielles du commerce correspondent aux polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes (art. L 141 – 5 du Code de l'urbanisme) :**

- **Les centralités urbaines (commerciales)**

Elles correspondent aux centres urbains existants caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services), d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc.

La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...). Les centralités urbaines commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs.

On distingue 3 niveaux de centralités urbaines ;

- Les centralités urbaines majeures, formées de Commercy, pôle principal du territoire et lieu préférentiel de renforcement de l'appareil commercial et de Vaucouleurs qui complète les fonctions commerciales de Commercy et irrigue bien le sud comme les communes situées à l'extérieur du territoire
- Les centralités urbaines secondaires, Euville, Lérrouville, Pagny-sur-Meuse, Sorcy-St-Martin, Vignot, Void-Vacon, qui complètent le dispositif et irriguent le territoire
- Les centralités urbaines d'hyper-proximité, disposant de 1 ou 2 commerces de proximité.

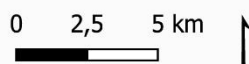
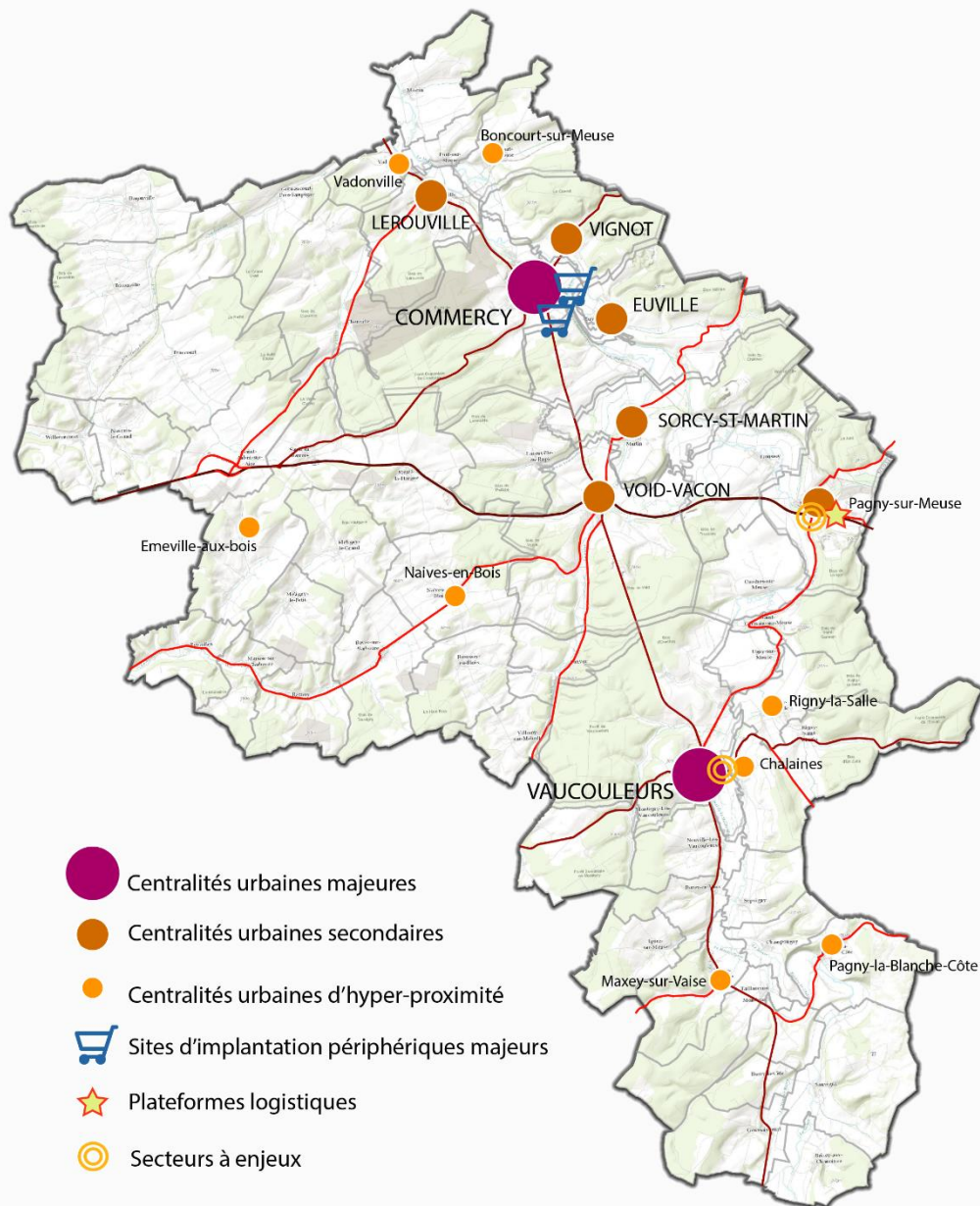
- **Les sites périphériques d'implantation**

Les secteurs d'implantation périphérique sont des pôles composés de grande(s) surface(s) commerciale(s), souvent organisé(s) autour d'une locomotive alimentaire et localisés principalement à l'extérieur des centralités urbaines. Les seuls secteurs de ce type sont situés en limite de l'enveloppe urbaine (en entrée de ville) de Commercy.et ont un fonctionnement spécifique.



## Carte des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations commerciales d'envergure

### CARTE DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES POUR LES NOUVELLES IMPLANTATIONS COMMERCIALES D'ENVERGURE





### 1.1.2 Les commerces de proximité

#### **P50. Déclinaison des localisations préférentielles du commerce par les documents d'urbanisme locaux**

Les localisations préférentielles, répondant aux mêmes conditions de l'article L.141-5 du Code de l'urbanisme énoncé dans la prescription précédente, sont identifiées :

- 1) Les centralités urbaines majeures, secondaires, et d'hyper-proximité,
- 2) Les secteurs d'implantations périphériques.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux. Pour cela, les documents d'urbanisme locaux devront déterminer et délimiter les quartiers, îlots, places et voies pour lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Cette diversification passe par l'implantation de commerces de détail et de proximité, et par la définition, le cas échéant, de règles d'urbanisme de nature à assurer cet objectif. Il s'agira par exemple d'identifier des linéaires commerciaux où les changements de destinations ne sont pas autorisés pour les commerces existants, ou de prévoir des cellules commerciales en rez-de-chaussée dans les opérations de constructions nouvelles.

#### **P51. Principes pour les commerces dans les centralités urbaines commerciales**

Les centralités des pôles de proximité et d'hyper-proximité identifiées dans la cartographie ci-dessus doivent faire l'objet des dispositions incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces notamment de nature à créer des conditions favorables au développement du commerce notamment en rez-de-chaussée des constructions, en fonction des besoins de la zone d'influence des communes.

#### **P52. Principes pour les nouvelles implantations en dehors des localisations préférentielles**

En dehors des localisations préférentielles majeures et secondaires permettant d'accueillir les commerces d'envergures, et des centralités urbaines commerciales d'hyper-proximité identifiées, les nouvelles implantations commerciales sont à éviter.

Plus particulièrement, il s'agit de veiller, en le traduisant notamment dans les documents d'urbanisme locaux à éviter les nouvelles implantations commerciales :

- Sur les secteurs à enjeux définis et localisés dans le DAACL ;
- En bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers (notamment le long des axes suivants : RN4, RD 964 / et RD 2089).

## 4. DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

### Préambule :

Dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière, de réduction des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre, le DAACL a pour objectif de traduire les objectifs du SCoT en matière de commerce à savoir : densifier des espaces commerciaux existants sur la périphérie d'approbation du SCoT, densifier des centres-villes et centres-bourgs en matière de commerce, éviter l'implantation du commerce sur les axes de flux et les espaces déconnectés de toute urbanisation. Dans la continuité des règles du DOO, le DAACL définit deux types d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- **Les centralités urbaines**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines
- **Les SIP (Secteurs d'Implantation Périphérique)**, privilégiés pour le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension sont le plus souvent incompatibles avec les centralités.


### 4.1 IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES, OBJECITFS, RECOMMANDATIONS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION


#### P53. Principe général d'implantation pour les commerces d'envergure


Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PAS selon l'armature commerciale du territoire et des polarités majeures situées à proximité (Nancy, Toul, Bar-le-Duc...), chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou parties des catégories de besoins.

Les nouveaux développements, y compris dans le cadre de restructuration de bâtis existants, respectent les plafonds et seuils minimums de surface de vente des unités commerciales indiqués dans le tableau ci-après. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non-dépassement.

Commune	Type de localisation	Format mini	Vocation préférentielle (Commerce > 300 m <sup>2</sup> ) et format maximal *			
			Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Commercy	Centre-ville	-	-	-	-	-
	Périphérie	300 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup> (4 500 m <sup>2</sup> )	3 000 m <sup>2</sup> (3 800 m <sup>2</sup> )	1 000 m <sup>2</sup> (1 300 m <sup>2</sup> )	
Vaucouleurs	Centre-Ville	-	-	-	-	-
Centralités secondaires	Centres-Villes	-	1 500 m <sup>2</sup> (2 300 m <sup>2</sup> )			

 Vocations préférentielles (nouvelles implantations et extensions possibles)

 Vocations non préférentielles (pas nouvelles implantations mais extensions possibles)

 Vocations préférentielles sous condition d'impossibilité d'implantation en centralité

#### P54. Qualité des implantations des commerces d'envergure

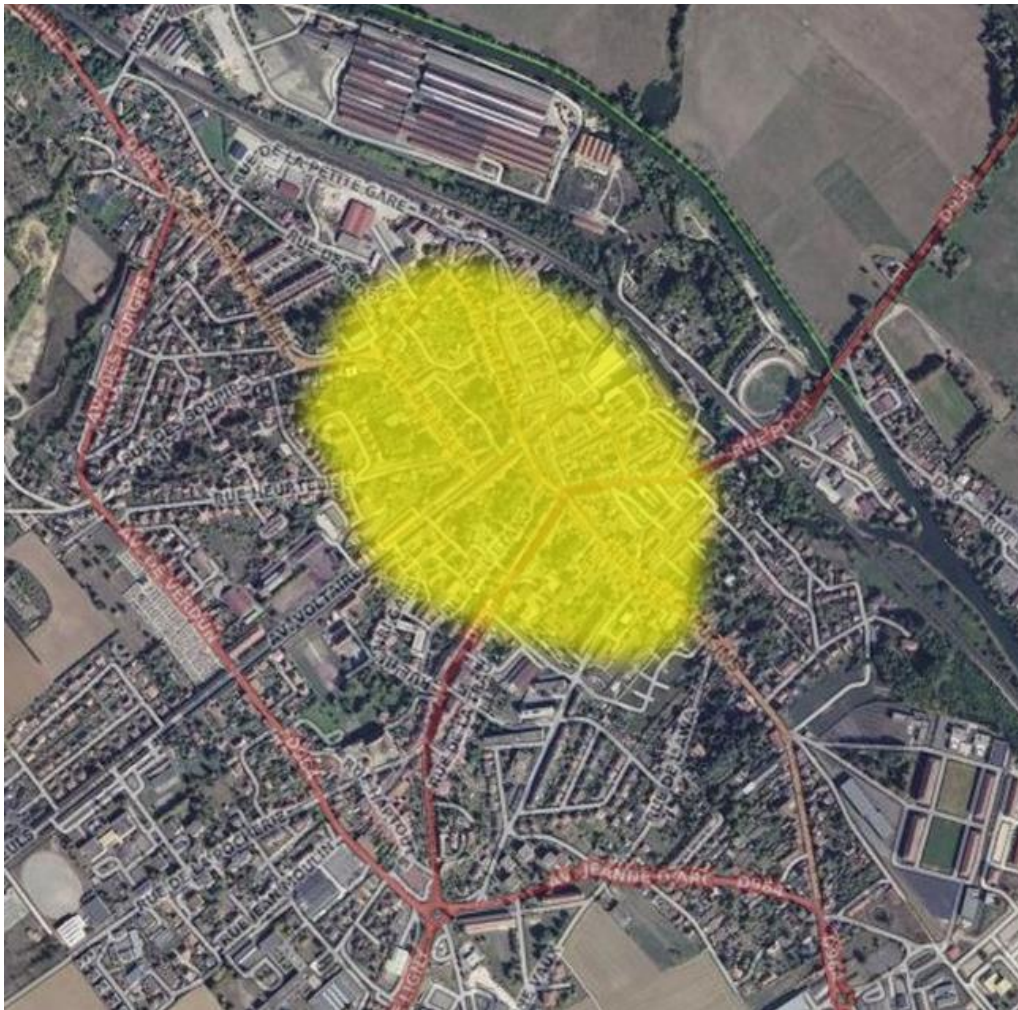
Les dispositions applicables à tous les commerces « d'envergure » en matière d'objectifs qualitatifs sont les suivantes :

- Mise en place de liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs, depuis les zones d'habitat, pistes cyclables et arrêts de transports en commun, accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Amélioration de la desserte de transports en communs, si le réseau existe sur la commune,
- Amélioration des accès routiers s'ils s'avèrent problématiques
- Intégration d'une plus forte densité d'aménagement
- Qualité architecturale et paysagère
- Mutualisation des accès et du stationnement
- Qualité environnementale, performance énergétique, gestion des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation
- Végétalisation et traitement des espaces extérieurs
- Traitement des limites

#### P55. Favoriser la localisation des commerces dans les centralités commerciales

**Centralité urbaine commerciale majeure de COMMERCY**

Rappel du DOO : Centralité urbaine majeure destinée à tous types d'achats et de formats



### **Orientation générale et objectifs :**

- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, offre foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée.
- Encourager la requalification des espaces public.
- Structurer et marquer les liaisons entre les polarités de quartier et la centralité marchande principale.

### **Recommandations :**

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).

### **Conditions d'implantation des équipements commerciaux :**

#### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement, Apporter un soin particulier aux stationnements les plus visibles depuis le domaine public (haies, talus plantés...);

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;

Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite

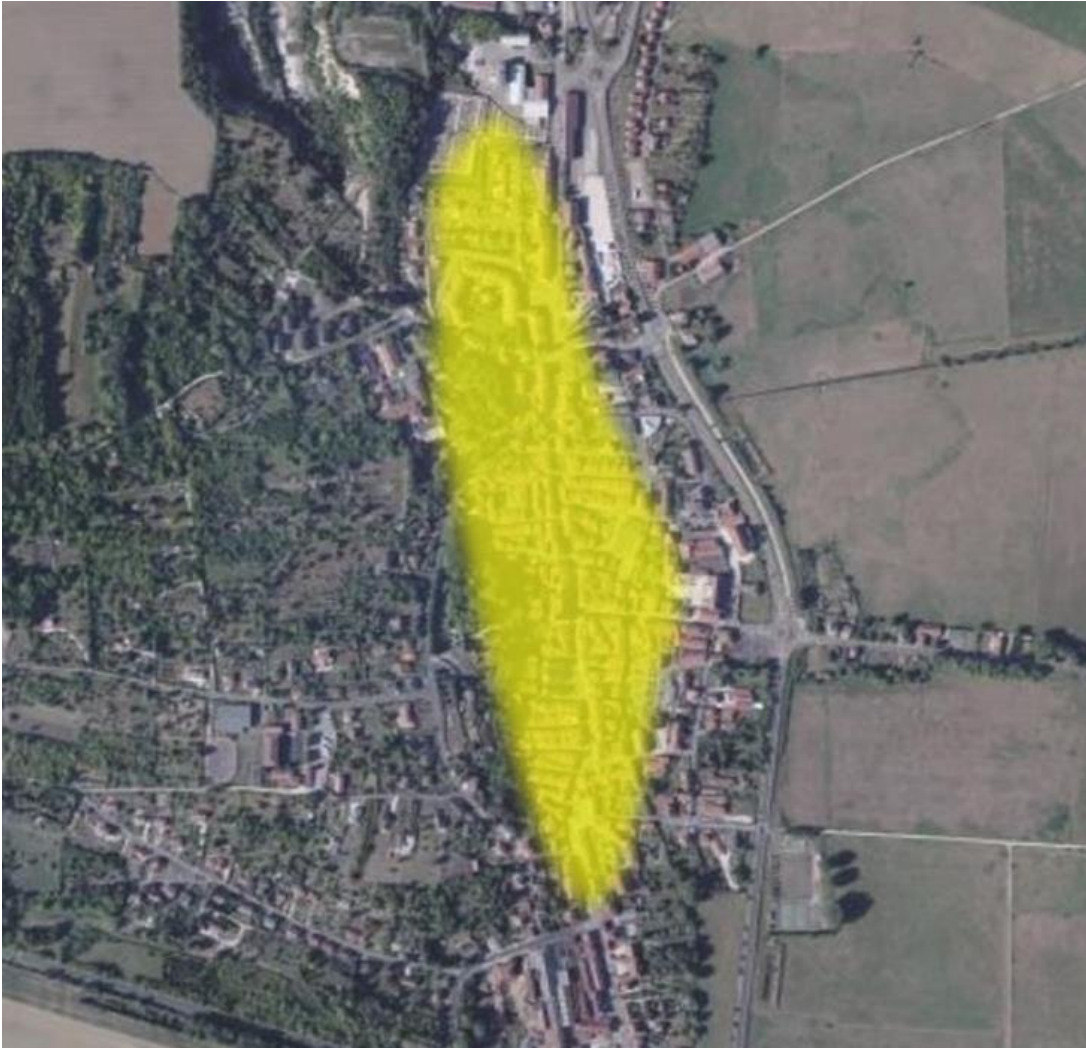
#### Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).



## Centralité urbaine commerciale majeure de VAUCOULEURS

Rappel du DOO : Centralité urbaine majeure destinée à tous types d'achats et de formats



### Orientation générale et objectifs :

- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales
- Encourager la requalification de l'espace public
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, offre foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus

### Recommandations :

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).

### Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

#### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement, Apporter un soin particulier aux stationnements les plus visibles depuis le domaine public (haies, talus plantés...);



Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;

Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite

Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).



### Centralité urbaine commerciale secondaire de LEROUVILLE

Rappel du DOO : Centralité urbaine secondaire destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats existantes (implantations et extensions permises pour les achats hebdomadaires < 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente).



#### Orientation générale et objectifs :

- Redéfinir les contours du centre-ville marchand pour gagner en lisibilité.
- Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.

#### Recommandations :

- Enrayer la vacance en protégeant les linéaires commerciaux quand ils existent

#### Conditions d'implantation :

##### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;



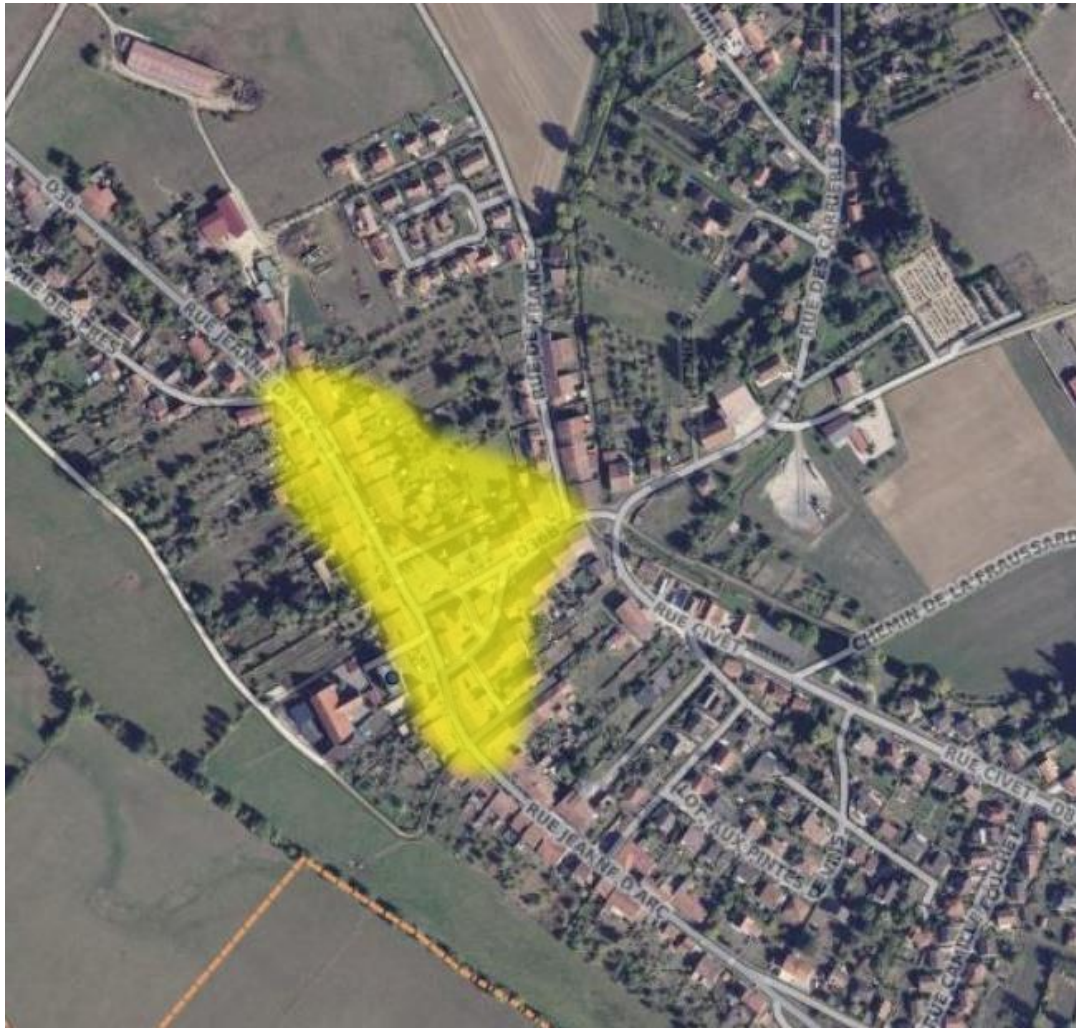
Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite)

Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).

## Centralité urbaine commerciale secondaire de EUVILLE

Rappel du DOO : Centralité urbaine secondaire destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats existantes (implantations et extensions permises pour les achats hebdomadaires < 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente).



### Orientation générale et objectifs :

- Redéfinir les contours du centre-ville marchand pour gagner en lisibilité.
- Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.

### Recommandations :

- Enrayer la vacance en protégeant les linéaires commerciaux quand ils existent.

### Conditions d'implantation :

#### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;

Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes



actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite)

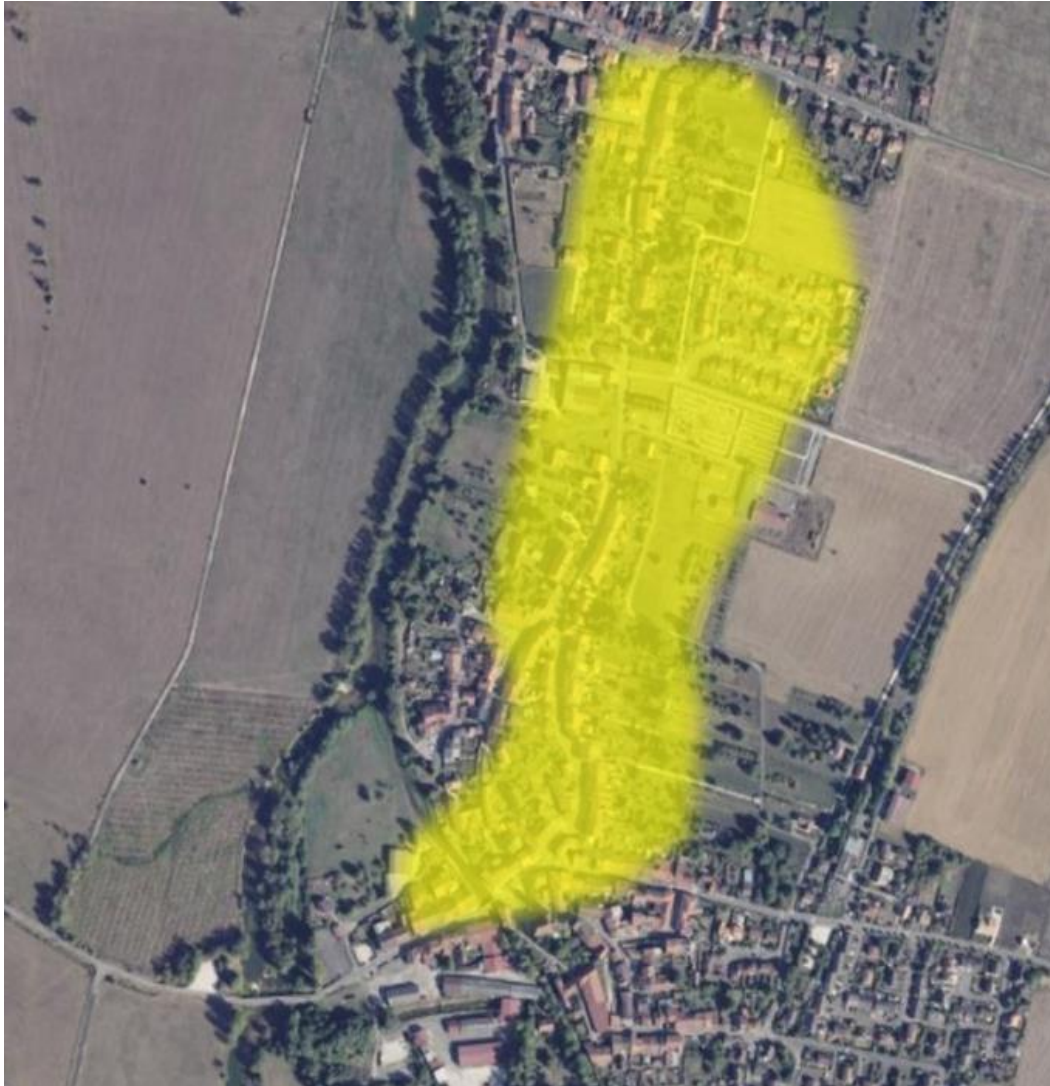
Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).



### Centralité urbaine commerciale secondaire de SORCY-SAINT-MARTIN

Rappel du DOO : Centralité urbaine secondaire destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats existantes (implantations et extensions permises pour les achats hebdomadaires < 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente).



#### Orientation générale et objectifs :

- Redéfinir les contours du centre-ville marchand pour gagner en lisibilité.
- Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.

#### Recommandations :

- Enrayer la vacance en protégeant les linéaires commerciaux quand ils existent.

#### Conditions d'implantation :

##### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.



Arrêt 06 février 2025

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;

Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite)

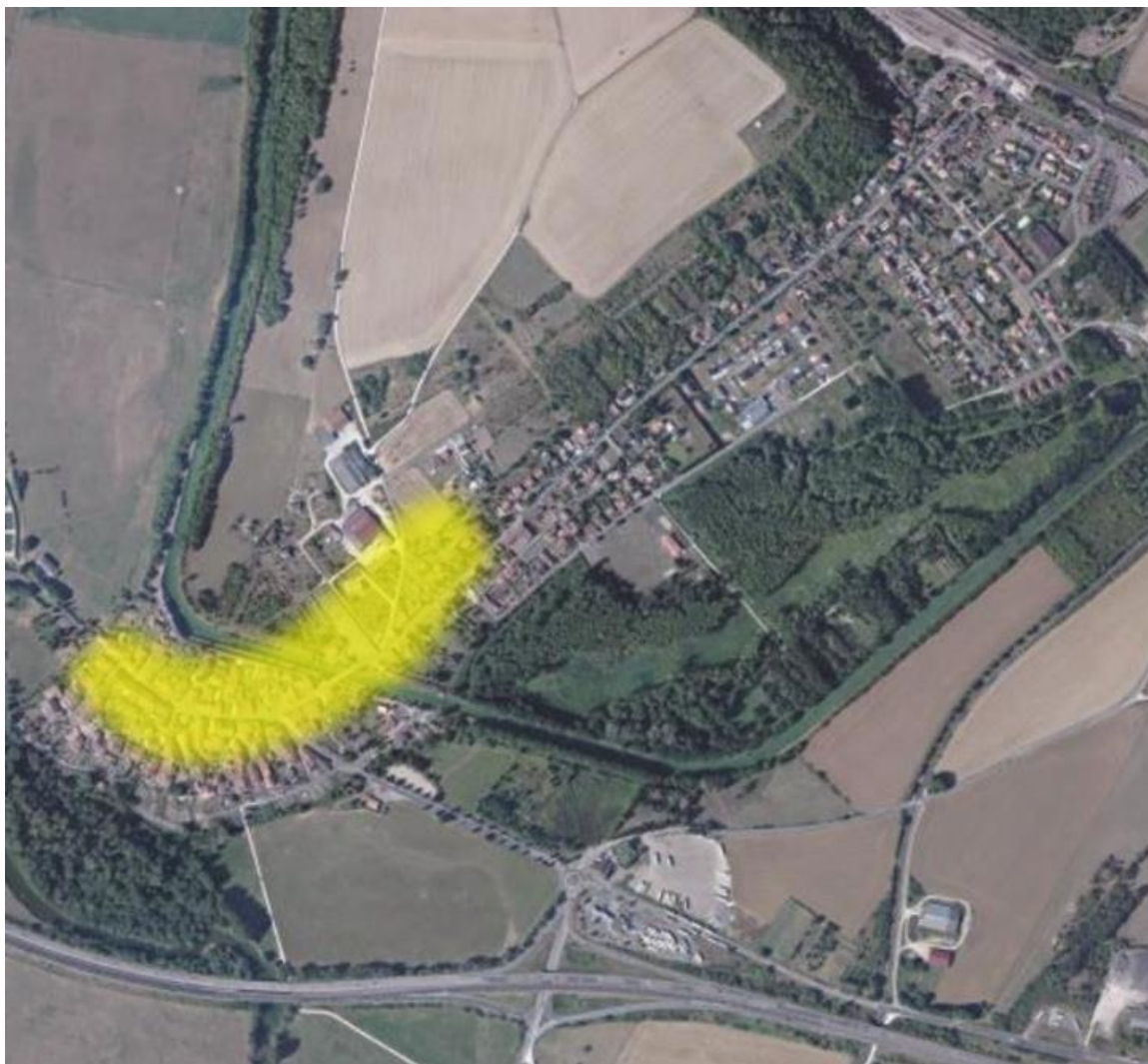
Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).



### Centralité urbaine commerciale secondaire de PAGNY-SUR-MEUSE

Rappel du DOO : Centralité urbaine secondaire destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats existantes (implantations et extensions permises pour les achats hebdomadaires < 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente).



**Orientation générale et objectifs :**

**Orientation générale et objectifs :**

- Redéfinir les contours du centre-ville marchand pour gagner en lisibilité.
- Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.

**Recommandations :**

- Enrayer la vacance en protégeant les linéaires commerciaux quand ils existent.

**Conditions d'implantation :**

Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;



Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite)

Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).

### Centralité urbaine commerciale secondaire de VIGNOT

Rappel du DOO : Centralité urbaine secondaire destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats existantes (implantations et extensions permises pour les achats hebdomadaires < 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente).



#### Orientation générale et objectifs :

- Redéfinir les contours du centre-ville marchand pour gagner en lisibilité.
- Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.

#### Recommandations :

- Enrayer la vacance en protégeant les linéaires commerciaux quand ils existent.

#### Conditions d'implantation :

##### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;



Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite)

Recommandations :

Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).



### Centralité urbaine commerciale secondaire de VOID-VACON

Rappel du DOO : Centralité urbaine secondaire destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats existantes (implantations et extensions permises pour les achats hebdomadaires < 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente).



#### Orientation générale et objectifs :

- Redéfinir les contours du centre-ville marchand pour gagner en lisibilité.
- Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.

#### Recommandations :

- Enrayer la vacance en protégeant les linéaires commerciaux quand ils existent.

#### Conditions d'implantation :

##### Prescriptions :

Qualité des espaces extérieurs : Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.), privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.

Traitement qualitatif des bâtis : Rechercher une architecture de qualité, porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant ;



Accessibilité : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible, en développant notamment les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite)

Recommandations :

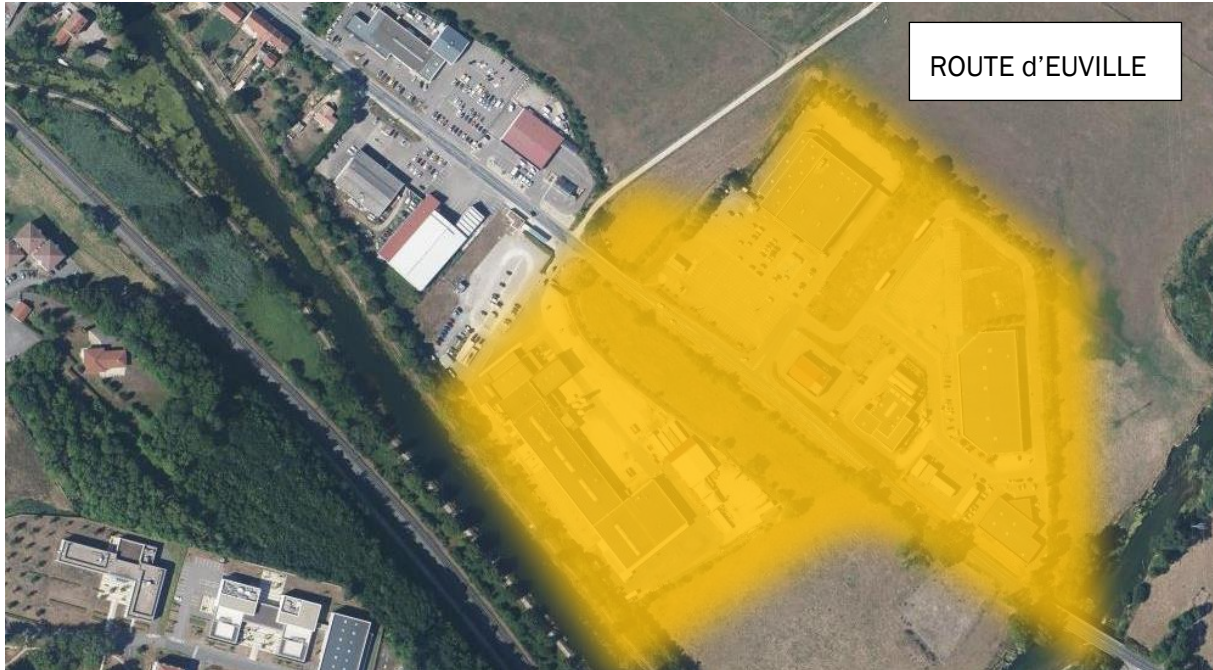
Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage...).



### Secteurs d'Implantation Périphérique de Commercy

Rappel du DOO : Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) sont des pôles composés de grande(s) surface(s) commerciale(s), souvent organisé(s) autour d'une locomotive alimentaire et localisés principalement à l'extérieur des centralités urbaines.

Les deux SIP sont situés sur la commune de Commercy, en limite des secteurs urbanisés.



### **Orientation générale et objectifs :**

Ces sites commerciaux périphériques sont considérés comme des secteurs à enjeux en termes d'aménagement urbain. En tant que tels, le DAACL définit plusieurs objectifs pour leurs développements :

- Les constructions nouvelles au sein des SIP devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piéton et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.
- Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui répondent aux conditions développées ci-dessous.

### **Conditions d'implantation :**

#### Prescriptions :

- **Qualité des espaces extérieurs :**
  - utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.),
  - privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.
- **Accessibilité :**
  - Des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.
  - La mutualisation du stationnement entre les enseignes ;
  - Le stationnement intégré au bâti (en sous-sol, toiture...) ou à défaut, les aires de stationnement, devront intégrer une production EnR, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant l'ombrage, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- **Architecture et énergie / climat :**
  - Agir sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...) ;
  - Optimiser le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, etc. ;
  - Optimiser les apports de lumière naturelle (puits de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore ;
  - Prévoir des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour toute construction nouvelle en intégrant, dans la conception du bâtiment, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération (chaleurs fatales des groupes froids...) permettant de produire autant ou plus que l'énergie consommée.

## 4.2 PRECISIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMERCIAL HORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES ET DANS LES SECTEURS A ENJEUX IDENTIFIES

### P56. Limiter l'extension des commerces existants et la création de commerces complémentaires en dehors des localisations préférentielles

En dehors des localisations préférentielles, l'implantation et le développement de commerces ne sont possibles que dans les cas et aux conditions suivants :

Pour les commerces existants situés en dehors des *centralités urbaines* et des *Secteurs d'implantation périphérique*, seules les extensions sont possibles dans la limite de 25 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du présent document.

## 4.3 AUTRES SITES A ENJEUX

En dehors des localisations préférentielles qui présentent des enjeux de développement maîtrisé de l'aménagement commercial, le DAACL identifie 2 autres types de sites à enjeux sur le territoire Commercy Void Vaucouleurs :

- En bord de route à fort trafic, lié à des logiques de captage des flux routiers (notamment le long des axes suivants : RN4, RD 964 ...),
- En bord de carrefour routier.

### P57. Conditions d'implantation sur les secteurs à enjeux

Sur ces secteurs à enjeux, il s'agit d'interdire les implantations commerciales hormis les exceptions définies ci-dessous, ce qui sera à traduire notamment par les documents d'urbanisme locaux.

Les seules activités à caractère commercial qui y seront autorisées seront :

- Les équipements à vocation touristique et de loisirs : hôtel, hébergement touristique, location de matériel afférents à des activités touristiques et de loisirs ... ;
- Les magasins d'usine ou le show-room annexe à un établissement de production industrielle ou artisanale implantée ou non au sein d'une zone d'activités économiques à vocation industrielle et artisanale ;
- La vente de productions directement issues de l'exploitation agricole ou d'autres exploitations agricoles du territoire. Dans le cas présent, un commerce complémentaire ne peut pas être dissocié d'une exploitation agricole. Ce local doit être implanté au sein des bâtiments de l'exploitation ou à proximité immédiate et être destiné à commercialiser essentiellement les produits agricoles issus de l'exploitation du site ;
- Les restaurants.

## 4.4 CONDITIONS GENERALES QUALITATIVES DE DEVELOPPEMENT DES SURFACES ET AMENAGEMENTS COMMERCIAUX

### P58. Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, intégrer la gestion des eaux pluviales

Les projets d'équipement commercial devront présenter des aménagements participant d'une démarche de développement durable, notamment :

- En limitant au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,



- En proposant un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales et de production d'énergies renouvelables,
- En réduisant les emprises au sol des constructions, limitant les aires de stationnement de plain-pied tout en favorisant les parkings à étage, de proposer des matériaux et des revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales,
- En limitant aussi le réfléchissement solaire avec albedo fort, privilégier les matériaux biosourcés,
- En assurant le maintien ou le développement végétal, îlot de fraîcheur, couvert arboré.

Ils pourront être soumis à une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

#### **P59. Optimiser l'implantation et l'organisation des constructions**

Les projets d'équipement commercial seront implantés de préférence à proximité de l'une des limites du terrain d'assiette, voire en limite de celui-ci. Cette implantation est destinée à favoriser des extensions futures sur site ou une densification ultérieure des parcelles par d'autres constructions et aménagements tout en veillant à limiter l'artificialisation des sols.

Il s'agit de mettre en œuvre des mesures en termes notamment de volume et de gabarits des constructions (hauteur, rapport aux limites parcellaires) de densité permettant d'assurer l'optimisation de l'implantation et de l'organisation des constructions avec les aménagements connexes. A ce titre, il pourra s'agir par exemple de définir des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs d'implantation périphérique ou aux centralités urbaines dans les PLU(i).

#### **P60. Optimiser les surfaces de stationnement**

Les projets d'équipement commercial devront :

Proposer un traitement paysager d'ensemble pour l'intégration des stationnements, au sol ou en superstructure, avec une attention particulière portée au traitement architectural, à la végétalisation et au choix des revêtements, pour favoriser l'insertion paysagère et environnementale des projets.

Privilégier lorsque cela est possible la mutualisation de leurs aires de stationnement pour en limiter la surface. Pour rappel : des dispositions légales définissent en outre des conditions spécifiques en matière de stationnement pour les équipements commerciaux et les équipements cinématographiques.

#### **P61. Garantir une bonne insertion paysagère des équipements commerciaux**

Les projets d'équipement commercial devront garantir la bonne insertion paysagère des constructions et des aménagements, afin de participer à la qualité architecturale et paysagère du site d'implantation. Ils pourront pour cela s'appuyer notamment sur les composantes végétales existantes sur le site (talus, haies, bosquets, mares, arbres remarquables ...), en les préservant et en les valorisant dans le plan d'aménagement.

Cette bonne insertion paysagère est à assurer aussi par des volumes, gabarits, hauteurs des équipements commerciaux en lien avec les constructions environnantes, les aménagements existants, les éléments paysagers à préserver du secteur d'implantation.

#### **P62. Favoriser la production d'énergie renouvelables, la performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements**

Les créations de bâtiments à usage commercial, de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même

Arrêt 06 février 2025

résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés.

Ces équipements sont réalisés en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment construit, étendu ou rénové de manière lourde et des ombrières créées.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

#### **P63. Garantir la desserte des équipements commerciaux par les transports collectifs**

Les projets d'équipement commercial devront faciliter les déplacements entre les entrées de l'équipement commercial et les points d'arrêts des transports en commun sur l'espace public (fléchage, circulations piétonnes clairement identifiées, proximité entre les entrées et les points d'arrêt).

#### **P64. Garantir l'accessibilité des équipements commerciaux par les piétons et les cyclistes**

Les projets d'équipement commercial devront :

- Contribuer au développement souhaité des mobilités actives, notamment de la marche et du vélo, en prévoyant les aménagements adéquats pour en assurer le confort (dispositifs d'attache-vélo à proximité des entrées, etc.) et la sécurité (voies dédiées, marquages au sol, etc.) ;
- Rechercher la bonne connexion de ces aménagements avec les aménagements similaires, existants ou annoncés, sur l'espace public.

Il s'agit de favoriser, pour les piétons et cyclistes, un accès sécurisé et confortable aux équipements commerciaux en précisant pour chaque site les conditions à créer (voies dédiées, dispositifs d'attache vélo, etc.).

## **4.5 CONDITIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE**

Arrêt 06 février 2025

Le DAACL doit déterminer la localisation des **secteurs d'implantation privilégiés pour les équipements logistiques commerciaux**. Cette localisation est déterminée au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

Les orientations et prescriptions du DAACL vise, pour les équipements logistiques commerciaux en matière de constructions :

- Le commerce de gros (destination Commerce et activités de service),
- L'entrepôt (destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

La logistique s'insère dans un champ d'activité très large. En l'absence de définition précise de la « logistique commerciale », qui peut recouvrir en fait l'ensemble de la logistique, avec des pratiques multiples, y compris de consommateurs venant retirer des colis dans des entrepôts, les orientations du DAACL différencient 4 types de bâtiments / activités :

- Les grands entrepôts logistiques (souvent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher),
- Les agences de livraison, entre 500 à 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les grossistes, pour des surfaces de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, les secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux sont établis comme suit :

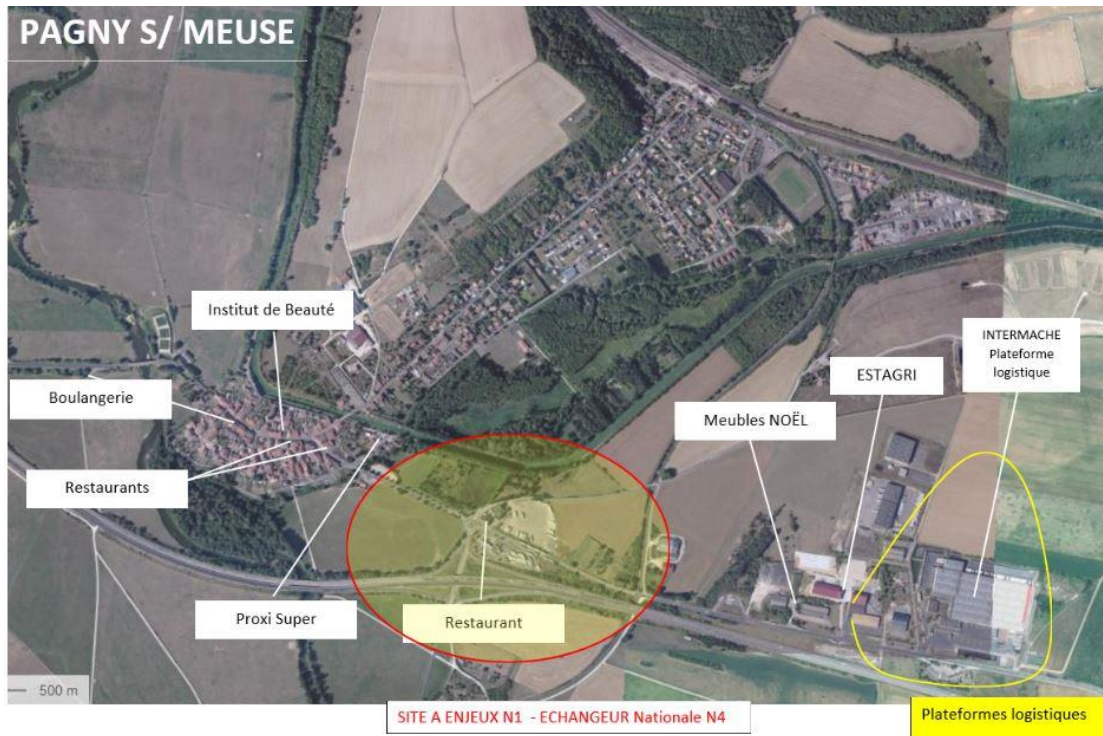
#### **P65. Localiser les entrepôts logistiques et agences de livraison**

Les grands entrepôts logistiques, frigorifiques ou non, de plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont localisés dans les zones d'activités économiques accueillant déjà des bâtiments logistiques de cette taille, et au sein des zones d'activités économiques structurantes situées sur ou à proximité immédiate des axes routiers structurants.

Les entrepôts de 300 à 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, s'inscrivent dans les zones d'activités économiques existantes et futures, qu'il s'agisse d'agences de livraison ou de grossistes.

Les documents d'urbanisme locaux identifient les sites d'implantation des entrepôts logistiques, y compris ceux de taille inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>. Ils précisent les modalités d'aménagement afin de limiter les congestions routières engendrées par leur activité, en tenant compte des capacités de desserte et des flux de circulation





#### P66. Implanter les Drive et les points relais

L'implantation de drive automobile au sens du code du commerce isolé s'inscrit uniquement dans les centralités urbaines majeures, Commercy et Vaucoeurs, en respectant les mêmes règles que pour un bâtiment à destination commerce. Toute implantation en dehors des centralités urbaines majeures est exclue.

L'implantation des point-relais de retrait des marchandises permet aux acteurs de la logistique une bien meilleure productivité que pour la livraison à domicile (25% d'échec lors des 1<sup>ères</sup> tentatives à de livraison, trajets plus longs et dispersés...). Pour autant, l'identification des emplacements appropriés des casiers afin de garantir leur attractivité pour un large éventail de clients et l'efficacité commerciale pour les fournisseurs du dernier kilomètre ne doit pas se faire au détriment de la circulation, de la sécurité des personnes et de l'intégration de ces dispositifs dans le paysage urbain.

Les documents d'urbanisme locaux devront notamment mettre en œuvre des règles d'urbanisme sur les secteurs de flux où ces équipements pourraient se multiplier, en distinguant et favorisant par exemple des points de retrait des produits de l'agriculture locale



Commercy Vain Vaucoeurs  
Communauté de Communes

## 5. LISTE DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

PX — SUJET DE LA PRESCRIPTION.....	6
RX — SUJET DE LA RECOMMANDATION.....	6
P1. PRESERVER LA CAPACITE PRODUCTIVE DU TERRITOIRE ET LE FONCIER AGRICOLE ASSOCIE .....	8
R1. INTEGRER DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES .....	8
P2. ENCADRER LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES.....	8
R2. METTRE EN PLACE DES OAP THEMATIQUES RELATIVES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS.....	9
R3. REALISER UN DIAGNOSTIC AGRICOLE .....	9
P3. AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS POSSIBLES DANS LES ESPACES AGRICOLES .....	9
P4. PRESCRIPTION SPECIFIQUE AU MAINTIEN DE L'ACCESSIBILITE AUX PARCELLES .....	9
P5. IDENTIFIER, PROTEGER ET INTEGRER LES DIFFERENTES SOUS TRAMES AU SEIN DES PROJETS ET DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX .....	11
P6. IDENTIFIER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE REGLEMENTAIRES .....	12
P7. IDENTIFIER ET PRESERVER DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE COMPLEMENTAIRES.....	12
P8. IDENTIFIER LES RESERVOIRS REGLEMENTAIRES LIES A LA TRAME AQUATIQUE ET HUMIDE.....	13
P9. IDENTIFIER ET PROTEGER LES RESERVOIRS COMPLEMENTAIRES LIES A LA TRAME AQUATIQUE ET HUMIDE.....	13
P10. IDENTIFIER ET PROTEGER LES RESERVOIRS COMPLEMENTAIRES LIES LA TRAME DES MILIEUX OUVERTS .....	14
P11. IDENTIFIER ET PROTEGER LES RESERVOIRS COMPLEMENTAIRES LIES A LA TRAME BOISEE .....	14
P12. PRESERVER LES SITES NATURA 2000, LES ESPECES ET LES HABITATS PROTEGES .....	15
P13. PRESERVER DES CORRIDORS ECOLOGIQUES .....	15
P14. MAINTENIR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES MACRO-TERRITORIALES .....	16
R4. INTEGRER DES RESERVOIRS ET DES CORRIDORS PAR DES OUTILS APPROPRIES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX.....	16
P15. PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES DU TERRITOIRE COMMERCE VOID VAUCOULEURS.....	18
P16. CONDITIONNER ET QUALIFIER LES OPERATIONS POUR PRESERVER LES SILHOUETTES VILLAGEOISES ET ALLIER QUALITE DES AMENAGEMENTS URBAINS ET INTEGRATION PAYSAGERE.....	19
P17. PROTEGER LES PERSPECTIVES ET SEQUENCES PAYSAGERES D'INTERET PARTICULIER .....	19
P18. DEFINIR DES REGLES D'AMENAGEMENT CONCOURANT A LA VALORISATION DES PAYSAGES .....	20
P19. RESPECTER LES SILHOUETTES VILLAGEOISES .....	20
P20. VALORISER LES ENTREES ET TRAVERSEES DE VILLAGE.....	20
P21. PARTICIPER AUX AMBITIONS NATIONALES ET REGIONALES DE LA TRANSITION CLIMATIQUE ET ENERGETIQUE .....	22
P22. REDUIRE LES BESOINS ENERGETIQUES DU BATI EN ORIENTANT LE MODELE D'AMENAGEMENT VERS LA SOBRIETE .....	25
P23. REDUIRE L'IMPACT DE LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE SUR LE CLIMAT ET LA SANTE HUMAINE .....	25
P24. FAVORISER ET PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS PRESENTS EN MILIEU URBAIN ET PERIURBAINS .....	26
P25. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES .....	26



P26.	GERER LES DECHETS ET FAVORISER L'ECONOMIE CIRCULAIRE .....	26
P27.	VALORISER ET PRESERVER LES RESSOURCES MINERALES DANS UN OBJECTIF D'UTILISATION LOCALE DES MATERIAUX ET DE DEVELOPPEMENT DES CIRCUITS COURTS .....	27
P28.	ASSURER UNE UTILISATION PERENNE ET ECONOMIQUE DE LA RESSOURCE EN EAU.....	27
P29.	ANTICIPER LES EVOLUTIONS DES RISQUES NATURELS MAJEURS DANS LA PERSPECTIVE DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES EN COURS .....	28
P30.	OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, AINSI QUE DE REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	30
P31.	REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS EN MATIERE DE LOGEMENTS.....	31
P32.	METTRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SERVICE DU RENFORCEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE, DE LA RESORPTION DE LA VACANCE ET LA BONNE ATTEINTE DE LA TRAJECTOIRE ZAN.....	32
P33.	LIMITER L'ETALEMENT URBAIN.....	33
P34.	ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES CENTRALITES LOCALES .....	34
P35.	LA QUALITE GENERALE DES SECTEURS D'URBANISATION ET DES ESPACES PUBLICS .....	37
P36.	LES FORMES URBAINES.....	37
P37.	GARANTIR LA QUALITE DANS LA MISE EN ŒUVRE DES EXTENSIONS URBAINES .....	37
P38.	GARANTIR LA QUALITE POUR LES ENTREES DE VILLAGES ET BOURGS.....	38
R5.	QUALIFIER LES ENTREES ET TRAVERSEES DE VILLAGES ET BOURGS.....	38
P39.	PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES ET LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS .....	39
P40.	RENFORCER L'USAGE DES TRANSPORTS EN COLLECTIF .....	40
P41.	DEVELOPPER UNE MOBILITE QUOTIDIENNE QUI FACILITE LES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE PARTICULIERE .....	40
P42.	ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENTS AUX USAGES DE L'ENSEMBLE DES MOBILITES .....	41
P43.	PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE AU SEIN DES CENTRES-BOURGS ET DES CENTRES-VILLES.....	43
P44.	POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX NUMERIQUES HAUT DEBIT ET DE LEURS USAGES..	44
P45.	STRUCTURER LES ESPACES D'ACCUEIL ECONOMIQUE.....	45
P46.	OBJECTIFS RELATIFS A LA VALORISATION DES ESPACES ECONOMIQUES ET ZONES D'ACTIVITES EXISTANTS.....	48
P47.	RENFORCER LES DESSERTES FONCTIONNELLES ET L'ACCESSIBILITE DES ESPACES ECONOMIQUES .....	48
P48.	ASSURER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION OU DE CREATION DES ESPACES ECONOMIQUES.....	48
P49.	LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES D'ENVERGURE .....	51
P50.	IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DU COMMERCE.....	53
P51.	PRINCIPES POUR LES COMMERCES DANS LES CENTRALITES URBAINES COMMERCIALES .....	53
P52.	PRINCIPES POUR LES NOUVELLES IMPLANTATIONS EN DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES .....	53
P53.	PRINCIPE GENERAL D'IMPLANTATION POUR LES COMMERCES D'ENVERGURE.....	54
P54.	QUALITE DES IMPLANTATIONS DES COMMERCES D'ENVERGURE .....	55
P55.	FAVORISER LA LOCALISATION DES COMMERCES DANS LES CENTRALITES COMMERCIALES .....	55
P56.	LIMITER L'EXTENSION DES COMMERCES EXISTANTS ET LA CREATION DE COMMERCES COMPLEMENTAIRES EN DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES .....	73



<b>P57. CONDITIONS D'IMPLANTATION SUR LES SECTEURS A ENJEUX .....</b>	<b>73</b>
<b>P58. LIMITER L'ARTIFICIALISATION ET L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, INTEGRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>73</b>
<b>P59. OPTIMISER L'IMPLANTATION ET L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>74</b>
<b>P60. OPTIMISER LES SURFACES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>74</b>
<b>P61. GARANTIR UNE BONNE INSERTION PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX .....</b>	<b>74</b>
<b>P62. FAVORISER LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLES, LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS .....</b>	<b>74</b>
<b>P63. GARANTIR LA DESERTE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS.....</b>	<b>75</b>
<b>P64. GARANTIR L'ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX PAR LES PIETONS ET LES CYCLISTES</b>	<b>75</b>
<b>P65. LOCALISER LES ENTREPOTS LOGISTIQUES ET AGENCES DE LIVRAISON .....</b>	<b>76</b>
<b>P66. IMPLANTER LES DRIVE .....</b>	<b>77</b>



## 6. ATLAS CARTOGRAPHIE TRAME VERTE ET BLEU

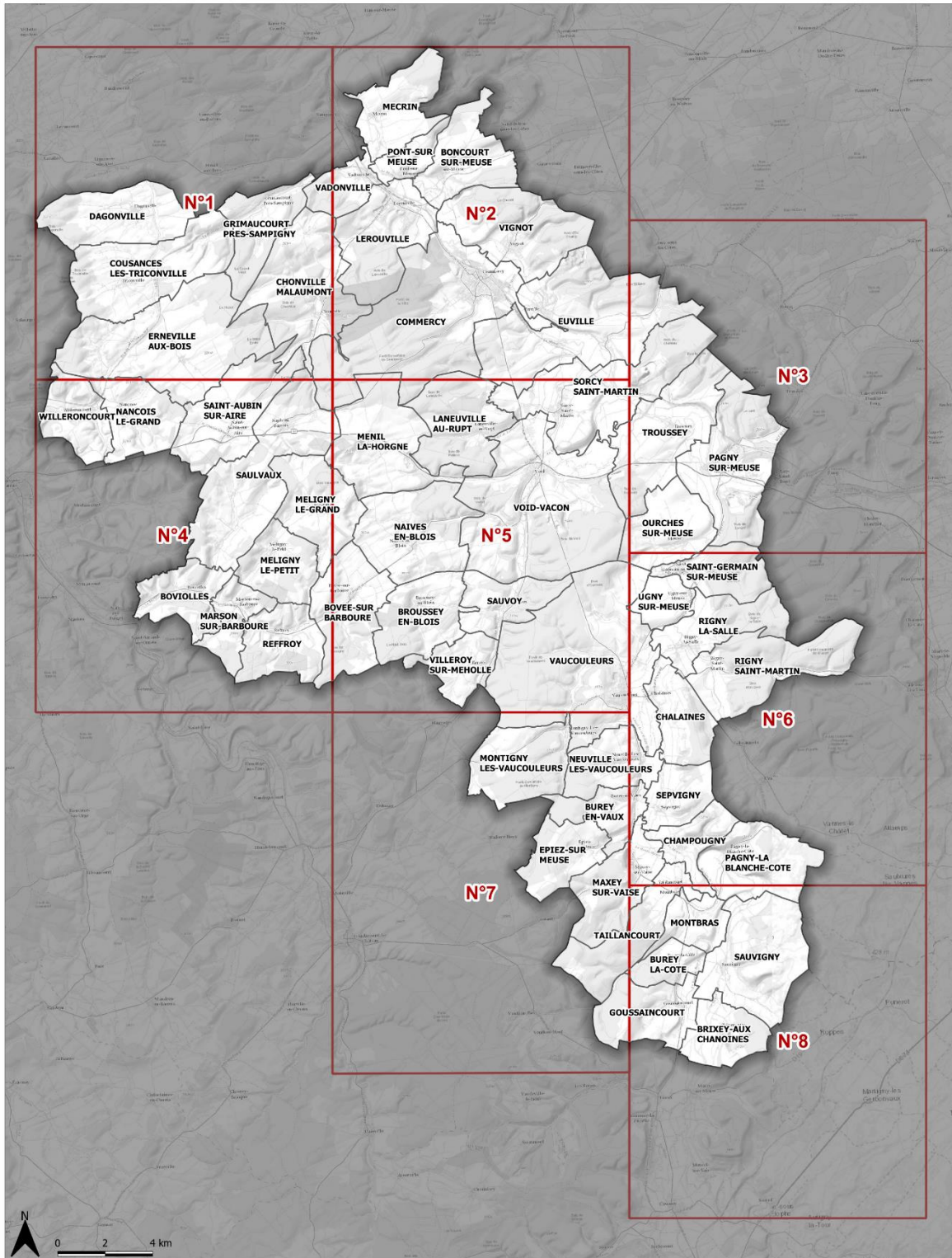
SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

TRAME VERTE ET BLEUE  
CARTE D'ASSEMBLAGE DES ZOOMS



Commercy Void Vaucoleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo





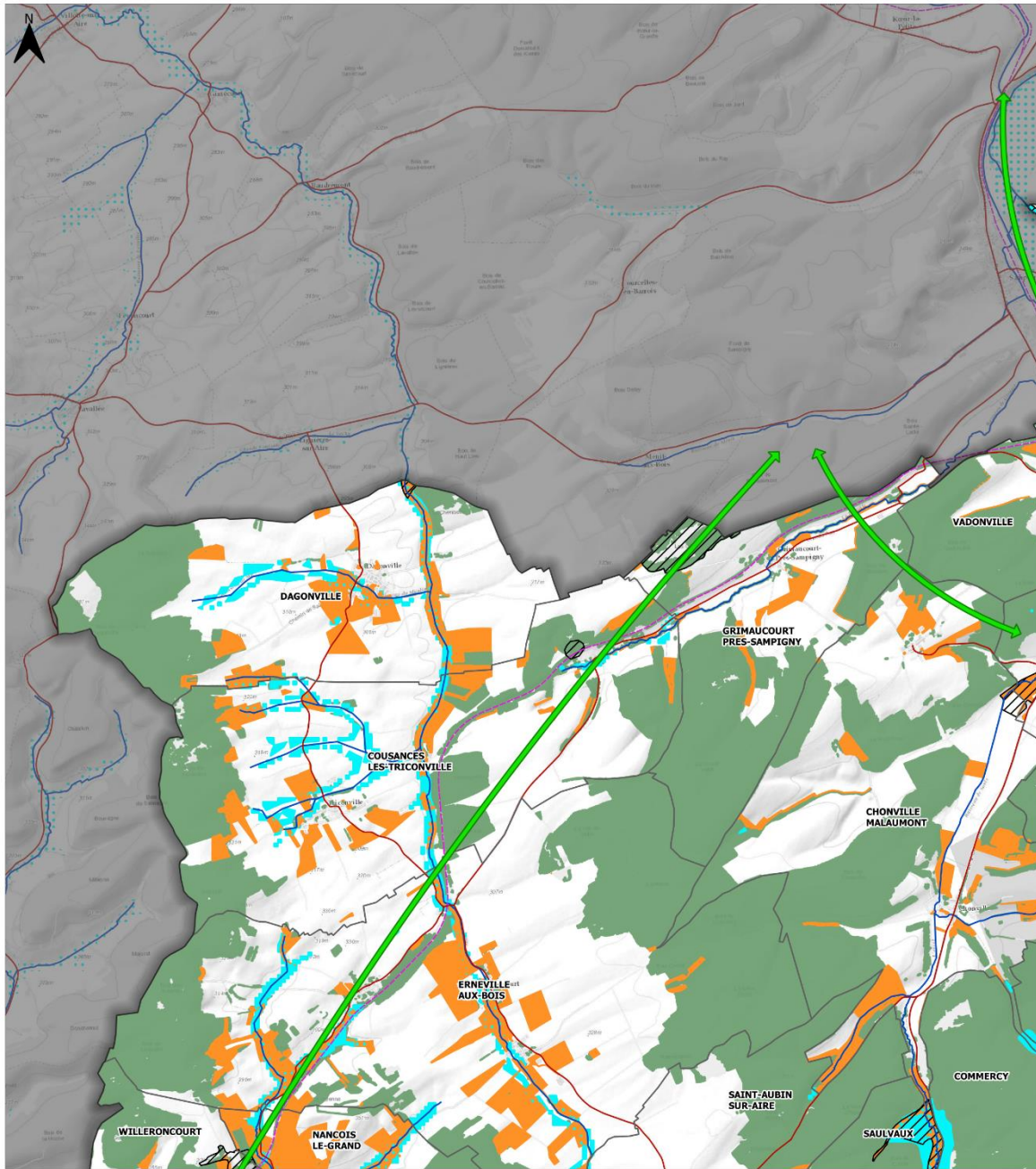
SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

TRAME VERTE ET BLEUE  
ZOOM N°1



Commercy Void Vaucoleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

<p><b>Éléments de repère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre du SCoT</li> <li> Limite communale</li> <li> Cours d'eau</li> <li> Route principale</li> <li> Voie ferrée</li> </ul>	<p><b>Réservoirs de biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réglementaire</li> </ul> <p><b>Espaces de perméabilité complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sous-trame ouverte</li> <li> Sous-trame forestière</li> <li> Trame bleue</li> </ul>	<p><b>Corridors écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridor de principe</li> </ul>	 <p>LOCALISATION DES ZOOMS</p>
---	---	---	---

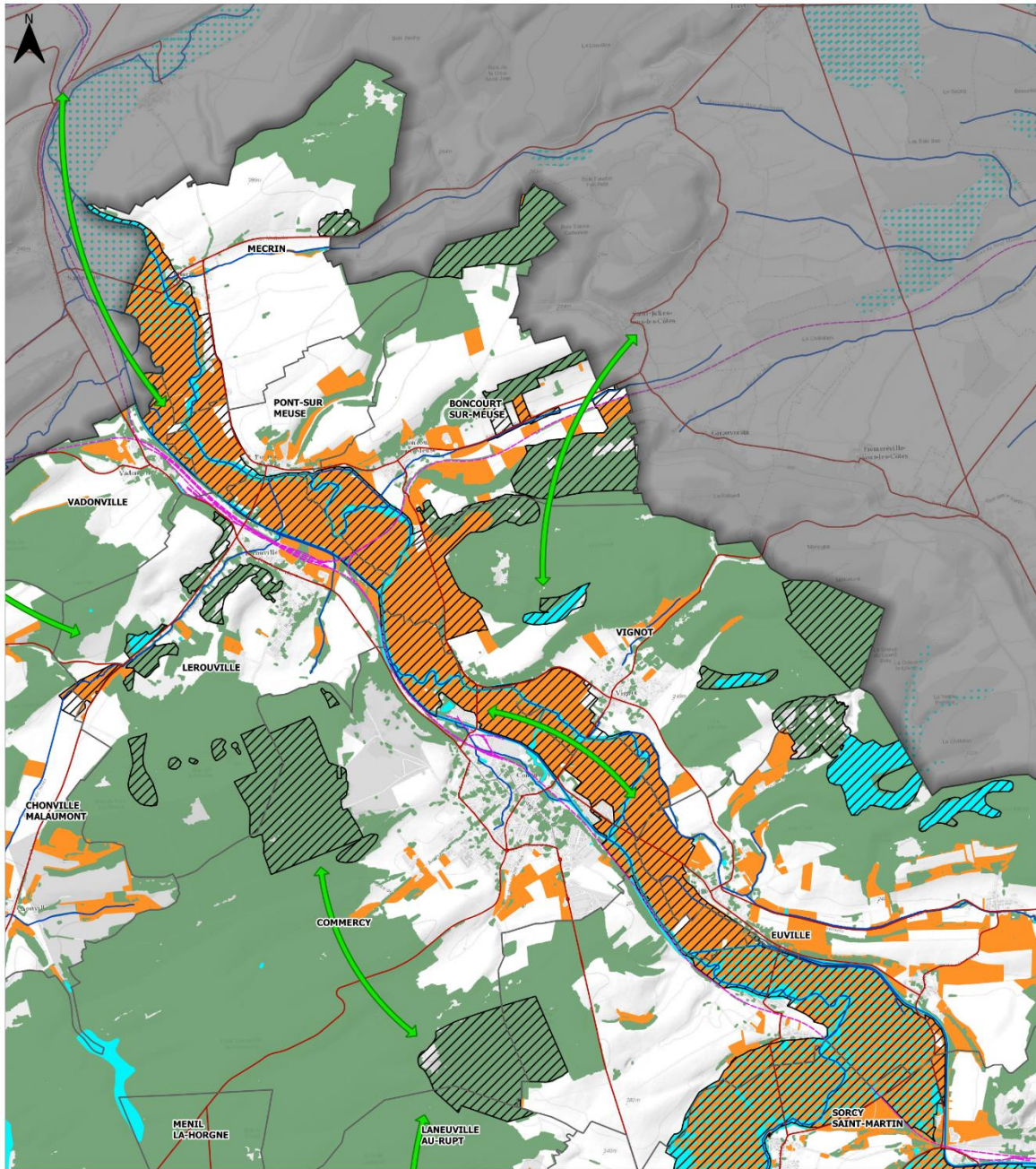
0 1 2 km



SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

TRAME VERTE ET BLEUE  
ZOOM N°2



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

<p><b>Éléments de repère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre du SCoT</li> <li> Limite communale</li> <li> Cours d'eau</li> <li> Route principale</li> <li> Voie ferrée</li> </ul>	<p><b>Réservoirs de biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réglementaire</li> </ul> <p><b>Espaces de perméabilité complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sous-trame ouverte</li> <li> Sous-trame forestière</li> <li> Trame bleue</li> </ul>	<p><b>Corridors écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridor de principe</li> </ul>	<p>LOCALISATION DES ZOOMS</p>
---	---	---	-------------------------------

0 1 2 km





### SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

## TRAME VERTE ET BLEUE ZOOM N°3



Commercy Vold Vaucoleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

#### Éléments de repère :

- Périmètre du SCoT
- Limite communale
- Cours d'eau
- Route principale
- Voie ferrée

#### Réservoirs de biodiversité :

- Réglementaire

#### Espaces de perméabilité complémentaires :

- Sous-trame ouverte
- Sous-trame forestière
- Trame bleue

#### Corridors écologiques :

- Corridor de principe

0 1 2 km







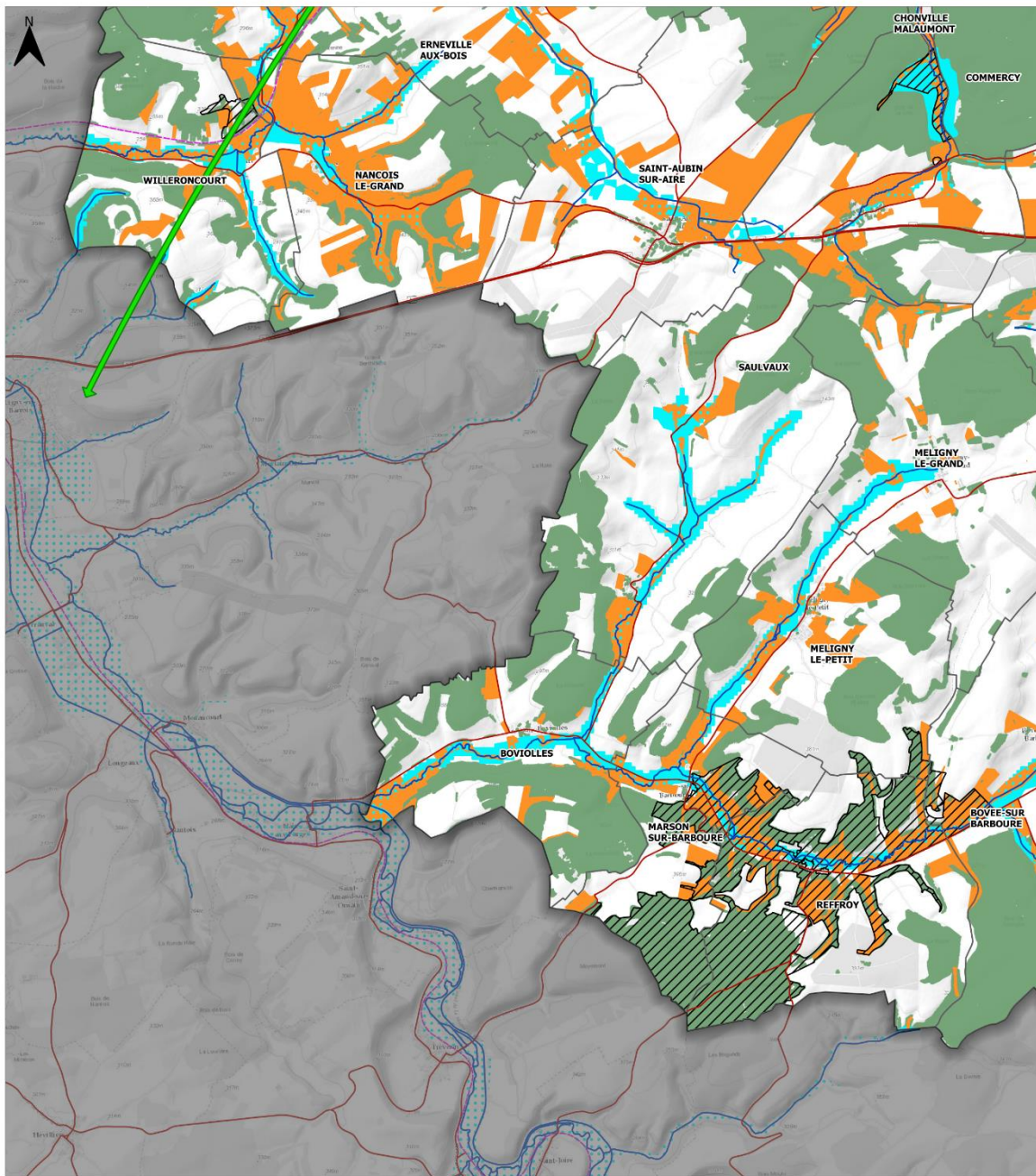
### SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

## TRAME VERTE ET BLEUE ZOOM N°4



Commercy Void Vaucouleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

<p><b>Éléments de repère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre du SCoT</li> <li> Limite communale</li> <li> Cours d'eau</li> <li> Route principale</li> <li> Voie ferrée</li> </ul>	<p><b>Réservoirs de biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réglementaire</li> </ul> <p><b>Espaces de perméabilité complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sous-trame ouverte</li> <li> Sous-trame forestière</li> <li> Trame bleue</li> </ul>	<p><b>Corridors écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridor de principe</li> </ul>	<p>LOCALISATION DES ZOOMS</p>
---	---	---	-------------------------------

0 1 2 km





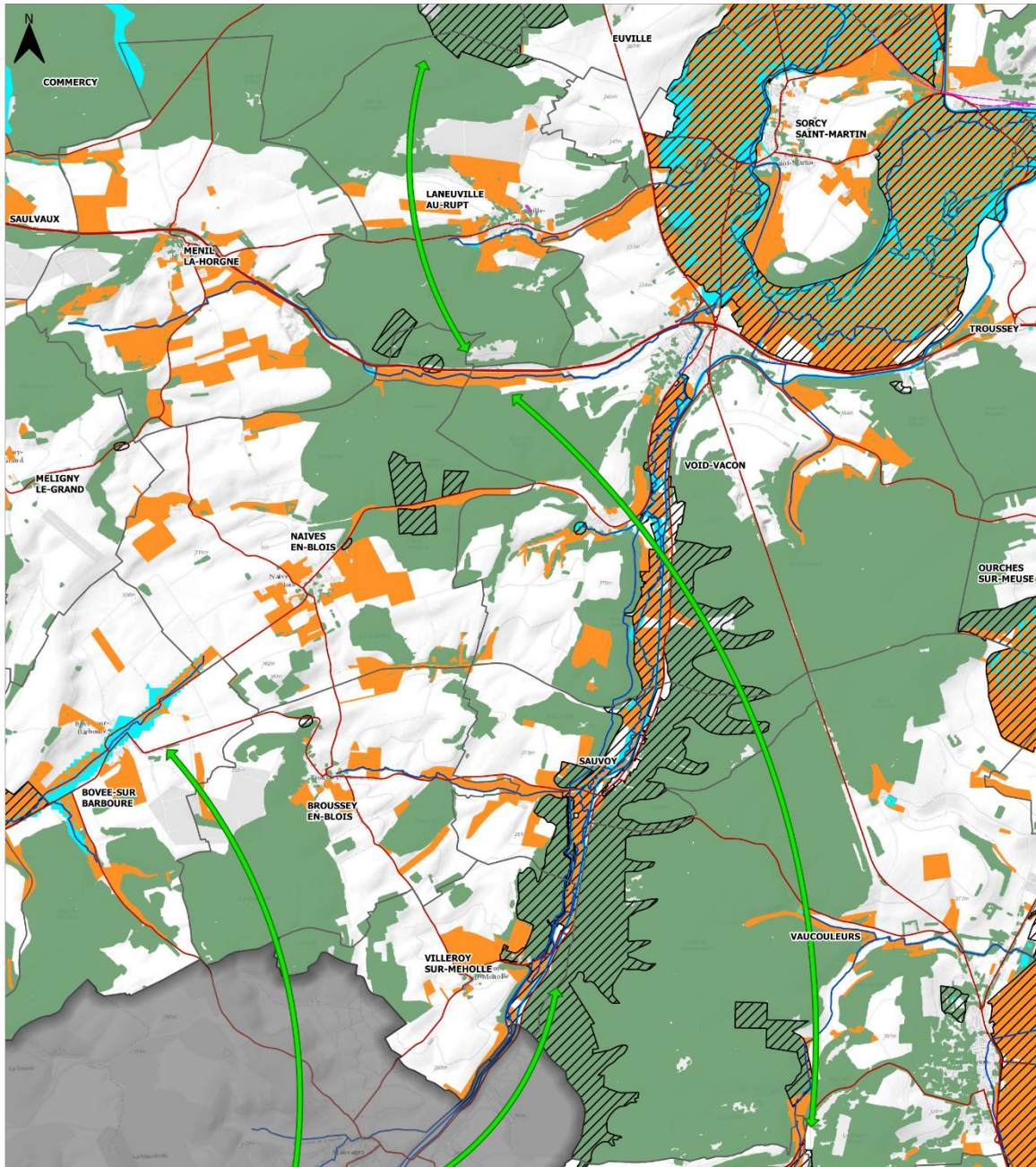
### SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

## TRAME VERTE ET BLEUE ZOOM N°5



Commercy Void Vaucouleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo





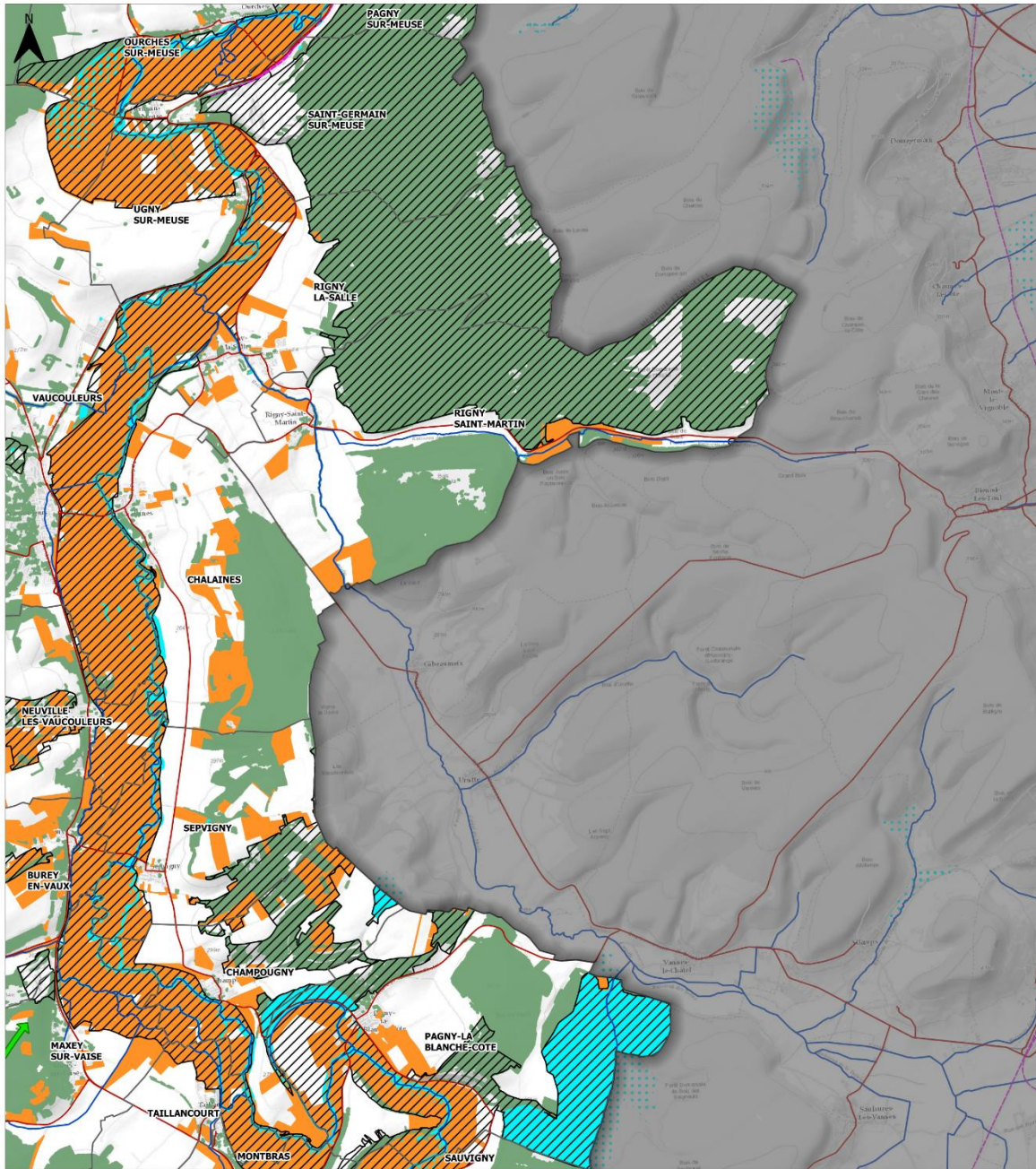
## SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

## TRAME VERTE ET BLEUE ZOOM N°6



Commercy Void Vaucouleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

### Éléments de repère :

- Périimètre du SCoT
- Limite communale
- Cours d'eau
- Route principale
- Voie ferrée

### Réservoirs de biodiversité :

- ▨ Réglementaire

### Espaces de perméabilité complémentaires :

- Sous-trame ouverte
- Sous-trame forestière
- Trame bleue

### Corridors écologiques :

- Corridor de principe

0 1 2 km



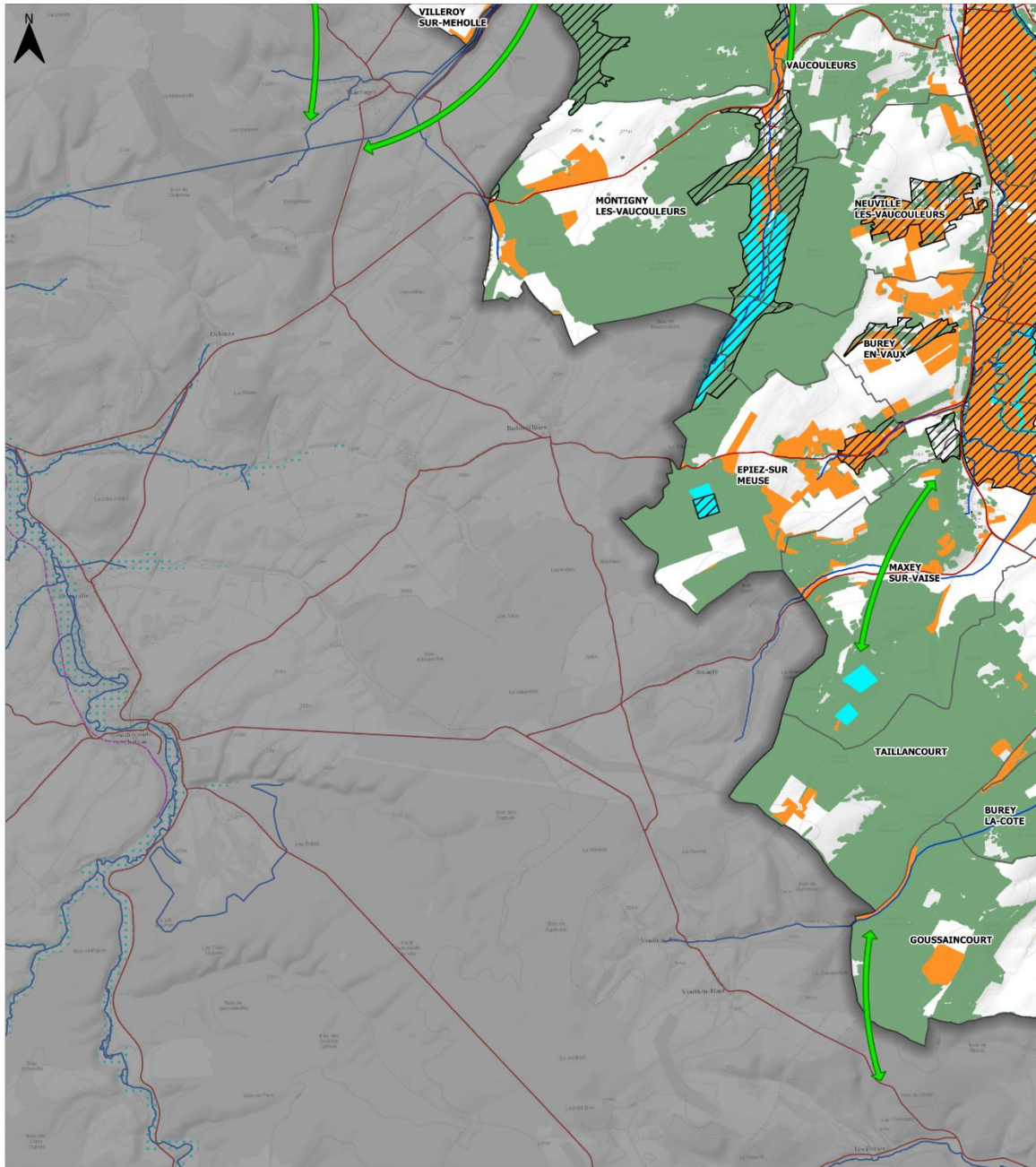
LOCALISATION  
DES ZOOMS



SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

TRAME VERTE ET BLEUE  
ZOOM N°7



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

<p><b>Éléments de repère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre du SCoT</li> <li> Limite communale</li> <li> Cours d'eau</li> <li> Route principale</li> <li> Voie ferrée</li> </ul>	<p><b>Réservoirs de biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réglementaire</li> </ul> <p><b>Espaces de perméabilité complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sous-trame ouverte</li> <li> Sous-trame forestière</li> <li> Trame bleue</li> </ul>	<p><b>Corridors écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridor de principe</li> </ul>	<p>LOCALISATION DES ZOOMS</p>
---	---	---	-------------------------------

0 1 2 km



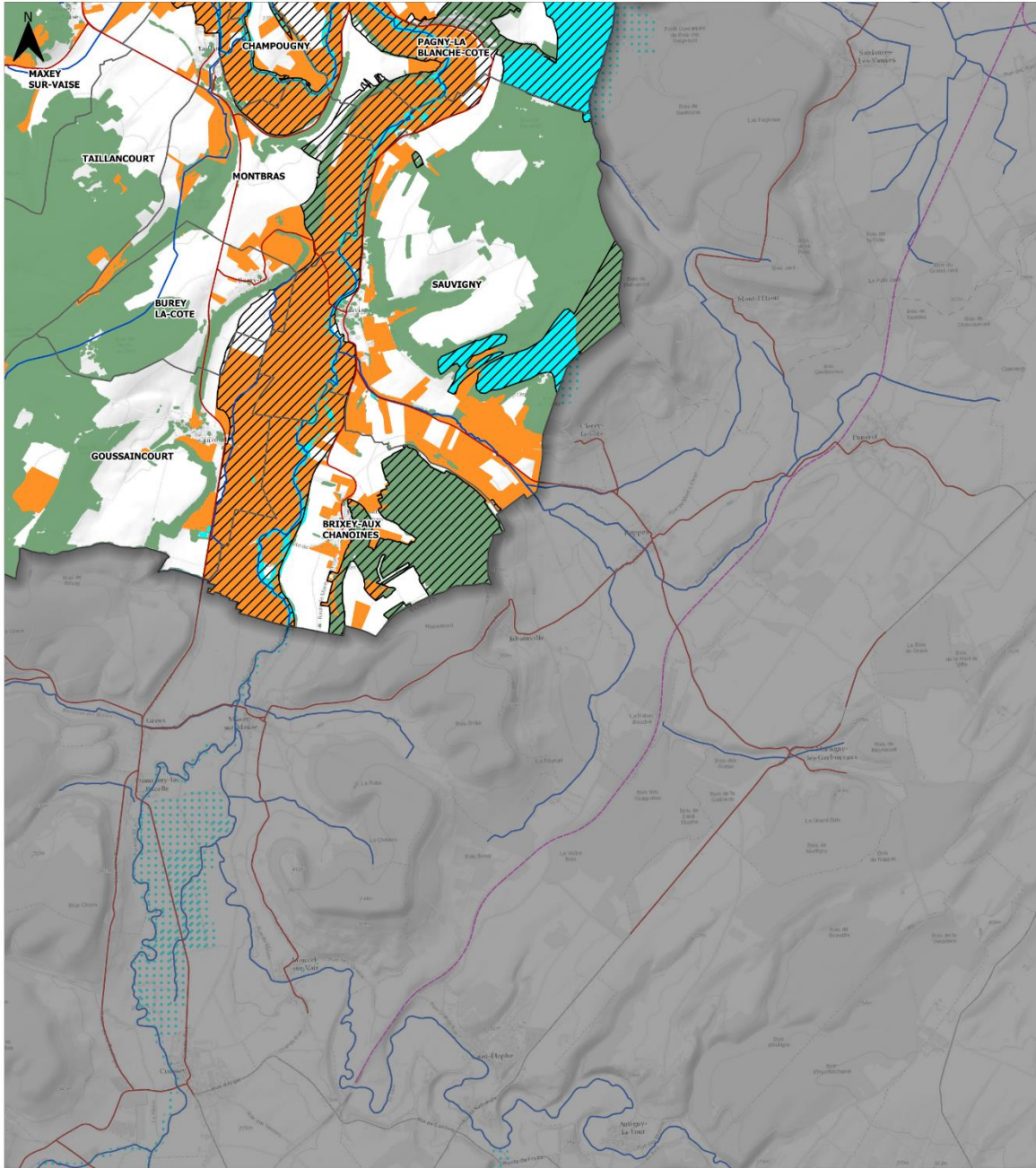
SCoT

Schéma de  
cohérence territoriale

TRAME VERTE ET BLEUE  
ZOOM N°8



Commercy Void Vaucouleurs  
Communauté de Communes



Réalisation : Écovia, 2025.

Fond : ESRI World Topo

<p><b>Éléments de repère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre du SCoT</li> <li> Limite communale</li> <li> Cours d'eau</li> <li> Route principale</li> <li> Voie ferrée</li> </ul>	<p><b>Réservoirs de biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réglementaire</li> </ul> <p><b>Espaces de perméabilité complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sous-trame ouverte</li> <li> Sous-trame forestière</li> <li> Trame bleue</li> </ul>	<p><b>Corridors écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridor de principe</li> </ul> <p>0 1 2 km</p>	<p><b>LOCALISATION DES ZOOMS</b></p>
---	---	---	--------------------------------------