



**Commercy Void Vaucouleurs**  
Communauté de Communes

## BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



*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



---

<b>HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....	<b>3</b>
<b>I. BILAN DES SURFACES INSCRITES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....	<b>6</b>
1. SURFACE TOTALE DES ZONES DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	6
2. SURFACE DES ZONES A URBANISER PREVUE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	7
3. SURFACE DES ZONES A URBANISER PREVUE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....	8
4. SURFACE DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT.....	9
<b>II. BILAN QUALITATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> .....	<b>10</b>
<b>II. BILAN QUALITATIF DES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES</b> .....	<b>14</b>
1. LES PRESCRIPTIONS « ENVIRONNEMENTALES » .....	14
<i>Protection des haies</i> .....	14
<i>Protection des boisements, parcs et jardins</i> .....	15
<i>Les espaces boisés classés</i> .....	15
<i>Les zones humides</i> .....	15
2. LES PRESCRIPTIONS REpondant A DES ENJEUX URBAINS .....	15
<i>La mixité sociale</i> .....	15
<i>Les linéaires commerciaux</i> .....	15
<i>Les emplacements réservés</i> .....	15
3. LES PRESCRIPTIONS « PATRIMONIALES ».....	16
<i>Eléments de paysage</i> .....	16
<i>Le changement de destination</i> .....	16

## HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les communes non identifiées dans le tableau ci-après sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

*Cas particulier : la commune de Pagny-sur-Meuse est soumise au règlement national d'urbanisme en attendant l'approbation de son PLU.*

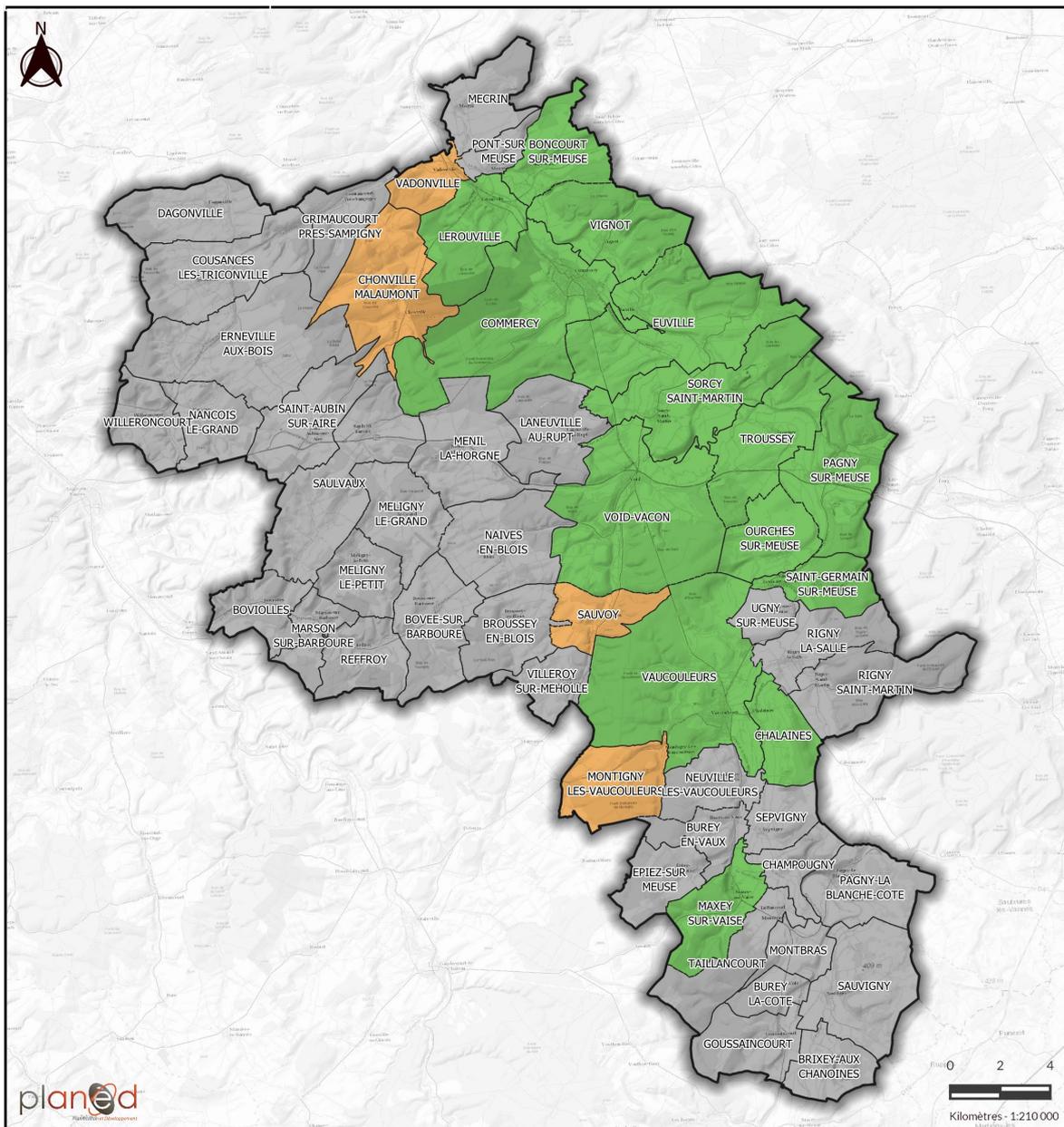
COMMUNE	TYPE DE DOCUMENT	EVOLUTION DU DOCUMENT
Boncourt-sur-Meuse	PLU	PLU approuvé le 08 septembre 2009
Commercy	PLU	PLU approuvé le 19 novembre 2001 Révision approuvée le 29 janvier 2007 Modification n° 1 approuvée le 10 mai 2010 Modification simplifiée n° 1 approuvée le 25 octobre 2010 Modification n° 2 approuvée le 17 septembre 2012 Modification n° 3 approuvée le 9 décembre 2013 Modification n° 4 approuvée le 7 décembre 2015
Chalaines	PLU	PLU approuvé le 15 novembre 2019
Chonville-Malaumont	CC	CC approuvé le 14 janvier 2004
Euville	PLU	PLU approuvé le 2 novembre 2005
Lérouville	PLU	PLU approuvé le 7 avril 2017
Maxey-sur-Vaise	PLU	PLU approuvé le 5 avril 2019
Montigny-Vaucouleurs	CC	Carte communale approuvée le 29 avril 2007
Ourches-sur-Meuse	PLU	PLU approuvé le 10 octobre 2018
Pagny-sur-Meuse	PLU	PLU approuvé le 04 mars 2020
Saint-Germais-sur-Meuse	PLU	PLU approuvé le 27 février 2006
Sorcy-Saint-Martin	PLU	PLU approuvé le 29 juin 2007

		Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 novembre 2010 Révision allégée approuvée le 19 octobre 2016 Modification n°2 approuvée le 19 octobre 2016
<b>Sauvoy</b>	CC	CC approuvé le 7 juillet 2006
<b>Troussey</b>	PLU	PLU approuvé le 15 février 2019
<b>Vadonville</b>	CC	CC approuvé le 19 septembre 2008
<b>Vaucouleurs</b>	PLU	PLU approuvé le 9 septembre 2010
<b>Void-Vacon</b>	PLU	PLU approuvé le 17 juillet 2014 Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2015 Modification simplifiée n°2 approuvée le 29 avril 2019
<b>Vignot</b>	PLU	Modification n°1 approuvée le 11 mars 2014

18 communes du territoire sont dotées d'un document d'urbanisme dont 4 sont des cartes communales. 4 communes ont des PLU récents (2018/2019).



## État des lieux des documents d'urbanisme



**Éléments de repères :**

- Périimètre du PLUi
- Limite communale

**Types de documents d'urbanisme :**

- Carte communale (CC)
- Plan local d'urbanisme (PLU)
- Règlement national d'urbanisme (RNU)

Source : Géoportail de l'urbanisme. Fond de carte : ©ESRI World Topo. Réalisation : Planéd, 2023.



## I. BILAN DES SURFACES INSCRITES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 1. SURFACE TOTALE DES ZONES DES DOCUMENTS D'URBANISME

COMMUNE	TYPE DE DOCUMENTS	SURFACE DANS LES DOCUMENTS (ha)			
		Constructible		Inconstructible	
		U	AU	A	N
Boncourt-sur-Meuse	PLU	30.76	5.91	443.17	607.51
Commercy	PLU	279.1	22.29	340.66	2900.28
Chonville-Malaumont	CC	27.89		1861.1	
Euville	PLU	94.98	38.11	1713.87	1136.06
Lérouville	PLU	117.46	4.19	438.14	868.77
Maxey-sur-Vaise	PLU	23.12	0.54	448.52	618.49
Montigny-Vaucouleurs	CC	<i>Absence de données</i>			
Ourches-sur-Meuse	PLU	17.57	13.89	404.62	600.6
Pagny-sur-Meuse	PLU	106.18	23.44	353.37	1404.4
Saint-Germais-sur-Meuse	PLU	15.77	7.73	96.69	648.45
Sauvoy	CC	19.14		761.82	
Sorcy-Saint-Martin	PLU	116.27	74.33	503.77	1478.76
Troussey	PLU	18.27	1.23	758.11	937.66
Vadonville	CC	51.39		471.8	
Vaucouleurs	PLU	114.29	41.03	900.53	2905.4
Vignot	PLU	<i>Absence de données</i>			
Void-Vacon	PLU	121.92	13.89	877.66	2541.72
<b>TOTAL DES SURFACES</b>		<b>1 056 ha</b>	<b>247 ha</b>	<b>7 279 ha</b>	<b>16 648 ha</b>

## 2. SURFACE DES ZONES A URBANISER PREVUE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

En matière de foncier dédié aux activités économiques, l'analyse des documents d'urbanisme à fait ressortir un potentiel de près de **129 hectares** (hors Vignot) dont 6,5 ha à vocation commerciale sur Vaucouleurs. Le tableau ci-dessous détaille les hectares prévus dans les documents d'urbanisme.

COMMUNE	SURFACE (ha)	ZONAGE DANS LE PLU EN VIGUEUR	LOCALISATION DU SECTEUR
Commercy	20.73	1AUX	Au Nord-Ouest du cimetière
		1AUXm	A l'Ouest de l'entreprise Safran
Euville	13.76	AUX	A proximité du hameau Sud, au nord du centre-ville, et au Nord Est de la commune.
Pagny-sur-Meuse	23.44	1AUX	En continuité le long de la RN4
		2AUX	En continuité le long de la RN4
		2AUX	Au nord d'Intermarché
Saint-Germains-sur-Meuse	1.49	AUX	En entrée de ville est le long de la D36
Sorcy-Saint-Martin	52.25	1AUX	En entrée de ville est le long de la D10
Vaucouleurs	8.44	1AUX	Extension de la ZA de Tusey, avenue Boyer de Rebéval
	6.24	1AUY	Champ Bojot, entrée de ville sud au bord de la RD964
Vignot	<i>Absence de donnée</i>	1AUxe	La Mocotte
Void-Vacon	2.65	1AUx	Lieudit Bord de l'Eau, RN4
<b>TOTAL DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>129 ha (hors Vignot)</b>		

### 3. SURFACE DES ZONES A URBANISER PREVUE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

En ce qui concerne le foncier à destination de l'habitat, les documents en vigueur ont fait ressortir un potentiel d'environ **85 hectares** (hors Commercy, Saint-Germain-sur-Meuse et Vignot) avec de grandes variations en fonction des communes.

COMMUNE	SURFACE (ha)	DESCRIPTIF DU SECTEUR
Boncourt-sur-Meuse	5.91	Au Nord Est du centre-bourg
Chalaines	0.92	Extension Nord Est du centre-bourg
Commercy	1.56	Ouest du cimetière
Euville	23.94	Multitude de zones AU diffuses sur la commune
Lérouville	4.18	Le long de la rue du 154 <sup>e</sup> RI
Maxey-sur-Vaise	0.54	En entrée de ville sud
Ourches-sur-Meuse	13.89	Chemin de l'Auge Chemin de la Plante Chemin des Corvées
Pagny-sur-Meuse	1.53	Rue de la Livièrre
Saint-Germais-sur-Meuse	6.24	Au nord de la D36 à l'est du cœur de village Au sud de la D36 en entrée de ville est Rue du Hardal
Sorcy-Saint-Martin	22.08	Derrière la Cure La Louvière Derrière les Jardins
Troussey	1.23	Chemin de la Trace, sud-ouest du village
Vaucouleurs	26.32	Nord du village Ouest du village Cote de Montigny, entrée de ville ouest au bord de la RD960
Vignot	<i>Absence de donnée</i>	Les Trois Potraux Sulvinoche Les Caveaux Au Hetre
Void-Vacon	11.24	Les Ormes à Void Les Tillots à Vacon Route de Commercy, chemin des Ormes et route des Castors Chemin des Jardinages à Void Derrière le Château à Void

**TOTAL DOCUMENTS  
D'URBANISME**

**85 ha (hors Vignot)**

Le bilan des surfaces des PLU existants n'est pas homogène compte-tenu de l'hétérogénéité des documents d'urbanisme et de leur période d'élaboration. Certains PLU sont très consommateurs d'espace au vu de la population actuelle et des dynamiques.

De manière générale, les communes affichent une volonté de développement en continuité de l'urbanisation existante et à proximité du centre-bourg. Cependant, le document de planification devra réinterroger les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors de celle-ci.

Enfin, certains documents encadrent via des zones AU des secteurs en densification. Ces espaces ne consomment pas de terres agricoles dans la majorité des cas.

#### 4. SURFACE DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT

Enfin, en ce qui concerne le foncier destiné à être consommé pour des équipements, seul le document d'urbanisme de la commune de Sorcy-Saint-Martin prévoit 3,3 ha.

COMMUNE	SURFACE (ha)	DESCRIPTIF DU PROJET
Sorcy-Saint-Martin	3,3	Equipement de sport et loisirs

L'enjeu du le document de planification sera de réinterroger les choix qui ont été fait auparavant et déterminer si le projet reste d'actualité.

## II. BILAN QUALITATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

N°	COMMUNE	NOM DE L'OAP	PLUS-VALUE DE L'OAP	POINTS DE VIGILANCE DE L'OAP	ETAT
1	Boncourt-sur-Meuse	Zone 1AU Rue de Saint-Julien		Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites) Absence de plan de composition	
1	Chalaines	OAP de Chalaines	Plan de composition Phasage de l'OAP Voie de bouclage	Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites)	
1	Commercy	Les Remises	Tissu urbain existant Voie de bouclage Espace de rencontre	Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites)	
2		Bussy	Tissu urbain existant Éléments qualitatifs sur le traitement des espaces verts et paysagers	Absence de plan de composition	
3		Projet de méthanisation	Éléments qualitatifs sur le traitement des espaces verts et paysagers		
4		St Michel	Éléments qualitatifs sur le traitement des espaces verts et paysagers Gestion des eaux pluviales	Absence de plan de composition	

<span style="color: red;">■</span>	OAP non réalisée
<span style="color: green;">■</span>	OAP réalisée



N°	COMMUNE	NOM DE L'OAP	PLUS-VALUE DE L'OAP	POINTS DE VIGILANCE DE L'OAP	ETAT
1	Lérouville	Chemin des Hayottes	Tissu urbain existant	Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites) Absence de plan de composition	
2		Rue de la Libération	Prise en compte des risques Tissu urbain existant Recul obligatoire d'implantation	Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites) Absence de plan de composition	
3		Cité Gérard	Préservation de l'identité paysagère et patrimoniale		
4		Au Berguequin	Éléments qualitatifs sur le traitement des espaces verts et paysagers Voie de bouclage Connexion piétonne Densification	Absence de plan de composition	
1	Maxey-sur-Vaise	Secteur d'extension	Continuité avec l'urbanisation existante	Secteur d'entrée de ville Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites)	

 OAP non réalisée  
 OAP réalisée

N°	COMMUNE	NOM DE L'OAP	PLUS-VALUE DE L'OAP	POINTS DE VIGILANCE DE L'OAP	ETAT
1	Ourches-sur-Meuse	Chemin de l'Auge	Raccordement à la zone 2AU Préservation des arbres fruitiers	Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites) Absence de plan de composition	
2		Chemin de l'Auge (zone 2AU)	Préservation des arbres fruitiers	Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites) Absence de plan de composition	
1	Pagny-sur-Meuse	Zone d'activité Nord de la RN4	En continuité d'une zone d'activité existante	Absence d'éléments qualitatifs (implantation, traitement des limites)	
2		Petite Livière	Comblement d'une dent creuse Définition d'une densité		
1	Sorcy-Saint-Martin	Derrière la Cure	<i>Le schéma ne correspond plus au zonage modifié lors de la modification du PLU n°2</i>		
2		La Louvière	<i>Le schéma ne correspond plus au zonage modifié lors de la modification du PLU n°2</i>		
3		Zone d'activité	Traitement de la limite avec les constructions existantes Voie en bouclage	Absence d'éléments quantitatifs et de cadrage pour les constructions (densité, implantation)	

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> OAP non réalisée
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> OAP réalisée





N°	COMMUNE	NOM DE L'OAP	PLUS-VALUE DE L'OAP	POINTS DE VIGILANCE DE L'OAP	ETAT
1	Troussey	Chemin de la Trace	Densité Voie en bouclage Traitement de la limite avec la zone agricole Gestion des eaux pluviales		
1	Vaucouleurs	Côte de Montigny	Bande de recul des constructions Préservation des jardins	Voie en impasse Absence d'éléments de cadrage pour les constructions (densité, implantation)	
2		Champ Bojot	Coulée verte Écran végétal	Absence d'éléments de cadrage pour les constructions (densité, implantation)	
3		Ancien site CPE		Site pollué Absence d'éléments quantitatifs et qualitatifs (implantation, traitement des limites) Absence de plan de composition	
1	Void-Vacon	Les Tillots	Continuité du tissu existant Faible emprise au sol	Absence de plan de composition Absence d'éléments de cadrage pour les constructions (densité, implantation)	
2		Les Ormes	Continuité du tissu existant Voie en bouclage	Absence de plan de composition Absence d'éléments de cadrage pour les constructions (densité, implantation) Faible qualité urbaine	

	OAP non réalisée
	OAP réalisée



Plusieurs documents d'urbanisme comportent des secteurs à urbaniser sur lesquels aucune orientation d'aménagement et de programmation n'a été réalisés. Le document de planification devra réinterroger ces secteurs pour déterminer ses enjeux et la nécessité de conserver le zonage AU. Dans ce cas, une orientation d'aménagement et de programmation sera réalisée conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

A titre d'exemple, le tableau ci-dessous répertorie certains secteurs AU sans OAP (liste non exhaustive) :

COMMUNE	SECTEUR CONCERNE
<b>Ourches-sur-Meuse</b>	Chemin des Plantes
<b>Saint-Germain-sur-Meuse</b>	L'ensemble des secteurs AU
<b>Sorcy-Saint-Martin</b>	Derrière les Jardin Derrière la Fouche
<b>Vaucouleurs</b>	Extension de la ZAE Secteur entrée nord, le long de la D964 Secteur entrée nord, le long de la D36

## II. BILAN QUALITATIF DES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES

Les différents documents d'urbanisme du territoire ont utilisé certains outils du code de l'urbanisme pour répondre au besoin de leur projet respectif. Ci-dessous se dresse la liste des outils utilisés et le degré d'utilisation.

Ce bilan se dresse en trois parties : les prescriptions dites « environnementales », les prescriptions répondant à des enjeux urbains et les prescriptions répondant à des enjeux de préservation du patrimoine.

L'objectif n'est pas de faire un inventaire des outils utilisés par communes.

### 1. LES PRESCRIPTIONS « ENVIRONNEMENTALES »

La protection des éléments support de biodiversité est un enjeu majeur dans l'ensemble des PLU en vigueur du territoire. Afin de répondre aux enjeux de la Trame Verte et Bleue (TVB), les documents d'urbanisme ont utilisé l'article L151-23 du Code de l'urbanisme qui permet « d'identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ».

#### La protection des haies

Sur les 12 PLU du territoire, la commune de Maxey-sur-Vaise a mis en place un dispositif de protection de linéaire de haies. Cette protection permet de protéger les haies de l'arrachage. La commune de Vaucouleurs affirme aussi la volonté de protection des haies sous une orientation paysagère avec l'utilisation de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir ci-après).

Dans le document de planification, l'outil pourra être maintenu et développé sur l'ensemble du territoire.

### La protection des boisements, parcs et jardins

Cet outil n'est pas utilisé dans les documents d'urbanismes en vigueur.

### Les espaces boisés classés

L'utilisation de l'outil Espaces Boisés Classés (EBC) permet de protéger des ensembles boisés de manière plus drastique que le l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Sur le territoire de la CC Commercy-Void-Vaucouleurs, les communes de Commercy, d'Ourches-sur-Meuse, Pagny-sur-Meuse, Sorcy-Saint-Martin ont utilisé cet outil pour protéger des boisements.

Comme pour les boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une harmonisation devra avoir lieu entre toutes les communes du territoire. L'objectif n'est pas d'assembler l'ensemble des PLU mais de créer un projet de territoire commun.

### Les zones humides

Deux zones humides sont protégées sur la commune de Maxey-sur-Vaise. Les autres communes n'ont pas identifiées et protégées les zones humides.

## 2. LES PRESCRIPTIONS REpondant A DES ENJEUX URBAINS

### La mixité sociale

En application de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, les communes peuvent dans leur document d'urbanisme « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Cet outil n'est pas utilisé dans les documents d'urbanismes en vigueur.

### Les linéaires commerciaux

En application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les communes peuvent dans leur document d'urbanisme « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ».

Cet outil n'est pas utilisé dans les documents d'urbanismes en vigueur.

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont un outil du Code de l'urbanisme permettant à la commune, la Communauté de Communes ou tout autre organisme public de réserver une parcelle ou une partie d'une parcelle pour un projet bien précis.

Les emplacements réservés peuvent être pour plusieurs motifs :

- Voies et ouvrages publics ;
- Installations d'intérêt général ;
- Espaces verts à créer ou modifier nécessaires aux continuités écologiques ;

- Programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (non utilisé sur le territoire) ;

Sur le territoire, 6 communes dotées d'un PLU ont inscrits des emplacements réservés :

COMMUNE	Nombre d'emplacements réservés
Commercy	5
Pagny-sur-Meuse	12
Troussey	7
Vignot	18
Vaucouleurs	5
Void-Vacon	4

### 3. LES PRESCRIPTIONS « PATRIMONIALES »

#### Les éléments de paysage

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Sur le territoire, les communes de Commercy (murs), Maxey-sur-Vaise, Pagny-sur-Meuse, Vaucouleurs (petit patrimoine, bosquets, ripisylve, haie, alignement d'arbres) ont utilisé cet outil dans leur document d'urbanisme.

#### Le changement de destination

En application de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent : « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

Cet outil n'est pas utilisé dans les documents d'urbanismes en vigueur.