



Commercy Void Vaucouleurs
Communauté de Communes

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSIFICATION



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT sur le territoire de la Communautés de Communes Commercy Void Vaucouleurs.

Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux

PHASE DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Janvier 2023



| | |
|--|----------|
| PREAMBULE | 3 |
| SOURCES ET METHODOLOGIE | 3 |
| CAS DES PARCELLES DE PLUS DE 20.000 M ² ET DE MOINS DE 50 M ² URBANISEES | 3 |
| I. L'URBANISATION AU 1ER JANVIER 2021 | 4 |
| II. LA CONSOMMATION D'ESPACE (2011-2020)..... | 6 |
| 1. UNE CONSOMMATION FONCIERE PRINCIPALEMENT A USAGE D'HABITAT | 9 |
| 2. UNE PRODUCTIVITE RESIDENTIELLE A CONSOMMATION FONCIERE VARIABLE | 10 |
| 3. LA CONSOMMATION FONCIERE RELATIVE AUX ACTIVITES | 11 |

PREAMBULE

SOURCES ET METHODOLOGIE

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2022. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans le cadre du SCoT, ces données ont été fournies par le CEREMA.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

L'avantage de cette méthode est qu'elle sera reproductible dans le temps notamment pour le suivi des effets du PLUi une fois mis en œuvre. La distribution des fichiers fonciers est prévue annuellement via les services de l'Etat (DREAL ou DDT).

CAS DES PARCELLES DE PLUS DE 20.000 M² ET DE MOINS DE 50 M² URBANISEES

Avant l'analyse de la consommation foncière, un zoom est nécessaire sur les parcelles de plus de 20 000 m² et de moins de 50 m² contenant au moins un local. **Au nombre de 475, elles représentent 1096.2 ha, soit 45% de la surface totale déjà urbanisée.**

47.4% des parcelles ont une destination de dépendance et 37.1% de maison.

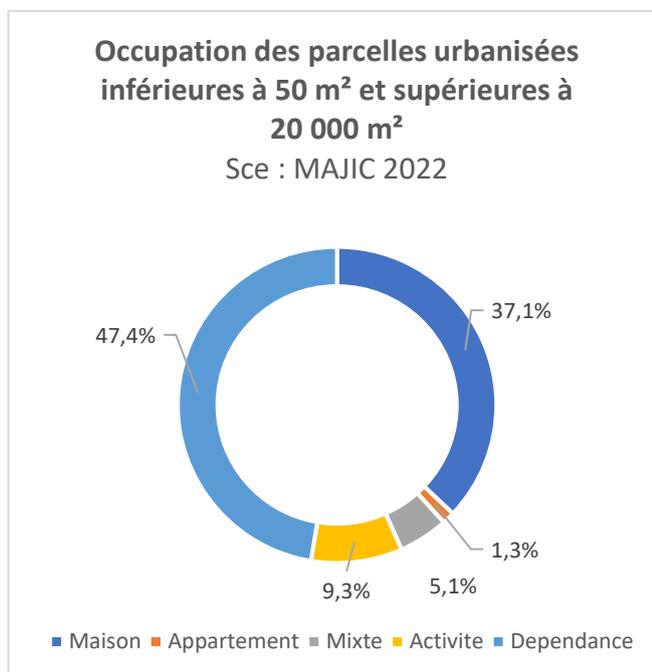
9.3% des parcelles de cet intervalle sont à destination d'activités. Celle-ci est en général justifiée par la surface nécessaire (stockage, logistique, etc.).

Ainsi, 2 filtres de taille de parcelles ont été appliqués comme suit :

- Suppression de toutes les parcelles urbanisées de plus de 20 000 m² soit 1094.8 ha ;
- Suppression de toutes les parcelles urbanisées de moins de 50m² soit 14 270 m².

Les résultats présentés par la suite tiennent compte de ces filtres.

NB : ce filtre devra être impérativement utilisé lors de la mesure des futures consommations, notamment à l'occasion de l'évaluation des résultats de la mise en œuvre du SCOT.



I. L'URBANISATION AU 1ER JANVIER 2021

Au 1^{er} janvier 2021, l'emprise urbaine hors infrastructures, s'établissait à **1 315 hectares soit 1.9%** des 68 915 hectares cadastrés du territoire. En 2011, cette emprise représentait 1.8% du territoire cadastré soit 1 233 hectares. Elle a donc progressé de 6.6% en 10 ans et de +0,1 point en part relative.

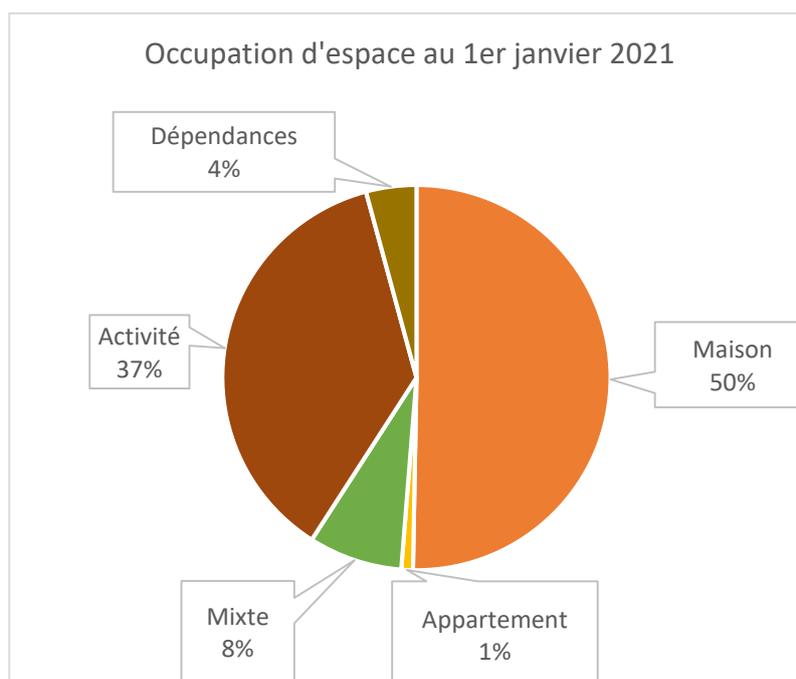
La superficie totale des 54 communes du SCoT atteint 71 110 hectares. Par soustraction, la surface allouée aux espaces non cadastrés (infrastructures, rivières et certaines surfaces en eau, espaces dans le domaine public...) est de 2 915 hectares.

| SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE | SURFACE CADASTREE | DONT URBANISEE | SURFACE CADASTREE NON |
|------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|
| 71 110 hectares | 68 195 hectares | 1 315 hectares | 2 915 hectares |

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFiP 2022, Cadastre Etalab

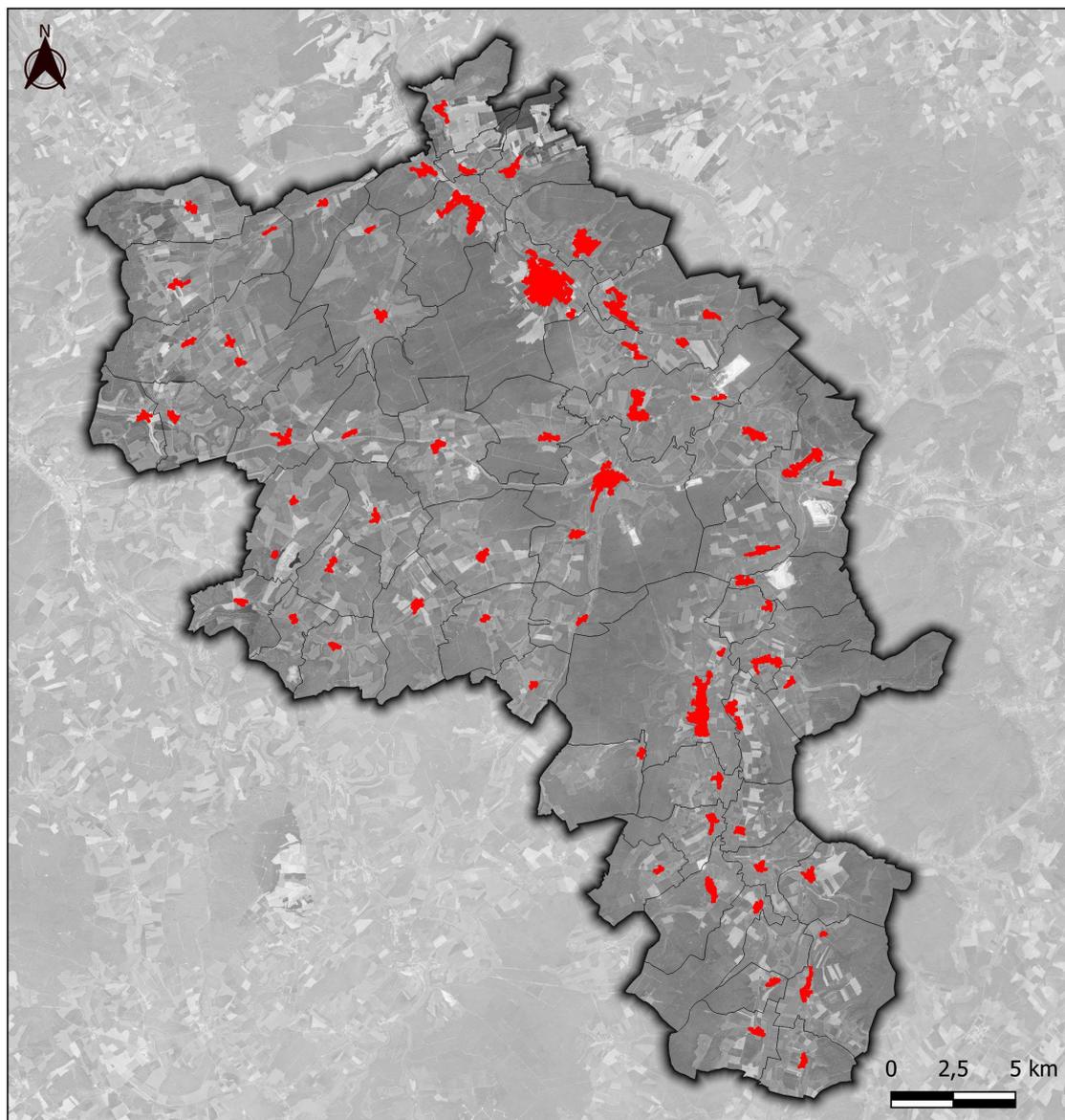
La surface urbanisée du territoire est occupée à 50% par des maisons et par des activités pour 37%. Les appartements ne représentent que 1%, les parcelles mixtes (appartement, maison, activité) 8% et les dépendances (garage, hangar...) 4%.

La carte ci-dessous nous indique les logiques de spatialisation des populations sur le territoire. Les parcelles consommées représentent les parcelles actuellement bâties pour de l'habitat ou de l'activité.



On remarque particulièrement bien l'influence des axes de communication et plus particulièrement la D964 qui ont favorisé le développement des communes sur cet axe. Même constat pour les communes situées dans l'ouest du territoire puisque la consommation est moins importante du fait de l'éloignement avec la D964.

Les enveloppes urbaines du territoire



Éléments de repères :

-  Périmètre du SCoT
-  Périmètre communal
-  Enveloppes urbaines

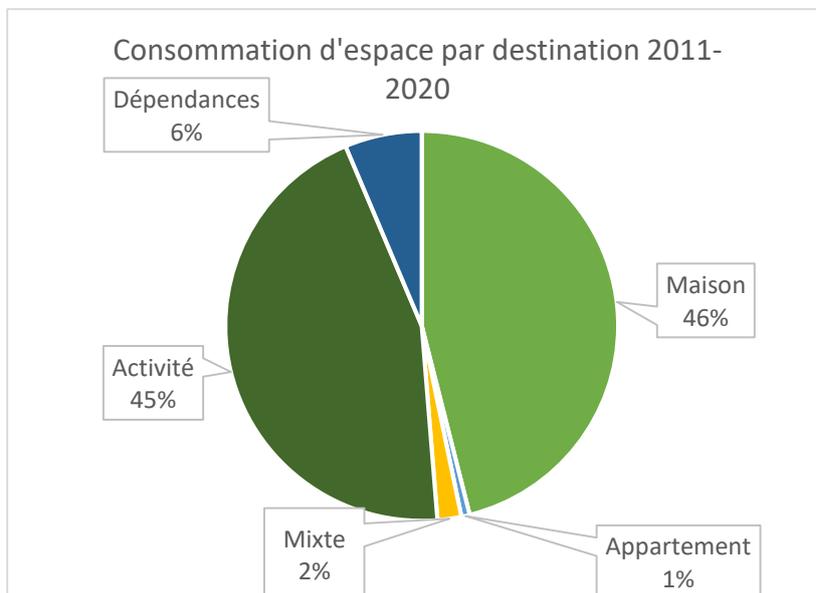
Source : BD TOPO ©IGN. Fond de carte : ©ESRI World Topo. Réalisation : Planèd, 2022.

II. LA CONSOMMATION D'ESPACE (2011-2020)

Une première exploitation des chiffres permet d'afficher une consommation de 82.59 hectares entre 2011 et 2021 pour l'urbanisation, soit un rythme de **8.26 hectares/an**.

46% de cette consommation correspond à la construction de maisons suivie par 45% urbanisée à vocation d'activités.

Elle est en **baisse de 0.91 hectares par an** par rapport à la période 1999-2011.

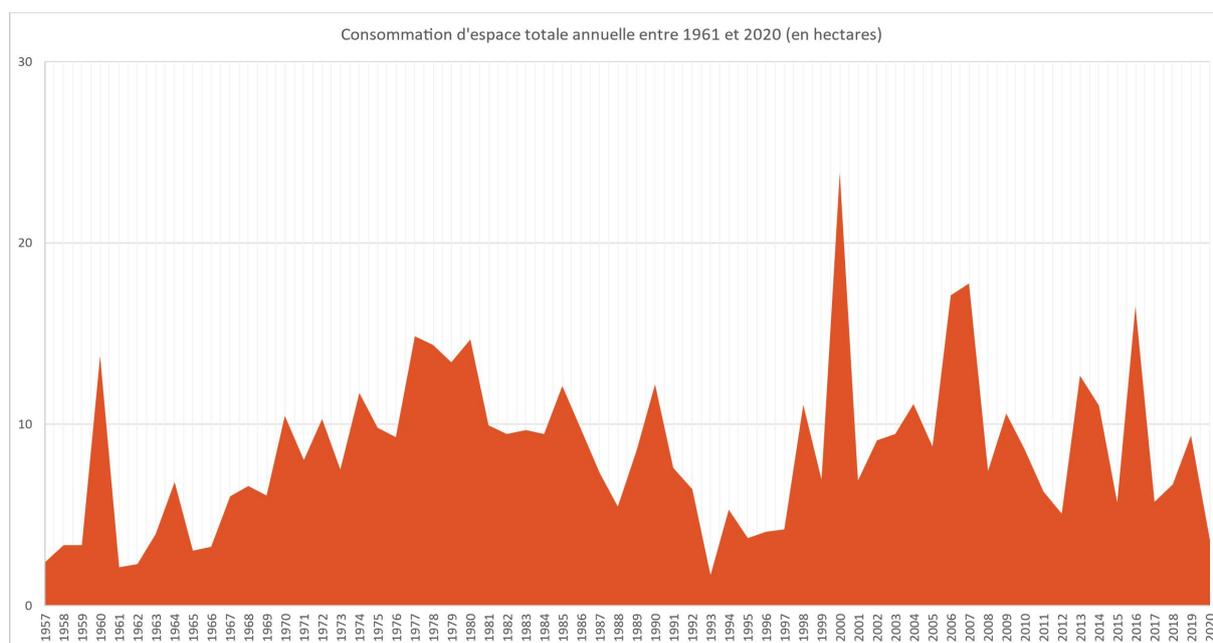


| COMMUNE | CONSOMMATION FONCIERE (ha) |
|----------------------|----------------------------|
| BOVIOLLES | 0 |
| BUREY-LA-COTE | 0 |
| MONTBRAS | 0 |
| REFFROY | 0 |
| WILLERONCOURT | 0,01 |
| NANCOIS-LE-GRAND | 0,02 |
| UGNY-SUR-MEUSE | 0,02 |
| SAUVOY | 0,04 |
| MARSON-SUR-BARBOUR | 0,04 |
| SAUVIGNY | 0,06 |
| BRIXEY-AUX-CHANOINES | 0,09 |

Sur la période 2011-2021, 11 communes du territoire enregistrent une consommation très faible voire nulle. Ce sont des communes de niveau 5 dans l'armature urbaine (voir tableau ci-dessous). 4 communes ont une consommation foncière supérieure à 3 ha : Commercy, Euville, Grimaucourt, Ménil-la-Horgne,, Pagny-sur-Meuse, Vaucouleurs, Vignot, Void-Vacon. Commercy a d'ailleurs la plus forte consommation foncière du territoire sur cette période avec 17.95 ha. Ce chiffre est à mettre en lien avec le développement urbain engendré par l'attractivité de la N4.

Les communes les moins consommatrices sur la période 2011-2021.

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2022



Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2022

L'évolution de la consommation d'espaces est marquée par plusieurs périodes :

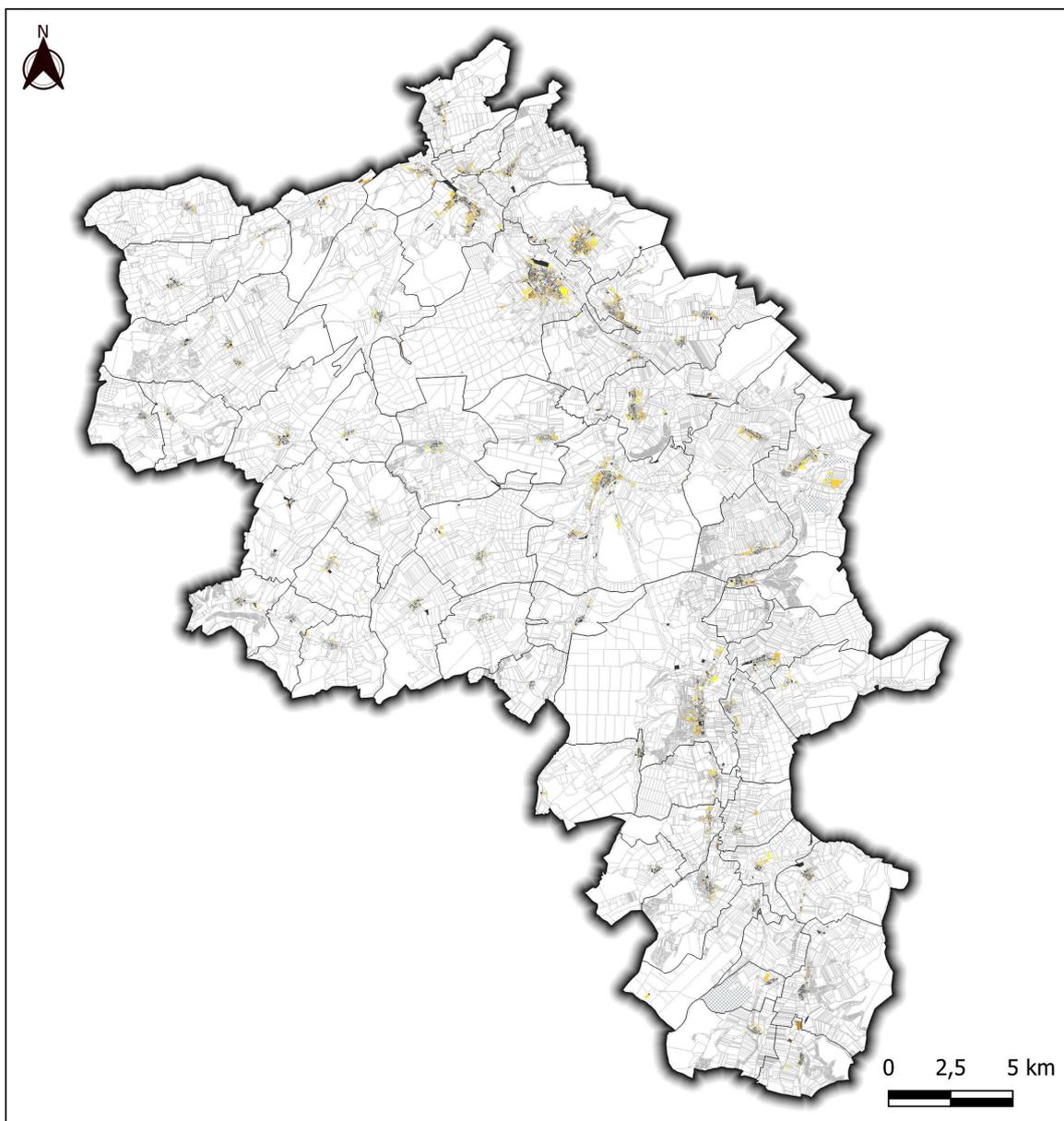
- Le rythme de consommation d'espace oscille autour de 10 ha/an sur la période 1967-1977. Entre 1977 et 1980 environ, le territoire a un pic de productivité et passe à une consommation d'environ 15 ha/an.
- Le second pic de consommation d'espace apparaît sur une courte période : fin des années 90. C'est la multiplication du modèle d'habitat individuel et des premiers lotissements.

| | 1961- 1970 | 1971- 1980 | 1981 - 1990 | 1991- 2000 | 2001 - 2010 | 2011 - 2020 |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Consommation foncière globale entre 1959 et 2018 (en hectares) | 50,6 | 114 | 93,9 | 74,8 | 106,8 | 82,6 |

Consommation d'espace totale sur le territoire de la CC Commercys-Vaucouleurs

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2022

La consommation d'espace de la CC CVV



Éléments de repères :

| | | | | | |
|---|--------------------|---|----------------|---|----------------|
|  | Périmètre du SCoT |  | Date inconnue |  | De 1981 à 1990 |
|  | Périmètre communal |  | < à 1960 |  | De 1991 à 2000 |
| | |  | De 1960 à 1970 |  | De 2001 à 2010 |
| | |  | De 1971 à 1980 |  | > à 2010 |

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

1. UNE CONSOMMATION FONCIERE PRINCIPALEMENT A USAGE D'HABITAT

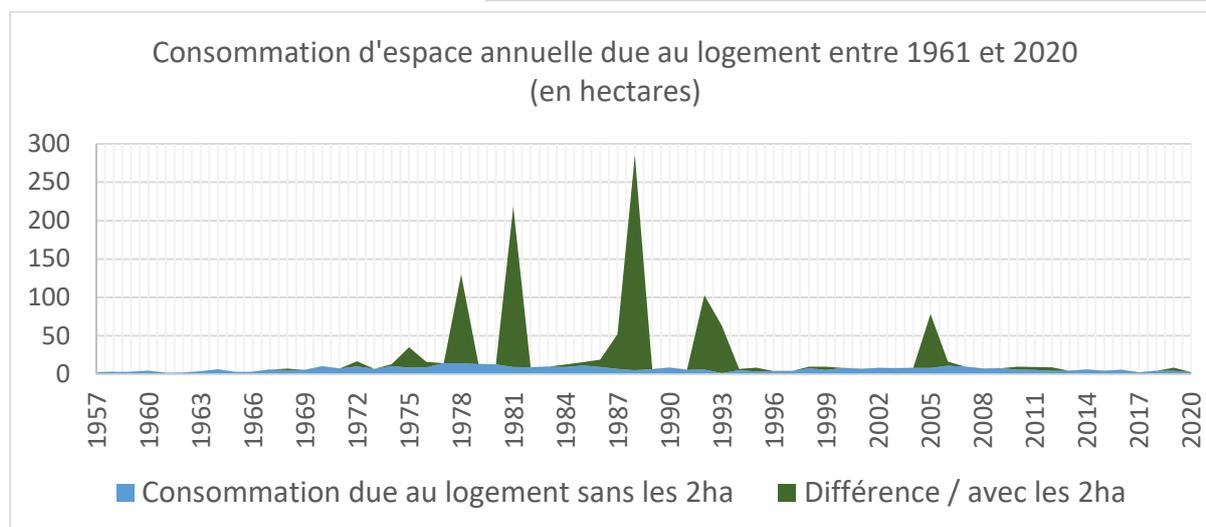
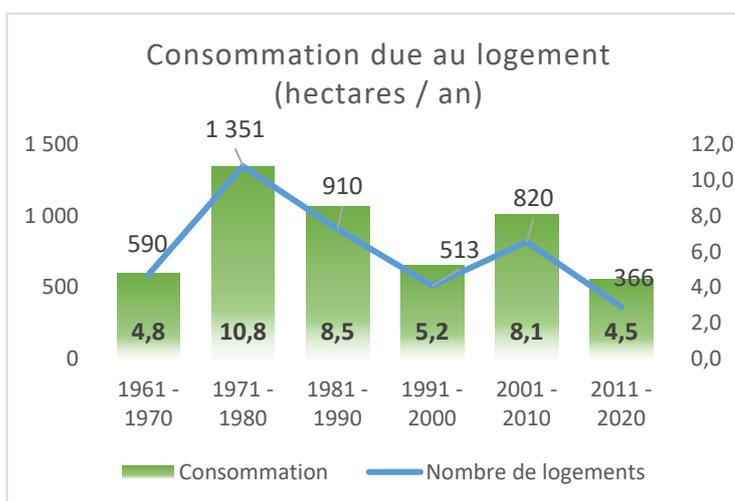
En ne retenant que la part de la consommation due au logement (maisons et appartements en excluant les dépendances et les occupations mixtes), on observe que **44.56 hectares ont été consommés entre 2011 et 2020, soit un rythme moyen de 4.5 ha par an.**

| | 1961 - 1970 | 1971 - 1980 | 1981 - 1990 | 1991 - 2000 | 2001 - 2010 | 2011 - 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Consommation foncière due au logement entre 1959 et 2018 (en hectares) | 48,1 | 107,9 | 85,4 | 52,4 | 84 | 44,6 |

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFI 2022

Cette consommation a baissé de 3.6 hectares par an par rapport à 2001-2010 et de la même manière le nombre de logement a baissé.

En effet, 820 logements ont été construits entre 2001 et 2010 contre 366 entre 2011 et 2020. La consommation foncière pour le logement est intense sur la période 2001 -2010 par rapport aux 30 dernières années (513 logements produits sur la période 1991-2000).



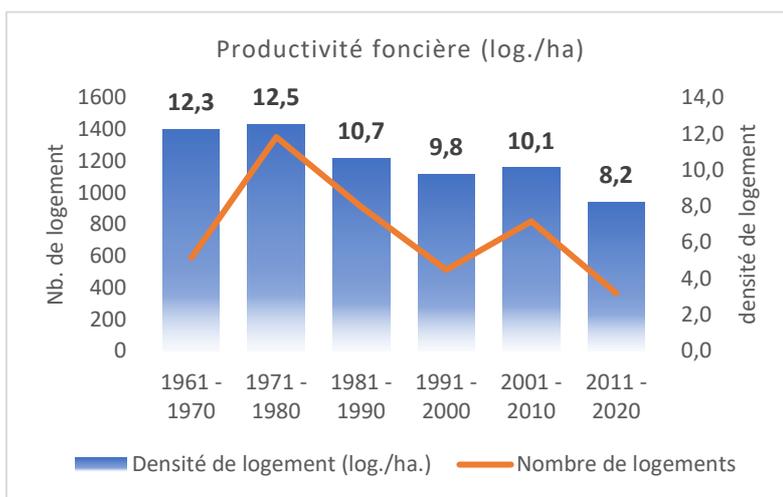
2. UNE PRODUCTIVITE RESIDENTIELLE A CONSOMMATION FONCIERE VARIABLE

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

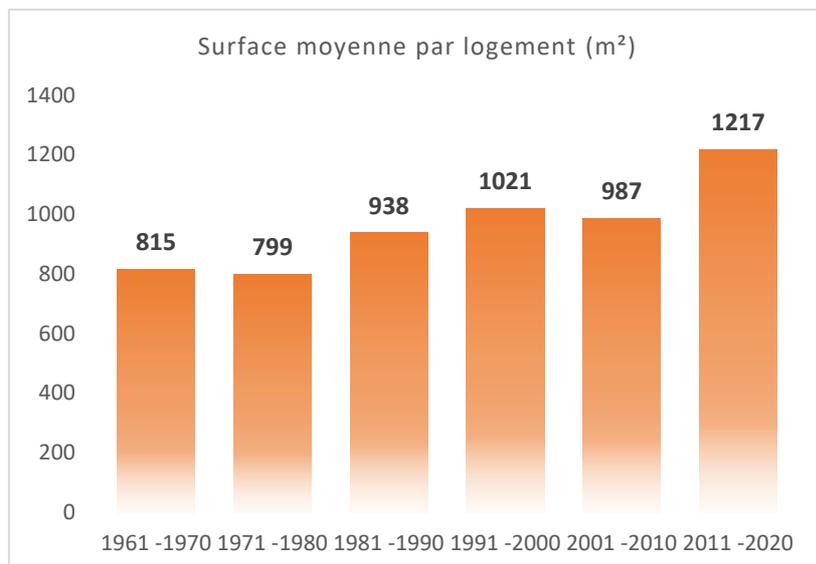
Depuis la mise en place de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le 13 décembre 2000, la densification du tissu urbain est privilégiée à l'étalement urbain dans les outils de planification (Schéma de Cohérence Territoriale ou Plans locaux d'urbanisme).

Sur le territoire de la communauté de communes Commercy-Vaucouleurs, la densité de logements est fluctuante et est tendanciellement décroissante sur la période 2011-2020 par rapport à la décennie 2001-2010 passant de 10.1 log/ha à 8.2 log/ha.

Les plus fortes densités sur le territoire correspondent aux années 60-70 en lien avec l'industrialisation et le développement des formes urbaines de type cité ouvrière avec des maisons mitoyennes très fréquentes sur le territoire. La densité était alors entre 13 et 12 logements/ha.



Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2022



Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2022

Si la densité de logements reflète le rapport entre le nombre de logements et une surface donnée, une baisse de la densité a une incidence sur la taille moyenne des parcelles consommées. En effet, les parcelles consommées pour la construction de logements sont de plus en plus grandes au fil des années ce qui correspond au développement des opérations groupées de maisons individuelles sur le territoire de type lotissements.

3. LA CONSOMMATION FONCIERE RELATIVE AUX ACTIVITES

La consommation d'espace à destination d'activités s'est élevée à **37,1 hectares** entre 2011 et 2020 pour 98 locaux, soit un rythme moyen d'environ 3,7 ha par an.¹

Dans le tableau ci-dessous, une liste non exhaustive des principales parcelles ayant consommées du foncier pour la création d'activités. Les pôles de Commercy et de Void-Vacon ont accueilli la moitié des locaux créés (53), respectivement 43 et 10 locaux pour près de 49% des surfaces consommées (21,5 hectares).

| COMMUNE | SURFACE (m ²) | NOMBRE DE LOCAUX |
|----------------------------|---------------------------|------------------|
| BONCOURT-SUR-MEUSE | 1 814 | 1 |
| CHALAINES | 960 | 1 |
| COMMERCY | 164 541 | 44 |
| EUVILLE | 5 094 | 2 |
| GOUSSAINCOURT | 4 049 | 1 |
| GRIMAUCCOURT-PRES-SAMPIGNY | 55 500 | 1 |
| LEROUVILLE | 1 878 | 2 |
| MELIGNY-LE-GRAND | 2 286 | 2 |
| MELIGNY-LE-PETIT | 4 483 | 2 |
| MENIL-LA-HORGNE | 633 | 1 |
| OURCHES-SUR-MEUSE | 114 | 1 |
| PAGNY-SUR-MEUSE | 41 362 | 3 |
| RIGNY-SAINT-MARTIN | 8 171 | 3 |
| ST-GERMAIN-SUR-MEUSE | 1 559 | 2 |

¹ Les dix dernières années ne peuvent être comparées avec les périodes antérieures, car la saisie des dates de construction des locaux à destination d'activités n'a été rendue obligatoire qu'à partir de 2003.

| COMMUNE | SURFACE (m ²) | NOMBRE DE LOCAUX |
|---------------------------|---------------------------|------------------|
| SORCY-ST-MARTIN | 3 600 | 2 |
| TAILLANCOURT | 300 | 1 |
| COUSANCES-LES-TRICONVILLE | 530 | 1 |
| TROUSSEY | 1 196 | 2 |
| VAUCOULEURS | 29 926 | 11 |
| VIGNOT | 22 607 | 3 |
| VILLEROY-SUR-MEUSE | 810 | 1 |
| VOID-VACON | 19 624 | 9 |
| WILLERONCOURT | 98 | 2 |

Les parcelles ayant consommées du foncier pour de l'activité économique entre 2011 et 2020

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2022