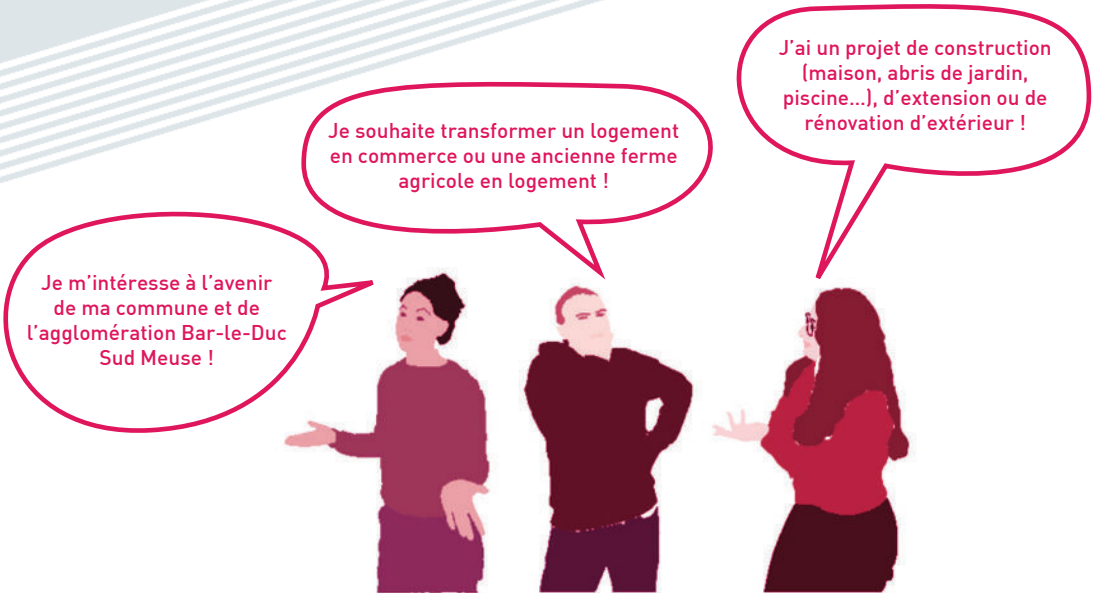
QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) ?

QUELQUES CLEFS DE LECTURE POUR MIEUX COMPRENDRE L'INTÉRÊT DU PLUI ET COMMENT IL ENCADRERA VOS PROJETS.

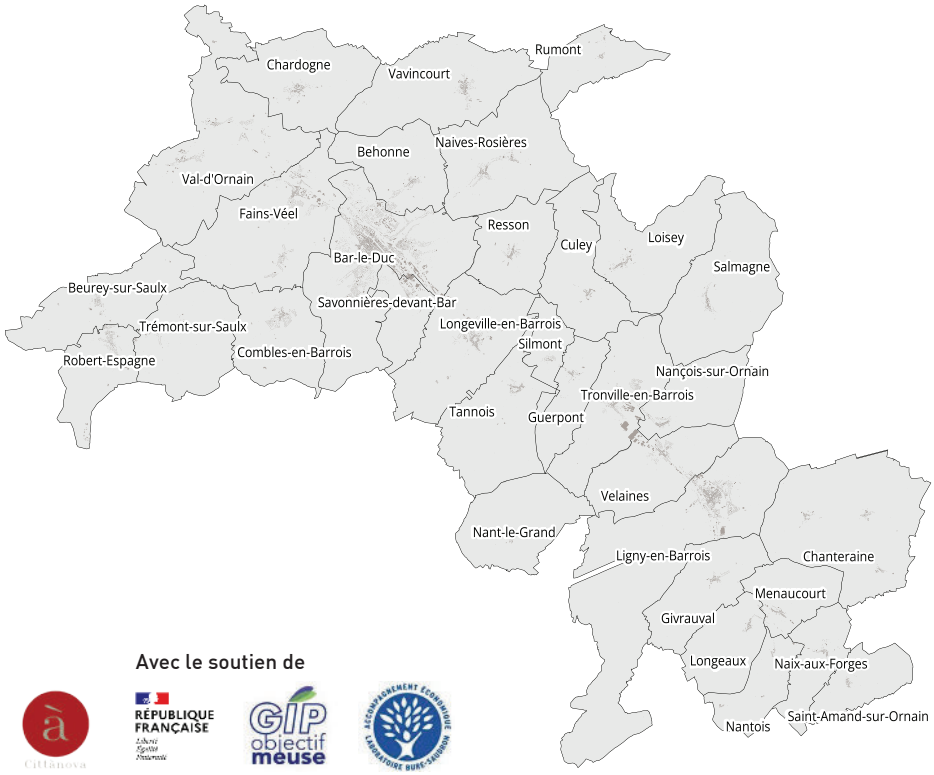
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 15 SEPTEMBRE AU 20 OCTOBRE 2026



LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

de Bar-le-Duc Sud Meuse

Encadre les futures constructions et aménagements sur les 33 communes de l'agglomération pour améliorer la qualité de vie !



Avec le soutien de

QU'EST-CE QUE LE PLUI ET À QUOI SERT-IL ?

La Communauté d'Agglomération Bar-le-Duc Sud Meuse a bientôt finalisé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Celui-ci analyse le fonctionnement et les enjeux d'un territoire pour construire le futur projet d'aménagement commun des 33 communes de l'agglomération horizon 2040, permettant ainsi d'assurer un développement durable et cohérent en matière d'habitat, d'environnement, d'activités économiques, d'équipements et de transport. Ce projet politique se traduira au travers de règles de construction et d'utilisation du foncier que devront respecter toutes les futures autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, etc.). Le PLUi, une fois approuvé, remplacera les documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans les communes (PLU, cartes communales).

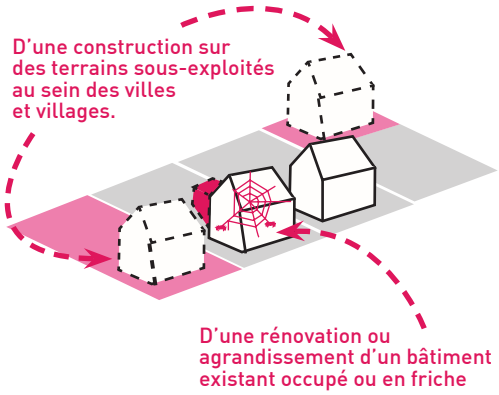
Pour être conçu correctement, le PLUi doit respecter 2 grands principes imposés par le Code de l'Urbanisme :

1) LA RÉDUCTION DE L'URBANISATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES

En France, chaque heure, l'équivalent de 5 terrains de football de terres agricoles et naturelles disparaît sous le béton. Dans l'agglomération de Bar-le-Duc Sud Meuse, 47,9 hectares de champs et forêts ont été urbanisés entre 2011 et 2020 pour répondre à la demande de logements et au développement économique. Mais cette extension des villes sur les campagnes :

- Détruit la biodiversité et les arbres
- Aggrave les risques d'inondations à cause de l'imperméabilisation des sols
- Altère les paysages locaux
- Augmente la pollution
- Fait disparaître les terres agricoles nourricières

C'est pourquoi la loi impose désormais un objectif ambitieux: le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), c'est-à-dire plus aucun hectare d'espace naturel ou agricole détruit par l'urbanisation pour 2050 sans compensation en renaturation. Ainsi, pour limiter l'urbanisation tout en continuant de répondre aux besoins des habitants, une solution existe : la densification. Elle peut prendre la forme :

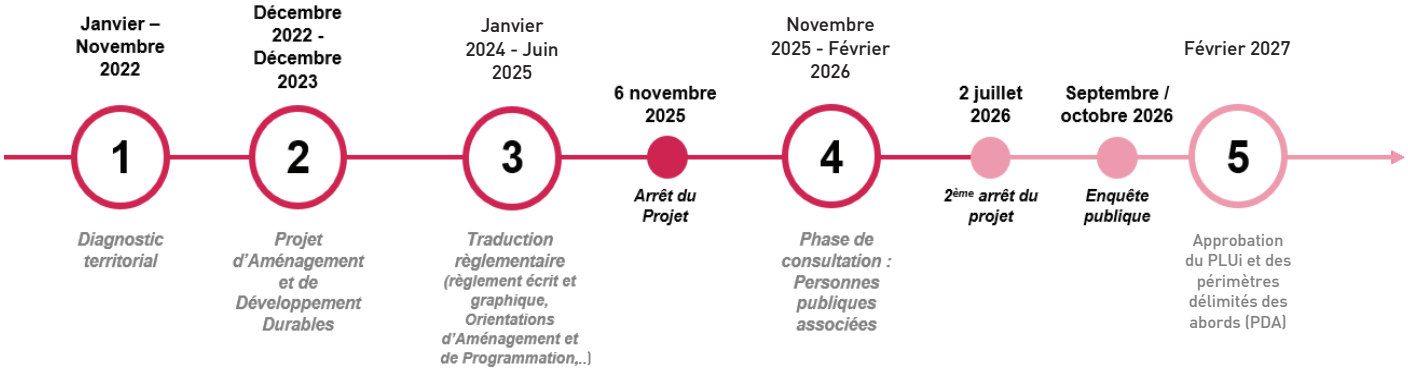


2) EVITER L'URBANISATION DES SECTEURS À FORTS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Si la densification ne suffit pas, une urbanisation modérée des terres est possible, en priorisant les espaces naturels à faible enjeu écologique. Une analyse environnementale guide les élus pour choisir les secteurs d'urbanisation future.

Comment se décompose un PLUi ?

Il faut en moyenne 4 ans pour élaborer un PLUi, co-construit avec une diversité d'acteurs, vos élus et agents communaux et intercommunaux, des urbanistes et autres experts en aménagement du territoire, des acteurs institutionnels (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture...) et la société civile. Son élaboration est découpée en grandes phases :



PARTIE 1 DU PLUI // LE RAPPORT DE PRESENTATION

IL ANALYSE LE TERRITOIRE POUR JUSTIFIER LES CHOIX EFFECTUÉS DANS LE PLUI

Cette première partie du PLUi répond à deux objectifs :

1) FAIRE UN DIAGNOSTIC « ÉTAT DES LIEUX » DES 33 COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION pour comprendre leur fonctionnement et identifier les enjeux communs et singuliers en termes d'aménagement et d'urbanisme. Les principaux constats et défis identifiés sont les suivants :

- une hausse du nombre de nouveaux logements mais des logements dégradés dans les centres anciens,
- une offre très tournée vers la maison individuelle (qui ne correspond pas toujours aux besoins des jeunes ou des personnes très âgées),
- une baisse du nombre d'habitants et d'emplois,
- une offre d'équipements de proximité (sportif, culturel, services) concentrée dans les centres-bourgs,
- des zones commerciales périphériques dynamiques à concilier avec la vitalité des centres-bourgs,
- une valorisation du patrimoine architectural et un tourisme vert en cours de développement, des déplacements majoritairement en voiture individuelle,
- un territoire encore peu adapté au réchauffement climatique (risque d'inondation, coulées de boues, énergies renouvelables, mobilités durables etc.).

2) JUSTIFIER TOUS LES CHOIX POLITIQUES ET TECHNIQUES QUI ONT ÉTÉ FAITS pour élaborer le PLUi, sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic, car le PLUi a des incidences fortes sur le droit à construire des propriétaires, au regard des évolutions réglementaires de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (ZAN).

PARTIE 2 DU PLUI // LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

IL FIXE DES OBJECTIFS POLITIQUES POUR LES 10/15 ANNÉES À VENIR POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

Cette deuxième partie du PLUi est la clef de voute car elle précise le projet politique commun aux 33 communes pour améliorer la qualité de vie. Le PADD se base sur 4 grandes ambitions :

1) ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE :
l'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants grâce à une offre diversifiée et adaptée de logements (taille, prix, localisation) et d'équipements.

2) IMPULSER UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE :
l'objectif est de créer plus d'emplois grâce à l'accueil de nouvelles entreprises et le développement de celles existantes, à l'adaptation de l'offre commerciale et au renforcement du tourisme et le soutien à l'activité agricole.

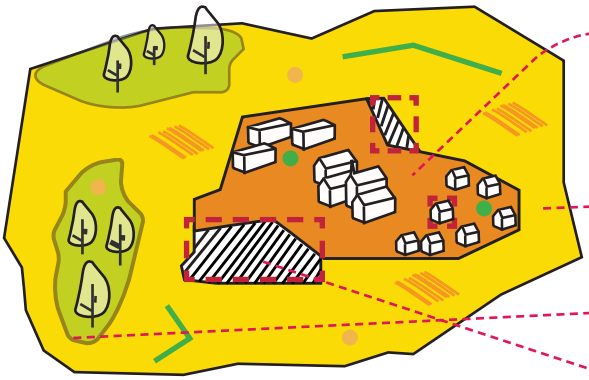
3) RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE À TOUTES LES FORMES DE MOBILITÉS :
l'objectif est de renforcer l'offre et la sécurité des transports en commun et des mobilités actives (vélo, piéton) pour réduire l'utilisation de la voiture et les pollutions et nuisances liées.

4) PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, VECTEUR DE L'IMAGE DU TERRITOIRE :
l'objectif est de préparer le territoire au réchauffement climatique grâce à la production d'énergies renouvelables, la protection de la ressource en eau, la réduction des risques et nuisances, la protection de la biodiversité et la valorisation du paysage rural et urbain.

PARTIE 3 DU PLUI // LE ZONAGE ET LE REGLEMENT ECRIT

ILS DÉCRIVENT LES RÈGLES QUI S'IMPOSERONT À TOUTES LES FUTURES AUTORISATIONS D'URBANISME

Pour que le PADD soit réellement respecté, il est traduit par des règles que les projets devront intégrer. Le plan de zonage est une carte qui divise les 33 communes de l'agglomération en 4 grands types d'espaces, eux-mêmes divisés en sous-zones. Chaque sous-zone est associée à des règles d'urbanisme spécifiques (listées dans le règlement écrit) à strictement respecter (hauteur des constructions, qualité urbaine et architecturale, implantation sur la parcelle, etc.) comme dans les PLU communaux existants.



Zone urbaine | Zone agricole | Zone naturelle

1) LA ZONE URBAINE (U) :
pour les espaces déjà urbanisés et bâtis (ville, bourg, villages, principaux hameaux) où les nouvelles constructions y sont autorisées. La zone urbaine est ensuite divisée en sous-zones selon ses caractéristiques et vocations (zones de centre-bourg, zones pavillonnaires, zones d'activités, etc.)

2) LA ZONE AGRICOLE (A) :
pour les espaces agricoles (exploitations, champs) à protéger, où les constructions sont très limitées.

3) LA ZONE NATURELLE (N) :
pour les espaces naturels à protéger, où les constructions sont très limitées.

4) LA ZONE A URBANISER (AU) :
pour les espaces aujourd'hui non construits mais qui ont vocation à être urbanisés dans les années à venir en prolongement des zones urbaines et en respectant le ZAN.

Des symboles supplémentaires (appelés «prescriptions graphiques») sont ajoutés aux aplats de zones pour signaler des élèments spécifiques (arbres remarquables, éléments patrimoniaux...).

PARTIE 4 DU PLUI // LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ELLES PRÉCISENT CERTAINES RÈGLES POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DES PROJETS DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Il y a 2 types d'OAP :

1) LES OAP SECTORIELLES :
Certains quartiers sont considérés comme stratégiques pour l'avenir de la collectivité. Les OAP sectorielles définissent des grandes lignes de projet (accès et voirie sur le site, type de logements à construire, protection d'éléments naturels ou patrimoniaux...) afin d'apporter une cohérence d'ensemble à tous les projets.

2) LES OAP THÉMATIQUES :
Elles s'appliquent non plus ponctuellement sur des secteurs comme les OAP sectorielles, mais de manière diffuse sur l'ensemble du territoire, en listant des «bonnes pratiques» à intégrer aux projets, concernant 3 thématiques spécifiques : la protection de l'environnement, l'amélioration de l'offre de logements et la préservation du patrimoine local. Contrairement au règlement écrit qui impose des règles à respecter, les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP avec une certaine marge d'application possible.

VOUS POUVEZ ENCORE PARTICIPER AU PLUI!

Par le passé, une concertation et une communication en continu dès le début de l'élaboration pour inclure la population :

- La tournée de la CittàMachina, l'estafette du PLUi, sur les marchés en 2024
- Les réunions publiques (8 au total) entre 2023 et 2025
- Le site internet de la Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud
- Les revues et les réseaux sociaux de la Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud
- Les registres papiers et dématérialisés

En 2026, dernière étape de concertation :

Le PLUi a été arrêté en novembre 2025 puis soumis à plusieurs avis : celui des 33 communes de l'agglomération et des acteurs institutionnels, puis arrêté une seconde fois le 2 juillet 2026. En septembre et octobre 2026, l'enquête publique permettra de prendre connaissance de l'entièreté du PLUi et d'émettre un avis accompagné d'une commission d'enquête neutre et qualifiée. Retrouvez toutes les modalités de tenue de l'enquête publique sur le site de la Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud.

Après prise en compte des conclusions exposées, le PLUi sera si besoin adapté, puis le conseil communautaire délibérera début 2027 pour approuver définitivement le document, qui deviendra exécutoire et remplacera alors l'ensemble des documents d'urbanisme communaux à l'échelle des 33 communes du territoire.

Les périmètres délimités des abords (PDA) feront l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLUi

Les PDA sont des périmètres de protection autour des monuments historiques visant à préserver leur environnement architectural, urbain et paysager. Ils remplacent l'ancien rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. L'avis de l'ABF y devient en revanche conforme. Les communes concernées sont : Beurey-sur-Saulx, Chanteraine, Culey, Fains-Véel, Ligny-en-Barrois, Longeville-en-Barrois, Naives-Rosières, Resson, Saint-Amand-sur-Ornain/Naix-aux-Forges, Savonnières-devant-Bar, Trémont-sur-Saulx, Tronville-en-Barrois, Val-d'Ornain.