

# **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

**2012-2018**

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE**

**(Octobre 2015)**

**ENJEUX, PERSPECTIVES DE  
DEVELOPEMENT**

**et VOLET COPROPRIETES  
DEGRADEES**



## Table des matières

<b>I / La Communauté de Communes du Toulais : un territoire élargi à 34 communes.....</b>	<b>3</b>
A- Présentation générale de la Communauté de Communes du Toulais .....	3
B- Démographie .....	6
C- Accessibilité du territoire et transports .....	10
D- Emploi et zones d'activités économiques .....	11
E- Revenu.....	11
F- Logement.....	12
<b>II / Les enjeux stratégiques du PLH .....</b>	<b>14</b>
<b>III / Les perspectives de développement .....</b>	<b>16</b>
A- 936 logements sur les 6 ans du PLH, un choix ambitieux et équilibré.....	16
B- Un développement de produits en neuf et dans l'ancien .....	18
C- Une production de logements diversifiée et plus accessible .....	19
<b>IV / Les copropriétés dégradées .....</b>	<b>21</b>
<b>V / ANNEXES : Monographies communales .....</b>	<b>25</b>
A- Ansauville.....	25
B- Domèvre-en-Haye.....	29
C- Grosrouvres.....	34
D- Hamonville.....	37
E- Manonville .....	40
F- Minorville.....	44
G- Noviant-aux-près .....	48
H- Tremblecourt .....	52
I- Villey-le-Sec.....	56
<b>VI / ANNEXE : Tableau synthétique .....</b>	<b>60</b>

La Communauté de Communes du Toulois et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat ont décidé d'associer leurs efforts pour élaborer une politique foncière et locale de l'habitat inscrite dans un Programme Local de l'Habitat (PLH). Arrêté définitivement le 28 juin 2012, par délibération communautaire, ce PLH perdure pendant 6 ans soit jusqu'en 2018.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Communauté de Communes du Toulois a fusionné avec la Communauté de Communes des Côtes en Haye ainsi que la commune de Villey le Sec.** Ce sont donc 9 nouvelles communes qui ont été intégrées à compter de cette date.

Afin de rendre exécutoire le PLH sur l'ensemble du territoire de la CCT, cette dernière, après consultation des services de la Direction Départementale des Territoires, a dû procéder à **une modification simplifiée définie à l'article L302-4 du CCH.**

Cette modification simplifiée du PLH de la CCT porte sur deux éléments à savoir :

- **la territorialisation de l'offre nouvelle de logements sur les 34 communes de l'intercommunalité**
- **l'intégration d'un volet « copropriétés dégradées »** (prévu dans le cadre de la Loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové -ALUR- du 24 mars 2014)

## **I / La Communauté de Communes du Toulois : un territoire élargi à 34 communes**

### **A- Présentation générale de la Communauté de Communes du Toulois**

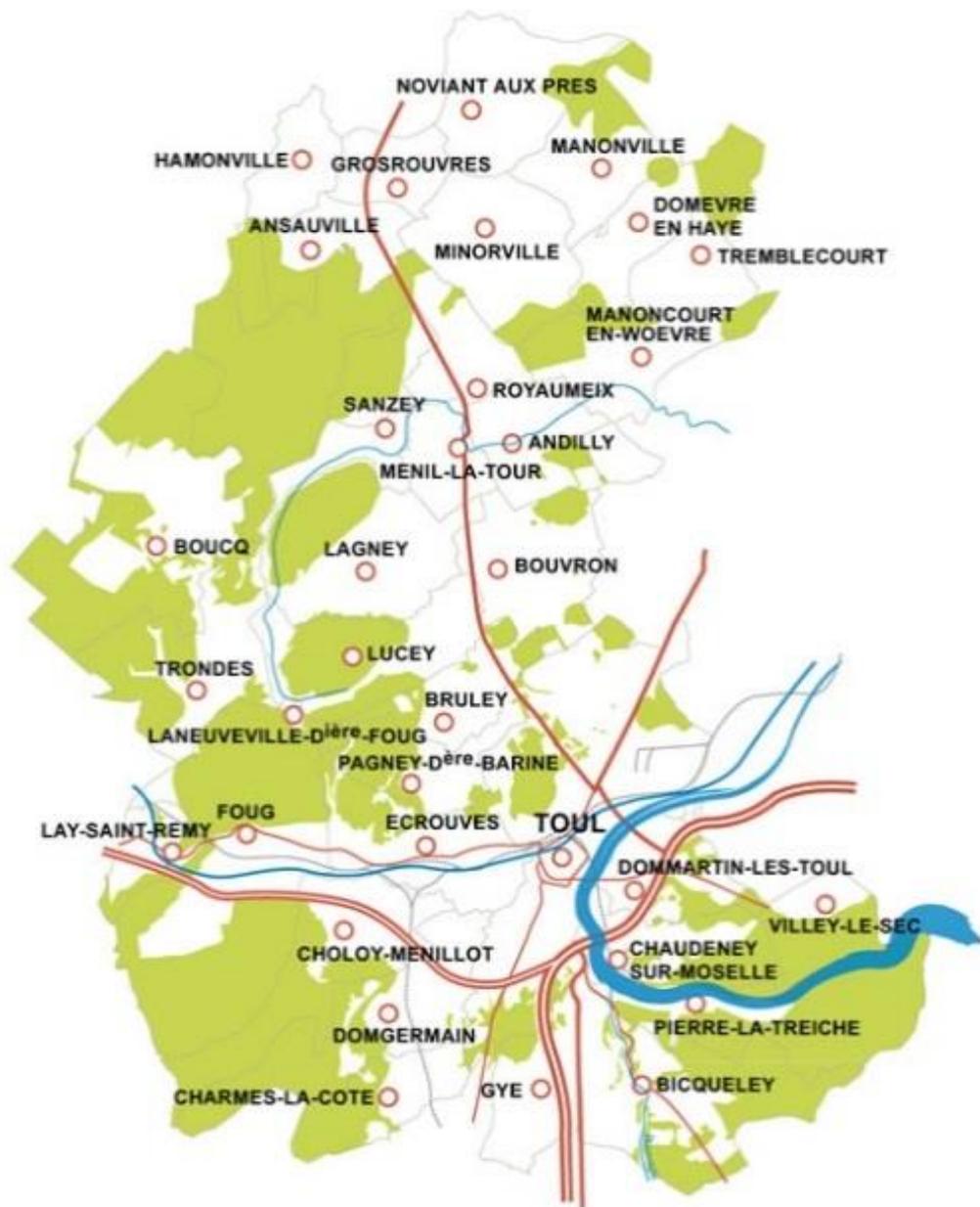
La Communauté de Communes du Toulois (CCT) réunit, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 34 communes de l'agglomération touloise représentant **une population totale de 37 154 habitants** (INSEE 2011).

Cette intercommunalité se situe à l'ouest du département de la Meurthe et Moselle entre les anciennes cités ducales de Bar-le-Duc et de Nancy. A l'est et à l'ouest, deux espaces naturels majeurs, les Côtes de Toul et la forêt de Haye, marquent ses limites avec le département de la Meuse pour l'une et avec la Communauté Urbaine du Grand Nancy pour l'autre.

**Proche de l'agglomération nancéienne, bien raccordée aux réseaux structurants** (autoroute A31, axe routier N4, ligne ferroviaire), la CCT se révèle être **un territoire attractif**, qui s'organise autour de Toul, ville-centre de 16 002 habitants, concentrant emplois, commerces, équipements et services, et constituant également un pôle d'habitat diversifié.

La CCT est incluse dans le périmètre du Pays Terres de Lorraine, ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud 54, dont le document d'orientations et d'objectifs fixe comme priorités, entre autre, la densification, la construction dans l'enveloppe urbaine existante et la réhabilitation du bâti existant notamment à proximité des transports en commun.

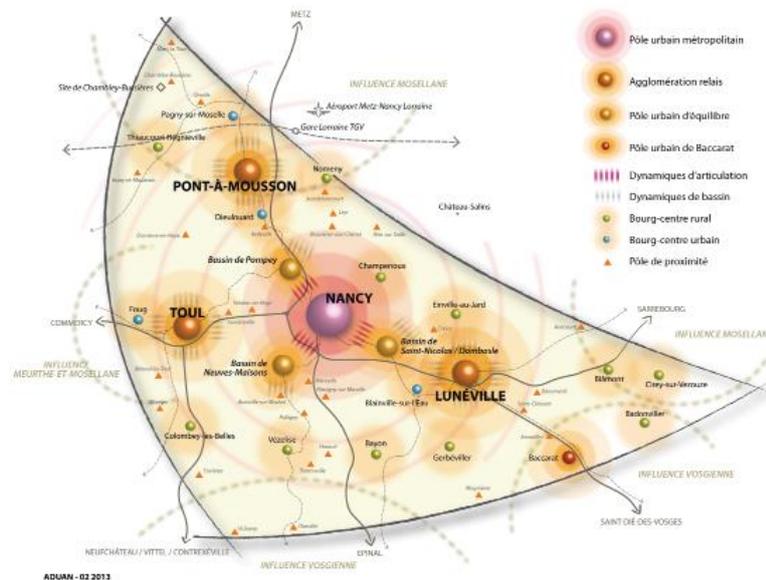
Périmètre de la Communauté de Communes du Toulais  
au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : CCT

Huit des neuf communes entrantes se situent au nord du territoire et constituaient jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Communauté de Communes des Côtes en Haye. Ce secteur est articulé

autour de la commune de **Domèvre en Haye**, qui est reconnu comme « **Pôle de proximité** » par le SCOT Sud 54.



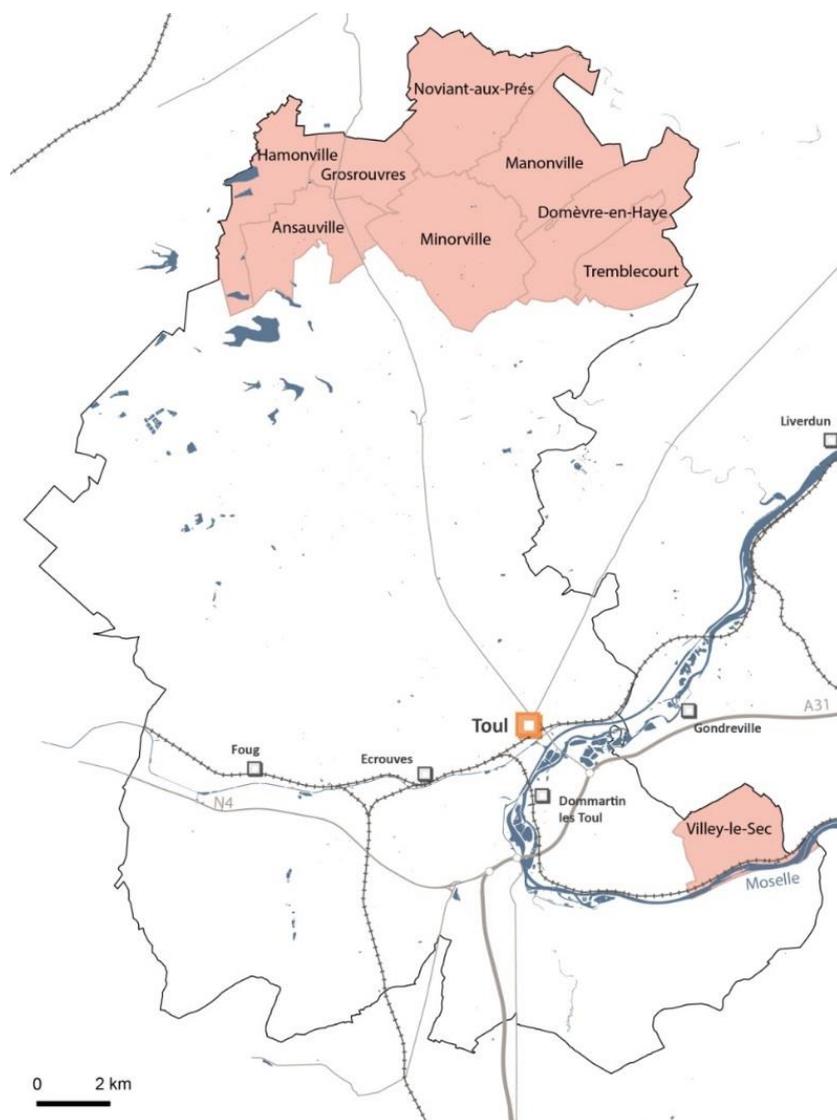
Source : Conseil Général de Meurthe et Moselle

La 9<sup>ème</sup> commune entrante, Villey le Sec, est issue de la Communauté de Communes du Pays de Colombey-les-Belles et Sud Toulais.

Le territoire, élargi à 34 communes, s'organise donc autour de **l'agglomération-relais de Toul, d'un bourg urbain à Foug et d'un pôle de proximité à Domèvre-en-Haye**. Entre ces pôles de services, un semi de villages se développe avec des identités différentes :

- les villages de vigneron, le long des Côtes de Toul au Nord et au Sud de l'agglomération Toulaise,
- les villages de la boucle de la Moselle autour de Dommartin lès Toul,
- les villages des Côtes en Haye,
- les villages de la Woëvre et de la forêt de la Reine.

Cartographie des 9 communes fusionnées à la CCT  
le 01/01/2014



Source : ADEVAL

## B- Démographie

### Un territoire intercommunal en essor démographique

La CCT composée de 25 communes connaît un essor démographique, passant de 34 051 habitants en 1990 à 35 119 en 2011, soit +3,13 %. Sur le périmètre des 9 communes fusionnées, le nombre d'habitants passe de 1 504 en 1990 à 2 035 habitants en 2011, soit +35,30% d'évolution démographique. Cette évolution traduit une importante hausse démographique qui peut être expliquée par diverses raisons : développement de lotissements dans les années 2000, mise sur le marché de logements appartenant à une

ancienne entreprise artisanale locale ou pour la commune de Villey le Sec, proximité et facilité d'accès avec l'agglomération nancéenne.

Sur les communes connaissant une importante hausse démographique, ce sont alors développés des équipements et services de type médicaux/paramédicaux, commerces de proximité, services publics....

### Une croissance démographique tendancielle sur les nouvelles communes fusionnées

Communes	Population légale INSEE				
	1990	1999	2006	2011	Taux de variation 1990-2011
ANSAUVILLE	77	79	85	85	10,38%
DOMEVRE EN HAYE	312	353	460	449	43,91%
GROSROUVRES	51	46	51	52	1,96%
HAMONVILLE	132	122	105	97	-26,51%
MANONVILLE	189	205	238	241	27,51%
MINORVILLE	183	173	211	234	27,86%
NOVIANT AUX PRES	154	177	238	261	69,48%
TREMBLECOURT	167	152	185	197	17,96%
VILLEY LE SEC	239	340	405	419	75,31%
<b>TOTAL</b>	<b>1 504</b>	<b>1 647</b>	<b>1 978</b>	<b>2 035</b>	<b>35.30 %</b>

Les neuf nouvelles communes de la CCT ont connu un important **essor démographique depuis 1990 notamment les communes de Villey-le-Sec, Domèvre-en-Haye et Noviant-aux-Près qui connaissent un accroissement de leur population important**. Seule la commune de Hamonville subit une baisse de sa population continue.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la fusion avec les 9 communes a donc permis l'apport de 2 035 habitants supplémentaires.

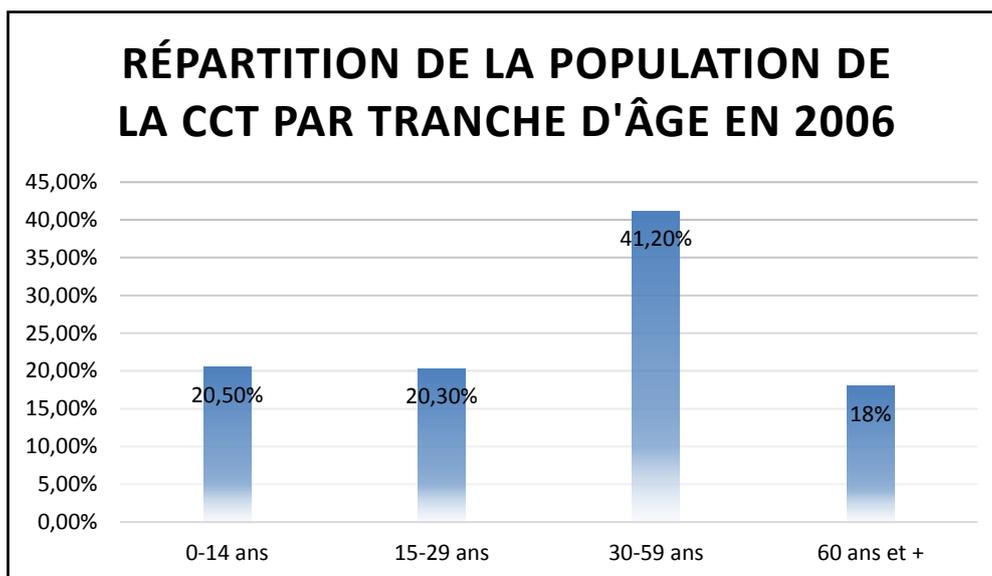
En synthèse, sur le périmètre des 34 communes membres de la CCT, **la progression démographique est positive**. Passant de 35 555 habitants en 1990 à 37 154 habitants en 2011 (base 35 communes), **l'évolution démographique est de 4,5% environ, soit un gain de 1 599 habitants sur la période**.

Cette hausse est supérieure à celle de la Meurthe et Moselle (+2,9%) sur la même période 1990-2011.

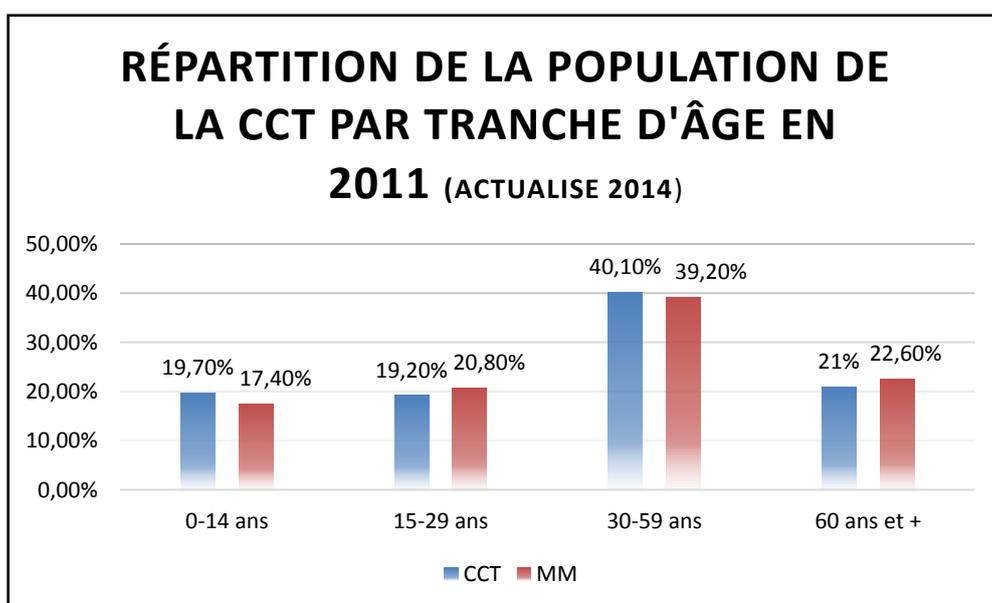
L'évolution démographique de la CCT sur la période 1990-2011 est positive sur les 25 communes "historiques" et se poursuit avec la fusion de nouvelles communes → confirmation de la hausse démographique.

Cet essor démographique se confirme essentiellement par le maintien du solde naturel et l'attractivité résidentielle du territoire.

### Un vieillissement de la population



Source : INSEE



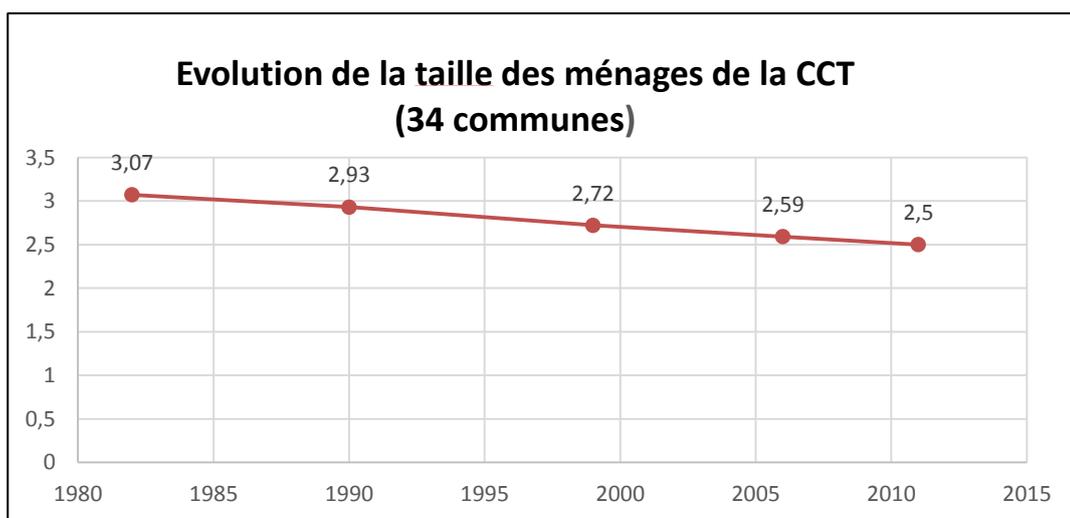
Source : INSEE

- CCT : Communauté de Communes du Toulais
- MM : Meurthe et Moselle

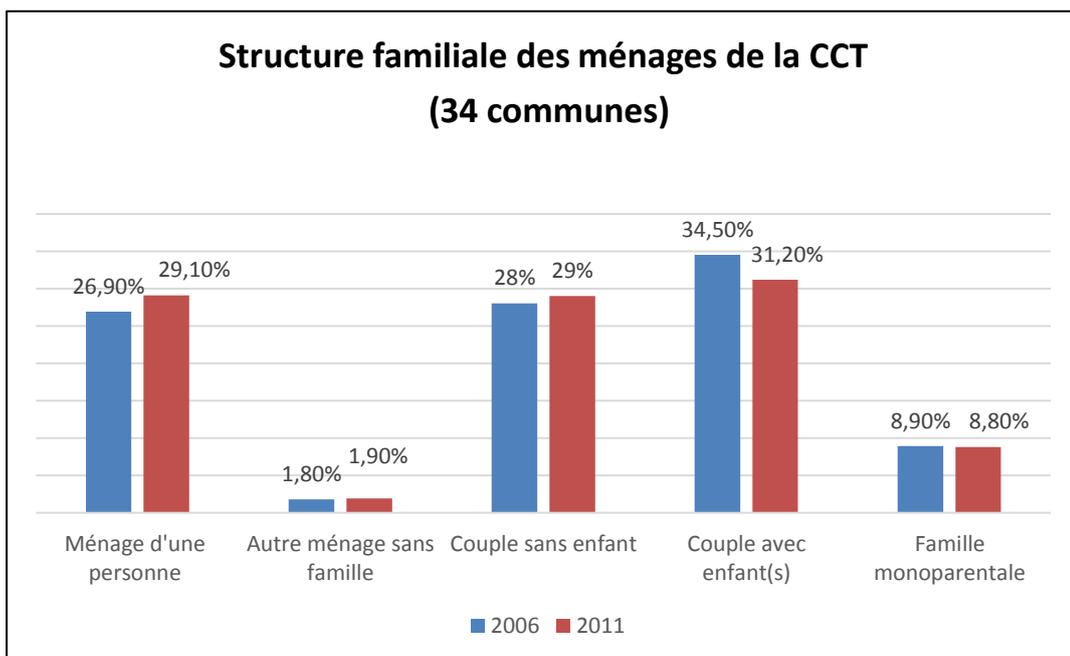
Sur le périmètre élargi des 34 communes, **la part des jeunes (0-29 ans) est en diminution** en 2011 par rapport en 2006 (- 2 points). **La part des seniors (60 ans et +) quant à elle, est en augmentation en 2011 (+3 points)** et représente 21 % de la population. Elle est légèrement inférieure (- 1,60 point) à la moyenne départementale.

**La tendance de vieillissement de la population se confirme sur le périmètre élargi des 34 communes. D'où la nécessaire adaptation des logements face à la perte d'autonomie et de motricité de cette part de la population.**

### Un nombre important de personnes isolées et de ménages de petite taille



Source : INSEE



Source : INSEE

Un desserrement important des ménages est constaté sur la CCT depuis 1982 ; la taille des ménages passant de 3,07 personnes en 1982 à 2,5 en 2011.

La part des ménages d'une personne a augmenté de 2,2 points entre 2006 et 2011, et la part des couples avec enfant(s) a diminué de 3,3 points sur la même période. Ce constat local converge avec la tendance nationale de desserrement des ménages dû aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population.

**La fusion avec les 9 nouvelles communes ne modifie pas la structure familiale des ménages de la CCT. La tendance de desserrement des ménages demeure similaire.**

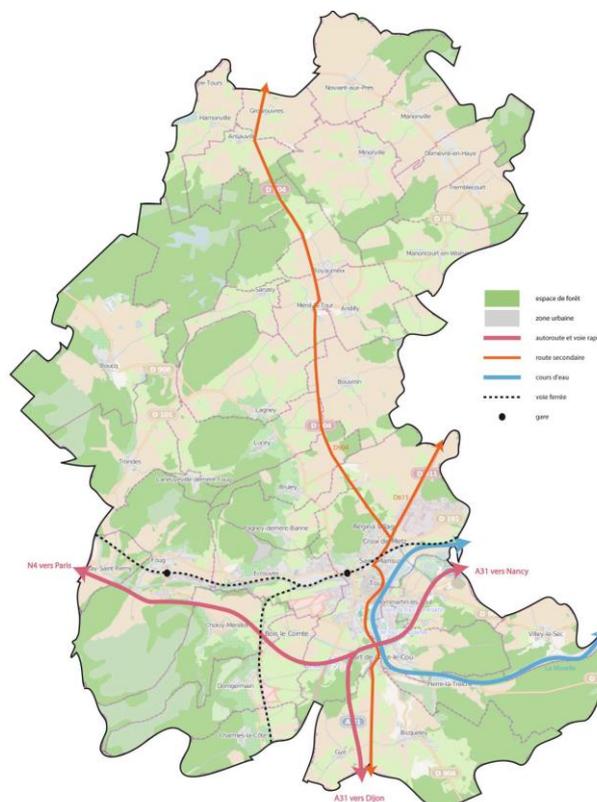
### C- Accessibilité du territoire et transports

Le territoire intercommunal, tel qu'il a été présenté lors de l'adoption du PLH en 2012, demeure **très accessible et localisé à proximité des grands axes de communication.**

La spécificité du secteur nord de l'intercommunalité est de ne plus être desservie par des lignes de bus départementales. Ce territoire est donc **dépendant des dessertes routières.** Certaines de ces communes organisent toutefois des transports scolaires inter-villages.

**L'automobile garde une place prépondérante** dans le fonctionnement interne et externe de ce secteur et du territoire intercommunal en général.

#### L'accès aux transports sur la CCT



Source : Open Street Map

## D- Emploi et zones d'activités économiques

Aux 3 zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire existantes (à savoir : le Pôle Industriel Toul Europe, le Pôle commercial Jeanne d'Arc et l'Espace du Génie), s'est ajoutée une 4<sup>ème</sup> ZAE avec la fusion de la commune de Noviant-aux-près au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il s'agit de :

- **La ZAC de l'Orme**
  - ✓ Commune de Noviant Aux Près
  - ✓ 5 hectares
  - ✓ Vocation artisanale
  - ✓ 3 entreprises
  - ✓ 37 emplois

Zac de l'Orme à Noviant aux Près



Source : Google Earth

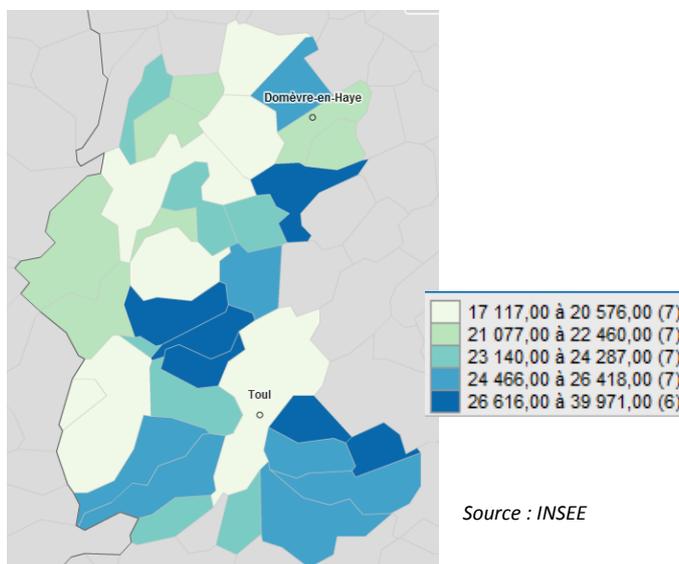
## E- Revenu

### Une population modeste

Sur le périmètre élargi des 34 communes, le revenu net moyen est de 21 607 € (donnée 2011 actualisée 2014). Il est inférieur à la moyenne de Meurthe et Moselle qui est de 23 784 €.

La présence de **population modeste sur la CCT élargie** est confirmée et tendanciellement similaire au périmètre initial.

## Revenu des ménages de la Communauté de Communes en 2011 (Base 34 communes)

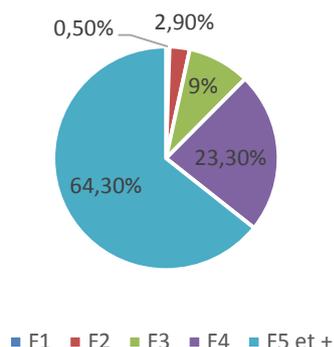


### F- Logement

#### Caractéristiques des logements

En 2011, sur le périmètre des 24 communes, le parc de logements de la CCT est constitué de **16 308 logements**, dont **63,98% de logements individuels**. Cette part augmente ostensiblement (86%) si l'on exclut la ville de Toul qui détient la majorité des logements collectifs. Cette caractéristique se retrouve également au sein des **9 nouvelles communes entrantes avec 95,5% de logements individuels parmi son parc de 830 logements**.

#### Typologie des résidences principales en 2011 sur le périmètre des 9 nouvelles communes de la CCT



En **2014**, sur le **périmètre élargi des 34 communes**, le parc total s'élève à **16 604 logements** dont :

- F1 → 0.7 %
- F2 → 3.1 %
- F3 → 10.6 %
- F4 → 22.7 %
- F5 et + → 62.8 %

Le pourcentage de **propriétaires** s'élève à **81.6 % sur l'ensemble de la CCT**. Cette part est nettement supérieure à la moyenne départementale, puisque 57,5% des ménages meurthe-et-mosellans sont propriétaires.

Sur **les communes rurales de la CCT**, le taux de propriétaires croît à plus de **83 %** alors que dans **l'agglomération toulaise** (Toul, Ecrouves et Dommartin les Toul), ce taux est à **61 %**.

**La composition du parc de logements est similaire sur l'ancien et le nouveau périmètre de la CCT** (ex. répartition de la taille des logements, prépondérance de maisons individuelles en milieu rural, plus forte proportion de propriétaires en milieu rural qu'en centre urbain...).

### **Parc de logement social**

La part de logement social, sur la CCT élargie, s'élève à **2780 logements** soit plus de **16 % du parc total** avec une concentration importante dans la ville-centre de TOUL. Ce sont 8 bailleurs sociaux qui sont présents sur l'EPCI avec une place répondante pour le bailleur « Toul-Habitat ».

Pour précision, les 9 communes fusionnées comportent une quinzaine de logements sociaux dont la majorité est située sur la commune de Domèvre en Haye.

### **Vacance des logements**

Selon l'**INSEE** et sur le périmètre des 34 communes, le **taux de vacance** est de :

- 2007 → 6.3 % soit environ 985 unités
- 2012 → 8.4 % soit environ 1 396 unités

Les données **FILOCOM**, gérées par la Direction Générale des Impôts, mentionnent pour :

- 2012 → 2177 unités

**De manière identique au PLH "initial", l'enjeu local demeure de s'appuyer et mobiliser ce parc vacant pour apporter des réponses aux besoins de logements.**

## II / Les enjeux stratégiques du PLH

Les 4 grands enjeux stratégiques inscrits dans le PLH initial de la CCT demeurent similaires sur le périmètre élargi des 34 communes. Ainsi, la politique locale de l'habitat doit permettre à l'ensemble des partenaires et acteurs locaux d'agir pour une offre de logements de qualité :

- **Maitrisée et équilibrée à l'échelle du territoire**
- **Modernisée, valorisée et attractive**
- **Adaptée à l'évolution des besoins**
- **Solidaire pour répondre à des besoins de publics spécifiques**

A l'instar des « secteurs » définis dans le PLH initial, la CCT a défini un nouveau groupe de communes dénommé « **Les Côtes en Haye** ». Ce secteur réunit les 8 anciennes communes de la Communauté de Communes des Côtes en Haye.

Le secteur « **les Côtes en Haye** » regroupe ainsi :

- **Ansauville**
- **Domèvre en Haye**
- **Grosrouvres**
- **Hamonville**
- **Manonville**
- **Minorville**
- **Noviant aux Près**
- **Tremblecourt**

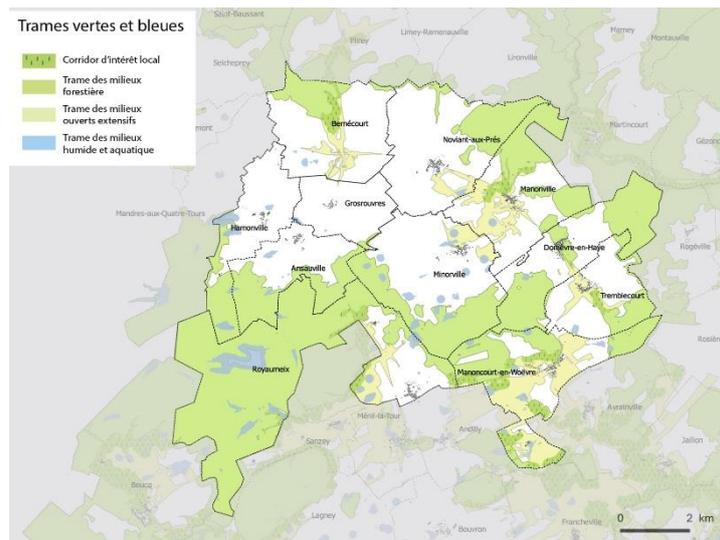
En outre, la commune de **Villey le Sec**, située au sud-est de la CCT, est intégrée au secteur existant dit de « **La vallée de la Moselle** ».

Le secteur de « **la Vallée de la Moselle** » regroupe ainsi :

- **Villey le Sec**
- **Bicqueley**
- **Chaudeney sur Moselle**
- **Pierre la Treiche**

De par le diagnostic réalisé sur les nouvelles communes, des **enjeux spécifiques** ont été mis en avant.

- **Structurer le secteur « Les Côtes en Haye » par son armature naturelle :**
  - **Accompagner les démarches de renaturation de la vallée de l'Esch** (programme en cours depuis 10 ans dans le cadre d'une démarche interterritoriale de Pont à Mousson à la forêt de la Reine).
  - **Conseiller les communes dans la définition de programmes d'aménagement notamment résidentiels préservant et renforçant la trame verte du territoire** (le long de la côte en Haye, le long de l'Esch...).



Source : ADEVAL (2014)

- **Structurer le territoire des Cotes en Haye par la préservation de son patrimoine bâti**
- **Accompagner les communes dans la définition de « projet de village » conservant la signature urbaine et architecturale historique du village** et notamment à travers l'articulation entre le centre-village et ses extensions.
- **Conseiller les communes dans la préservation de l'identité architecturale de l'habitat à travers le PLU** et l'application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.
- **Inscrire de sites à projets dans la convention-cadre EPFL** (possibilité de portage foncier/immobilier, études diverses, démolition...).
- **Faire bénéficier de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat aux propriétaires privés**, bailleurs ou occupants, du territoire.

### III / Les perspectives de développement

Il s'agit d'assurer la poursuite de la mise en œuvre du PLH de manière cohérente sans intervenir sur son organisation et son équilibre global. Les perspectives de développement sur les 9 communes ont été définies, pour les 3 années restantes du PLH (2016-2017-2018) sur le même modèle que les 25 communes du PLH initial (ex. base de référence 2000/2006, chiffres SITADEL ...).

La détermination du besoin en logements sur les 34 communes pour les années à venir, **s'inscrit dans les perspectives du SCOT Sud Meurthe et Moselle** ; elle correspond à **un besoin à hauteur d'environ 160 logements par an**, pour la Communauté de Communes, au regard de l'importance du nombre de logements vacants disponible sur le marché du logement local. Ces perspectives sont reprises dans ce dossier de modification simplifiée.

**150-160 logements par an**, soit :

- 900-960 sur la période de 6 ans du PLH
- 3 000-3 200 sur celle de 20 ans du SCOT.

#### A- 936 logements sur les 6 ans du PLH, un choix ambitieux et équilibré

Les mêmes principes et les perspectives de développement définis lors de l'adoption du PLH ont été retenus pour la territorialisation de « l'offre logement » sur les 9 nouvelles communes (ex. base de référence sur la période 2000-2006).

**Selon les perspectives de besoins en logements** pour les années à venir **sur les 34 communes**, il apparaît que le territoire doit continuer de produire **150 à 160 logements par an** pour répondre :

- Au besoin lié **au desserrement des ménages**, encore élevé en 2012 (2.5) alors que le SCOT prévoyait un niveau à hauteur de 2.24 en 2013,
- Au besoin lié **au renouvellement du parc de logement**,
- A **l'accueil de nouveaux ménages** au vu de la poursuite de la croissance démographique au niveau des dernières années (0.16% par an).

De ce fait, il est proposé, dans la poursuite de l'objectif proposé dans le PLH initial **de maintenir 150 logements sur les 25 communes sur les 6 ans** et d'en ajouter **12 par an pour répondre aux besoins des 9 communes nouvellement intégrées, pour les 3 années à venir**. Ainsi, les objectifs passeraient de **900 à 936 logements sur les 6 ans à venir**.

La répartition par secteur adaptée est la suivante :

**Tableau de territorialisation de l'offre logements sur les  
34 communes de la Communauté de Communes du Toulais**

Secteurs et Communes	Rythme annuel 2000-2006	Total logements PLH	
		Sur les 6 ans du PLH	Par an
<b>Toul</b>	50	<b>420</b>	<b>70</b>
<b>Communes périurbaines</b>	46	<b>180</b>	<b>30</b>
Dommartin les Toul Ecrouves			
<b>Sous-total Agglomération restreinte</b>	96	<b>600</b>	<b>100</b>
<b>Vallée de la Moselle</b>	9	<b>54</b>	<b>9</b>
Bicqueley Chaudeney sur Moselle Pierre la Treiche Villey le Sec			
<b>Plaine de Woëvre</b>	10	<b>60</b>	<b>10</b>
Andilly Bouvron Manoncourt en Woevre Ménil la Tour Royaumeix Sanzey			
<b>Coteaux du Toulais</b>	9	<b>60</b>	<b>10</b>
Boucq Bruley Lagney Lucey Pagney Dr Barine			
<b>Toulais Sud</b>	9	<b>60</b>	<b>10</b>
Charmes la Côte Domgermain Gye			
<b>Secteur de Foug</b>	12	<b>72</b>	<b>12</b>
Choloy Ménilot Foug Laneuveville Dr Foug Lay St Rémy Trondes			
<b>Côtes en Haye</b>	10	<b>30</b>	<b>10</b>
Ansauville Domèvre en Haye Grosrouvres Hamonville Manonville Minorville Noviant aux Près Tremblecourt			
<b>CCT</b>	155	<b>936</b>	<b>156</b>

## **Compatibilité du PLH avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCOT Sud 54**

**Le PLH de la CCT est compatible avec le SCOT Sud 54** (opposable depuis début 2014).

En effet, les PLH doivent être compatibles avec les orientations du SCOT. Il ne s'agit pas d'un rapport strict d'identité mais le but est de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du DOO. Cette marge de manœuvre permet une adaptation aux contextes locaux.

Sur ce constat, **les territoires peuvent donc affiner les objectifs de production de logements en s'appuyant sur des données plus précises**. C'est le cas, pour le calcul des besoins en logements ; la CCT s'est basée, concernant la vacance, sur des données FILOCOM c'est-à-dire gérées par les Services Généraux des Impôts, et qui mentionnent une vacance largement supérieure à celle de l'INSEE.

En outre, les différences de temporalités sont également à prendre en compte. Les objectifs du SCOT sont fixés à 12 ans autrement dit à l'horizon 2026, alors que ceux du PLH sont fixés à 6 ans. La CCT s'est fixée comme orientation de produire les logements prévus sur les 6 ans et progressivement augmenter la production pour atteindre à long terme les objectifs du SCOT.

### **B- Un développement de produits en neuf et dans l'ancien**

La récupération de la vacance sur les 34 communes demeure similaire à celle inscrite dans le PLH initial à savoir :

- **20 % de logements vacants à récupérer dans l'offre nouvelle sur Toul**
- **10 % sur les autres communes**

Le besoin de logement a été défini dans le cadre du PLH entre le développement d'une offre de logements neuf et la récupération de logements vacants. **Cet objectif est maintenu, faisant passer le niveau de logements vacants de 132 à 136.**

Communes	Total logements à réaliser sur les 6 ans du PLH	Dont logements neufs	Dont logements vacants à récupérer
<i>Toul</i>	420	336	84
<i>Communes périurbaines</i>	180	162	18
<b>Agglo restreinte</b>	<b>600</b>	<b>498</b>	<b>102</b>
<b>Vallée Moselle</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>5</b>
<b>Woevre</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>6</b>
<b>Coteau toulois</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>6</b>
<b>Toulois sud</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>6</b>
<b>Secteur Foug</b>	<b>72</b>	<b>65</b>	<b>7</b>
<b>Les Côtes en Haye</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>3</b>
<b>CCT</b>	<b>936</b>	<b>800</b>	<b>136</b>

### C- Une production de logements diversifiée et plus accessible

Le besoin de développement d'une offre plus accessible perdure à l'échelle des 34 communes. Néanmoins, une adaptation de la territorialisation de l'offre locative sociale est apportée dans le cadre de cette modification simplifiée.

#### Territorialisation de l'offre locative sociale

**La territorialisation de l'offre locative sociale, pour la période 2012-2018**, évolue sur la commune de Toul par rapport à la programmation du PLH initial afin de prendre en compte les projets concrétisés sur Toul (notamment dans le cadre de l'opération ANRU : 34 logements réalisés) et en cours de développement (projet de résidence intergénérationnelle en centre-ville d'environ 30 logements dont la livraison est prévue fin 2017/début 2018). En conséquence, la territorialisation de l'offre sociale s'oriente ainsi :

- **15 % de logements sociaux dans l'offre nouvelle sur Toul** (soit environ 63 logements sur la période 2012-2018)

Il ne s'agit que d'une **simple adaptation** pour prendre en compte la réalité des projets réalisés et à venir, faisant passer ce taux de 10 % (dans le PLH initial) à 15 %.

**Le taux de logements locatifs sociaux**, dans l'offre nouvelle, **sur les autres communes** demeure similaire à celui inscrit dans le PLH initial à savoir **10 %**.

Communes	Total logements à réaliser sur les 6 ans du PLH	Dont logements sociaux	%
<i>Toul</i>	420	63	15
<i>Communes périurbaines</i>	180	18	10
<b>Agglo restreinte</b>	<b>600</b>	<b>81</b>	<b>10</b>
<b>Vallée Moselle</b>	<b>54</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Woevre</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>Coteau toulois</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>Toulois sud</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>Secteur Foug</b>	<b>72</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>Secteur Les Côtes en Haye</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
<b>CCT</b>	<b>936</b>	<b>114</b>	<b>10</b>

Les moyens à renforcer ou développer pour permettre l'émergence de projets locatifs sociaux demeurent similaires à ceux mentionnés dans le PLH "initial" (orientations n° 3, action n° 5, page 69). **La segmentation entre PLUS et PLAI continueront à respecter le taux de 30% préconisé par l'Etat.**

## IV / Les copropriétés dégradées

La modification simplifiée du PLH intègre un volet « **copropriétés dégradées** » qui, sous l'impulsion de la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, devient **une des priorités des politiques locales de l'habitat**. Ce volet s'inscrit dans **l'orientation 2 « moderniser l'habitat ancien et valoriser les centres des villes et des villages »** et plus **précisément l'action 3 « traiter l'habitat privé ancien des communes »** du PLH initial.

### Diagnostic

Le régime de la copropriété est régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Il s'applique à « tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lot comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes ».

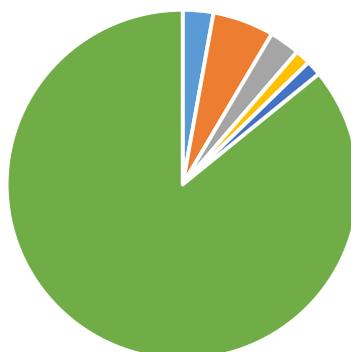
En 2009, selon FILOCOM, la Meurthe et Moselle comptait 7 780 copropriétés réparties dans 272 communes sur les 594 que totalise le département. Sur l'ensemble de ces copropriétés, 1089 sont classées en « famille C » et 1046 en « famille D ».

A noter que la catégorie D regroupe les copropriétés au plus fort potentiel de fragilité (combinaison de divers facteurs à savoir la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement sur le marché, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien, la présomption de présence de marchands de sommeil).

**Des copropriétés dégradées (classées C et D) ont été pré-identifiées par l'outil de repérage de l'ANAH sur les communes de TOUL, PIERRE LA TREICHE, ECROUVES, CHAUDENEY SUR MOSELLE ainsi que DOMMARTIN LES TOUL, et FOUG. Leur nombre est estimé à 68 soit 31.3 % du nombre total de copropriétés existantes (217).**

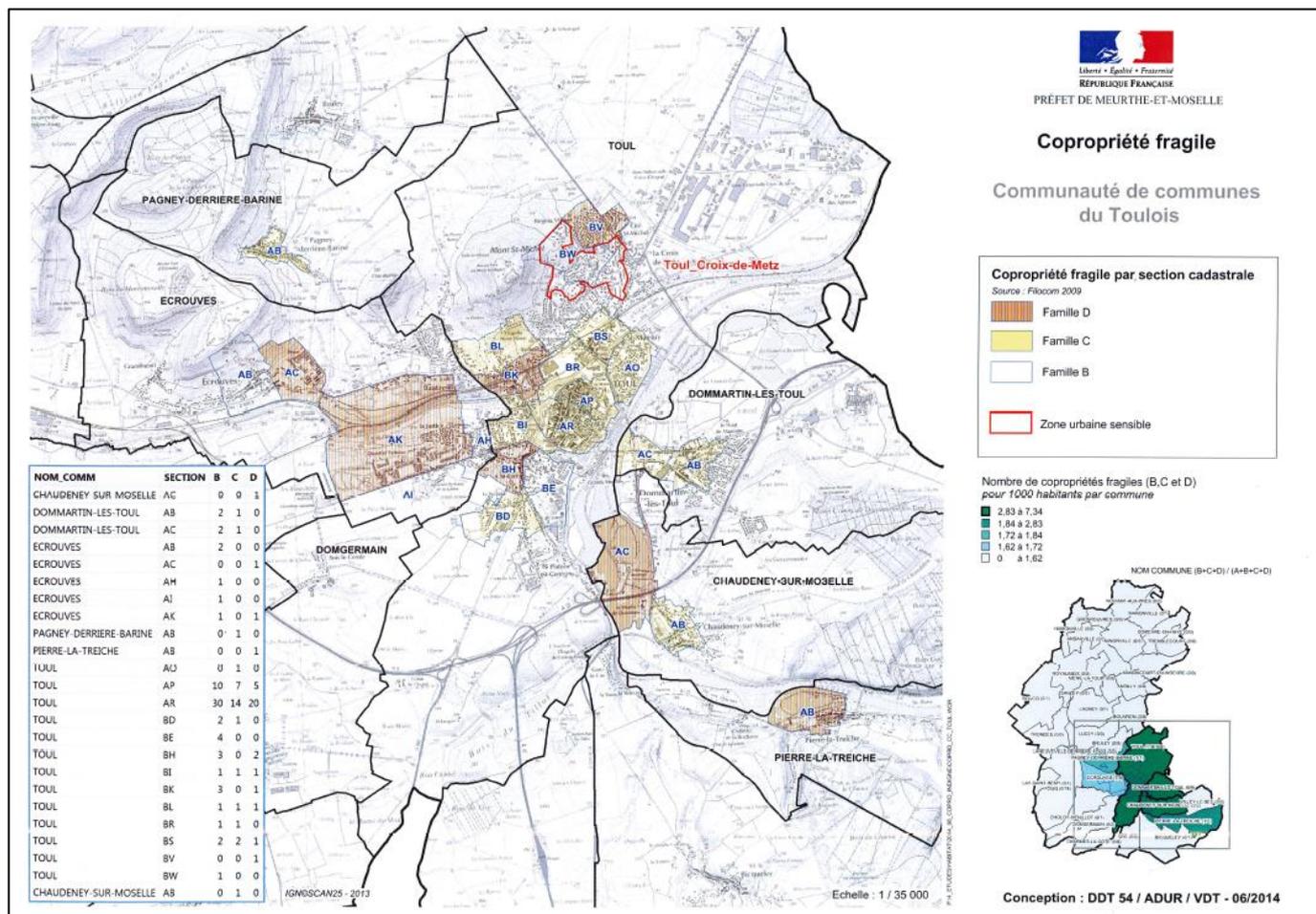
Certaines intercommunalités voisines présentent des taux approchant des 40 % telles que la CC du Bassin de Pompey, de Moselle et Madon ou du Saintois. En conséquence, le territoire de la CCT ne fait pas partie des territoires prioritaires pour orienter l'action future de l'ANAH en Meurthe et Moselle même s'il est nécessaire d'intégrer ce sujet dans la politique locale de l'habitat en s'appuyant, entre autre, **sur des outils de repérage définis à l'échelle nationale ou locale , et en mettant en place des dispositifs de prévention et/ou de guérison des copropriétés les plus fragiles.**

## Nombre de copropriétés C et D sur la Communauté de Communes du Toulais



■ Chaudeney-Sur-Moselle    ■ Dommartin-lès-Toul    ■ Ecrouves  
■ Pagny-d'arrière-Barine    ■ Pierre-la-Treiche    ■ Toul

*Sources: fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles-ANAH-décembre 2012*



Conception : DDT 54 / ADUR / VDT - 06/2014

Le diagnostic préalable d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) n'a **pas fait apparaître de problématiques spécifiques sur les 217 copropriétés**, majoritairement de petite taille, présentes sur le territoire communautaire. Le nombre de copropriétés fragiles ( $\pm 60$  selon données ANAH 2012) serait ainsi à relativiser.

Même si une OPAH spécifique « copropriétés dégradées » n'est pas appropriée pour notre territoire, **une vigilance particulière** est toutefois à prévoir dans le cadre de différentes missions et dispositifs (OPAH communautaire, observatoire de l'habitat, « SIG » Système d'Informations Géographiques..).

### **Objectifs**

- **Permettre le suivi des copropriétés** repérées et qualifiées de « dégradées »
- **Eviter les processus continus de dégradation** et **permettre la revalorisation** des copropriétés dans le marché local du logement
- **Repérer d'autres copropriétés** présentant des signes avancés de vétusté et de dégradation
- **Conseiller et accompagner les copropriétaires** souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation
- Valoriser le parc de logements afin de **limiter la vacance**

### **Moyens /modalités de mise en œuvre**

Dans le cadre du suivi opérationnel de l'OPAH, notamment sur la thématique de la précarité énergétique, **des actions de suivi** peuvent être réalisées, entre autre, par des contacts réguliers avec les syndicats des copropriétés identifiées (agents immobiliers, huissiers et syndicats bénévoles).

**Des actions de repérage** seront également menées par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH ; actions qui seront renforcées par la remontée d'informations d'autres partenaires locaux tels que les travailleurs sociaux ou élus tels que les Maires des communes membres.

Les copropriétés d'ores et déjà identifiées ou celles prochainement repérées seront **géolocalisées grâce à la création d'un SIG (Système d'Information Géographique)**.

En cas de souhait des copropriétaires de réaliser des travaux de réhabilitation, **un accompagnement** leur sera proposé en les mettant en contact avec les services idoines tels que l'ANAH ainsi que le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non-Décent par exemple. L'Espace Info Energie Ouest 54 sera également mobilisé et pourra conseiller les particuliers dans leurs projets de travaux (**conseils techniques et juridiques**).

### **Critères d'évaluation**

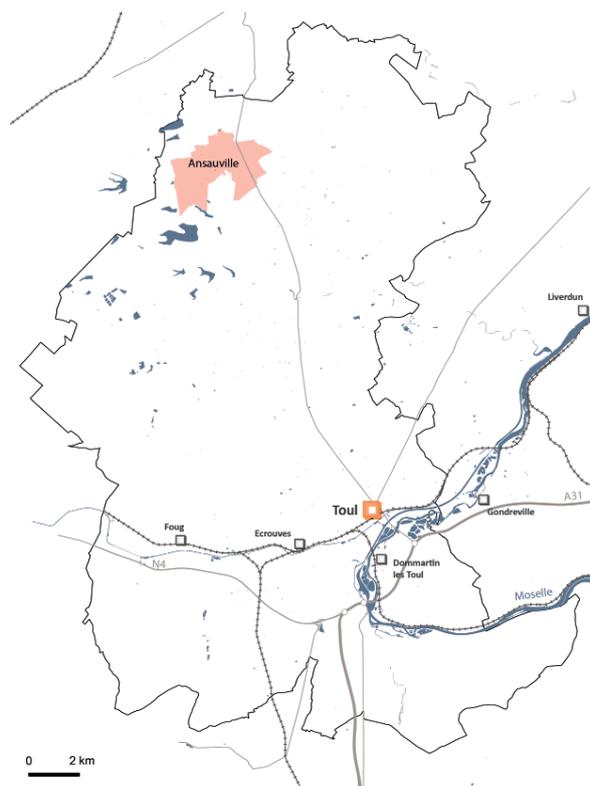
- Nombre d'immeubles et de logements concernés
- Localisation
- Nombre d'immeubles / logements traités
- Evolution de leur statut d'occupation
- Evolution des niveaux de consommation énergétique, des charges et des loyers

### **Calendrier**

2015-2018

## V / ANNEXES : Monographies communales

### A- Ansauville



Source : ADEVAL(2014)

### Contexte local

La commune d'Ansauville se situe au nord, à la fois, du territoire intercommunal et de la forêt de la Reine. C'est une commune à dominante rurale, où l'activité agricole est encore très présente et marquante dans le village. La vacance est supérieure à celle enregistrée sur la communauté de communes du toulais. Elle frappe notamment d'anciens bâtiments agricoles situés dans la rue de la croix. Sa desserte routière est assurée principalement par la RD104 qui relie deux axes départementaux structurants, la RD904 (entre Verdun et Toul) et la RD958 (entre Pont-à-Mousson et la RN4). Quelques minutes en voiture suffisent pour se rendre du village à la RD904. De ce fait, l'accès vers l'agglomération Toulaise est rapide.

Son territoire communal au relief peu marqué a pour arrière-plan paysager la forêt de la Reine qui constitue le principal point d'attractivité du territoire. Des chemins communaux permettent de s'y rendre.

D'un point de vue démographique, la commune d'Ansauville présente une légère augmentation de la population. Celle-ci est passée de 74 habitants en 1975 à 85 habitants en 2011. Cette évolution est

plus faible que celle enregistrée sur les autres communes des côtes en Haye (de Tremblecourt à Noviant aux Près). Au cours de la dernière période intercensitaire, la population a toutefois stagné.



Source : ADEVAL

### Contexte environnemental

Comme pour les communes de Minorville et d'Hamonville, la commune d'Ansauville propose des milieux humides de grande qualité. Celle-ci est reconnue par une identification au titre du réseau Natura 2000 du ruisseau de l'Esch et de ses berges. Il en va de même pour la forêt de la Reine et ses étangs.

La commune d'Ansauville constitue le point de jonction entre la plaine de la Woèvre et la forêt de la Reine. C'est sur cette commune que le bassin versant du ruisseau de l'Esch débute. L'Esch avec ses affluents et ses étangs constitue l'axe structurant de la trame bleue de ce secteur. Autour de la forêt de la Reine, des circulations et des échanges entre le milieu forestier et les espaces agricoles (et en premier lieu les prairies) sont identifiés. C'est également un lieu de passage pour les oiseaux migrateurs traversant l'Europe, comme les grues cendrées.

La commune d'Ansauville est concernée par les aléas de retrait et de gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier car il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

### Contexte urbain

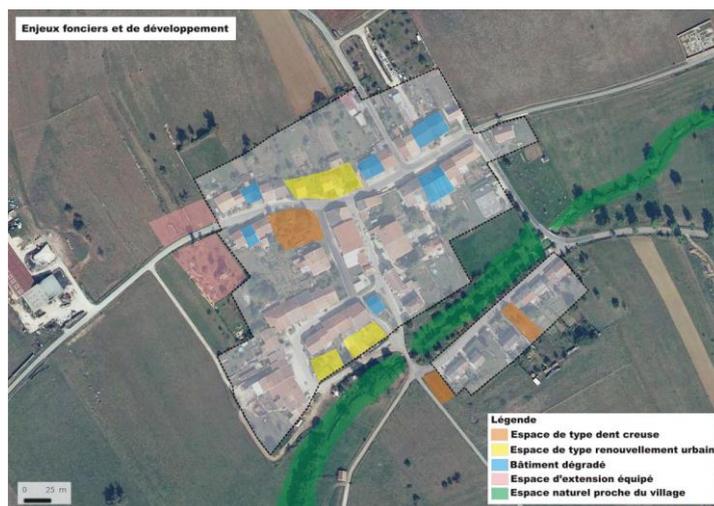


Source : ADEVAL

Le village d'Ansauville présente une enveloppe urbaine qui se divise en deux parties. C'est l'Esch qui crée cette séparation au sein du village. La première partie de l'enveloppe, située au nord de l'Esch est la plus importante. Elle est relativement compacte. Comme pour le village de Minorville, elle se structure autour d'une rue principale qui la traverse de part en part. On retrouve les composantes traditionnelles du village-rue, des fronts bâtis de part et d'autre de la voie et des usoirs assurant la transition entre l'espace bâti et la rue. Les fronts bâtis présentent une plus grande compacité et perméabilité au niveau des deux extrémités de cet axe. Dans sa partie centrale, les voies et les espaces sans construction autour des hangars agricoles introduisent des ouvertures et des trouées dans ces fronts bâtis. L'enveloppe urbaine descend vers l'Esch en s'appuyant sur deux voies perpendiculaires à l'axe principal. Proches de la rivière, l'église et la mairie ont pris leur place. Cet ensemble urbain ainsi composé forme un «T».

La seconde partie de l'enveloppe se limite à un seul rang d'habitation faisant face au village. Les habitations présentent un profil architectural moins cohérent. Enfin, l'urbanisation récente n'a pas touché le dessin de cette enveloppe urbaine.

## Analyse foncière



Source : ADEVAL(2014)

La commune d'Ansauville propose, aujourd'hui, une délimitation claire entre la zone bâtie et les espaces naturels. Maintenir cet état de fait est un enjeu pour la commune. Un développement urbain, peu consommateur de foncier, peut s'y développer. En effet, la commune peut s'appuyer sur un potentiel de développement en son sein. Il s'agit d'abord de bâtiments à reconquérir, notamment, sur les rues de «la Croix et du Poirier Roulot».

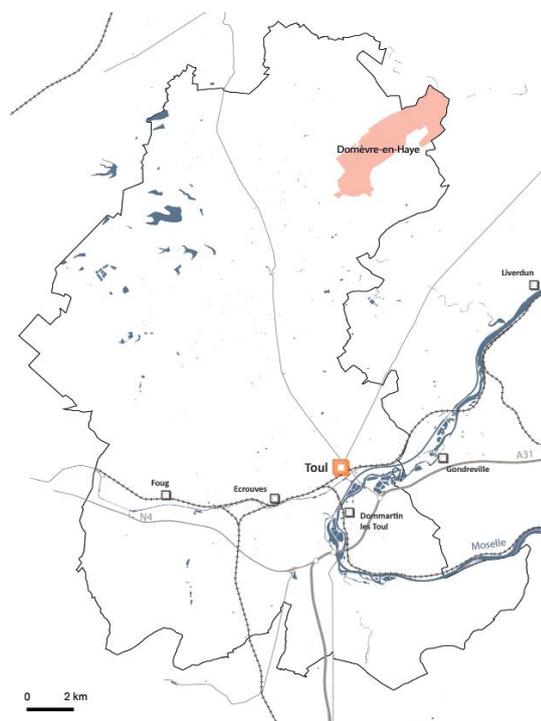
A côté de ces espaces, des plateformes de matériels agricoles ou des granges peuvent aussi offrir, à terme, des espaces de développement pour la commune.

## Tableau récapitulatif ANSAUVILLE

Pop. légale en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Pop. légale en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2006 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements sociaux en 2012 <i>(RPLS)</i>	Nb de logements sociaux en 2014 <i>(RPLS)</i>	Nombre de logements vacants en 2007 <i>(FILOCOM)</i>	Nombre de logements vacants en 2013 <i>(FILOCOM)</i>	Doc. D'urba
79 hab.	85 hab.	2.8 pers.	2.6 pers.	40	40	0	0	4	8	RNU



## B- Domèvre-en-Haye



Source : ADEVAL

### Contexte local

La commune de Domèvre-en-Haye se situe dans le quart est du territoire intercommunal, entre les communes de Tremblecourt et de Manonville. Elle constitue **le principal centre de services de ce secteur de la Communauté de Communes**. En effet, elle est la seule commune à proposer une offre de services comprenant, à la fois, des services publics (mairie, groupe scolaire, maison des associations, terrain de sports....) et privés (un restaurant-bar, une épicerie, une pharmacie). Le SCoTSud54 considère la commune de Domèvre-en-Haye comme un bourg de proximité.

La desserte routière est assurée principalement par la RD907 qui se connecte à la RD611 au niveau du carrefour «des Quatre Vents» à Rosières-en-Haye. Cette connexion rapide, à moins de 15 minutes en voiture, lui procure un accès rapide vers les agglomérations de Toul, de Pont-à-Mousson et de Nancy.

Domèvre-en-Haye occupe, par ailleurs, une position d'interface entre plusieurs secteurs du plateau de Haye, la plaine de la Woèvre et ses premières prairies se développant en direction du bois de Domèvre, le rebord de la terrasse séparant la plaine de la Woèvre et la vallée de l'Esch, et enfin, les plateaux forestiers et cultivés conduisant à la vallée de l'Esch.

La commune de Domèvre-en-Haye a enregistré une forte croissance démographique depuis 1990, de l'ordre de 43 %. Sa population est passée de 312 habitants en 1990 à 449 habitants en 2011. Entre 2006 et 2011, la population a toutefois légèrement baissé, passant de 460 habitants à 449 habitants.



Source : ADEVAL

### Contexte environnemental

La commune de Domèvre-en-Haye présente un profil similaire à celui observé sur la commune voisine de Tremblecourt. Seule l'extrémité nord-est du territoire communal est couvert par une ZNIEFF de type 1. Comme sur la commune de Tremblecourt, la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoTSud54 montre le rôle d'interface joué par les milieux naturels présents sur la commune de Domèvre-en-Haye et sur les communes limitrophes.

Le territoire communal de Domèvre-en-Haye s'inscrit dans une logique de liaisons environnementales multiples :

- pour la première, comme sur la commune de Tremblecourt, cette liaison suit le rebord de la terrasse séparant la plaine de la Woëvre et la vallée de l'Esch. Un corridor d'intérêt local y est même identifié. Celui-ci pénétrant jusqu'à l'intersection des deux branches du village-rue,
- pour les deux autres, situées aux extrémités méridionales et septentrionales du territoire communal, les espaces forestiers s'inscrivent, pour l'un, dans l'organisation des milieux naturels de la vallée de l'Esch, et pour l'autre, dans la continuité forestière liant Domèvre à Royaumeix.

La commune de Domèvre-en-Haye est concernée par les aléas de retrait et de gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier car il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

## Contexte urbain



Source : ADEVAL

Le village de Domèvre-en-Haye présente une forme urbaine se rapprochant de celle observée sur les communes voisines de Tremblecourt et de Manonville. Chacun de ces trois villages comporte deux secteurs :

- une première branche du village-rue située au bas du village avec une orientation nord-ouest / sud-est. Sa longueur est d'environ 250 mètres de long. Son tracé n'est pas rectiligne. Cette première branche du village-rue ne comporte que deux fronts bâtis se faisant face dans sa partie terminale du village (en direction de Manonville).
- une seconde branche du village-rue remontant vers le plateau. L'espace public est encadré presque tout du long par deux fronts bâtis se faisant face. En son centre, un îlot bâti organisé autour de l'église et la mairie, a pris place. A l'intersection des deux branches du village rue, des bâtiments publics (un pôle médical et la maison des associations) et un bâtiment réhabilité par Toul Habitat comprenant 8 appartements signalent cette position.

Comme pour Tremblecourt, le village de Domèvre-en-Haye a vu se développer, dans sa partie basse, le groupe scolaire et les équipements sportifs de proximité. L'enveloppe urbaine épouse l'organisation urbaine décrite ci-dessus. Néanmoins, l'urbanisation contemporaine s'est traduite par une importante évolution de sa superficie. Les 30 dernières années ont ainsi amené la création d'un second rideau d'urbanisation le long de la route nationale, entre l'entrée du village (côté Tremblecourt) et la «rue du Vin». Située dans la partie basse du village, cette extension est presque invisible pour le visiteur. Seule son extrémité au niveau de l'entrée de la commune (côté Tremblecourt) la signale. Elle accueille également le nouveau groupe scolaire. Enfin entre les deux rideaux d'urbanisation, un cœur vert linéaire existe. Son existence a été décidée par la commune.

La commune de Domèvre-en-Haye dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2010.

## Analyse foncière



Source : ADEVAL

La commune de Domèvre-en-Haye dispose de peu d'opportunités foncières dans son enveloppe urbaine. En effet, les espaces déjà bâtis, à l'exception d'une ancienne ferme située à la sortie du village (en direction de Manonville), ne présentent pas de signes criant d'abandon et de fragilité. Ainsi, le long des rues «de la Côte» et de «Saint-Mihiel», les fronts bâtis et les bâtiments les composant sont en bon état. Une ferme, dans la partie basse de la rue de la côte, pourrait présenter une opportunité notamment pour créer de nouveaux espaces de stationnement dans le village.

Les seules opportunités foncières recensées dans l'enveloppe urbaine sont donc :

- des dents creuses qui sont rares. On en compte moins de cinq. Une partie de ce potentiel foncier est aujourd'hui «gelée» en raison soit de la rétention foncière soit de l'affectation à d'autres usages (cœur vert).
- un bâtiment dégradé qui est lié à la maison de maître.

Le fait de maintenir la seconde branche du village-rue, sans nouveaux programmes de développement, permet de maintenir la signature du village historique dans le paysage. En effet, l'équilibre existant entre les masses boisées et la trame bâtie est à maintenir. Toutefois, l'enfrichement des anciens secteurs de vergers doit alerter la commune et notamment dans l'espace délimité par le secteur de «naturisme» et les habitations bordant la rue de la côte. Cet espace aujourd'hui boisé et partiellement en friche comblant les deux barres du «L» représente l'espace essentiel dans le développement futur de la commune.

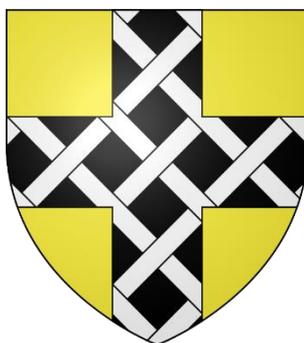
C'est ici que la définition d'un programme mêlant la préservation de l'environnement, le développement de l'habitat, la création de cheminements piétons, doit pouvoir émerger.



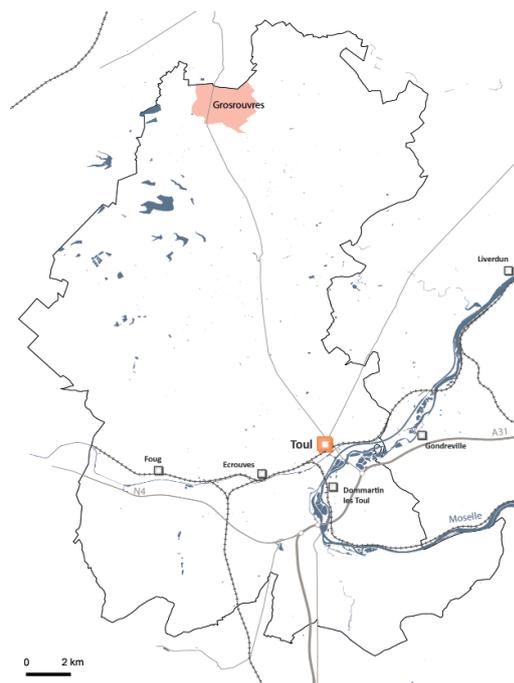
Source : ADEVAL

## Tableau récapitulatif DOMEVRE-EN-HAYE

Pop. légale en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Pop. légale en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2006 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements sociaux en 2012 <i>(RPLS)</i>	Nb de logements sociaux en 2014 <i>(RPLS)</i>	Nombre de logements vacants en 2007 <i>(FILOCOM)</i>	Nombre de logements vacants en 2013 <i>(FILOCOM)</i>	Doc. D'urba	Date d'approbation
353 hab.	449 hab.	2.9 pers.	3.1 pers.	163	161	12	12	10	17	PLU	Décembre 2010



## C- Grosrouvres



Source : ADEVAL

### Contexte local

La commune de Grosrouvres se situe à la limite septentrionale du territoire intercommunal. Son territoire communal présente un relief peu marqué. Le village a pour arrière-plan paysager, d'un côté les prairies de la plaine de la Woëvre, et de l'autre côté la RD904. D'un point de vue démographique, la commune de Grosrouvres présente une population stable autour de 50 habitants depuis les années 1970. En 2011, 52 habitants y résidaient.

### Contexte environnemental

La commune de Grosrouvres a pour limite méridionale le ruisseau de l'Esch qui est inscrit comme une zone Natura 2000. Avec le ruisseau de Grosrouvres, la commune s'inscrit en partie dans une logique de corridor nord / sud qui s'étend en étoile autour du village de Bernécourt. Ce ruisseau afflue de l'Esch relie le ban communal et plus largement les logiques de fonctionnement environnemental lié à l'Esch.

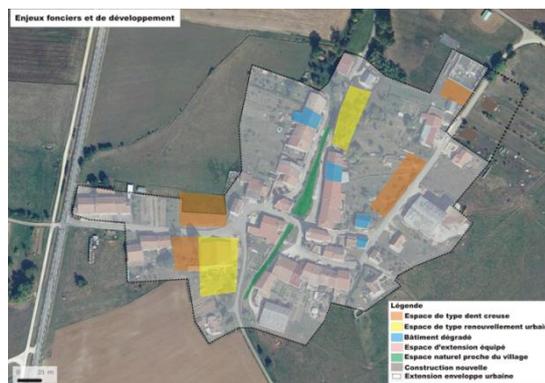
La commune de Grosrouvres est concernée par les aléas de retrait et de gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier car il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

## Contexte urbain

Le village historique de Grosrouvres présente une enveloppe urbaine présentant trois entités architecturales :

- Un village-rue s'accrochant à la RD904. Ce village-rue n'est composé que de quelques blocs d'habitation et d'espaces de jardins récréatifs ou de potagers. Les bâtiments ont été reconstruits dans les années 1920 lors de la phase de reconstruction qui a suivi le premier conflit mondial.
- Un village-rue organisé de part et d'autre du ruisseau de Grosrouvres. On retrouve, ici, des fronts bâtis composés de bâtiments mitoyens. Le ruisseau de Grosrouvres passe entre les deux fronts bâtis les plus importants du village. Le front bâti situé sur la rive droite du ruisseau était «auparavant» plus long. Il a été progressivement détruit au cours du XX siècle.
- A son extrémité méridionale, la troisième partie du village historique se structure autour de l'église. L'habitat est toujours mitoyen mais l'espace public se resserre. Cette armature bâtie d'origine se prolonge en direction du cimetière vers le sommet du promontoire par une rue. Elle abrite quelques constructions individuelles et un bâtiment agricole.

## Analyse foncière



Source : ADEVAL

La commune de Grosrouvres présente dans son enveloppe urbaine des possibilités de se développer. On distingue plusieurs problématiques :

- L'accroche urbaine entre les deux villages «rue». Ici, l'enjeu renvoie à la question du profil du front urbain à donner à cette partie du village. L'alignement à donner aux futures habitations est le point essentiel à traiter.
- La densification du village rue du «ruisseau». En son sein, il présente des bâtiments agricoles à réaffecter. Il peut offrir, sur le site de l'ancien front bâti, des possibilités de constructions nouvelles.
- La réaffectation dans le village autour de l'église. Des bâtiments peuvent offrir des opérations de réaffectation.
- L'extension urbaine à achever. L'extension urbaine propose dans son tracé supérieur quelques possibilités de constructions nouvelles. Sa partie basse est gelée du fait de la présence d'un bâtiment agricole. Enfin, la parcelle communale mitoyenne du cimetière est destinée à l'accueil d'un réservoir pour la défense incendie du village.

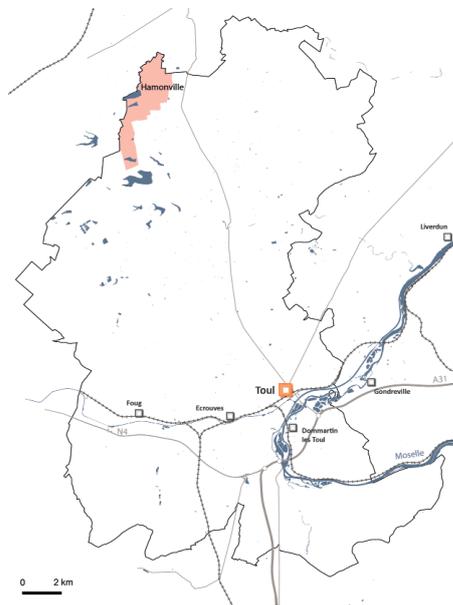
Sur la commune de Grosrouvres, les besoins se limitent à combler les espaces libres situés dans l'enveloppe et à encourager la reprise de bâtiment existant. L'enjeu patrimonial est particulièrement important sur les fronts bâtis encadrant le ruisseau de Grosrouvres.

## Tableau récapitulatif GROSROUVRES

Pop. légale en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Pop. légale en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2006 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements sociaux en 2012 <i>(RPLS)</i>	Nb de logements sociaux en 2014 <i>(RPLS)</i>	Nombre de logements vacants en 2007 <i>(FILOCOM)</i>	Nombre de logements vacants en 2013 <i>(FILOCOM)</i>	Doc. D'urba
46 hab.	52 hab.	2.4 pers.	2.1 pers.	29	29	0	0	2	0	RNU



## D- Hamonville



Source : ADEVAI

### Contexte local

La commune d'Hamonville se situe à la limite occidentale du territoire intercommunal. Elle est limitrophe de la commune de Mandres-aux-Quatre-Tours et d'Ansauville. Comme pour cette dernière, l'activité agricole marque fortement son image. Plusieurs exploitations agricoles limitent le développement résidentiel du village. En son sein, des bâtiments d'habitation ne sont pas occupés et ne sont plus entretenus. Le taux de vacance reflète cette situation.

Sa desserte routière est assurée seulement par la RD104 qui relie deux axes départementaux structurants, la RD904 (entre Verdun et Toul) et la RD958 (entre Pont-à-Mousson et la RN4). Quelques minutes en voiture suffisent pour se rendre du village à la RD904. Par conséquent, l'accès vers l'agglomération Toulloise est ainsi rapide.

Son territoire communal au relief peu marqué a pour arrière-plan paysager la forêt de la Reine qui constitue le principal point d'attractivité du territoire. Des chemins communaux permettent de s'y rendre.

D'un point de vue démographique, la commune d'Hamonville est marquée par le déclin de sa population depuis les années 1990. En 1990, le village comptait 132 habitants. Au début du XXI<sup>ème</sup> siècle, plus que 97 habitants y résident. Ce processus peut être lié à l'effet de cycle constaté traditionnellement avec les «lotissements». Le lotissement, situé à l'entrée de la commune, a été réalisé au début des années 1980 ; il est entré dans la phase de retournement démographique.

## Contexte environnemental

Comme pour les communes de Minorville et d'Ansauville, la commune d'Hamonville propose des milieux humides de grande qualité. Celle-ci est reconnue, par une identification au titre du réseau Natura 2000, du ruisseau de l'Esch et de ses berges. Il en va de même pour la forêt de la Reine et ses étangs. La commune d'Hamonville présente deux situations:

- une première partie du territoire communal où la forêt de la Reine et les espaces humides qui s'y rattachent, témoignent de la richesse des milieux. C'est la partie sud du territoire communal,
- une seconde partie du ban communal, situé au nord du village, consacrée presque exclusivement à la culture. Les prairies y sont de moins en moins présentes.

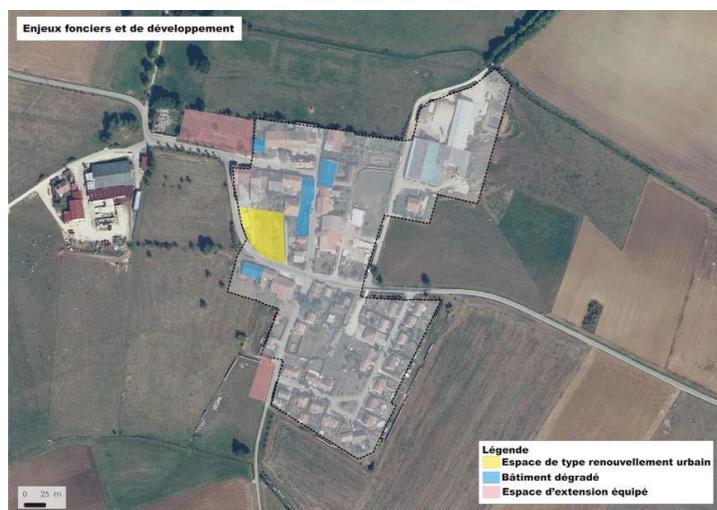
## Contexte urbain

Le village d'Hamonville présente une enveloppe urbaine composée de deux secteurs :

- Le village historique en forme de T, organisé autour de l'église. Sur ces marges, des bâtiments agricoles contemporains ont pris place. Ce départ d'une partie des bâtiments des exploitations agricoles et notamment les installations d'élevage, n'a pas libéré les anciens bâtiments pour d'autres vocations. Ces bâtiments sont toujours occupés, principalement pour du stockage. L'habitat de ce premier secteur est fait de fermes, de granges et de hangars. Des situations de vacance et d'obsolescence des bâtiments sont constatées.
- Le village contemporain, aussi étendu que le premier, est organisé autour d'une rue dessinant un L. L'habitat est purement individuel. La mitoyenneté est totalement absente. La commune d'Hamonville est dotée depuis mars 2014 d'une carte communale. Ce document ne propose qu'une seule possibilité de développement le long de la rue de Boucq.

## Analyse foncière

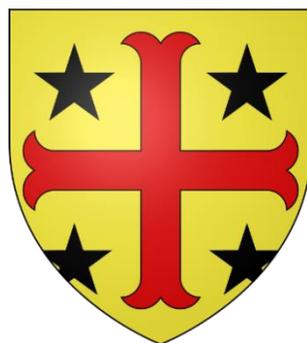
La commune d'Hamonville présente une enveloppe urbaine de petite taille. En son sein, les seules opportunités foncières se situent dans le village historique. Il s'agit de bâtiments aujourd'hui vacants ou dégradés. Par ailleurs, en cas de mutation de l'activité agricole, les plateformes de stockage de matériels agricoles pourraient être mobilisées. L'enjeu est notamment patrimonial notamment sur les bâtiments situés à l'intersection entre les rues de Cécile et de l'église.



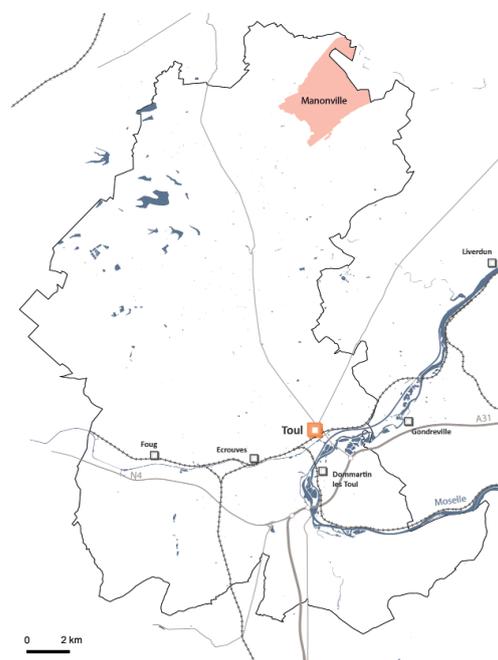
Source : ADEVAL

## Tableau récapitulatif HAMONVILLE

Pop. légale en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Pop. légale en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2006 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements sociaux en 2012 <i>(RPLS)</i>	Nb de logements sociaux en 2014 <i>(RPLS)</i>	Nombre de logements vacants en 2007 <i>(FILOCOM)</i>	Nombre de logements vacants en 2013 <i>(FILOCOM)</i>	Doc. D'urba	Date d'approbation
122 hab.	97 hab.	3.4 pers.	2.7 pers.	42	41	0	0	3	4	CC	2014



## E- Manonville



Source : ADEVAL

### Contexte local

La commune de Manonville se situe dans le quart est du territoire intercommunal et entre les communes de Noviant-au-Près et de Domèvre-en-Haye. Elle constitue le principal centre d'intérêt patrimonial sur le tracé de la RD907. C'est notamment la présence d'une superbe maison forte et de son parc boisé qui lui donne ce rôle. Cette maison forte accueille des gîtes. La commune abrite, par ailleurs, la crèche de l'ancienne Communauté de Communes des Côtes-en-Haye.

Sa desserte routière est assurée principalement par la RD907 qui se connecte à la RD611 au niveau du carrefour des «Quatre Vents» à Rosières-en-Haye. Cette connexion rapide, à moins de 20 minutes en voiture, lui procure un accès rapide vers les agglomérations de Toul, de Pont-à-Mousson et de Nancy. Cette desserte est complétée par deux voies communales, l'une en direction de la plaine de la Woèvre (par le village de Minorville) et l'autre en direction de La Petite Suisse Lorraine (par le village de Martincourt). Elle occupe également une position d'interface naturelle entre plusieurs secteurs du plateau de Haye, la plaine de la Woèvre et ses premières prairies se développant en direction de Minorville, le rebord de la terrasse séparant la plaine de la Woèvre et la vallée de l'Esch, et enfin, les plateaux forestiers et cultivés conduisant à la vallée de l'Esch. Une fois passé le village en direction de Noviant-au-Près, l'Esch apparaît enfin sur le territoire.

La commune de Manonville a enregistré une forte croissance démographique depuis 1975 de l'ordre de 37 %. Sa population est passée de 175 habitants en 1968 à 241 habitants en 2011. Entre 2006 et 2011, la population a toutefois augmenté moins rapidement que lors des précédentes périodes intercensitaires.



Source : ADEVAL

### Contexte environnemental

La commune de Manonville abrite une richesse environnementale reconnue avec la présence, notamment sur son territoire, du ruisseau de l'Esch. L'identification de ce dernier comme un site Natura 2000 en atteste. En outre, l'existence d'une ZNIEFF de type 1 le long de l'Esch et ses affluents et dans les massifs boisés situés au nord-ouest du ban communal illustre aussi cette situation. Traversant le ban communal dans sa partie orientale, l'Esch marque au pied du village, une légère ondulation. La rupture topographique accompagnant l'Esch dans ce secteur forme une limite et un rempart solide à l'urbanisation future du village dans cette direction.

La commune de Manonville constitue le point de jonction majeur entre la plaine de la Woèvre et la vallée de l'Esch. A ce titre, le ban communal est donc l'un des principaux corridors d'échanges entre ces deux entités géographiques. La carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoTSud54 en atteste. Par ailleurs, un continuum de prairies, s'inscrivant notamment dans les lits de l'Esch et ses affluents, relie les villages de Manonville et de Minorville. Il est également un espace de liaisons avec les boisements intermédiaires ceinturant le village de Domèvre-en-Haye. La présence des premières mares et d'étangs commence à annoncer la composition territoriale qui sera celle observée sur les communes de Minorville, Ansauville, Grosrouvres et Hamonville.

### Contexte urbain



Source : ADEVAL

Le village de Manonville présente toujours une forme urbaine se rapprochant de celle observée sur les communes voisines de Tremblecourt et de Domèvre-en-Haye. Ici, le village prend la forme d'un «T» alors que sur Domèvre-en-Haye, c'est un village en «L». Chacun de ces trois villages comporte deux grands secteurs :

- une première branche du village-rue située au bas du village avec une orientation nord-ouest / sud-est. Longue d'environ 500 mètres, le tracé de cette première branche épouse au mieux le terrain naturel, et notamment, la topographie du site. On passe d'un point haut à un point bas en suivant une légère courbe. L'alternance dans la trame bâtie, d'abord, une série de maisons individuelles, puis, une maison forte avec son enceinte, et enfin, le village-rue traditionnel avec ses usoirs et ses fronts bâtis concourent à la qualité de cet axe,
- et une seconde branche du village-rue, située au point de jonction entre le village rue et le secteur de la maison forte qui remonte vers le plateau et la vallée de l'Esch. La structure bâtie traditionnelle du village-rue est moins dense et longue que sur Domèvre-en-Haye et Tremblecourt. Elle laisse la place plus rapidement à une structure bâtie plus lâche et plus aérée, notamment, à partir de la salle des fêtes. L'enveloppe urbaine épouse l'organisation urbaine décrite ci-dessus. Néanmoins, l'urbanisation contemporaine s'est traduite par une importante évolution. A l'entrée du village (côté Domèvre-en-Haye), un espace urbain contemporain a vu le jour au-dessus de la RD907. On y retrouve un hangar et une succession de maisons individuelles.

La commune de Manonville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) datant de Septembre 2006.

## Analyse foncière



Source : ADEVAL

Comme les communes de Tremblecourt et de Domèvre-en-Haye, la commune de Manonville dispose de peu d'opportunités foncières dans son enveloppe urbaine. En effet, les espaces déjà bâtis, à l'exception de trois anciennes fermes situées à la sortie du village (en direction de Noviant-aux-Prés), ne présentent pas de signes criant d'abandon et de fragilité. Ainsi, le long des «rues de la Fontaine» et de «Saint-Laurent», les fronts bâtis et les bâtiments les composants sont globalement en bon état.

Les seules opportunités foncières recensées dans l'enveloppe urbaine sont donc :

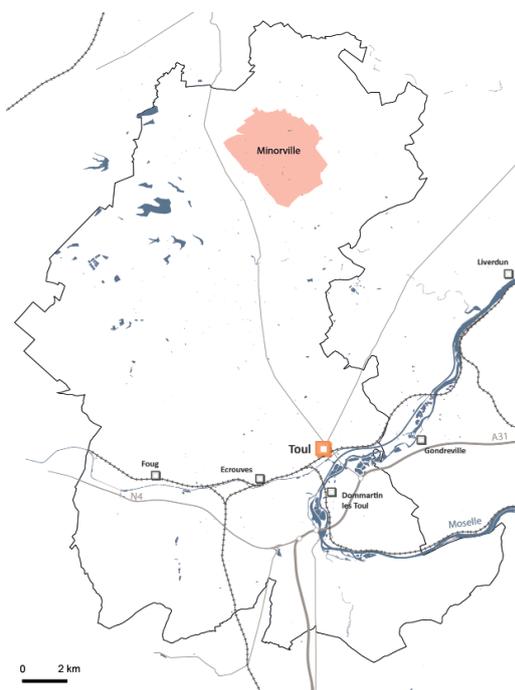
- des dents creuses qui sont rares. On en compte quatre, réparties dans les différents secteurs du village,
- trois bâtiments dégradés dans la dernière partie de la «rue Saint-Laurent». Pour maintenir la continuité de la trame bâtie, il est important de préserver la structure de ces bâtiments (au moins la façade). Ces bâtiments peuvent également être l'occasion d'imaginer, soit de nouveaux espaces de stationnement dans le village (des deux côtés de la rue), soit des espaces de liaison avec un secteur futur à aménager.

## Tableau récapitulatif MANONVILLE

Pop. légale en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Pop. légale en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2006 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements sociaux en 2012 <i>(RPLS)</i>	Nb de logements sociaux en 2014 <i>(RPLS)</i>	Nombre de logements vacants en 2007 <i>(FILOCOM)</i>	Nombre de logements vacants en 2013 <i>(FILOCOM)</i>	Doc. D'urba	Date d'approbation
205 hab.	241 hab.	2.6 pers.	2.7 pers.	101	103	0	0	13	13	PLU	Septembre 2006



## F- Minorville



Source : ADEVAL

### Contexte local



Source : ADEVAL

La commune de Minorville se situe dans le quart est du territoire intercommunal et entre les communes d'Ansauville et de Manonville. C'est une commune à dominante rurale qui ne possède pas le niveau de services offert dans les communes voisines de Domèvre-en-Haye et de Manonville. L'agriculture est encore très présente dans le village.

Sa desserte routière est assurée principalement par la RD100 qui se connecte à la RD907 au niveau du village de Noviant-aux-Prés. Deux voies communales complètent la desserte routière de la commune, l'une, en direction de Minorville, et l'autre, en direction de la RD904 (branchement au niveau d'Ansauville). A la différence des communes de Domèvre-en-Haye, de Tremblecourt, le ban

communal de Minorville se déploie sur la seule plaine de la Woëvre. Son relief est peu accentué mais il suit l'orientation sud-ouest / nord-est donnée par les cours d'eau traversant la commune, les ruisseaux de l'Esch et de Réhanne.

D'un point de vue démographique, la commune de Minorville croît de nouveau depuis les années 2000. Sa population est passée de 183 habitants en 1990 à 234 habitants en 2011.

### Contexte environnemental

La commune de Minorville propose des milieux humides de grande qualité. Celle-ci est reconnue par une identification au titre du réseau Natura 2000 du ruisseau de l'Esch et de ses berges. Les espaces boisés situés à la limite du ban communal, à l'ouest, sont, quant à eux, recensés dans l'inventaire ZNIEFF de type 1.

La commune de Minorville présente un réseau hydrographique plus dense que les communes de Tremblecourt et de Domèvre-en-Haye. Deux rivières encadrent le village, l'Esch au nord, et la Réhanne au sud. Des mares, des retenues et de petits étangs complètent et s'ajoutent à ce réseau.

Deux continuums se dessinent à travers l'analyse de la trame verte et bleue du SCoTSud54 :

- à l'ouest du village, le continuum notamment de prairies et débutant depuis les villages de Manonville et de Noviant-aux-Prés s'arime au village depuis l'Esch,
- au sud, le bois de Minorville constitue un des éléments du continuum forestier aboutissant à la forêt de la Reine.

### Contexte urbain



Source : ADEVAL

Le village de Minorville s'est développé entre deux cours d'eau, l'Esch et la Réhanne. Le dessin de l'enveloppe urbaine se cale en partie sur l'organisation d'un village-rue ayant pour épine dorsale, la Grande Rue. Cette dernière s'étire sur 500 mètres de long. Elle présente un profil relativement rectiligne avec l'église comme principale perspective. La trame bâtie est composée principalement de fronts bâtis dont la densité et l'imperméabilité décroissent en se rapprochant de l'église. Depuis la Grande Rue, deux voies descendent vers la Réhanne et conduisent à un point de franchissement de cette dernière. De part et d'autre de ces voies, des bâtiments d'habitation et agricoles délimitent

l'espace public, et notamment, le long de la «rue de la Corvée». Un cœur d'îlot perméable et peu dense, délimité par les rues «de la Corvée» et «de Réhanne», s'est formé.

L'urbanisation récente a contribué à étirer cette enveloppe urbaine :

- vers l'ouest, en direction de l'Esch. Un lotissement s'est greffé à la sortie du village entre une petite retenue artificielle de l'Esch et une grande ferme,
- vers l'est, à l'arrière de l'église où des constructions individuelles se sont implantées jusqu'au cimetière.

La commune de Minorville est dotée d'une carte communale approuvée en décembre 2009.

## Analyse foncière

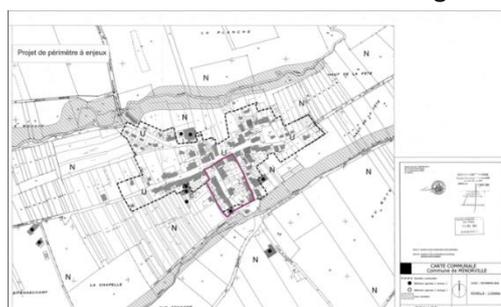


Source : ADEVAL

Comme pour les autres communes situées autour de la forêt de la Reine, les possibilités d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine sont plus importantes. Ces possibilités sont :

- des dents creuses, notamment situées entre le cimetière et l'église,
- des bâtiments dégradés répartis sur les trois principales rues du village,
- un cœur d'îlot qui peut offrir des possibilités de développement, soit en son cœur, soit sur son contour.

La stratégie d'aménagement demeure à fixer. Des bâtiments dégradés et des parcelles non bâties sont identifiés et représentent autant de possibilités à saisir ou non pour structurer une stratégie d'aménagement. Des parcelles également en vente peuvent représenter des espaces d'entrées et de sorties de cet îlot. Le besoin ici est de s'attacher au renouvellement urbain de cet îlot. Le maintien du patrimoine bâti, la prise en compte d'activités de tourisme et de loisirs (centre équestre au bord de la réhanne) sont autant de facteurs qui doivent amener la commune à fixer une stratégie de renouvellement urbain sur ce secteur du village.

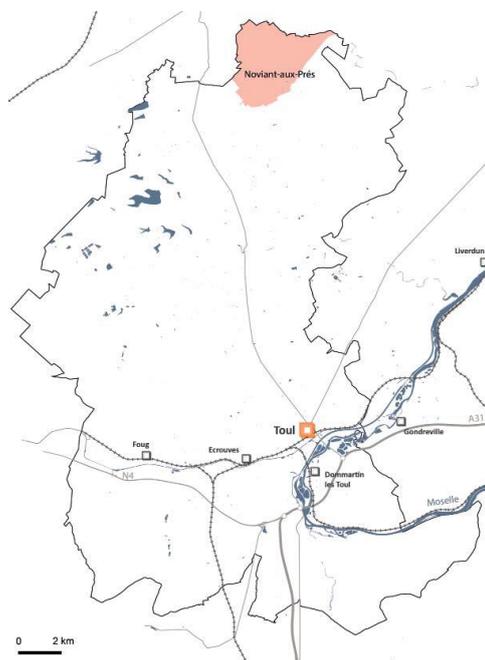


Source : ADEVAL

## Tableau récapitulatif MINORVILLE

Pop. légale en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Pop. légale en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 1999 <i>(Source : INSEE)</i>	Taille des ménages en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2006 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements en 2011 <i>(Source : INSEE)</i>	Nb de logements sociaux en 2012 <i>(RPLS)</i>	Nb de logements sociaux en 2014 <i>(RPLS)</i>	Nombre de logements vacants en 2007 <i>(FILOCOM)</i>	Nombre de logements vacants en 2013 <i>(FILOCOM)</i>	Doc. D'urba	Date d'approbation
173 hab.	234 hab.	2.5 pers.	2.7 pers.	91	95	3	0	10	8	CC	Mai 2001

## G- Noviant-aux-près



Source : ADEVAL

### Contexte local

La commune de Noviant-aux-Près se situe à l'extrémité septentrionale du territoire intercommunal.

Sa desserte routière est assurée principalement par la RD907 qui se connecte, à la fois, à la RD 11 (Pont-à-Mousson / Toul) au niveau du carrefour «des Quatre Vents» à Rosières-en-Haye et à la RD904 (Toul - Thiaucourt) au niveau du village de Bernécourt. Cette double connexion lui assure un accès rapide vers les agglomérations de Toul, de Pont-à-Mousson et de Nancy. Cette desserte est complétée efficacement par la RD100 qui dessert la plaine de la Woèvre (par le village de Minorville) et le plateau de Haye au-dessus de l'agglomération mussipontaine (par le village de Lironville).

Autre caractéristique territoriale, la commune de Noviant-aux-Près n'est plus située sur l'espace d'interface entre la plaine de la Woèvre et la vallée de La Petite Suisse Lorraine. Elle occupe une position de carrefour entre le plateau céréalier s'étendant depuis les côtes Saint-Pierre (commune de Montauville) jusqu'à Beaumont et la plaine de la Woèvre et ses secteurs de prairies traversés par l'Esch et ses affluents.

La commune de Noviant-aux-Près a enregistré une croissance démographique depuis 1975. Sa population est passée de 154 habitants en 1990 à 261 habitants en 2011.

Enfin, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence est plus importante que sur les autres communes de l'ancienne communauté de communes des côtes en Haye. Cette situation résulte de l'existence d'un plus grand nombre de petites entreprises dans le village, environ 8 à 9 entreprises. Les deux plus importantes sont installées dans la nouvelle zone d'activités de la communauté de communes du Toulais. Ces deux entreprises, SW et EDC, emploient un peu plus de 20 salariés.



Source : ADEVAL

### Contexte environnemental

La commune de Noviant-aux-Prés n'est pas traversée par le ruisseau de l'Esch. Aucun espace sur le territoire communal n'est identifié comme un site Natura 2000. Toutefois, la zone Natura 2000 est située sur la limite septentrionale du ban communal.

Par ailleurs, seule une ZNIEFF de type 1 est présente sur le ban communal. Elle recouvre des boisements situés à l'extrémité orientale de la commune.

La commune de Noviant-aux-Prés se structure autour de trois grands types de milieux naturels :

- des prairies situées au Sud-Est de la commune s'inscrivent dans un ensemble plus large et se développent entre les communes de Minorville et de Manonville. Cette présence de prairies et de milieu humide est un des éléments identitaires de la plaine de la Woëvre.
- de vastes secteurs de cultures qui s'étendent à l'Est et au Nord du village. Ces espaces cultivés se déploient jusqu'à la forêt domaniale du front de Haye située notamment la partie nord du ban communal de Limey et vers Bernécourt.
- des boisements situés sur les marges du territoire communal, notamment, au Nord-Est qui notamment bordent la voie conduisant à Lironville.

La carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoTSud54 montre cette situation contrastée du territoire communal. Ainsi, une fois passé le promontoire dominant le village à l'Est, le passage d'un milieu à l'autre est plus brutal. On quitte un paysage « d'openfield » pour un paysage plus fermé où se mêlent des prairies, des boisements de toutes sortes (bosquets, alignements, vergers....) et de plus petits espaces cultivés. Ces espaces semi-ouverts forment une couronne bordant le village dans sa partie nord. Ils suivent en partie le tracé de l'ancienne voie ferrée Toul-Thiaucourt.

La commune de Noviant-aux-Prés est concernée par les aléas de retrait et de gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Il s'agit d'un aléa particulier car il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Le village de Noviant-aux-Prés présente une enveloppe urbaine plus compacte que celle des communes de Tremblecourt, de Noviant-aux-Prés et de Domèvre-en-Haye.

En son sein, trois types de situation sont à distinguer :

- l'espace urbain articulé à la traversée du village par la RD907. La voie décrit un «S». Le long de ce dernier, des fronts bâtis l'encadrent. Ces fronts bâtis présentent des profils très différents. Les deux extrémités du «S» proposent la structure traditionnelle du village-rue avec des fronts bâtis composés de façades avant d'habitation accompagnées de leurs usoirs de taille modeste. Quant à la partie centrale du «S», elle propose une composition légèrement différente due à une trame bâtie organisée autour d'anciens bâtiments d'activités (une distillerie) et les façades arrières de bâtiments d'habitation composant un îlot urbain au cœur du village.
- un second ensemble urbain s'organise autour de l'église du village. La structure urbaine est plus hétérogène. Elle s'articule entre différents ensembles, comme un front bâti face à l'église, une ferme et ses dépendances à l'arrière de l'église et des bâtiments agricoles sur la route de Minorville,
- un troisième ensemble urbain se développe entre le secteur de l'ancienne gare et un grand mail planté, le champ de foire. Il occupe une place centrale dans la composition des espaces publics du village. On y trouve des espaces de loisirs de proximité (terrain de football et aire de jeux).

## Contexte urbain

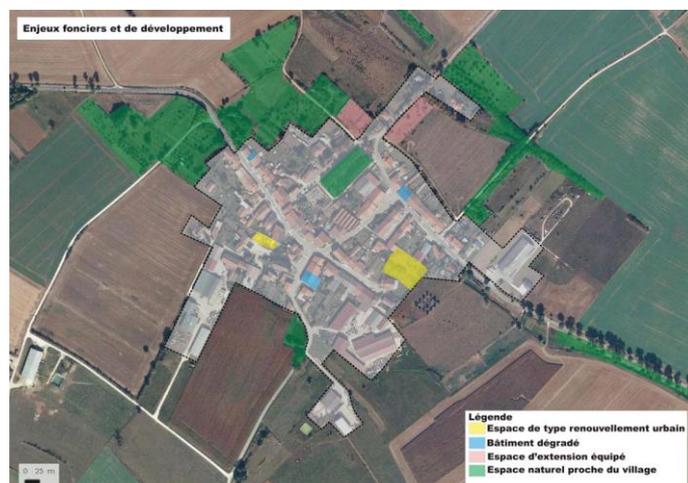
L'habitat individuel et les arrières de parcelles avec leurs clôtures construisent un paysage bâti différent. La mitoyenneté tend à disparaître. Dans sa partie septentrionale, l'espace bâti joue un rôle moins structurant au profit «de friches vertes». La trame verte est particulièrement présente dans cette partie du village. Les deux alignements d'arbres délimitant le champ de foire matérialisent dans l'espace village cette situation.

La commune de Noviant-aux-Prés est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en septembre 1999. Les éléments de la trame verte joue un rôle central dans l'organisation et la composition future du village.

## Analyse foncière

La commune de Noviant-aux-Prés compte peu d'opportunités de développement résidentiel au sein de son enveloppe urbaine. Il n'y a pas de dents creuses. Les seules possibilités offertes sont liées, soit à des espaces en friche (à l'arrière de l'église) ou en renouvellement urbain (cœur d'îlot), soit de rares bâtiments dégradés. L'un de ces bâtiments est en cours de réhabilitation.

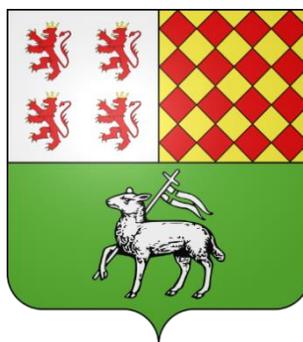
Une ceinture verte se déployant entre le sommet du promontoire et la zone d'activités intercommunale, est appelée à jouer un rôle clé dans l'organisation et la composition de l'urbanisation future du village. Cette ceinture verte composée d'une multitude d'espaces naturels (haies, anciens vergers, jardins, petites prairies) doit être confortée.



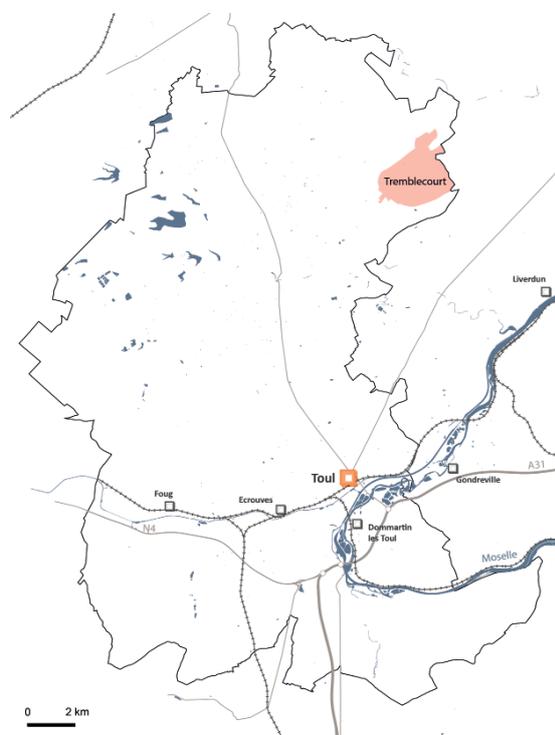
Source : ADEVAL

## Tableau récapitulatif NOVIANT-AUX-PRES

Pop. légale en 1999 <small>(Source : INSEE)</small>	Pop. légale en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Taille des ménages en 1999 <small>(Source : INSEE)</small>	Taille des ménages en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements en 2006 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements sociaux en 2012 <small>(RPLS)</small>	Nb de logements sociaux en 2014 <small>(RPLS)</small>	Nombre de logements vacants en 2007 <small>(FILOCOM)</small>	Nombre de logements vacants en 2013 <small>(FILOCOM)</small>	Doc. D'urba	Date d'approbation
177 hab.	261 hab.	2.6 pers.	2.8 pers.	93	102	2	2	10	16	POS	Septembre 1999



## H- Tremblecourt



Source : ADEVAL

### Contexte local

La commune de Tremblecourt se situe à l'entrée orientale de la Communauté de Communes du Toulois. Elle est limitrophe, notamment, avec les communes de Rosières-en-Haye et de Rogéville, communes adhérentes à la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson.

Sa desserte routière est assurée principalement par la RD907 qui se connecte à la RD611 au niveau du carrefour des «Quatre Vents» à Rosières-en-Haye. Cette connexion rapide, à moins de 10 minutes en voiture, lui procure un accès rapide vers les agglomérations de Toul, de Pont-à-Mousson et de Nancy. Sa desserte routière est complétée par la RD10 qui relie la commune à celles de Manoncourt-en-Woëvre et de Royaumeix. Elle occupe, par ailleurs, une position d'interface entre plusieurs secteurs du plateau de Haye, le vaste plateau cultivé entre les communes de Dieulouard et de Toul, la plaine de la Woëvre et ses premières prairies se développant en direction de Manoncourt-en-Woëvre, le rebord de la terrasse séparant la plaine de la Woëvre et la vallée de l'Esch, et enfin, les plateaux forestiers et cultivés conduisant à la vallée de l'Esch.

La commune de Tremblecourt a enregistré une croissance démographique constante depuis 1990. Sa population est passée de 172 habitants en 1968 à 197 habitants en 2011.

## Contexte environnemental

La commune de Tremblecourt ne compte qu'un seul réservoir de biodiversité d'intérêt régional, préservé par le SCoTSud54. Il s'agit d'une ZNIEFF de type 1 située à l'extrémité septentrionale du territoire communal.

La carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoTSud54 montre bien le rôle d'interface joué par les milieux naturels présents sur la commune de Tremblecourt et sur les communes limitrophes. Le territoire communal contribue ainsi à lier les milieux forestiers présents à l'est du territoire communal et ceux présents sur les communes de Rosières-en-Haye et de Domèvre-en-Haye. Un corridor d'intérêt local s'étire entre le village et le bois de la Côte-en-Haye. Celui-ci s'appuie, notamment, sur les espaces arborés parfois en friche s'étirant entre le haut du village et le bois de la Côte-en-Haye. La préservation de cet espace naturel revêt donc une importance. Ces liaisons environnementales liant le plateau forestier de l'Esch et la plaine de la Woèvre se prolongent vers Domèvre-en-Haye et Manoncourt-en-Woèvre. Elles suivent notamment les voies départementales marquées, du moins, pour la RD10 par des alignements d'arbres remarquables.

## Contexte urbain

Le village de Tremblecourt présente une forme urbaine se rapprochant de celle observée sur les communes voisines de Domèvre-en-Haye et de Manonville.

Chacun de ces trois villages comporte deux secteurs :

- une première branche du village-rue située au bas du village avec une orientation nord-ouest et sud-est. Sa longueur varie fortement d'un village à l'autre,
- et une seconde branche du village-rue remontant vers le plateau (en direction du nord-ouest).

On y retrouve, en règle générale, une terrasse qui est occupée par les bâtiments publics historiques (Église, mairie). Le village de Tremblecourt présente une différence notable. La mairie et l'école maternelles sont situées dans le village bas (à la sortie du village vers Domèvre-en-Haye).

L'enveloppe urbaine épouse l'organisation urbaine décrite ci-dessus. L'urbanisation contemporaine s'est traduite, tout de même, par deux évolutions importantes:

- d'une part, la création d'une seconde enveloppe urbaine composée exclusivement de bâtiments agricoles (au nord-ouest du village historique). On y accède par le haut et le bas du village,
- et d'autre part, une extension urbaine récente au sommet de la seconde branche du village-rue en direction du sud-est. Cette urbanisation s'inscrit dans une logique de développement extensive du village inverse à celle observée précédemment. En effet, le village se développait vers le nord-ouest et non le sud-est.

La commune de Tremblecourt dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en mars 2002.

## Analyse foncière

La commune de Tremblecourt dispose de peu d'opportunités foncières dans son enveloppe urbaine. En effet, les espaces déjà bâtis, à l'exception de quelques granges situées dans le bas de la «rue de l'Église», ne présentent pas de signes criant d'abandon et de fragilité. Ainsi, le long de la «rue de la Mairie», les fronts bâtis et les bâtiments les composants sont en bon état.

Les seules opportunités foncières recensées dans l'enveloppe urbaine sont donc :

- des dents creuses situées sur le «Chemin de Rosières». Elles sont au nombre de deux, l'une, constituant l'accroche initiale entre la «rue de l'Eglise» et le «Chemin de Rosières», et l'autre, une grande parcelle viabilisée du «Chemin de Rosières» (quatre à cinq constructions peuvent y être réalisées)
- une parcelle située à l'intersection entre la «rue de l'Eglise» et la «rue de la Mairie». Elle abrite un hangar agricole sans valeur patrimoniale et des arrières de parcelles servant de jardins et de lieux de stockage.

En dehors de ces espaces libres, des jardins d'agrément sont les seuls espaces sans habitation. Ce faible potentiel dans l'enveloppe urbaine amène à s'interroger sur les espaces situés sur les marges du village. Ils sont au nombre de quatre.

- de part et d'autre de la «rue de l'Eglise», il s'agit d'un patchwork de jardins, de boisements secondaires et de friches. Le POS prévoyait l'urbanisation vers le sud-est avec l'aménagement du «Chemin de Rosières». La présence d'un corridor local dans la TVB du SCoTSud54 amène à s'interroger sur sa prise en compte dans un programme d'aménagement. Cette zone offre à la fois la possibilité de relier le village historique à sa dernière extension, et de recomposer un secteur de vergers totalement en friche.
- à l'extrémité de la «rue de Distillerie», un espace également composé de jardins et d'espaces boisés assure la jonction entre le village et l'espace cultivé. Son aménagement s'inscrirait dans une logique exclusivement d'étirement du village,
- enfin, à l'arrière de la «rue de la Mairie», la création d'un second rideau d'urbanisation s'inscrit dans un terrain relativement plat dont l'intégration dans le paysage est plus aisée. Son aménagement s'inscrirait dans la logique de développement observée sur la commune Domèvre-en-Haye.

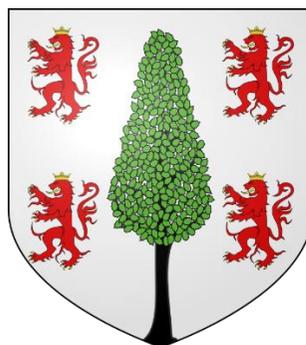
En dehors de ces trois secteurs, le secteur situé au nord-ouest entre la «rue de l'Eglise» (sortie vers Domèvre-en-Haye) et la terrasse sur laquelle est implantée l'église, est aujourd'hui un espace de nature en cœur de village. Son devenir et son rôle dans le village est à regarder dans ce sens.



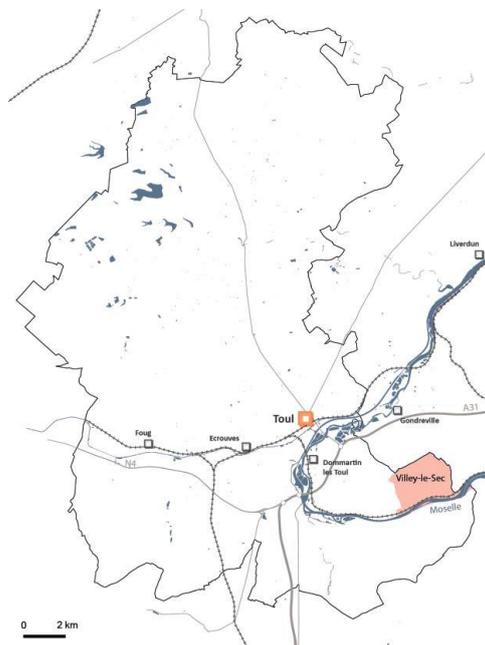
Source : ADEVAL

## Tableau récapitulatif TREMBLECOURT

Pop. légale en 1999 <small>(Source : INSEE)</small>	Pop. légale en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Taille des ménages en 1999 <small>(Source : INSEE)</small>	Taille des ménages en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements en 2006 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements sociaux en 2012 <small>(RPLS)</small>	Nb de logements sociaux en 2014 <small>(RPLS)</small>	Nombre de logements vacants en 2007 <small>(FILOCOM)</small>	Nombre de logements vacants en 2013 <small>(FILOCOM)</small>	Doc. D'urba	Date d'approbation
152 hab.	197 hab.	2.7 pers.	2.6 pers.	80	85	0	0	7	6	POS	Mars 2002



## I- Villey-le-Sec



Source : ADEVAL

### Contexte local

La commune de Villey-le-Sec se situe au sud-est de la Communauté de Communes du Toulois. Elle est limitrophe de la Communauté de Communes de Moselle et Madon. Son ban communal s'étend des berges de la Moselle au sommet de la côte la dominant. Elle occupe, par ailleurs, une position d'interface entre la forêt de Haye et la vallée de la Moselle. Sa situation, sur un point haut, lui offrant ainsi une vue dégagée sur le Toulois (en direction de Gondreville), a été exploitée par les militaires.

Un fort du système de défense Seré de Rivière y a été construit dans la seconde partie du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il fait partie du réseau de forts de la place de Toul.

Sa desserte routière est assurée uniquement par la RD909 qui la relie aux communes de Maron à Dommartin-lès-Toul. Celle-ci se connecte à l'autoroute A31 au niveau de la zone commerciale Jeanne d'Arc. Cette desserte ainsi organisée lui assure un accès rapide aux agglomérations de Toul et de Nancy.

Cette situation géographique peut expliquer l'évolution positive de sa démographie. La commune de Villey-le-Sec a en effet enregistré une croissance démographique constante depuis 1982. Sa population est passée de 239 habitants en 1990 à 419 habitants en 2011.



Source : ADEVAL

### Contexte environnemental

La commune de Villey-le-Sec propose des secteurs reconnus pour leur richesse environnementale. Le village est presque entièrement ceinturé par un site inscrit. Ce dernier épouse les enceintes du fort. Au-delà de ce dernier, des sites sont inscrits à l'inventaire ZNIEFF. Ils sont situés, soit sur les marges du territoire communal, soit entre le village et la Moselle.

La carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoTSud54 montre le rôle d'interface joué par les milieux naturels présents sur la commune Villey-le-Sec. Le territoire communal contribue ainsi à lier les milieux humides situés autour de la vallée de la Moselle et les milieux forestiers présents entre le village et la vallée de la Moselle. Des corridors d'intérêt local contribuent à connecter ces milieux naturels entre eux et à lier le village de Villey-le-Sec à son environnement.

La commune de Villey-le-Sec est concernée par plusieurs risques naturels, et notamment, au niveau de la vallée de la Moselle. Les risques d'inondation et de chutes de blocs s'y concentrent.

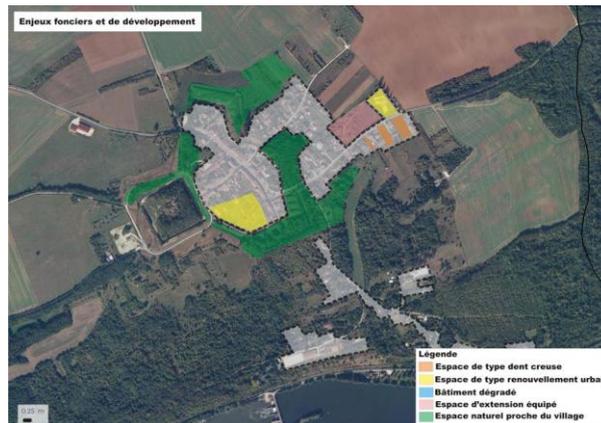
### Contexte urbain

Le village de Villey-le-Sec présente une enveloppe urbaine divisée en plusieurs secteurs :

- le premier secteur correspond à l'enveloppe urbaine du centre-village et de ses extensions. Il épouse les contours du village historique qui forme un «T». C'est un village-rue. Il comporte ses fronts bâtis et ses usoirs. Cette organisation traditionnelle évolue légèrement en se rapprochant du fort. En effet, les usoirs sont beaucoup moins importants. Cette partie du village est le pendant bâti du fort qui est situé à l'ouest,
- au-delà du «T», des extensions urbaines, composées uniquement de pavillons individuels prolongent la trame bâtie jusqu'aux limites de l'espace cultivé,
- les autres secteurs de l'enveloppe urbaine sont situés, quant à eux, entre les limites de l'enceinte du fort et la Moselle.

La commune de Villey-le-Sec dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en novembre 1984.

## Analyse foncière



Source : ADEVAL

La commune de Villey-le-Sec dispose de peu d'opportunités foncières dans son enveloppe urbaine.

Elles sont de deux types:

- des dents creuses situées sur la «rue de Maron». Elles sont au nombre de trois. Trois constructions nouvelles peuvent y prendre place. Une est en cours de réalisation.
- des espaces en renouvellement, et notamment, l'intérieur du «T» situé au sud du village. Cet espace offre de belles perspectives de développement, à condition de définir un tissu urbain varié s'inscrivant, à la fois, sur ses marges extérieures qu'à l'intérieur du «T». La complexité du parcellaire peut nécessiter d'engager une démarche de portage foncier par la commune.

Ce village est enserré dans une trame verte et bleue particulièrement structurante.

## Tableau récapitulatif VILLEY-LE-SEC

Pop. légale en 1999 <small>(Source : INSEE)</small>	Pop. légale en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Taille des ménages en 1999 <small>(Source : INSEE)</small>	Taille des ménages en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements en 2006 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements en 2011 <small>(Source : INSEE)</small>	Nb de logements sociaux en 2012 <small>(RPLS)</small>	Nb de logements sociaux en 2014 <small>(RPLS)</small>	Nombre de logements vacants en 2007 <small>(FILOCOM)</small>	Nombre de logements vacants en 2013 <small>(FILOCOM)</small>	Doc. D'urba	Date d'approbation
340 hab.	419 hab.	2.7 pers.	2.8 pers.	190	179	0	1	16	19	POS	Novembre 1984



## VI / ANNEXE : Tableau synthétique

### Nombre de logements autorisés et commencés sur les 9 communes pour la période 2000-2006

Source : SITADEL

Communes	Nombre de logements autorisés pour la période 2000-2006
ANSAUVILLE	2
DOMEVRE-EN-HAYE	19
GROSROUVRES	2
HAMONVILLE	0
MANONVILLE	4
MINORVILLE	12
NOVIANT-AUX-PRES	13
TREMBLECOURT	8
VILLEY-LE-SEC	15
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>

Communes	Nombre de logements commencés pour la période 2000-2006
ANSAUVILLE	2
DOMEVRE-EN-HAYE	19
GROSROUVRES	2
HAMONVILLE	1
MANONVILLE	4
MINORVILLE	12
NOVIANT-AUX-PRES	12
TREMBLECOURT	8
VILLEY-LE-SEC	14
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>