



## Communauté de Communes du Pays d'Étain

Rapport de présentation

**Tome 1 : Diagnostic territorial**

**V2 Provisoire – 24.10.2023**



# Sommaire

Introduction .....	4	1.4. Un territoire rural organisé autour de polarités, à conforter ...	64
1.1. Présentation géographique et institutionnelle.....	4	1.5. Conclusion.....	67
1.2. Enjeux de l'élaboration du PLU intercommunal.....	8	2. Les évolutions récentes en matière d'habitat.....	70
<b>PARTIE 1 - Diagnostic Urbain .....</b>	<b>12</b>	2.1. La situation actuelle et les évolutions récentes en matière d'habitat .....	73
1. Situation géographique du territoire .....	13	2.2. Un parc ancien, de moins en moins attractif, enjeu de modernisation et de rénovation énergétique .....	86
2. Morphologie urbaine .....	14	2.3. Des réponses aux besoins liés à certaines situations spécifiques.....	93
2.1. Une morphologie urbaine traditionnelle du village lorrain .....	18	2.4. Des pratiques en matière d'aménagement et de développement .....	97
2.2. La déstructuration de la reconstruction .....	20	2.5. Une action sur la valorisation de l'habitat ancien .....	98
2.3. Une morphologie urbaine déstructurée due à un phénomène de périurbanisation .....	21	3. Les enjeux d'une politique de l'habitat .....	107
2.4. Des situations géographiques qui ont façonné le territoire ...	24	3.1. Définir un objectif de développement de l'habitat, qui réponde à la réalité des besoins ?.....	107
3. Identité architecturale .....	27	3.2. Réfléchir aux réponses logement à apporter .....	111
3.1. Partie Historique .....	27	3.3. Assurer un développement équilibré, solidaire et de qualité du territoire.....	116
3.2. Les bâtiments et monuments vecteurs d'une histoire riche ..	33	3.4. Moderniser, renouveler et qualifier le parc ancien, pour plus de sobriété énergétique et de modernité.....	120
3.3. Les spécificités architecturales.....	39	<b>PARTIE 3 - Économie et tourisme .....</b>	<b>125</b>
<b>PARTIE 2 - Diagnostic Socio-économique &amp; Habitat .....</b>	<b>50</b>	1. Dynamiques économiques .....	126
1. Contexte local de l'habitat .....	51	1.1. Portrait de la population active du territoire.....	126
1.1. Un territoire qui connaît une baisse récente de sa population après des années de hausse.....	51	1.2. Caractéristiques de l'emploi .....	138
1.2. Un développement de l'habitat qui devra intégrer davantage les évolutions sociales récentes.....	54		
1.3. Un vieillissement moins marqué de la population, un phénomène à accompagner .....	60		

2. Portrait des activités économiques.....	142
2.1. Un dynamisme centré sur Étain .....	142
2.2. Un accompagnement innovant.....	145
2.3. Des activités diversifiées .....	146
2.4. Des effectifs salariaux majoritairement réduits.....	148
2.5. Le rôle majeur de la base militaire.....	148
3. Les Zones d'Activités Économiques : des zones d'accueil d'envergure locale .....	150
4. La place du commerce .....	153
4.1. Des enseignes assez diversifiées concentrées à Étain.....	153
4.2. ... qui font face à un contexte très concurrentiel .....	153
5. Tourisme et loisirs.....	155
5.1. Un tourisme organisé autour de marqueurs forts.....	155
5.2. Une offre en hébergement et restauration qui reste limitée	156
5.3. Un lieu unique pour mettre en avant le tourisme et la culture	157

## **PARTIE 4 - Équipements et déplacements ..... 158**

1. Équipements et services publics .....	159
1.1. Des équipements d'accueil et d'enseignement destinés aux enfants .....	159
1.2. Un accès aux soins facilité par le Pôle Santé .....	160
1.3. Des équipements culturels et sportifs qui restent modestes	160
2. Les déplacements sur le territoire .....	163
2.1. Des infrastructures routières bien hiérarchisées .....	163
2.2. Un territoire en marge du sillon lorrain ferroviaire .....	165
2.3. Une offre en transports en commun très limitée .....	167

2.4. Des mobilités douces peu utilisées .....	168
2.5. Des espaces de stationnements peu encadrés .....	168
2.6. Des opportunités de développement sur lesquelles s'appuyer	171

## **PARTIE 5 - Démarche de concertation et de co-construction du projet ..... 174**

1. Cadre de l'étude et méthodologie .....	175
1.1. Le choix d'associer très fortement et très en amont les habitants	175
1.2. La démarche et les modalités mises en œuvre .....	176
1.3. Le déroulement des premières actions de concertation .....	177
2. Les principaux constats.....	179
2.1. Douceur de vivre et attachement au territoire .....	179
2.2. Un territoire encore vivant mais fragile.....	181
2.3. Des conditions de circulation à optimiser .....	182
2.4. Une image du territoire dépréciée et à reconstruire.....	183
3. Les principaux enjeux.....	185
3.1. Valoriser les potentiels du territoire .....	185
3.2. Préserver la vitalité du territoire en développant de nouvelles activités et services .....	188
3.3. Améliorer toutes les circulations.....	189
4. Conclusion.....	191

# INTRODUCTION

---

## 1.1. Présentation géographique et institutionnelle

La Communauté de Communes est issue d'un héritage administratif ancien. Il faut remonter en 1965 avec la création du SIVOM du canton d'Étain.

Il faudra attendre 1999 pour que le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple du canton d'Étain fusionne avec le SIVU de l'Orne et le syndicat Intercommunal scolaire de Buzy Saint-Jean.

Il se transforme alors en Communauté de Communes du Pays d'Étain et regroupe 26 communes. Les regroupements et fusions initiées à partir de 2016 par le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) n'ont pas modifiés son périmètre.

La CCPE comprend 26 communes sur le territoire meusien. D'une superficie totale de 239,10 km<sup>2</sup>, elle regroupe 7 519 habitants en 20 sur un territoire à dominante rurale.

La Communauté de Communes est située à l'est du département de la Meuse proche de l'axe Paris-Metz-Strasbourg.

Le siège de la CCPE est installé sur la commune d'Étain qui constitue avec les communes de Rouvres-en-Woëvre, Buzy-Darmont, un bassin de vie important à l'échelle de la Communauté de Communes.

Jouxtant la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun à l'ouest et la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences à l'est,

mais également située à 60 km de Metz par l'A4 et à 50 km du Luxembourg, les pôles urbains de la CCPE sont influencés et soumis à de rudes concurrences par les autres bassins de vie environnants.

D'un point de vue paysager, la Communauté de Communes s'inscrit dans 4 composantes paysagères majeures :

- Sur la partie centrale et sur la grande majorité du territoire, se trouve la plaine de la Woëvre composée d'un espace ouvert à dominante agricole avec une topographie relativement peu élevée ;
- A l'est en prolongement de la plaine de la Woëvre, le Pays Haut, caractérisé par des plateaux agricoles et des vallées boisées.
- A l'ouest, les côtes de Meuse avec des paysages forestiers fermés avec une topographie assez élevée en comparaison du reste du territoire ;
- A l'extrême ouest, derrière les côtes de Meuse, on note quelques zones caractéristiques de l'entité paysagère de la vallée de la Meuse.

**LEGENDE**

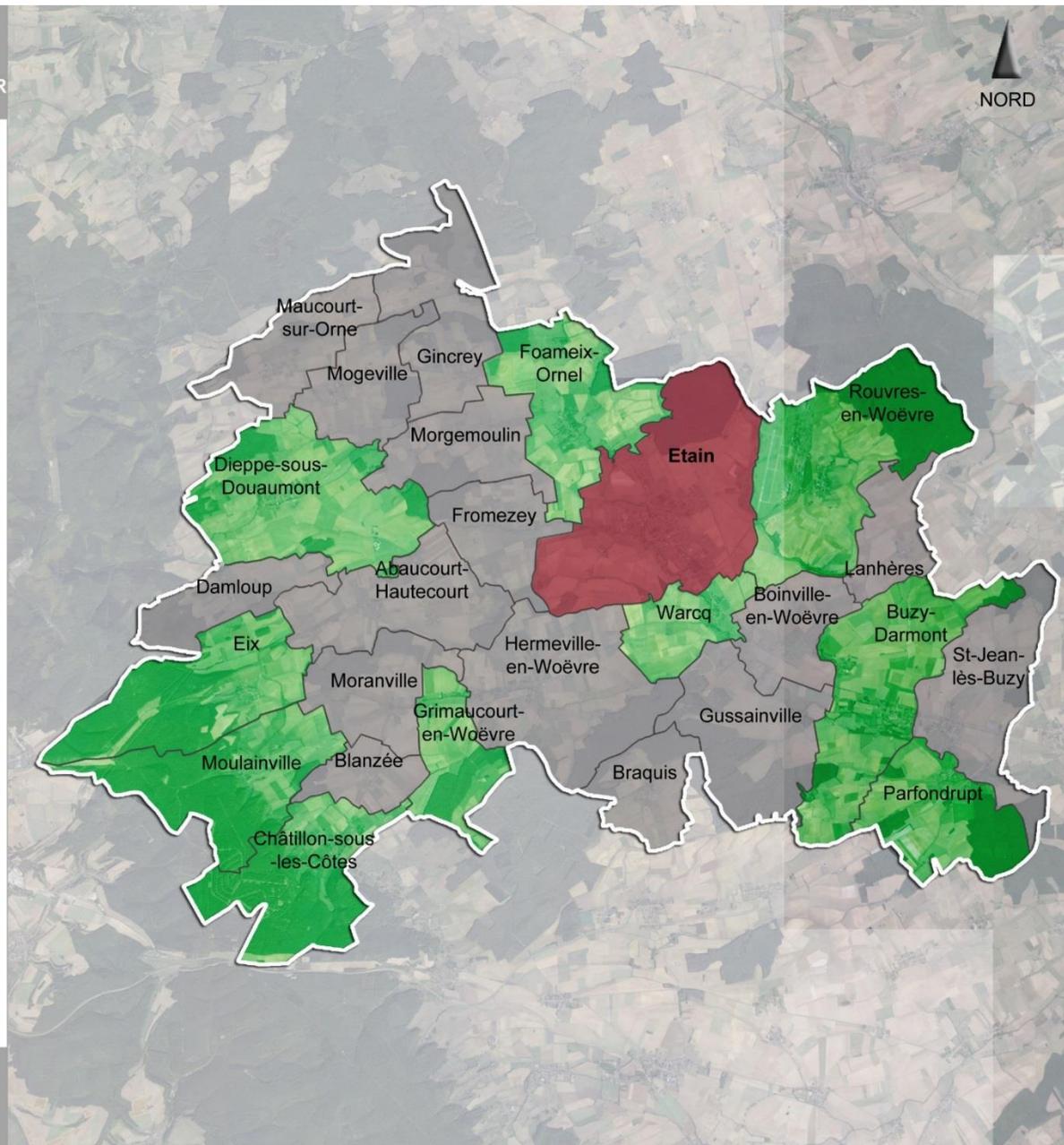
-  Limite intercommunale
-  Limites communales

**Documents d'urbanisme en vigueur :**

-  RNU
-  Carte Communale
-  Plan Local d'Urbanisme

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Echelle :  2 km  
Source : IGéoportail

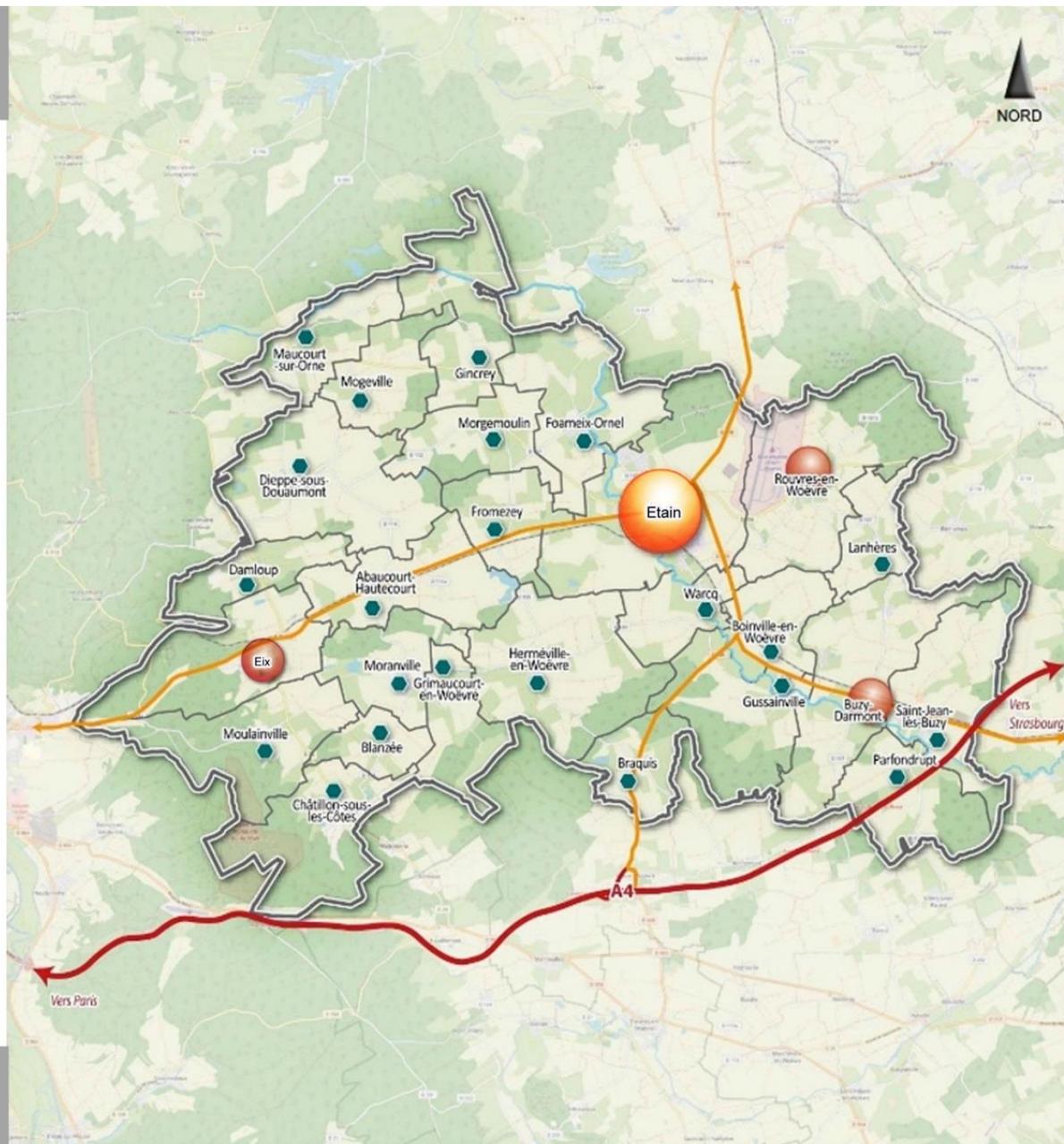


**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Bourg centre
-  Bourgs relais
-  Villages

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Source : Géoportail

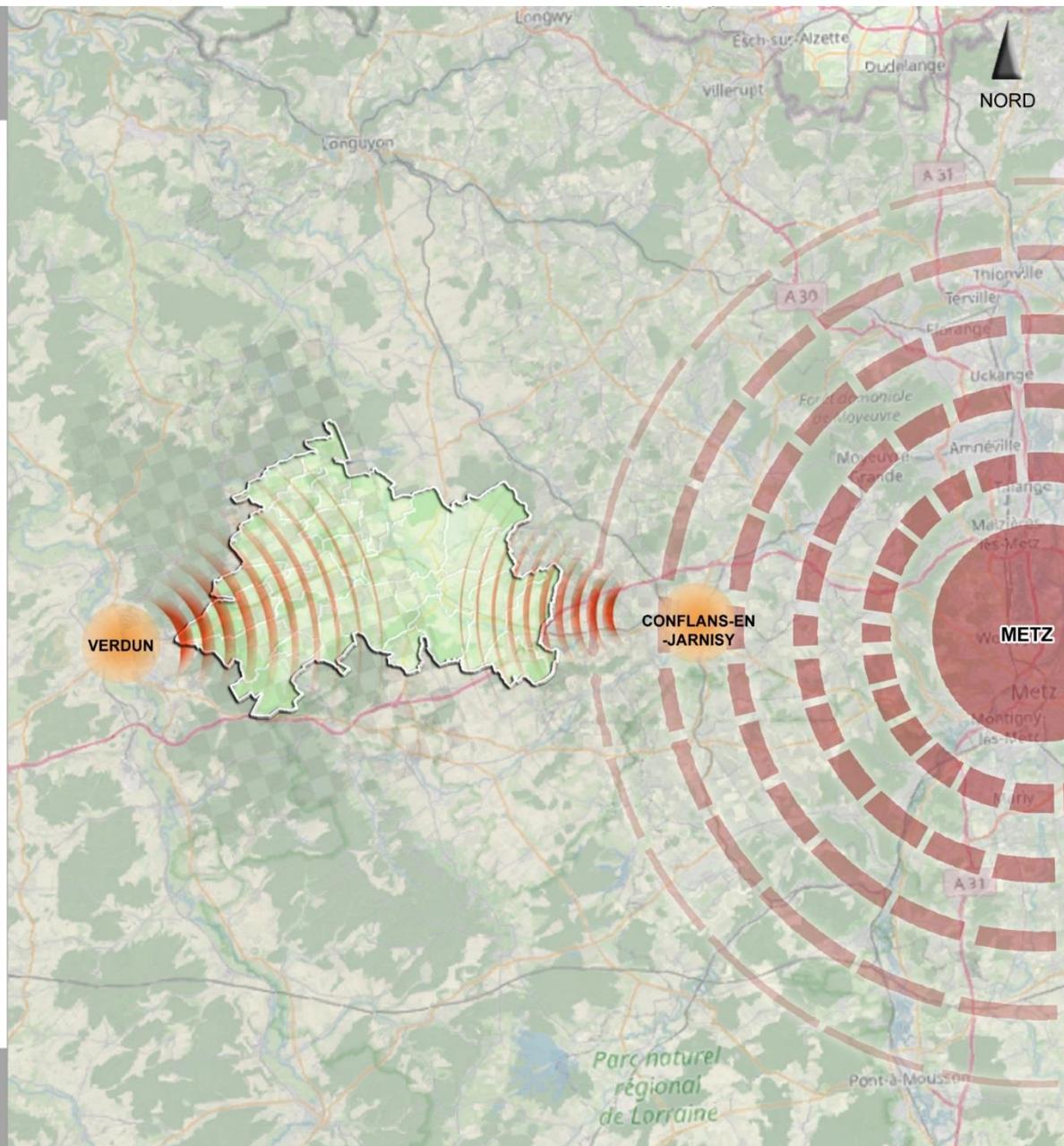


**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Zone d'influence Métropolitaine
-  Zones d'influence locales

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Source : Géoportail



## 1.2. Enjeux de l'élaboration du PLU intercommunal

Suite au transfert de compétence, c'est désormais la Communauté de Communes qui détient les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement.

L'EPCI est relativement peu couverte en documents d'urbanisme. En effet, la CCPE composée de 26 communes, est déjà couverte par 11 documents d'urbanisme, à savoir : 1 PLU (Étain) et 10 CC. 15 communes sont couvertes par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

C'est ainsi que par délibération du 19 mai 2022, le conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration du PLUi.

### *Les compétences de la CCPE*

Afin de mettre en valeur un développement concerté et harmonieux du territoire, la Communauté de Communes du Pays d'Étain est dotée de nombreuses compétences et plus particulièrement en matière :

- de Plan Local d'Urbanisme et de documents en tenant lieu,
- d'aménagement de l'espace et schémas de cohérence territoriale,
- de développement économique,
- de politique de logement et cadre de vie,
- de protection et mise en valeur de l'environnement,

- de construction, entretien et fonctionnement d'équipements scolaires, sociaux, culturels et sportifs,
- d'assainissement,
- d'études de mise en place d'une aire de stationnement des gens du voyage,
- de déplacements et de la mobilité,
- de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations,
- de collecte et traitement des déchets.

### *Les objectifs du PLUi*

- Encourager l'économie locale et endogène (agriculture et circuits courts, commerces de proximité, artisanat) et le tourisme local ;
- Favoriser l'attractivité économique en prévoyant, organisant et spécialisant les zones économiques utiles, en articulation avec l'offre présente sur les territoires voisins ;
- Définir une armature urbaine : de l'espace périurbain aux bourgs centres et aux communes rurales ;
- Permettre le maintien et l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire, faciliter le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Organiser et répartir les habitats variés sur le territoire et mailler le territoire avec les équipements et services performants et évolutifs ;

- Densifier en milieu urbain et en milieu rural, résorber les dents creuses, limiter l'étalement urbain, et renforcer les liens avec les espaces excentrés ;
- Maintenir le paysage typique des communes et leurs spécificités, valoriser les centres historiques et préserver les périmètres incluant des monuments historiques ;
- Harmoniser les règles d'urbanisme existantes pour plus de lisibilité et encourager une architecture de qualité et adaptée à chaque secteur tout en assurant la performance énergétique ;
- Encourager les lieux d'échange et de rencontre entre habitants ;
- Mettre en œuvre et animer la trame verte et bleue, préserver et valoriser les milieux naturels remarquables.
- Participer à la transition écologique et tendre vers un territoire à croissance verte (énergies renouvelables, haute performance énergétique, lutte contre les pollutions...) ;
- Planifier et organiser tous les modes de déplacements à toutes les échelles du territoire ;
- Mailler et prévoir sur tout le territoire les modes de transports en commun ou de déplacements doux, y compris par voie verte et adapter en conséquence les besoins de stationnement (quartier, rue, covoiturage...) ;
- Elaborer un document de planification urbaine intégrant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (lois ALUR et Grenelle de l'environnement...), et permettant la

compatibilité avec les documents de rang supérieur (SCOT intégrateur, PLH...).

### ***Le contenu du PLUi***

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

#### **Le rapport de présentation :**

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques, démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos, ainsi que des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de cette pièce écrite, le choix a été fait de la décliner en **5 documents** à savoir : le diagnostic, l'état initial de l'environnement, les justifications des choix retenus, l'évaluation environnementale et le résumé non-technique.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Conformément aux articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

### **Le règlement :**

Conformément aux articles L 151-8 à 16 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

### **Les annexes :**

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.



# PARTIE 1 - DIAGNOSTIC URBAIN

---

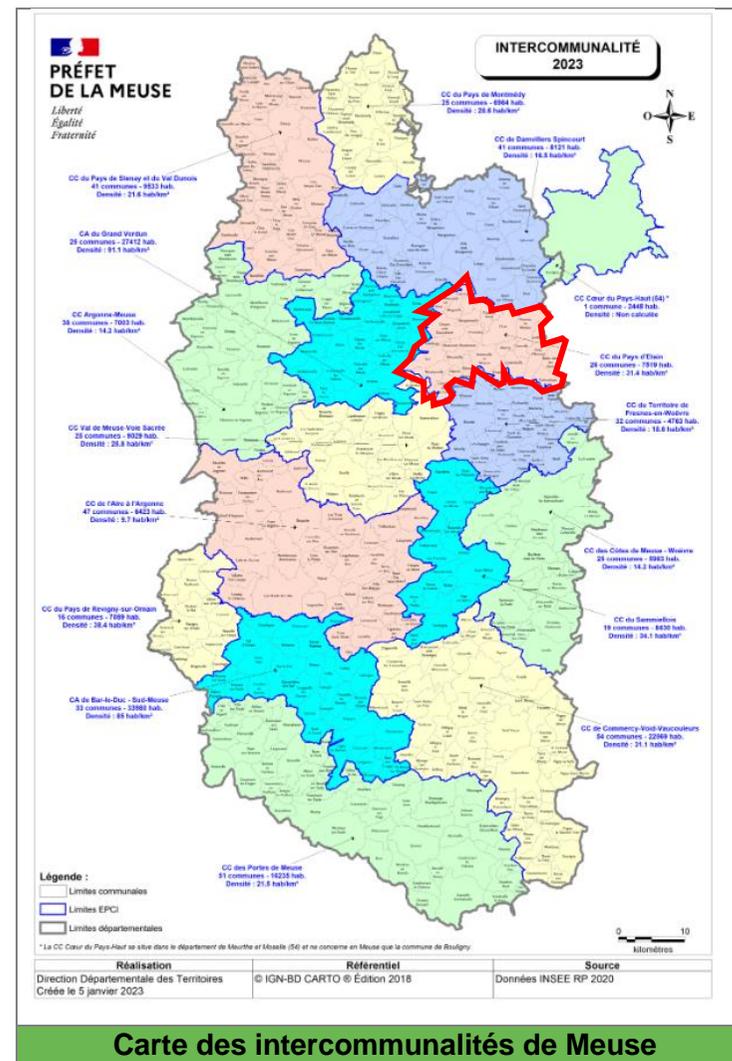
# 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays d'Étain s'organise à la fois autour de la vallée de l'Orne qui traverse le cœur du territoire intercommunal, mais aussi autour de ses paysages de coteaux, à l'ouest, et de plaines agricoles qui accueillent de nombreuses communes rurales sur le territoire. Quelques forêts bordent le territoire.

De ce fait le territoire est un regroupement de communes majoritairement rurales (22 des 26 communes possèdent moins de 300 habitants), influencées par la métropole messine.

La Communauté de Communes jouxte aujourd'hui les territoires suivants :

- La Communauté de Communes du Territoire de Fresnes-en-Woëvre ;
- La Communauté de Communes Val de Meuse-Voie Sacrée ;
- La Communauté d'Agglomération du Grand Verdun ;
- La Communauté de Communes Orne Lorraine Confluence ;



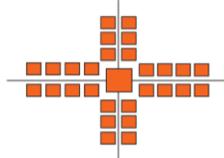
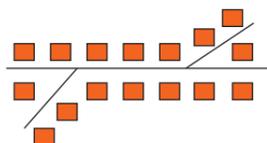
## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

La morphologie urbaine est étroitement liée au développement historique. Les bourgs, villages et villes constituent des éléments formant le paysage et le rendant dynamique.

Les différentes entités paysagères de la commune sont le résultat d'une topographie qui empreigne la morphologie urbaine des villages et villes du territoire. C'est pourquoi, afin d'étudier les morphologies urbaines, le parti pris a été celui de croiser à la fois cette structure urbaine avec la situation géographique et topographique du territoire.

Historiquement en France, un village est composé d'une église et de maisons. Il existe traditionnellement deux formes de villages dans nos régions :

- Le **village-rue**, où les maisons sont construites de part et d'autre d'une rue,



Centralité (mairie, église...)

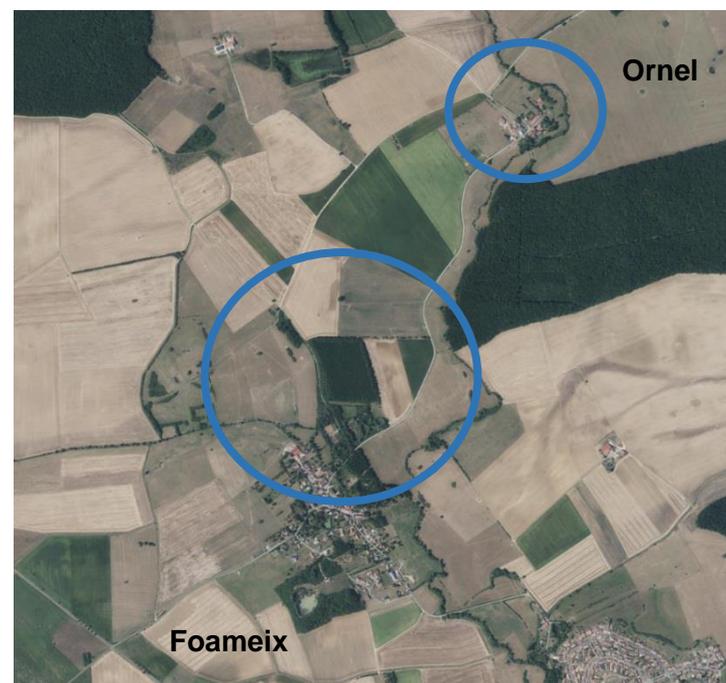
- Le **village-tas**, où les maisons sont groupées de façon non linéaire, souvent construites autour de l'église, du château ou au croisement de deux voies de communication.

- Nous retrouvons ces deux morphologies sur le territoire intercommunal.

Dans certains cas, à la suite de regroupements ou fusions de communes, certaines communes deviennent multinucléaires :

C'est le cas, par exemple, des communes de Foameix-Ornel, mais également d'Abaucourt-Hautecourt.

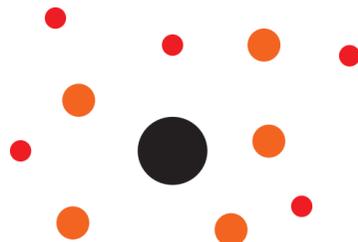
Prise de vue aérienne, Foameix-Ornel



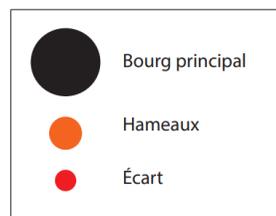
### S'y ajoutent :

- Des hameaux : petite agglomération rurale de quelques bâtiments comprenant plusieurs foyers, distincte du bourg principal de la commune où se trouve la mairie.

Hameaux et écarts



- Des écarts : lieu de peuplement isolé, une maison ou une activité, une ferme



Ces morphologies originelles ont évolué au cours du temps. Si certaines communes ont connu une évolution plutôt douce par **dilatation**, d'autres ont vu leur trame urbaine se **déstructurer** rendant aujourd'hui la structure originelle difficile à distinguer.

De plus, la CCPE est marquée par 2 situations géographiques différentes qui sont :

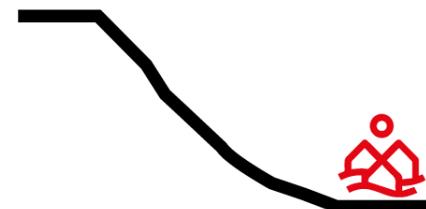
- **La commune de plaine** : situation géographique avec un relief plat et une activité importante de type agricole autour du village ;

Plaine



- **La commune en pied de cote** : contrairement à la commune implantée en situation de promontoire, la commune établie en pied de coteaux profite bien souvent d'un cours d'eau situé dans le fond de vallée et de pentes assez douces pour y développer une agriculture ;

Pied de côte



	Village rue	Village tas	Morphologie originelle dilatée : <input checked="" type="checkbox"/>	Morphologie originelle détruite : <input type="checkbox"/>	Commune multinucléaire
<b>Commune de plaine</b>	GINCREY		X		
	MAUCOURT-SUR-ORNE		X		
		MOGEVILLE	X		
	FOAMEIX-ORNEL		X		X
	MORGEMOULIN		X		
	DIEPPE-SOUS-DOUAUMONT		X		
	FROMZEY		X		
		ABAUCCOURT-HAUTCOURT	O		X
		MORANVILLE	O		
	BLANZÉE		X		
	GRIMAUCCOURT-EN-WOËVRE		O		
		ÉTAIN	O		
		HERMÉVILLE-EN-WOËVRE	X		
		WARCQ	O		
		BRAQUIS	X		
		ROUVRES-EN-WOËVRE	O		
		BOINVILLE-EN-WOËVRE	O		
		GUSSAINVILLE	X		
		LANHÈRES	X		
		BUZY-DARMONT	O		
	ST-JEAN-LES-BUZY	O			
	PARFONDRUPT	X			
<b>Commune en pied de cote</b>	DAMLOUP		X		
	EIX		O		
		MOULAINVILLE	O		
	CHATILLON-SOUS-LES-COTES		X		

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales

**Situation géographique :**

-  Communes de pied de côte
-  Communes de plaine

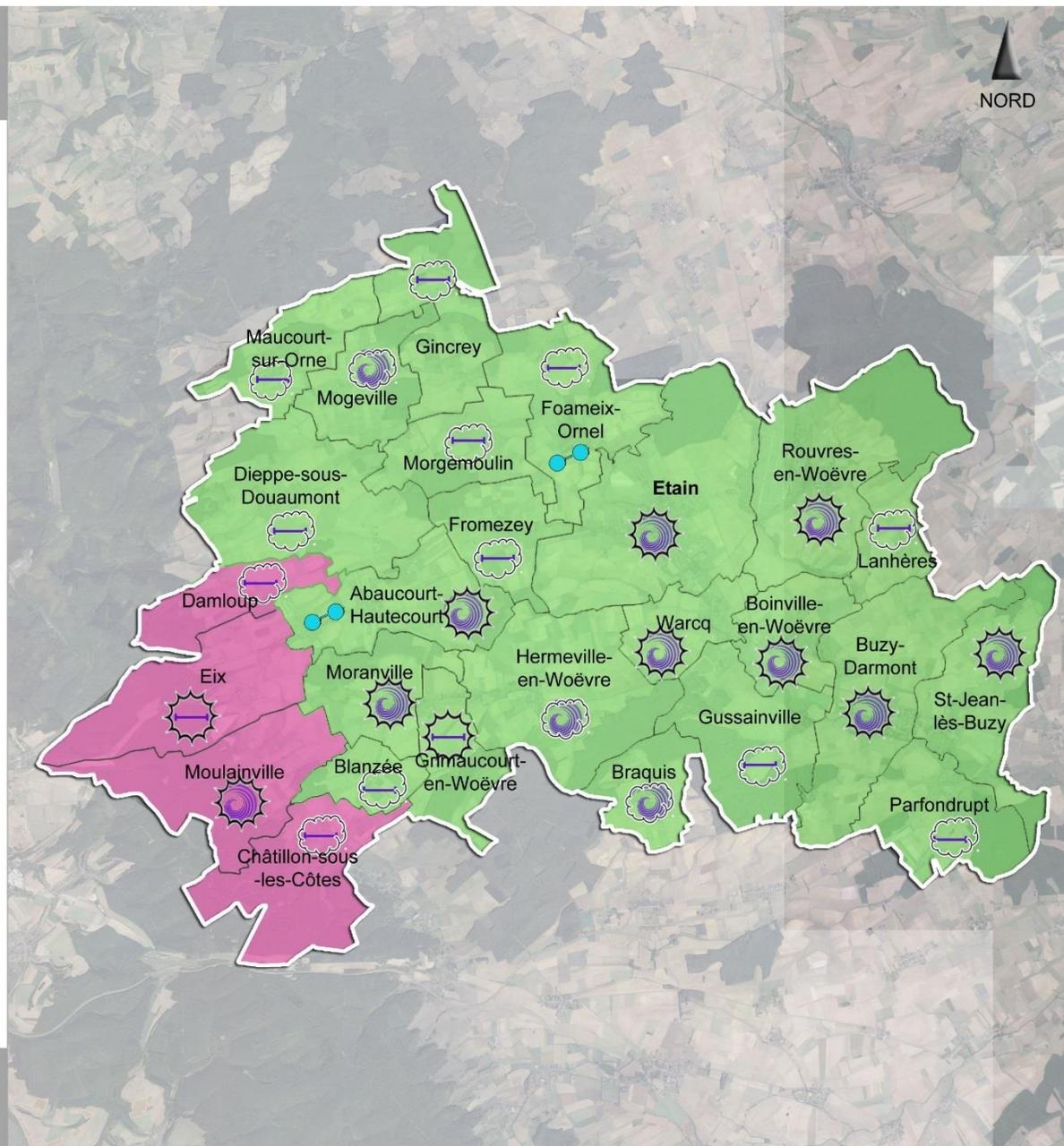
**Morphologie urbaine originelle:**

-  Village-rue
-  Village-tas

**Evolution de la morphologie :**

-  Dilatation
-  Destruction
-  Commune multinucléaire

Echelle :  2,5 km  
Source : INSEE / Géoportail



## 2.1. Une morphologie urbaine traditionnelle du village lorrain

### *Le village-rue, une forme villageoise très fréquente sur le territoire d'avant-guerre*

Le terme de village-rue symbolise une organisation urbaine dont les constructions se sont succédées de part et d'autre d'une rue ou d'un axe unique. Il désigne un type d'habitat rural groupé. L'organisation d'un village-rue est le fait d'une agglomération progressive de maisons ou de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale et d'un accès direct à leur propriété agricole. C'est pour cette raison que le parcellaire de ces communes est généralement structuré perpendiculairement à la rue et constitué de longues lanières étroites, souvent de la même largeur que l'habitation.

Le modèle à la fois architectural et social du village-rue semble avoir connu un large succès car il est très présent en Lorraine et sur le territoire. Le village-rue de type lorrain est aussi un modèle comprenant des maisons jointives par leur pignon qui délimitent une rue bordée de larges usoirs.

Les villages-rue se retrouvent aussi à proximité des cours d'eau et suivent ainsi le fil de l'eau (Foameix-Ornel, Gussainville, ...), suivent l'inclinaison des coteaux (Damloup, Eix...) ou s'établissent au contraire en pied de coteau le long de son flanc (Chatillon-sous-les-Cotes...).

En règle générale, les constructions sont implantées le long de la rue principale du village, et offrent sur l'avant un usoir. L'usoir étant l'espace entre la chaussée et le bâti dans les villages où les maisons sont jointives.

Les façades accompagnent la route et créent des séquences urbaines de traversées de bourgs. L'architecture dominante sur le territoire semble respecter les caractéristiques locales, à savoir des séquences de maisons-blocs accolées a minima 2 par 2 ou généralement plus, suivant un alignement relatif autant au niveau des nus de façades que des gabarits (hauteur, volume, ligne de faîtage...).

On note une certaine dualité entre la structuration rigoureuse des façades sur rue obéissant à une grande homogénéité dans l'ordonnement des travées qui semble immuable (logis/étable/grange) et la disparité des façades arrière donnant sur le jardin ou la cour d'agrément, présentant quant à elles des décrochements, des différences de niveaux, des adjonctions ou des dépendances. L'alignement très organisé en limite du domaine public contraste ainsi avec l'organisation « chahutée » en partie arrière de la trame bâtie dédiée à la sphère privée et à la vie familiale. Derrière les maisons, et épousant leur faible largeur, s'étendent le potager et le verger. L'ensemble des vergers forme une couronne arborée autour du village.



**Village-rue de Parfondrupt**

Source : ESTERR

### **Le village-tas**

Le terme de village-tas symbolise une organisation urbaine dont les constructions se répartissent autour de deux voies principales qui se croisent. L'intersection des voies crée un carrefour, synonyme de point de rencontre, qui est souvent l'occasion de l'émergence d'un espace public (place) ou de l'élévation d'un édifice (religieux : église, défensif : château ou maison forte, commercial : marché, ...).

L'organisation en intersection implique généralement un noyau villageois de plus grande importance, permettant de relier différents hameaux qui constellent autour.

L'urbanisation s'est faite ainsi autour d'une place centrale sur laquelle, bien souvent, se trouvent la mairie et l'église du village.

En règle générale, les cœurs de ces villages sont constitués de séquences de maisons-blocs mitoyennes et alignées le long des rues principales. On peut y constater la présence de fronts bâtis,

d'alignements de façades, ainsi qu'une densité assez forte composée de bâtisses typiques, larges et profondes. Les constructions sont assez imposantes, de taille souvent haute. Les ouvertures sont organisées en façade de manière régulière et symétrique.

Ce deuxième modèle se rencontre essentiellement sur les communes de plaines qui ont eu davantage d'espace afin de s'étendre latéralement et ainsi exploiter davantage de terrains agricoles.



**Village-tas d'Herméville-En-Woëvre**

Source : ESTERR

## 2.2. La déstructuration de la reconstruction

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Étain est un territoire fortement marqué par la Grande Guerre. Les bombardements ont touché la quasi-totalité des villages.

Jusqu'au début du XXe siècle, les territoires évoluent lentement. Les villes et villages se développent progressivement, en cohérence avec les constructions existantes. Au lendemain de la Grande Guerre, face aux importants dégâts matériels, le territoire entre dans une période de reconstruction intensive. Après une période de désobusage, il faut remettre en état les terres agricoles, les habitations, les infrastructures et les équipements.

L'architecture et l'urbanisme d'alors sont repensés pour redessiner rapidement des villages entiers. Les plans d'aménagements des villages s'inspirent du mouvement hygiéniste et du modèle des cités-jardins, et répondent à trois caractéristiques principales : espace, lumière, nature. L'idée est de reconstruire des villages plus aérés et plus pratiques. Les principes du village-rue sont souvent conservés mais certaines de ses caractéristiques sont adaptées :

- Les parcelles sont élargies ;
- Un plan d'alignement des façades est adopté ;
- Les ouvrages d'assainissement deviennent quasi obligatoires (tout-à-l'égout, ...) ;
- La voirie est élargie pour s'adapter à la circulation automobile qui se développe de plus en plus. Elle se différencie désormais nettement des autres espaces ;

- Les usoirs sont sensiblement élargis et perdent leur fonction agricole initiale pour devenir des espaces plus « ornementaux » ;
- La place publique, jusque-là plutôt discrète au sein de la trame urbaine des villages lorrains, devient un élément central et structurant des nouveaux villages et accueille souvent la mairie, l'école, l'église, parfois même les trois ;
- Le vocabulaire architectural évolue et s'adapte au contexte spatial, social, etc... dans lequel il s'inscrit.

Maisons de village, de notable, fermes, mairies et mairies-écoles, églises, ... l'architecture des années 1920 s'inspire du régionalisme et de l'hygiénisme et participe aujourd'hui à l'identité du territoire Meusien et est très présente au sein de la Communauté de Communes du Pays d'Étain.

### 2.3. Une morphologie urbaine déstructurée due à un phénomène de périurbanisation

En plus d'avoir été fortement modifiées par les reconstructions d'après-guerre, les morphologies originelles, évoquées ci-dessus, ont évolué au cours du temps en connaissant un phénomène de déstructuration.

Si certaines communes ont connu une évolution plutôt douce par dilatation, d'autres ont vu leur trame urbaine se détruire rendant aujourd'hui la structure originelle difficile à distinguer.

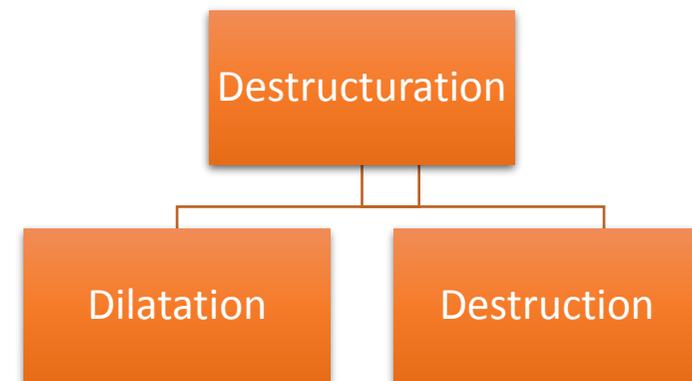
#### *Les facteurs de la déstructuration*

L'identité originelle est alors parfois bouleversée par de nombreuses modifications et extensions de la trame urbaine. Celle-ci est ainsi perturbée de différentes manières :

- Les extensions urbaines récentes se sont souvent implantées de manière déconnectée, en périphérie des centres anciens, consommant ainsi de l'espace naturel ou agricole environnant et participant à l'étalement urbain.
- Les entrées de villes ont été progressivement dénaturées par l'installation de nouveaux lotissements qui tournent parfois le dos à l'axe viaire principal et s'affranchissent de l'architecture traditionnelle pour s'orienter vers des modèles plus contemporains, contrastant avec le bâti ancien.
- Les jardins et vergers, qui ornaient traditionnellement les arrières des parcelles et créaient par endroits une ceinture

verte, cèdent parfois leur place à l'urbanisation ou à un enrichissement.

- Les bâtiments agricoles, autrefois inscrits dans les cœurs urbains des villages, se sont délocalisés en sortie de village par obligation.
- La simplification culturelle et la mécanisation a entraîné un appauvrissement du paysage agricole (openfields) en dehors de la trame urbaine.



### Une morphologie urbaine en destruction

Lorsque la morphologie urbaine est en situation de destruction, la trame bâtie originelle est plus complexe à identifier. Le développement urbain a été plus rapide et dans une cohérence urbanistique moindre.

Ce phénomène concerne Étain ainsi que 10 villages (Abaucourt-Hautecourt, Moranville, Grimaucourt-en-Woëvre, Warcq, Rouvres-en-Woëvre, Boinville-en-Woëvre, Buzy-Darmont, St-Jean-lès-Buzy, Eix, Moulainville) de la CCPE.



VILLAGE RUE DE EIX



VILLE TAS DE BUZY-DARMONT

### Une morphologie urbaine en dilatation

Dans le cas d'une évolution en dilatation, la trame urbaine originelle est toujours identifiable en prise de vue aérienne. La trame a connu quelques extensions et modifications indéniables, mais reste historiquement cohérente. On peut alors supposer que l'accroissement de la trame bâtie a été relativement doux.

C'est un phénomène qu'on retrouve sur 15 (Gincrey, Maucourt-sur-Orne, Mogeville, Foameix-Ornel, Morgemoulin, Dieppe-sous-Douaumont, Fromezey, Blanzée, Herméville-en-Woëvre, Braquis, Gussainville, Lanhères, Parfondrupt, Damloup, Châtillon-sous-les-Côtes) des 26 villages de la CCPE.



VILLAGE TAS DE MOGEVILLE



VILLAGE RUE DE PARFONDRIPT

## Une déstructuration limitée

Cependant, les communes de la CCPE ont connu une déstructuration urbaine limitée. Cette inertie dans les modifications des trames urbaines est liée au fait que le territoire rural est détaché de l'influence directe des grands pôles d'emploi et de service. En effet, la pression foncière n'apparaît pas suffisante pour créer un réel mitage pavillonnaire sur les communes de l'EPCI. Ce phénomène a permis d'éviter une périurbanisation massive. Par conséquent, la morphologie urbaine n'a pas été fortement modifiée ces dernières années. C'est pourquoi les villages les plus ruraux apparaissent figés dans le temps et n'ont pas connu de modifications majeures au niveau de leur trame urbaine ou de leur architecture. Ce phénomène de déstructuration urbaine limitée est observable sur l'analyse diachronique ci-dessous :

### Analyse diachronique de la commune de Maucourt-sur-Orne



## 2.4. Des situations géographiques qui ont façonné le territoire

### Le village en plaine

Le ban villageois est implanté sur un relief topographique peu marqué et est dominé par les reliefs environnants. Le paysage est ouvert et offre une perception lointaine. Bien souvent, l'église fait office de repère au sein du paysage. Ces sites en surface plane possèdent un drainage superficiel. Les cours d'eau sont lents et sinueux et ne sont pas encaissés.

Historiquement, l'installation en plaine apparaissait moins sécuritaire en cas d'invasion. De plus, la composition géologique lourde de certains sols rendait l'agriculture difficile en plaine. Ce phénomène n'est plus d'actualité depuis la mécanisation de l'agriculture.

Sur la CCPE, les communes implantées en plaine sont majoritaires en lien avec la présence de reliefs peu vallonnés du territoire.



Village de Gincrey

Source : ESTERR

### Le village en pied de côte

Appartenant majoritairement au modèle urbain du village-rue (à l'exception de Moulainville), les villages en pied de côte dominent topographiquement et visuellement un site. Ils offrent de beaux panoramas sur les espaces agricoles mais aussi sur la plaine de la Woèvre et ses villages.

Sur la CCPE, en raison de la présence d'une petite partie de la côte de Meuse à l'ouest du territoire, seulement quatre villages appartiennent à cette typologie (dont Damloup, Eix, Châtillon-sous-les-Côtes et Moulainville).



Village de Damloup

Source : ESTERR

## Le lien à l'eau

Les villages de la CCPE apparaissent relativement peu tournés vers l'eau, avec bien souvent, une distance de sécurité respectée avec les cours tels que l'Orne. En effet, l'Orne est une rivière abondante possédant des fluctuations saisonnières variées augmentant le risque de crues et donc d'aléas sur le territoire.

Certains villages restent tout de même proches des cours garantissant un accès à l'eau afin d'abreuver le bétail ou de permettre le lavage du linge au sein des villages.



Passage du ruisseau d'Eix à Herméville-en-Woëvre

MORPHOLOGIE URBAINE	
ATOUTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire polarisé par des agglomérations accessibles.</li> <li>• Une organisation interne hiérarchisée et structurée autour d'un bourg central.</li> <li>• Des structures villageoises traditionnelles plus ou moins compactes, cohérentes, groupées et harmonieuses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des communes dont la trame bâtie a peu évolué et qui conservent leurs caractéristiques originelles.</li> </ul>
FAIBLESSES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nouveaux quartiers pavillonnaires en extension voire en rupture spatiale avec les noyaux anciens, qui déséquilibrent les trames urbaines.</li> <li>• Une absence de règlement d'urbanisme qui se traduit parfois par un manque de cohérence.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des formes architecturales qui tendent à se standardiser dans les quartiers les plus récents.</li> <li>• Des réhabilitations / rénovation de bâti qui entraînent une perte des caractéristiques architecturales.</li> </ul>

## ENJEUX

---

- Préserver et développer la qualité des formes architecturales et leur insertion dans leur environnement paysager, dans les anciennes constructions comme dans les récentes.
- Valoriser la diversité des formes architecturales traditionnelles du territoire : maison lorraine, structure villageoise traditionnelle, architecture de la reconstruction, contemporaine ou militaire.
- Veiller à l'intégration des extensions pavillonnaires.
- Profiter de la présence des anciennes infrastructures de transport, liées à l'industrie afin de développer le secteur touristique.

## 3. IDENTITÉ ARCHITECTURALE

### 3.1. Partie Historique

#### *Premières occupations humaines*

Sources : DRAC LORRAINE SRA

Les premières traces d'occupations humaines démontrent que la Meuse était une importante voie de passage nord-sud.

À la proto-histoire, vers le III<sup>e</sup> siècle avant Jésus Christ, le territoire meusien était occupé par deux principaux peuples : au sud, les leuques, qui avaient pour capitale Nasium et au nord, les médiomatriques qui avaient pour capitale Divodurum (Metz). Le territoire de la CCPE était situé sur le territoire des médiomatriques.

Ainsi, la Communauté de Communes du Pays d'Étain possède un patrimoine riche et diversifié. Le recensement suivant montre les nombreux vestiges et traces de l'occupation humaine sur le territoire. Sans être exhaustif voici un échantillon de la richesse patrimoniale du territoire :

- **Déviations est d'Étain**

À l'est d'Étain, de part et d'autre de l'Orne, deux importants sites occupés entre l'âge de fer, l'époque gallo-romaine et le Haut Moyen-Âge, ont été exhumés.

Ils démontrent la présence d'un carrefour routier antique stratégiquement implanté de part et d'autre de la rivière alors considérée comme un axe navigable. Des fondations de cabanes, des restes de bâtiments plus importants ainsi que la présence

d'objets (solins, partitions) ont été découverts sur place. Le site n'a pas été pérennisé.

- **Barreau sud de la déviation est d'Étain**

Dans le cadre du projet de fouilles archéologiques du Conseil Départemental de la Meuse, présence de prescriptions archéologiques : en rives gauches, découverte de la présence d'une voie antique ainsi que de matériaux organiques travaillés (dont bois) antiques.

L'aile ouest d'une villa à cour datée entre la période galloise et le I<sup>er</sup> siècle, ainsi que les squelettes d'une quinzaine d'équidés ont été découverts, laissant présager la fonction d'écurie à ce bâtiment. Des traces de thermes ont également été exhumées.

- **Gussainville**

Sur la commune de Gussainville, des vestiges archéologiques d'un moulin hydraulique gallo-romain à médiéval ont été retrouvés : « Lors d'une opération de sondage archéologique de l'Institut national de recherches archéologiques (Inrap) sur le site "les envieux" à Gussainville (Meuse, Lorraine), des restes en bois d'une roue de moulin ont été découverts à proximité d'anciens bras morts de la Meuse. Ces découvertes, témoignant d'un moulin à eau à cet endroit, sont très probablement médiévales (environ 1000 après JC). Un moulin à eau appartenant à l'abbaye Saint-Paul de Verdun est signalé par des sources écrites au début du XIII<sup>e</sup> siècle. » (*Bulletin des Sociétés d'histoire et de l'archéologie de la Meuse* 48-49, 2016-2017 (2019), p. 51-70).

De plus, sur le territoire communal, la présence d'une nécropole protohistorique aurait été notifiée.

- **Châtillon-sous-les-Côtes**

Situé sur le rebord du plateau en éperon calcaire, le site du Chatelet, d'une superficie de 22 ha est, selon les hypothèses et les légendes, soit un camp romain soit un camp fortifié occupé durant les luttes des temps mérovingiens.

### ***L'empreinte industrielle***

#### **La proto-industrie :**

- **Moulin de Rouvres**



**Moulin de Rouvres-en-Woëvre**

Source : ESTERR

D'autres moulins ont été en activité sur ce territoire riche en ruisseaux. On peut citer le moulin de Morge, qui a donné son nom au village Morgemoulin, détruit pendant la Première Guerre mondiale.

#### **Histoire de l'industrie :**

Historiquement, sur le secteur d'Étain, le développement industriel n'a pas eu un rôle majeur dans le développement du territoire. On observe néanmoins quelques bâtiments et éléments d'infrastructures subsister.

La présence de l'Orne, affluent de la Moselle, à Étain a permis au début du XIXe siècle, l'installation de tanneries et filatures, grâce à l'importante force motrice du cours d'eau. En 1806, les 14 filatures de la ville employaient un effectif de près de 1000 travailleurs. D'autres industries mineures sont alors actives dans la région telles qu'une bonneterie à Étain.

#### **Zoom sur l'entreprise Petitcollin à Étain, carte postale 1910 :**

Source : site internet Petitcollin



C'est à Étain dans la Meuse que Petitcollin voit le jour en 1860.

L'année 1912 marque la naissance du baigneur Petit Colin, produit phare de la marque, qui a révolutionné le monde de la poupée en proposant un poupon baignable à un prix abordable, contrairement aux poupées traditionnelles de l'époque. Petitcollin est une entreprise très prospère, très innovatrice et une des entreprises françaises les plus prestigieuses en matière de poupées jusque dans les années 50.



**Bâtiment de l'usine Petitcollin à Étain**

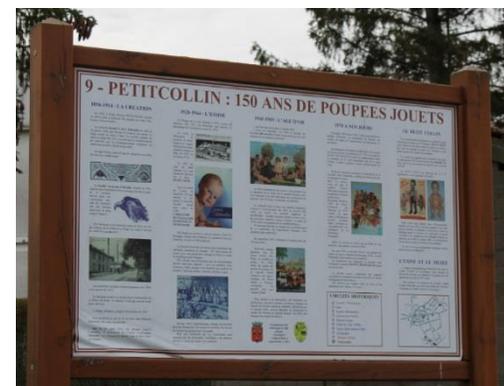
Source : ESTERR

À partir de 1970, Petitcollin rencontre de nombreuses difficultés jusqu'à son rachat en 1995 par l'entreprise Vilac, fabricant de jouets en bois dans le Jura.

Depuis 1998, la fabrique est ouverte au public, ce qui lui permet de partager son histoire et son savoir-faire.

En 2007, Petitcollin a reçu le label « Entreprise du Patrimoine Vivant » qui est une marque de reconnaissance de l'État mise en place pour distinguer des entreprises françaises aux savoir-faire artisanaux et industriels d'excellence.

Petitcollin dépose en 2009, la marque de poupées « Ecolo Doll ». Cette nouvelle gamme consiste à fabriquer des poupées selon une démarche durable : vêtements en véritable coton biologique cultivé sans pesticides avec une fabrication européenne locale...



Cependant, la crise économique a eu raison de l'avenir de l'usine puisque sa fermeture est annoncée en 2023. La production est délocalisée sur d'autres sites de la marque.

Aujourd'hui, la majorité des industries et activités logistiques de la CCPE se concentrent sur le territoire communal et les zones d'activité d'Étain telle que la Zone d'Activités Économiques Communautaire (ZAEC).



**Usine Petitjean de Buzy-Darmont**

Source : ESTERR



**Usine INEOS Composite d'Étain**

Source : ESTERR



**Usine à shed à Étain**

Source : ESTERR

### **Les marqueurs de la guerre, partie intégrante de la culture meusienne**

Il subsiste quelques traces de la présence allemande dans l'architecture du Pays d'Étain.

À l'intérieur du moulin de Rouvres-en-Woëvre, des inscriptions allemandes prouvent l'occupation de ce site par les soldats.



**Inscription sur le mur du moulin de Rouvres-en-Woëvre**

Source : ESTERR

Toujours sur le territoire de Rouvres-sur-Woëvre, on peut noter la présence de la gare allemande à proximité du moulin.



**Gare allemande de Rouvres-en-Woëvre**

Source : ESTERR

Durant la première guerre et l'occupation allemande, certaines maisons avaient été transformées en Kasino ou Kantine afin d'accueillir les soldats allemands (Fromezey, Parfondrupt).

On trouve également à Fromezey, un abri du kaiser qui possède des murs de 1m40 d'épaisseur et servait durant la guerre d'infirmerie.

Dans les champs aux alentours, et sur l'ensemble du territoire (Gincrey), de nombreux bunkers servaient d'édifices de protection lors des combats.



**Bunker de Maucourt-sur-Orne**

Source : ESTERR



**Canon de Gincrey**

Source : ESTERR

Sillonnant le canton d'Étain, un circuit de mémoire a été tracé afin de découvrir différents faciès liés à la guerre sur le territoire. Ce circuit traverse les communes d'Étain (bois de Tilly), Gincrey (exposition) et Hermeville (canons).

Des éléments de patrimoine « alibi » sont exposés dans le village tels que des canons ainsi que des panneaux historiques et forment un musée à ciel ouvert (Musée de Gincrey).

La Meuse est le département français possédant le plus de nécropoles avec 40 nécropoles et 80 carrés militaires.



**Nécropole nationale de Buzy-Darmont**

Source : ESTERR

## 3.2. Les bâtiments et monuments vecteurs d'une histoire riche

### Les Monuments Historiques

Un **monument historique** est généralement un immeuble recevant, par arrêté, un statut juridique et un label tous deux destinés à le protéger du fait de son intérêt historique, artistique ou architectural.

MONUMENT



HISTORIQUE

Deux niveaux de protection existent en France : un monument peut être « classé » ou « inscrit » comme monument historique. L'inscription (dite jusqu'en 2005 « à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ») est une protection des monuments présentant un intérêt remarquable à

l'échelle régionale, contrairement au classement, protégeant les monuments présentant un intérêt à l'échelle nationale et qui constitue ainsi le plus haut niveau de protection. L'arrêté de protection énumère les parties de l'édifice qui sont protégées, à moins que celui-ci ne le soit entièrement (aussi bien des éléments extérieurs qu'intérieurs), ainsi que ses abords.

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejait sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit.

Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur

proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et en accord avec la commune. Le périmètre de 500 mètres de rayon peut alors être remplacé par un périmètre délimité des abords mis en place à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un document d'urbanisme. Si le périmètre de 500 mètres initial n'apparaît plus adapté à la protection du monument dont il est issu, il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous : élus, associations et habitants.

L'adaptation du rayon prend en compte 3 critères :

- conserver la protection sur les bâtis anciens,
- conserver les espaces non encore bâtis à proximité et qui pourraient connaître une mutation prochaine liée à un changement d'activité (prairies, champs...),
- définir des limites simples du type routes, rivières...

Les Monuments Historiques classés et inscrits présents sur le territoire sont les suivants :

Commune	Nombre	Type de Monument Historique
Étain	2	Église Saint-Martin (classée depuis le 31/12/1846), Hôtel de ville (inscrit depuis le 05/11/2002)
Warcq	1	Église Saint-Firmin (classé le 08/06/1921)
Buzy-Darmont	1	L'église Saint-Martin (inscrite le 04/11/1982)
Damloup	1	Fort de Vaux (classé le 25/11/1970)

Autour du fort de vaux, le champ de bataille est classé secteur historique. Il possède une petite emprise sur le territoire communal de Damloup.

Quelques exemples d'édifices protégés au titre des Monuments Historique :

#### Le patrimoine religieux

- **L'église Saint-Martin**, est située au 9 Rue Chanoine, sur la commune d'Étain. Elle a été construite entre le XIIe et le XVIe siècle. Elle possède un chœur de style gothique ainsi qu'une sculpture de Ligier Richier « la Pietà ». Elle domine la ville par son architecture imposante.



**Église Saint-Martin d'Étain**

Source : ESTERR

- **L'église Saint-Firmin** est située 12 rue Froide sur la commune de Warcq. De style romane, elle a été édifée entre le XIIe et le XVIIIe siècle. Elle est composée de calcaires et moellons de pierre. Sa couverture prend la forme d'un plan en croix latine à longs pans en tuiles creuses et ardoises.



**Église Saint-Firmin de Warcq**

Source : ESTERR

- **L'église Saint-Martin** est située 2 place du Chaudfour sur la commune de Buzy-Darmont. Elle a été construite en calcaire, pierres de taille, moellons de pierre et enduite. Sa couverture est également en forme de croix latine à longs pans, tuiles creuses et ardoises. Elle a été construite entre le XIIe et le XXe siècle. Elle a été endommagée et restaurée pendant la première guerre mondiale. Son style a été remodernisé au XXe siècle.



**Église Saint-Martin de Buzy-Darmont**

Source : ESTERR

### Les édifices civils

- **L'hôtel de ville** d'Étain initialement édifié au début du XVIIIe siècle a été entièrement détruit pendant la Première Guerre Mondiale. Il est reconstruit entre 1922 et 1926 par l'architecture HORNECKER en respectant l'ordonnance originelle de la façade.



**Hôtel de Ville d'Étain**

Source : ESTERR

### Les édifices et secteurs militaires :

- **Le fort de Vaux** se situe en partie sur le territoire de la commune de Damloup. Construit entre 1881 et 1884 dans le cadre du système Séré de Rivières, ensemble de fortifications destinées à protéger les frontières et les côtes françaises, puis renforcé au début du XXe siècle, le Fort de Vaux, qui peut abriter 150 combattants, a été un des hauts lieux de la Bataille de Verdun et est devenu l'un des symboles de la résistance des poilus.



**Le fort de Vaux**

Source : ESTERR

- **Le champ de bataille** situé autour du fort de Vaux est classé secteur historique. Le paysage, modelé par les combats est un marqueur historique de la bataille.

### **Le patrimoine vernaculaire lié à l'eau**

On note la présence de quelques lavoirs à l'architecture remarquable sur la CCPE.

- **Lavoir d'Herméville-en-Woëvre**

Situé sur le bord du ruisseau d'Eix, le lavoir d'Herméville-en-Woëvre a la particularité de posséder un plancher réglable. Il est construit en calcaire et crépis.



**Lavoir d'Herméville-en-Woëvre**

Source : ESTERR

- **Lavoir de Châtillon-sous-les-Côtes**

Le lavoir du centre du village de Châtillon-sous-les-Côtes, est un lavoir passerelle du début XIXe. Élaboré en bois, il a la particularité de se situer en contrebas de la route, à cheval sur la rivière, afin d'avoir accès à l'alimentation du cours directement. Les lavandières s'installaient sur des margelles de pierre afin d'effectuer leur lessive. Les lavoirs sont un patrimoine marqueur d'un temps révolu.

Sur la CCPE, un circuit des lavoirs permet de les relier dans le cadre d'un chemin de randonnée.



**Auge de Maucourt-sur Orne**

Source : ESTERR

Des auges dotées d'une pompe en centre de village permettaient aux habitants d'accéder à l'eau.



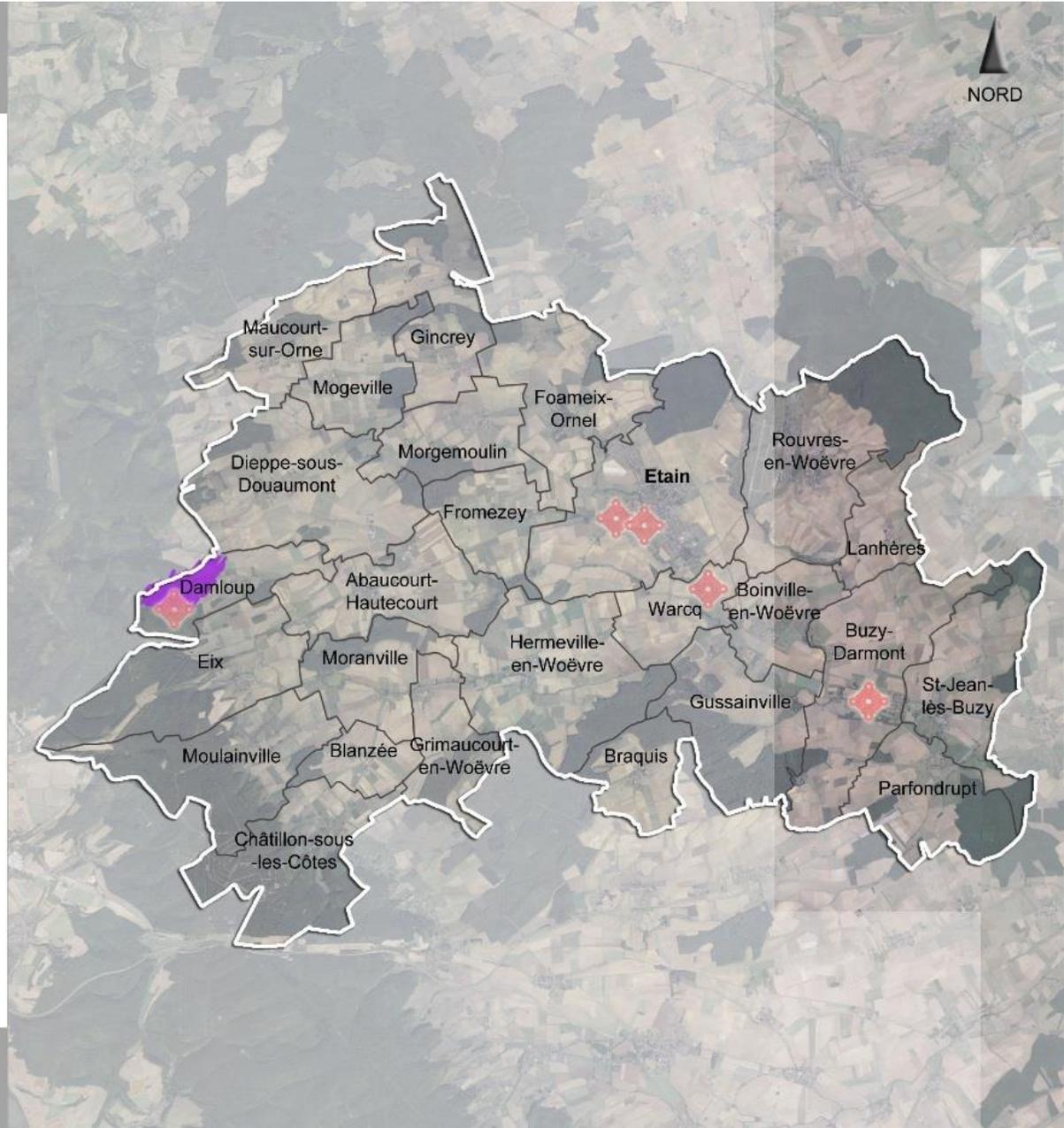
**Auge de Maucourt-sur Orne**

Source : ESTERR

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Monuments historiques inscrits ou classés
-  Site classé "partie centrale du champ de bataille de Verdun"

Echelle :  2,5 km  
Source : Atlas du patrimoine / Géoportail



### 3.3. Les spécificités architecturales

#### Les formes architecturales traditionnelles

Si la Communauté de Communes du Pays d'Étain présente une dimension urbaine autour de la ville d'Étain, la grande majorité du territoire est rural. Il se caractérise par les perspectives de ses grands paysages notamment avec sa perspective sur la Plaine de la Woëvre. Ce territoire témoigne d'interrelations complexes entre développement urbain, touristique, agricole et le maintien d'une image de tradition.

Qu'il soit paysager ou bâti, la préservation et la mise en valeur du patrimoine sont incontournables. En effet, les principaux traits de caractère du paysage du Pays d'Étain constituent l'identité du territoire, **la mémoire des lieux**, qu'il convient de connaître afin d'en préserver et d'en valoriser les spécificités.



Perspective sur le village de Boinville-en-Woëvre

Source : ESTERR

#### • Spécificités rurales du bâti agricole et commun

Riche d'un passé à la fois agraire et proto-industriel, le Pays d'Étain au sens large présente des éléments caractéristiques de l'architecture locale qui peuvent se lire dans la configuration du bâti. Les constructions caractéristiques de l'**habitat lorrain traditionnel** sont reconnaissables aux critères suivants :

- maison-bloc généralement à 1 ou 2 niveaux + combles, en mitoyenneté avec les bâtis voisins,
- toiture à deux pans, plutôt à faible pente allant de 15° à 25° (inclinaison adaptée aux couvertures en tuile canal, remplacées dès la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle par les tuiles mécaniques),
- faîtage parallèle à la voie,
- couverture en tuiles dont la couleur s'échelonne du brun au rouge,
- porte de grange avec linteau droit, cintré ou en hanse de panier, en bois ou en pierre calcaire oolithique gélive à proximité des secteurs d'extraction de pierre de taille meusiens,
- façade sur rue à plusieurs travées selon l'activité originelle (souvent à 3 « rains » : logis, étable/écurie, grange), enduites en tons pierre ou pastels,
- élément remarquable en façade comme des œils-de-bœuf, des niches pour statuaires, des encadrements de baies en pierre, des flamandes, des lambrequins (frise en bois en sous-face de toiture), etc...,
- jardin, potager ou verger sur l'arrière de la parcelle étroite en lanière.



**Ferme à Maucourt-sur-Orne**

Source : ESTERR

Avant le XIX<sup>ème</sup> siècle et la révolution industrielle, le territoire de la Communauté de Communes se compose essentiellement d'espaces agricoles et naturels. Les villages, datant du Moyen-Âge pour la plupart, ont connu jusqu'alors un développement urbain restreint. Comme la majorité des villages Lorrains, leur armature urbaine se structure autour d'un habitat mitoyen, dense et constituant des fronts bâtis.

Lorsqu'on prend le temps de comprendre l'organisation de la maison lorraine, on perçoit l'intérêt qu'il y a de sauvegarder ce patrimoine, d'autant plus que dans certaines communes, des réhabilitations « hasardeuses » ont effacé ce caractère particulier, dénaturant les éléments architecturaux typiques tels que les portes charretières ou les linteaux en pierre de taille. Ceux-ci ont été remplacés par des poutres métalliques, moins onéreuses, et la composition des façades

a parfois été modifiée pour correspondre à de nouveaux agencements intérieurs. Certaines portes de grange ont par exemple été comblées par des baies vitrées en PVC, contrastant fortement avec des matériaux plus « nobles » comme la pierre utilisée sur le reste du bâtiment.



**Façade modifiée à Buzy-Darmont**

Source : ESTERR

On observe également quelques crépis, volets ou menuiseries de couleurs vives, en discordance avec la palette de couleurs dans les tons pierre et clairs du linéaire bâti ancien. Restant minoritaires, ces interventions colorées ne portent néanmoins pas préjudice au caractère d'ensemble des villages.



**Maison colorée à Abaucourt-Hautecourt**

Source : ESTERR

En termes de préconisations, la sauvegarde des façades des maisons traditionnelles suppose par exemple de ne pas clôturer ou privatiser les usoirs, de ne pas remplacer une porte cochère par une porte de garage automatique, sectionnelle ou basculante, de conserver le crépi en façade, d'installer une statuette dans la niche au-dessus de la porte, de planter un poirier en espalier ou un arbre fruitier palissé en pied de façade ou d'éviter les tuiles mécaniques en toiture... Ces efforts, certes coûteux pour certains, méritent cependant d'être faits dans le but de maintenir une harmonie urbaine et un état de conservation optimal de l'aspect traditionnel.

Autre particularité lorraine, on retrouve très souvent en périphérie de la trame bâtie une ceinture verte composée de jardins, de vergers ou de vignes. Ces vergers se situent tout autour des villages, bien que certains soient parfois discontinus. Des chemins de défruitement à l'arrière des habitations permettent de s'y rendre. Ils permettent ainsi d'aérer le tissu urbain et de créer des transitions douces et des poumons verts dans la trame bâtie. Les vergers proviennent souvent de l'ancien « meix » (en patois lorrain, le « meix » signifiant le jardin),

couronnes d'arbres entourant les habitations des agriculteurs et formant une transition entre les espaces bâtis et les étendues agricoles. Structure typiquement lorraine, le « meix » conforte la morphologie et la typicité du village lorrain.



**Vergers à Gincrey**

Source : ESTERR

- **Spécificités du bâti de la reconstruction**

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Étain est un territoire fortement marqué par la Grande Guerre. Les bombardements ont touché la quasi-totalité des villages. C'est le cas de Fromezey ou Dieppe-sous-Douaumont par exemple.

Jusqu'au début du XXe siècle, les territoires évoluent lentement. Les villes et villages se développent progressivement, en cohérence avec

les constructions existantes. Au lendemain de la Grande Guerre, face aux importants dégâts matériels, le territoire entre dans une période de reconstruction intensive. Après une période de désobusage, il faut remettre en état les terres agricoles, les habitations, les infrastructures et les équipements.

L'architecture et l'urbanisme d'alors sont repensés pour redessiner rapidement des villages entiers. Les plans d'aménagements des villages s'inspirent du mouvement hygiéniste et du modèle des cités-jardins et répondent à trois caractéristiques principales : espace, lumière, nature. L'idée est de reconstruire des villages plus aérés et plus pratiques. Les principes du village-rue sont souvent conservés mais certaines de ses caractéristiques sont adaptées :

- Les parcelles sont élargies ;
- Un plan d'alignement des façades est adopté ;
- Les ouvrages d'assainissement deviennent quasi obligatoires (tout-à-l'égout, ...) ;
- La voirie est élargie pour s'adapter à la circulation automobile qui se développe de plus en plus. Elle se différencie désormais nettement des autres espaces ;
- Les usoirs sont sensiblement élargis et perdent leur fonction agricole initiale pour devenir des espaces plus « ornementaux » ;
- La place publique, jusque-là plutôt discrète au sein de la trame urbaine des villages lorrains, devient un élément central et structurant des nouveaux villages et accueille souvent la mairie, l'école, l'église, parfois même les trois ;

- Le vocabulaire architectural évolue et s'adapte au contexte spatial, social, etc... dans lequel il s'inscrit.

Maisons de village, de notable, fermes, mairies et mairies-écoles, églises, ... l'architecture des années 1920 s'inspire du régionalisme et de l'hygiénisme. Ceci participe aujourd'hui à l'identité du territoire Meusien et est très présente au sein de la Communauté de Communes du Pays d'Étain.

Cette reconstruction d'après-guerre a eu pour conséquence d'hétérogénéiser le bâti communal au sein des bourgs et villages.

Le bâti de la reconstruction a pour caractéristiques architecturales :

- Les linteaux sont droits en fer ou en pierre.
- Les façades sont crépies.
- Les maisons ont pignon sur rue.



**Riche bâti de la construction à Rouvres-en-Woëvre**

Source : ESTERR

- **Les maisons de de bourg**

Outre les fermes, on note aussi la présence en grand nombre de maisons de ville ou de bourg. Celles-ci sont généralement en brique ou en pierre de taille. Elles possèdent des toitures à deux pans en ardoise et sont situées en front de rue. Souvent jointives, elles s'élèvent généralement sur deux niveaux. Les façades possèdent des détails architecturaux tels que des jambages, des baies et des bandeaux, en pierre ou en brique, colorées ou non.



**Maison de bourg à Étain**

Source : ESTERR

- **Les maisons de maître ou de notable**

L'existence à toutes les époques de grandes familles et de grands personnages dans la région explique l'occurrence des maisons de

maître dans des villages très modestes à dominante rurale. La zone apparaît comme un lieu de villégiature de choix pour la noblesse, puis la bourgeoisie ainsi que quelques grands propriétaires industriels contemporains (XIXe).

Les maisons de maître sont généralement en brique ou en pierre. Ces bâtisses possèdent des détails architecturaux typiques sur leurs façades et leurs encadrements de fenêtre tels que des bandeaux et des corniches en pierre, des chaînages, des linteaux richement décorés... Les toitures possèdent 4 pans et plus et sont composées d'ardoise. Elles peuvent être accompagnées de lucarnes et de fenêtres en chien-assis.



**Maison de maître à Étain**

Source : ESTERR

## Les formes architecturales contemporaines

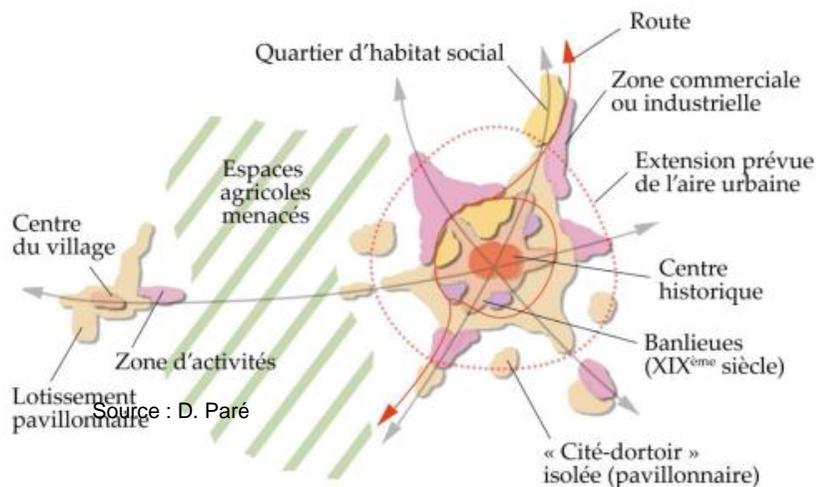
- **Habitat collectif et social**

Le lendemain de la Seconde Guerre mondiale a été évidemment marqué par le phénomène de la Reconstruction. Pour répondre rapidement à la demande en logements, de nouveaux quartiers voient le jour en proposant une composition et une armature urbaine et architecturale différente. Ce type de forme s'est peu manifesté sur le territoire du Pays d'Étain durant la période des années 1970.

On observe une certaine réticence à construire de l'habitat dense par le biais de petits collectifs notamment au sein des villages.

On retrouve tout de même cette forme urbaine en R+3 maximum sur le territoire de la CC du Pays d'Étain, et plus particulièrement sur la commune d'Étain.





- **Habitat ouvrier**

Avec la présence importante des usines et d'une activité ouvrière très importante il a fallu loger l'ensemble de ces ouvriers. C'est pourquoi des cités ouvrières ont vu le jour (comme précédemment expliqué) sous différentes formes urbaines.

- Maisons mitoyennes de plain-pied : Notamment à Eix-Abaucourt.
- Maisons individuelles à étages : C'est le cas à Buzy-Darmont.
- Maisons jumelées : Présence de ces formes urbaines sur la commune d'Étain.

Les cadres sont logés dans des habitats possédant des formes architecturales différentes de ceux des ouvriers. Cet habitat est parfois mitoyen mais souvent individuel, assez grand et comprend toujours un étage. Il se situe sur des parcelles de 600 à plus de 1000 m<sup>2</sup>.



**Cités ferroviaires à Eix-Abaucourt**

Source : ESTERR



**Cités à Étain**

Source : ESTERR



**Cités de Buzy à Buzy-Darmont**

Source : ESTERR

- **Habitat militaire**

Sur le territoire de la Communauté de Communes, de nombreux bâtiments militaires ponctuent le paysage.

La Lorraine est une région marquée par les deux Guerres Mondiales. Certaines communes ont ainsi connu plusieurs destructions en l'espace d'un demi-siècle. Deux phénomènes de Reconstruction sont donc identifiables, dans les années 20 et dans les années 50.

La Communauté de Communes du Pays d'Étain, fortement touchée par la Grande Guerre est surtout concernée par la première Reconstruction. Des dégâts moindres sont toutefois à déplorer lors de la Seconde Guerre mondiale.

Ces grandes opérations d'aménagement commencent en 1953 avec l'arrivée de l'armée américaine sur le territoire pour assurer la sécurité.

La présence des américains sur le territoire stimule l'économie et marque le tissu urbain : logement individuel, hôpital militaire, équipements, services, ... Face à la pénurie de logements, une nouvelle forme d'urbanisation composée essentiellement de pavillons et d'habitats collectifs émerge.

C'est ainsi que sont construits, entre 1955 et 1958 deux lotissements : les cités Patton (58 logements individuels) ainsi que la base des Clairs Chênes 382 pavillons).



Photographie : A. Humbert et C. Renard-Grandmontagne



Base des Clairs Chênes à Étain

- **Habitat pavillonnaire**

Ces dernières décennies, les villes et villages se sont enrichis de pavillons modernes construits par des citoyens à la recherche de tranquillité, attirés par le charme des villages typiquement lorrains et leur cadre paysager emblématique, le prix attractif du foncier, la présence d'un tissu de services et d'équipements comblant leurs besoins et la proximité immédiate de Nancy. L'habitat pavillonnaire présente des caractéristiques architecturales et urbaines qui tranchent avec celles des noyaux anciens. Ces constructions sont implantées en retrait de la voirie et des limites séparatives et comportent des espaces de jardins et de verdure à l'avant et à l'arrière des habitations, souvent clôturés. On a donc une architecture standardisée, sans caractère référentiel marqué, qui peut même par endroits se rapprocher d'un style architectural extra-régional (mas provençal, chalet savoyard, longère bretonne, ...). Les constructions de type pavillonnaire peuvent être définies par les paramètres suivants :

- Architecture moderne voire contemporaine,
- Toiture plate ou multi-pans, faitage parallèle et/ou perpendiculaire à la voie,
- Coloris d'enduits mixtes et tranchés,
- Absence de mitoyenneté entre les constructions voisines,
- Positionnement au centre de la parcelle et jardin d'agrément tout autour de la maison,
- Implantation en fort recul par rapport à l'alignement,
- Fort remblai ou déblais du terrain naturel pour l'implantation de la construction,
- Hétérogénéité ou absence de clôtures.

Les différentes formes architecturales que nous venons de citer ne possèdent pas de zonage particulier au sein de la trame urbaine. En effet, sur certaines communes, nous pouvons observer une grande diversité des formes de bâti à l'échelle d'une même rue. Ceci s'explique par la présence de nombreuses fermes et engrangement au cœur des villages. Est à noter qu'avec la modernisation de l'agriculture, les fermes se sont progressivement déplacées vers l'extérieur des villages. Cette exurbanisation du bâti agricole a impacté la qualité urbaine en augmentant significativement la vacance dans le bâti des centres anciens. Néanmoins, lorsque l'activité agricole ne s'est pas déplacée vers l'extérieur des villages, la modernisation de cette dernière a pour conséquence la création de cohabitations malheureuses avec les habitations ainsi que la création de périmètres de reculs agricoles.



## SYNTHÈSE

---

- Des typologies urbaines présentant une diversité d'architectures (architecture rurale, contemporaine, industrielle, militaire, bourgeoise, ...).
- Des formes architecturales en relation directe avec le paysage, en symbiose avec le relief et les cours d'eau, et bien intégrées dans l'environnement en général.
- La présence d'un patrimoine naturel exceptionnel et de nombreux points de vue sur le grand paysage et les structures urbaines.
- La maison lorraine dominante dans les communes les plus rurales, avec des variantes selon les secteurs, qui témoigne des modes de vie passés des habitants du territoire.
- Des structures villageoises traditionnelles plus ou moins compactes, cohérentes, groupées et harmonieuses.
- Un patrimoine bâti intéressant du point de vue de sa diversité, sa typicité, sa cohérence d'ensemble et son état de conservation

## ENJEUX

---

- Assurer la mise en valeur des caractéristiques de l'architecture locale et promouvoir les spécificités architecturales territoriales.
- Sauvegarder le patrimoine architectural remarquable ou classé autant que le petit patrimoine vernaculaire.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti fragilisé, à la condition qu'elle respecte ses caractéristiques architecturales d'origine.

# PARTIE 2 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE & HABITAT

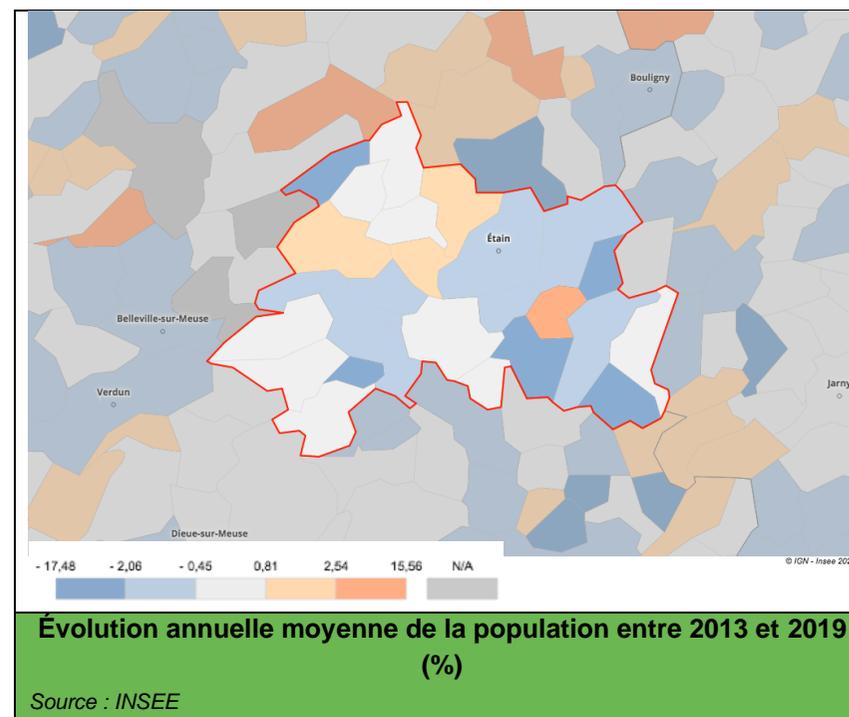
---

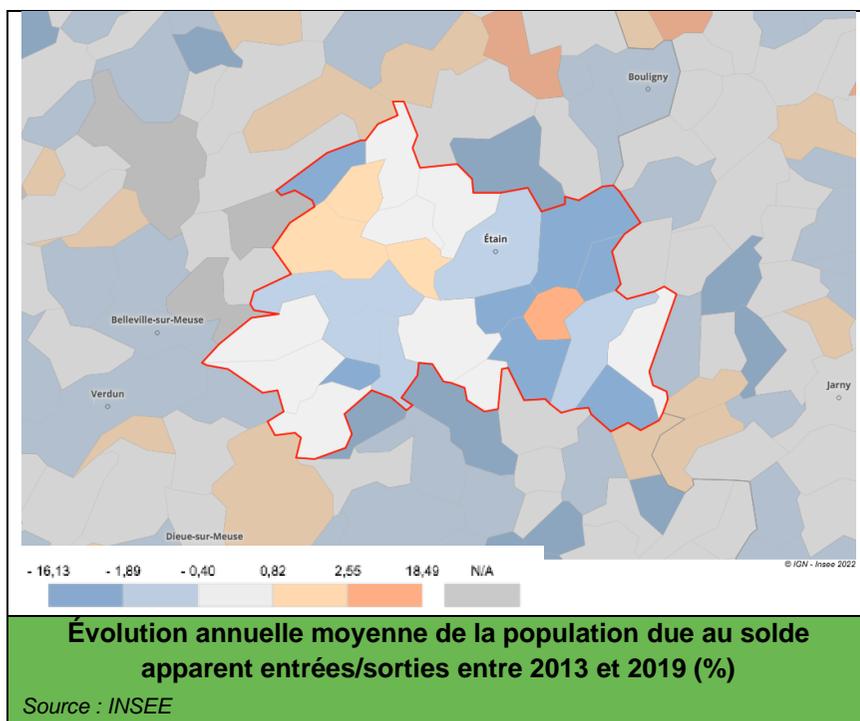
# 1. CONTEXTE LOCAL DE L'HABITAT

## 1.1. Un territoire qui connaît une baisse récente de sa population après des années de hausse

La Communauté de Communes du Pays d'Étain connaît une hausse démographique continue de 1999 (7 145 habitants) à 2013 (7 955), gagnant ainsi 733 habitants, avant de voir celle-ci s'inverser, avec une baisse de 315 habitants entre 2013 et 2019. En 2019, la population intercommunale s'élève à 7 559 habitants. De 2000 à 2013, la Communauté de Communes qui avait un taux de variation annuel positif depuis les années 1990, l'a vu s'abaisser progressivement (+0.7% entre 1990 et 1999), puis 0.3% entre 2000 et 2008 et 0.2% entre 2008 et 2013 pour devenir négatif entre 2013 et 2019 (-0.7%). Cette situation résulte de l'aggravation de la baisse du solde migratoire (-0.2% entre 2000 à 2008, et entre 2008 et 2013), couvert par un solde naturel bénéficiaire (+0.4 sur toute la période), qui s'est fortement dégradé depuis 2013 (-0.8%). Il n'est plus couvert par un solde naturel qui baisse.

Le solde naturel est positif et constant (0.5%) depuis 1968 sur le territoire, confirmant que la natalité joue un rôle important dans la croissance démographique. Ce solde est toutefois en baisse sensible depuis 2013 (0.1%), liée notamment à un vieillissement de la population.



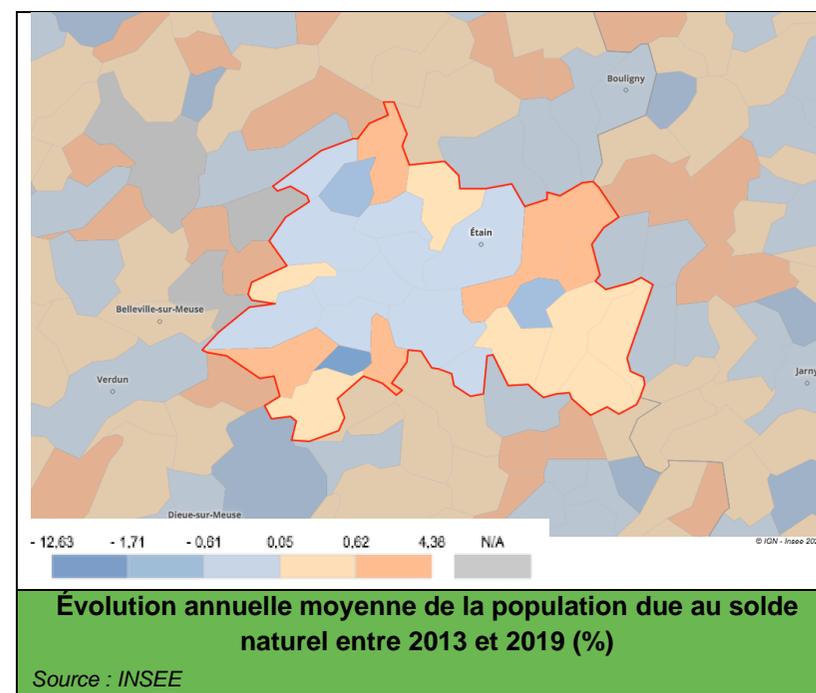


Le solde migratoire, traduisant le bilan entre arrivées et départs d'habitants, montre le lien étroit entre la démographie et le contexte économique : ainsi, la période 1990-2008 se caractérise par un solde migratoire positif, lié à l'attractivité de l'emploi proche et à l'intérêt de venir s'installer en campagne, atteignant +0.5% entre 1999 et 2013. Cumulé au solde naturel positif (0.5%), la période traduit la dynamique locale.

Le territoire observe une baisse de ce solde, sur la période récente (2013-2019) avec un déficit migratoire préoccupant (-0.8%), malgré la présence de l'emploi luxembourgeois et messin.

Cette évolution récente se retrouve à la fois dans la polarité (-1.1% de population) au contraire des villages qui connaissent une démographique croissante (+0.4%).

Le territoire, au cours des 20 dernières années, a vu sa population évoluer, traduisant bien l'attractivité d'un territoire rural, à proximité de pôles urbains d'envergure. Une situation récente plus semblable celle du département de la Meuse qui a vu sa population baisser progressivement entre 2008 et 2013 (-2124), puis plus fortement entre 2013 et 2019 (-8001, soit -0.7% par an), dû à la fois à ses soldes naturel et migratoire devenus tous 2 négatifs (-0,1% et -0,2%).



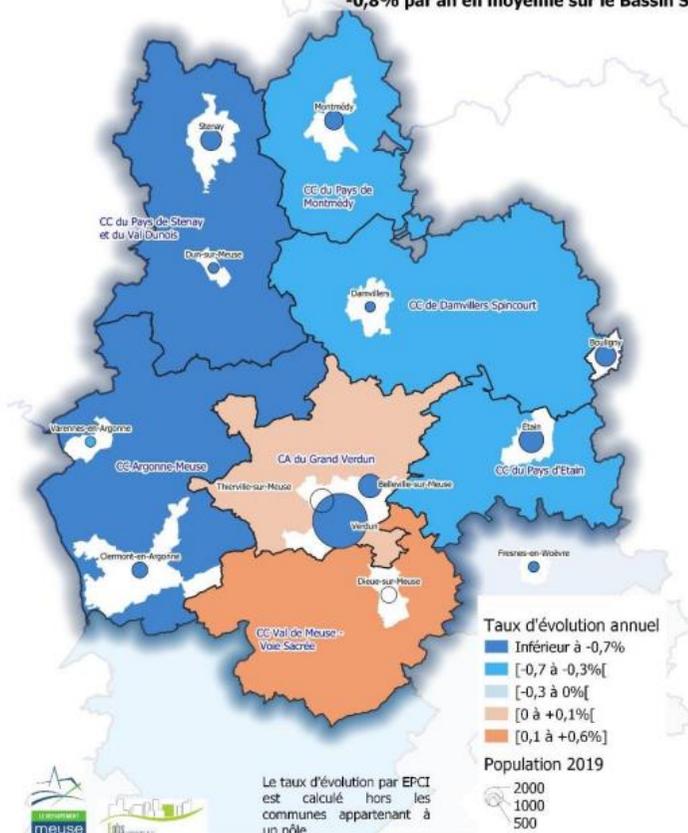
Le territoire se caractérise par :

- Des communes qui se développent le long des axes routiers principaux (Saint-Jean-Les Buzy, Buzy-Darmont ou Eix),
- Un développement plus favorisé autour du centre-bourg : Rouvres-en-Woëvre, Warcq ou Foameix-Ornel

### Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2019

Source : Traitement Eohs, d'après INSEE RP 2013 et 2019

**-0,7% par an en moyenne sur la Meuse**  
**-0,6% par an en moyenne sur le Bassin No**  
**-0,8% par an en moyenne sur le Bassin Si**



### Des évolutions qui s'inscrivent de plus en plus dans la réalité d'un territoire élargi

Les données entre 2013 et 2019 sur l'évolution annuelle de la population à l'échelle du territoire élargi aux communautés de communes proches reflètent la situation de territoires caractérisés par une légère baisse démographique.

En effet, les communautés voisines connaissent des évolutions récentes assez **similaires à celle du Pays d'Étain**, qui connaît une baisse plus marquée.

#### Baisse : Communautés de Communes

- Grand Verdun (-0.6%)
- Damvillers-Spincourt (-0.4%)
- Mad et Moselle (-0.5%)
- Orne Lorraine Confluence (-0.1%)

#### Hausse / communautés proches

- Val de Meuse/Voie sacrée (0.4%)
- Côtes de Meuse et Woëvre (0.0%)
- 

Si les évolutions récentes, post-Covid, laissent supposer, au regard des élus, une arrivée de ménages, il faut toutefois nuancer cette réalité car ce phénomène compense pour partie l'effet du solde naturel négatif, qui aura encore un impact ces prochaines années, du fait du phénomène marqué du vieillissement actuel de la population.

**Dans ce sens, l'enjeu d'assurer une stabilisation de la population, constitue, en soi, un réel pari.**

## 1.2. Un développement de l'habitat qui devra intégrer davantage les évolutions sociales récentes

### *Un nombre de ménages qui évolue et alimente le besoin de logements*

Bien que la population tende à la baisse, aujourd'hui, le nombre de ménages sur la Communauté de Communes est stable depuis 2013, avec une baisse limitée de la taille moyenne des ménages. Celle-ci est encore à un niveau élevé (2.55 personnes par ménage en 2013 et 2.49 en 2019), niveau plus élevé que la Meuse : 2.22 en 2019). En effet, après une période où le nombre de ménages progressait fortement (+380 entre 2000 et 2008), il s'est atténué sur les périodes suivantes (+130 entre 2008 à 2019, mais -10 entre 2013 et 2019).

Cette évolution est plus marquée sur les communes proches de l'axe de communication.

Cette situation laisse présager un besoin de logements lié au desserrement des ménages (vieillesse, décohabitation, séparation, diminution du nombre d'enfants par ménages), **conséquent dans les années à venir.**

Enfin, l'évolution du nombre de ménages est corrélée à l'emploi. Le territoire proposait en 2019, 2 459 emplois, contre 2 694, six ans plus tôt. Par contre, le nombre d'actifs est plutôt stable (3 194), traduisant une compensation de la baisse de l'emploi local par l'attractivité de l'emploi proche et frontalier. Cette baisse de l'emploi a eu toutefois un effet limité sur le départ de ménages (- 39 depuis 2013).

La présence de la base militaire d'Étain-Rouvres, a un effet stabilisateur d'emploi pour le territoire, même si peu de militaires y résident.

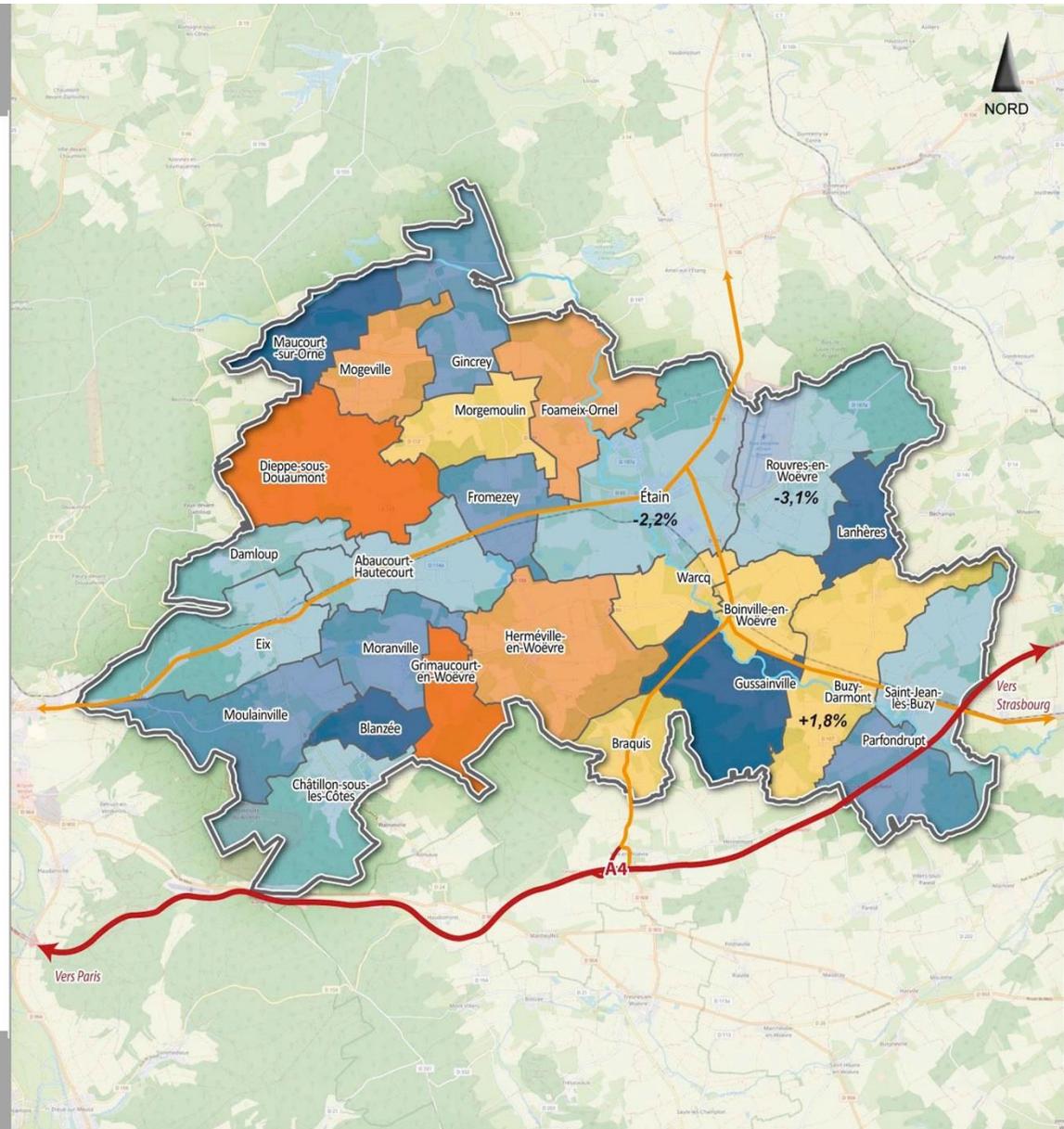
**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  < -20%
-  de -20% à -10%
-  de -10% à 0%
-  de 0% à 10%
-  de 10% à 20%
-  > 20%

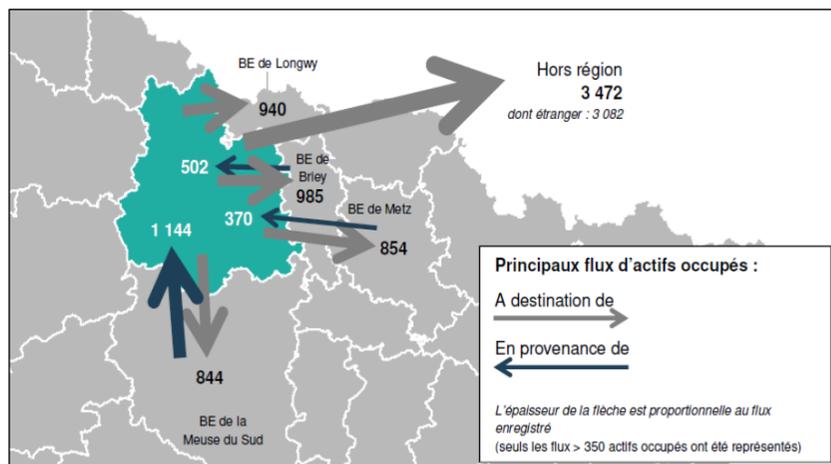
Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019



Principaux flux de déplacements des actifs occupés  
(source OREF Grand Est – 12/2018 – Ensemble de la Meuse du Nord)



La carte traduit l'importance des flux de déplacements domicile/travail entre la Communauté de Communes et les bassins d'emplois périphériques, principalement Verdun, le bassin de Briey, le sillon mosellan et le Luxembourg. **Cependant, il faut souligner que cette situation a traduit un besoin limité de logements.**

## Des profils de ménages qui évoluent et vont influencer sur les réponses logement de demain

⇒ **Une évolution marquée des personnes seules, des ménages de petite taille et des familles monoparentales, à prendre en compte**

Le territoire comprend **de plus en plus de ménages de petite taille** (composé de 1 ou 2 personnes). L'importance de la part des retraités, 27.5% en 2019 et **du public âgé de plus de 60 ans** (25.8%) explique bien ce phénomène.

Les données sur la composition des ménages traduisent que 30% sont des personnes isolées, 31% des couples sans enfants. Néanmoins, les ménages de 1 et 2 personnes (61%), **se situent en-deçà du niveau de la Meuse (65.1%).**

Il faut souligner que les ménages d'une personne ont peu **augmenté (+1.3%)** entre 2013 et 2019, au même niveau que ceux de 2 personnes.

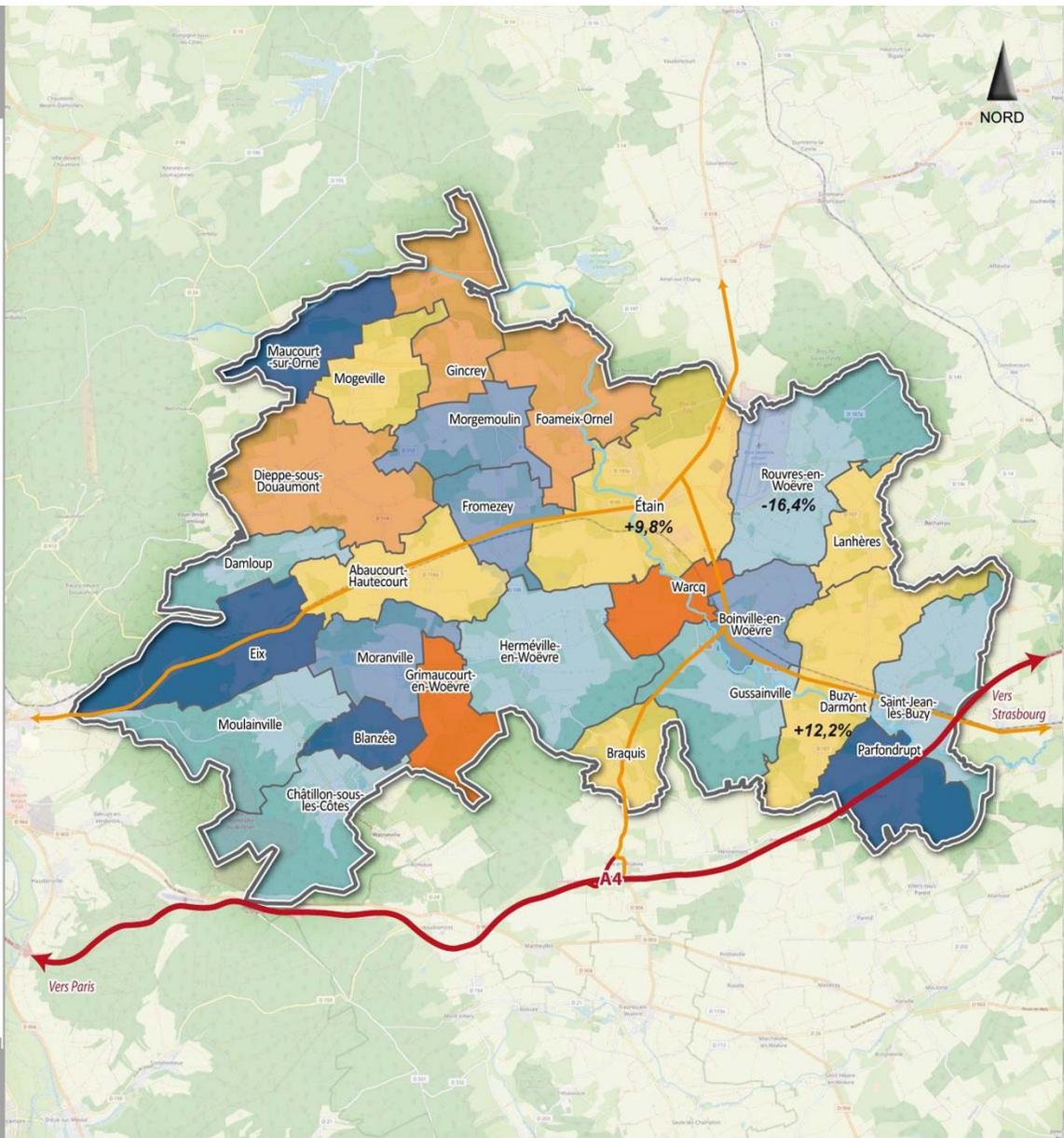
De leur côté, les familles monoparentales connaissent une augmentation importante (+ de 45%), quand les familles baissent de 13.6%.

**Cette situation caractérise particulièrement le bourg centre qui voit son nombre de ménages de petite taille augmenter (+10%), les familles monoparentales de 12% et les familles baisser de 18%.**

**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  < -50%
-  de -50% à -25%
-  de -25% à 0%
-  de 0% à 25%
-  de 25% à 50%
-  > 50%

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019

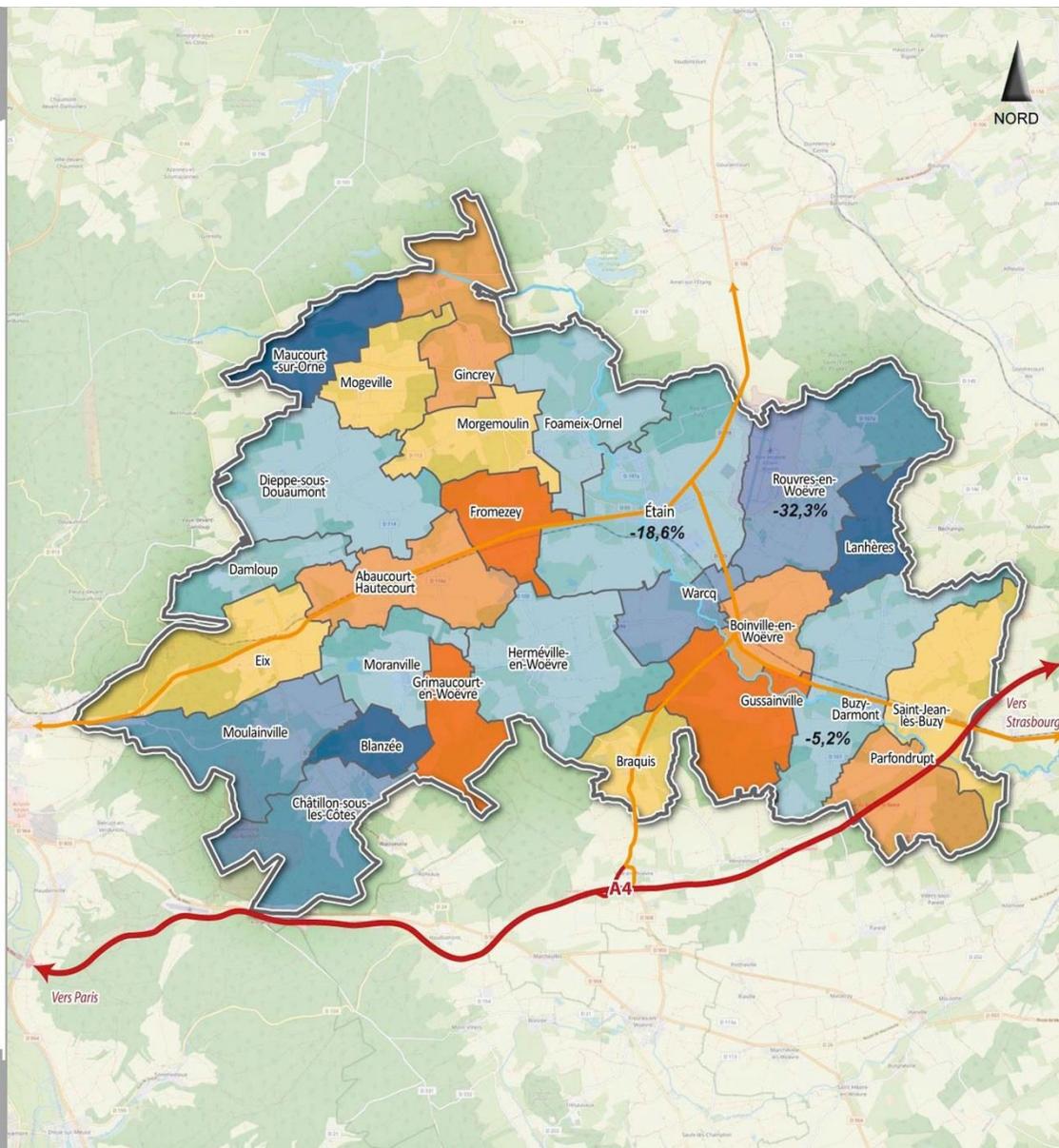
**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  < -50%
-  de -50% à -25%
-  de -25% à 0%
-  de 0% à 25%
-  de 25% à 50%
-  > 50%

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Échelle : 0 2 km

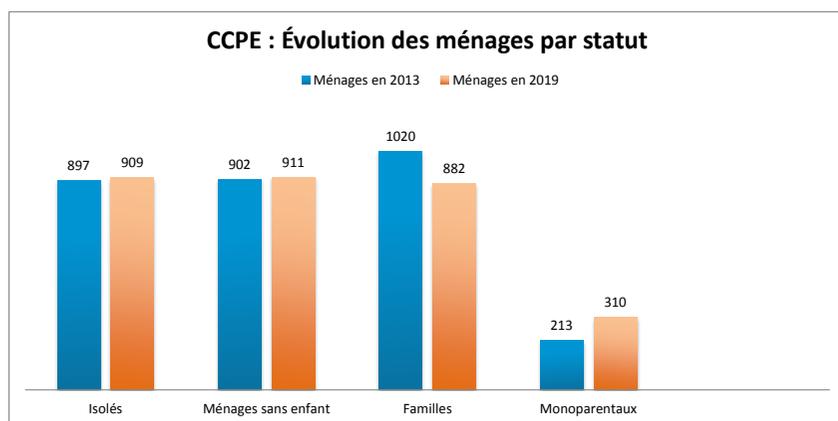
Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019



Les communes rurales se caractérisent par une évolution stable des ménages de petite taille et des couples sans enfants. Cependant, elles connaissent une **évolution forte des familles monoparentales** qui ont triplé.

**Ainsi, la contribution des familles monoparentales** dans l'évolution entre 2013 et 2019, au nombre de ménages sur le territoire est importante avec **100 unités en plus**. Celle des couples sans enfants et des isolés, n'a pas bougé. A contrario **les familles ont diminué de 140 unités**.

**Le territoire** de la Communauté de Communes **se caractérise par la présence d'un parc de résidences principales marqué par les maisons (87%), donc des logements de grande taille**. En 2019, les T4 et T5 représentaient 83% des résidences principales et les T3 (12%).



Par contre, l'offre de T1 et T2 ne correspond qu'à 4,5% du parc et a diminué de 12% en 6 ans et les T3 qui ne représentaient que 12.3% ont augmenté de 1.6%, seulement.

**De fait, le parc de logements de petite taille (T1 au T3) correspond à 16.8% alors que les ménages de petite taille correspondent à 60% et les monoparentaux à 10%.**

Cette évolution traduit de nombreuses situations **de sous occupation de logements**.

Cette situation nécessitera d'engager des démarches auprès des plus âgés, pour leur proposer des produits adaptés permettant de libérer ces grands logements et accueillir des familles nouvelles. De même, la division de grandes maisons en plusieurs logements sera à envisager.

### ➤ **Une baisse des jeunes, à stopper**

Les **moins de 15 ans** sur la Communauté de Communes ne représentent **plus que 18.9%** et leur nombre a diminué de 10% en 6 ans, (soit -163), situation comparable à celle de la Meuse, où ils représentent 17%, également.

Sur la polarité, ils ne représentent plus que 18% et leur diminution est plus importante, (-14%), au contraire des villages qui connaissent une baisse moins marquée -4.6%. Par ailleurs, les **16 à 29 ans** ne représentent plus que 17%, eux aussi, au niveau de la Meuse (15,4%), mais connaissent une baisse (-150). Dans les bourgs, cette tranche de la population baisse de -9.3% et encore davantage, dans les villages : -12%.

- ⇒ *Les besoins liés au desserrement des familles vont continuer et le maintien des jeunes actifs sur le territoire doit devenir une priorité.*
- ⇒ *Le parc de logements actuel ne répond plus toujours aux besoins des jeunes adultes ou couples souhaitant s'installer sur le territoire, avec la difficulté à trouver un petit logement, pour débiter leur installation.*

### 1.3. Un vieillissement moins marqué de la population, un phénomène à accompagner

En 2019, la population âgée de plus de 60 ans s'élevait à 25.8% contre 29.8% pour la Meuse. En 2013, elle ne représentait que 23.5%. Les plus de 60 ans ont augmenté de 5.5% entre 2013 et 2019.

Le vieillissement touche particulièrement la polarité : **Étain avec 29.5% de plus de 60 ans** en 2019. La commune connaît une poursuite de cette hausse depuis 2013 (3%).

Plusieurs communes rurales ont un niveau au-dessus des 30%, traduisant le vieillissement, en cours.

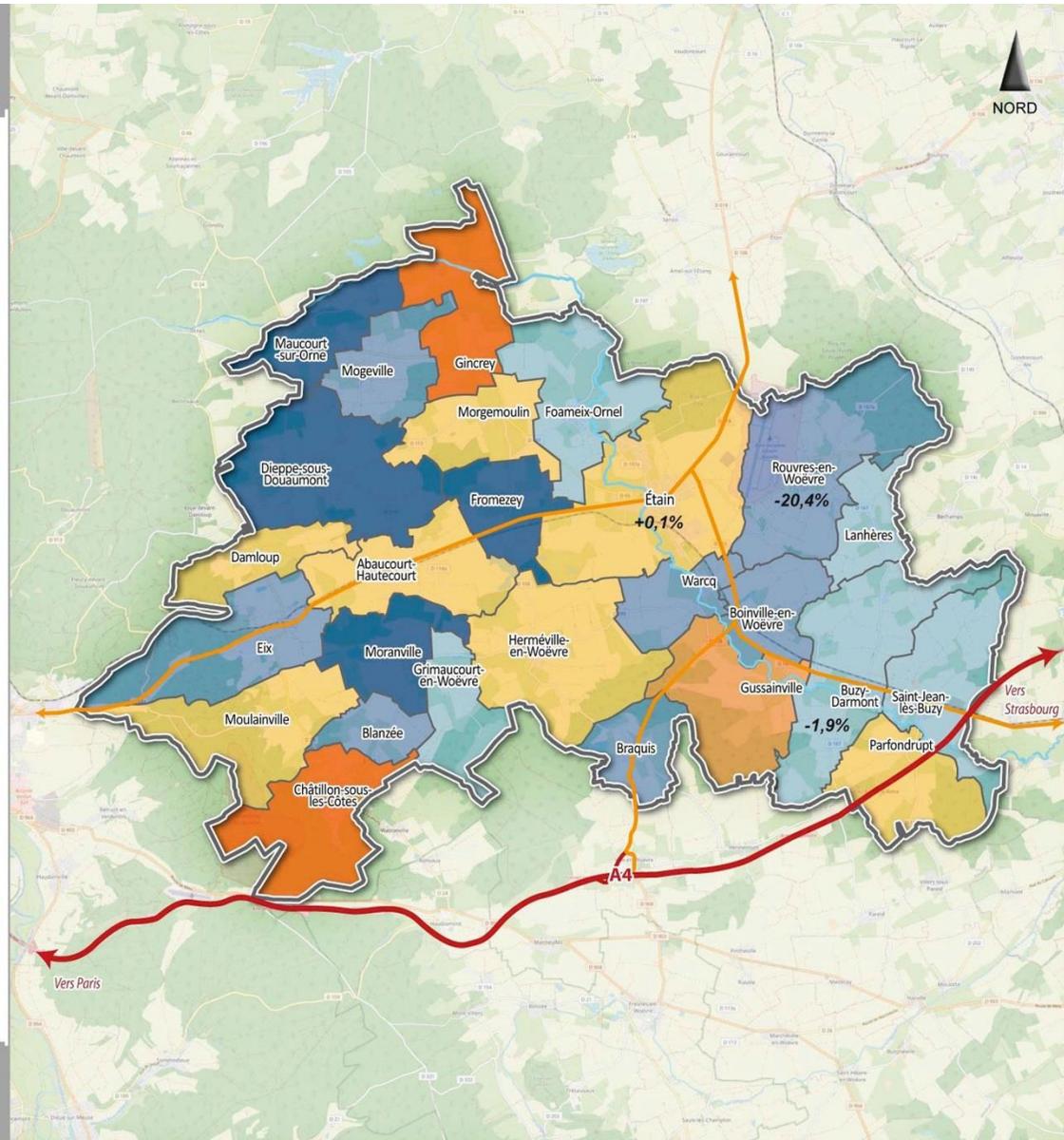
Les plus de 75 ans représentent 9.5% de la population, au même niveau que 6 ans auparavant, contre 10.6% en Meuse et 9,3% au niveau national.

Leur proportion diminue quelque peu, mais est restée stable à Étain.

**Les plus de 60 ans constitue la tranche d'âge la plus importante en 2019. Elle est la seule à avoir augmenté depuis 2013 (+100 personnes, soit +5.5%).**

**LEGENDE**

-  Périimètre de la CCPE
-  < -40%
-  de -40% à -20%
-  de -20% à 0%
-  de 0% à 20%
-  de 20% à 40%
-  > 40%



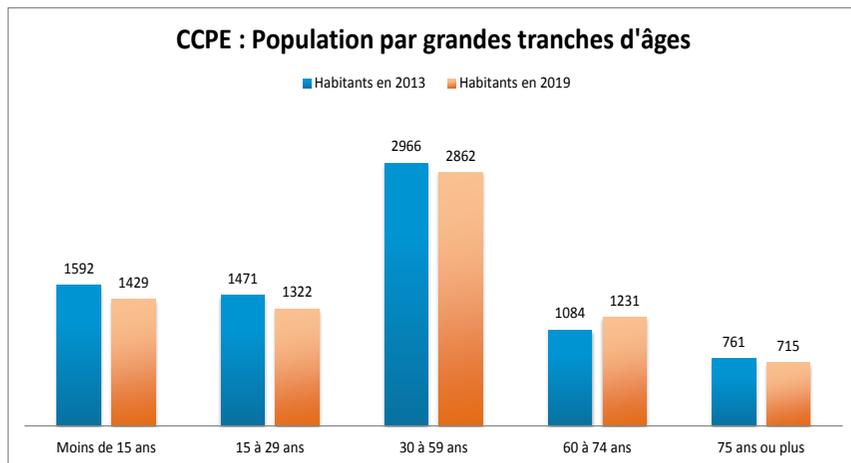
Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019

**Au regard du poids des 60/74 ans, cette tranche va connaître une évolution non négligeable dans les années à venir.**

Enfin, il faut souligner que la tranche des 30/59 ans ne représente que 37.9% de la population et a baissé de 3.5% (-104 personnes).

En 2019, la population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle se caractérise par l'importance de la part des ouvriers (23.9%) et des employés (39.3%). Ainsi, 63.2% des ménages disposent d'un revenu modeste. Une situation au-dessus de celle du département (56.8 %).



**Cette situation traduit le besoin d'anticiper les réponses au phénomène de vieillissement.**

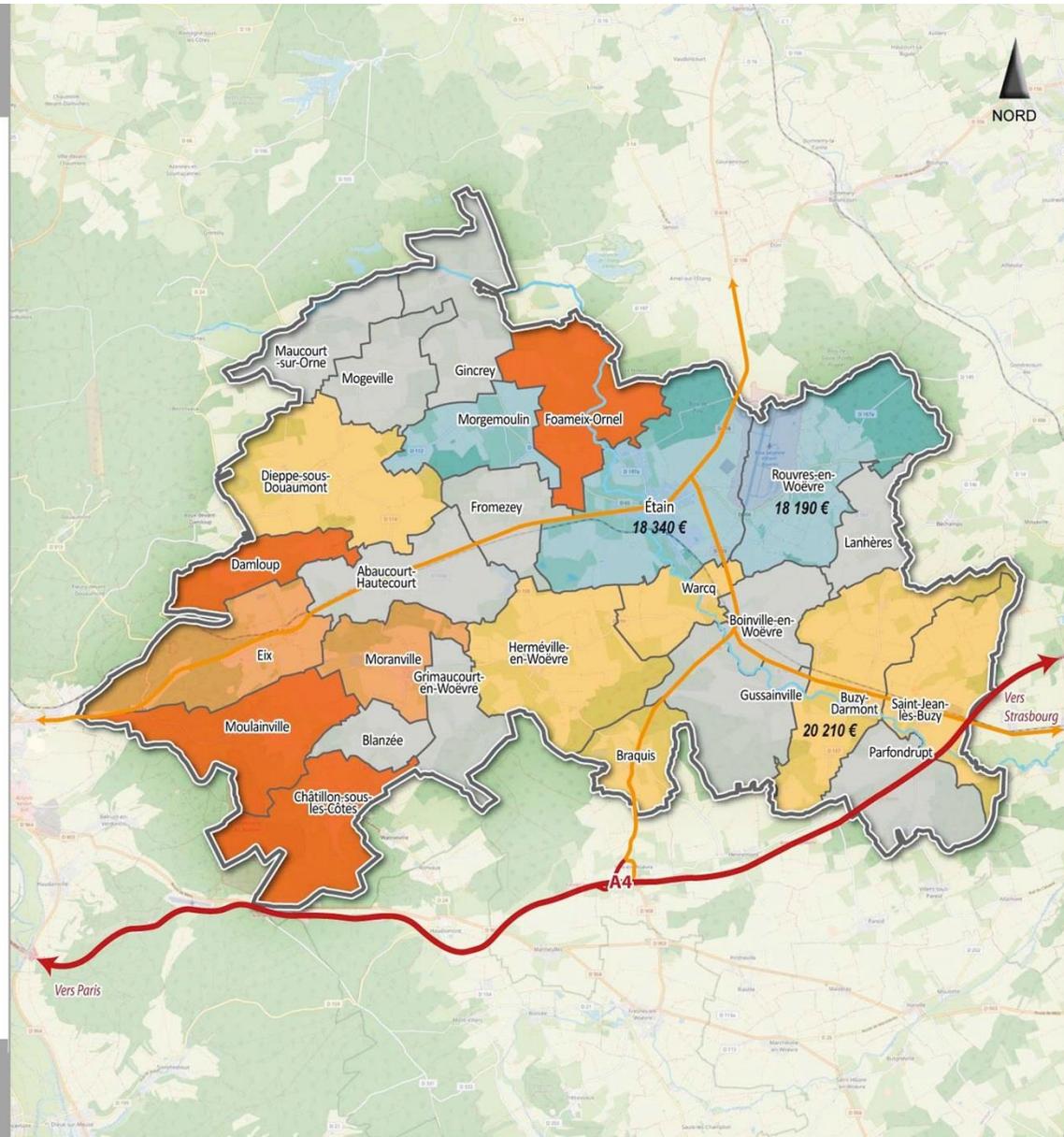
***Une importance de population avec des niveaux de revenus modestes, traduisant des besoins de logements abordables financièrement***

Les données sur le revenu médian par unité de consommation en 2018 traduisent un niveau à hauteur de 20 360 € pour la Communauté de Communes, niveau que l'on retrouve sur la Meuse (20 830 €). Par contre le niveau est moins élevé à Étain (18 500 €) seulement...

**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  En dessous de 19 000 €
-  entre 19 000 € et 21 000 €
-  entre 21 000 € et 23 000 €
-  au delà de 23 000 €
-  non communiqué

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019

Cette situation est liée à l'importance de l'emploi salarié dans le secteur du commerce, des services publics (76.2%), notamment avec la présence des militaires.

Le territoire se caractérise également par une part de retraités non négligeable (32,4% des ménages).

La carte sur les niveaux de revenus médians montre que ceux-ci sont plus élevés sur la partie est, proche de Verdun et de la moyenne départementale, au contraire des communes situées plus à l'ouest.

### *Une présence d'un public précaire*

Les données de la DDT sur les niveaux de revenu des ménages, traduisent que les 2/3 peuvent bénéficier d'un logement HLM en 2019, au niveau de la Meuse.

Cette situation caractérise certes les ménages du parc locatif HLM, mais également ceux du parc locatif privé.

Le territoire se caractérise par la présence d'un public plus fragile.

Quelques éléments traduisent cette situation :

- Taux de chômage (15/64 ans) : 13,2%
- 23% de la population sans diplôme
- Environ 450 demandeurs d'emplois
- Taux de pauvreté : 15.2%, dans le parc locatif : 28%
- Population avec Minimas sociaux : 12%
- Nombre d'Allocataires CAF : 1350, dont 508 allocataires logements
- Nombre de bénéficiaires RSA : 214
- Part des allocataires sous le seuil des bas revenus : 412
- 60 ménages bénéficiaires du FSL en 2021

Sur Étain, le niveau de revenus apparaît plus faible que sur le reste du territoire intercommunal et le taux de pauvreté est nettement plus élevé. Ce faible niveau de revenus est à mettre en lien avec la représentativité du parc locatif social sur la commune (12% de logements HLM). Un tiers des locataires se situe sous le seuil de pauvreté.

Sur Étain, le niveau de revenus apparaît plus faible que sur le reste du territoire intercommunal et le taux de pauvreté est nettement plus élevé. Ce faible niveau de revenus est à mettre en lien avec la représentativité du parc locatif social sur la commune (12% de logements HLM). Un tiers des locataires se situe sous le seuil de pauvreté.

### **1.4. Un territoire rural organisé autour de polarités, à conforter**

La Communauté de Communes est organisée autour d'un réseau de polarités dont le niveau d'emplois, de commerces et de services lui permet de répondre de manière équilibrée aux besoins de l'ensemble de sa population.

- **1 polarité structurante : Étain, communes de 3500 habitants, bien équipée.** Pour une commune de cette taille, son offre de commerces et services médico-sociaux (personnes handicapées, âgées, ...) et autres services à la population, ses services de santé, ses équipements sportifs, culturels, ses dispositifs d'animation sont présents et diversifiés. Son offre d'habitat diversifiée, permet de répondre

aux besoins du territoire. Le bourg garde une certaine autonomie et rayonne sur les communes proches, rôle qu'il doit conforter dans les années à venir.

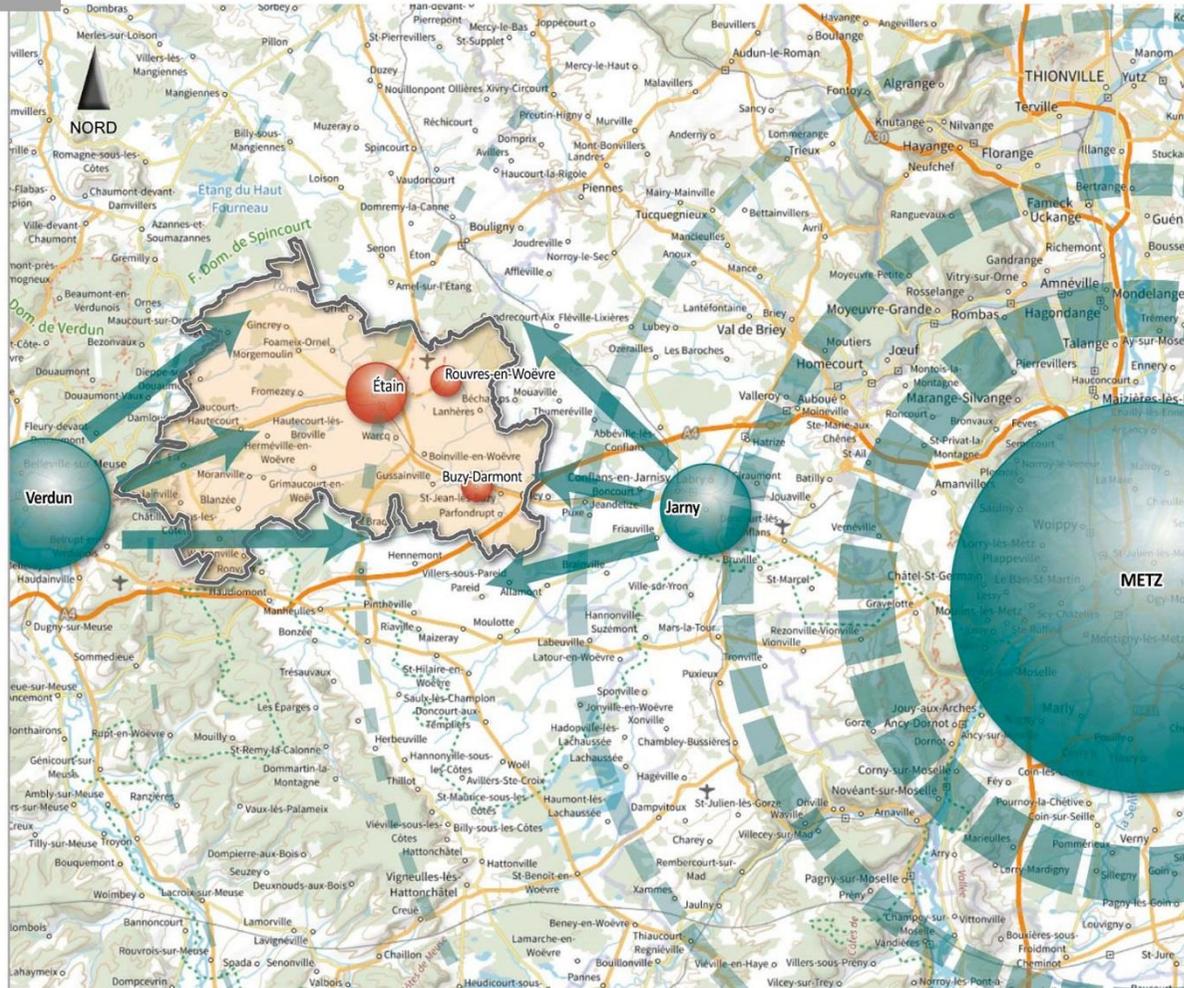
- **3 petits pôles relais :**

- **Rouvres en Woèvre (590 habitants)** petit pôle relais, lié à Étain par la présence de la base militaire. La commune arrive à accueillir de manière continue de nouveaux ménages (militaires, mais pas que), mais sa population baisse et ses ménages également, malgré une offre d'habitat diversifiée.
- **Buzy Darmont (550 habitants)**, second pôle relais, connaît une petite baisse de sa population. La commune a valorisé son centre, modernisé son offre de commerces et services et a ainsi, conforté son rayonnement. Le développement de son offre locative doit lui permettre de conforter son rôle de polarité.
- **Eix (256 habitants)**, troisième pôle relais stable. La commune a valorisé son centre, conforté son pôle éducatif et d'animation, lui conférant un rôle de polarité relais.

**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  Limites communales
-  Villes proches
-  Bourgs centres
-  Zones d'influence

Échelle : 0 5 km  
Sources : IGN - Géoportail



**Un maillage de communes rurales** complète l'armature locale. Leur dépendance à l'offre de commerces et services des polarités, les caractérise toutes.

**Ce maillage est conforté par la dynamique intercommunale, menée ces dernières années.**

L'évolution de la Communauté de Communes, à travers sa volonté de maintenir un équilibre de l'offre de services et d'équipements à l'échelle de ce petit territoire, conforte son action au bénéfice de la population. Ses compétences en matière de création et gestion d'équipements, de services, d'animation économique et touristique, de protection et de mise en valeur de l'environnement en sont l'illustration. L'urbanisme et l'habitat vont constituer des champs de compétences importants dans les années à venir à travers le PLUI...

**Une offre relayée pour les services supérieurs, par les services et équipements de l'Agglomération de Verdun et de la commune de Jarny, mais aussi ceux de la Métropole messine...**

Si la Communauté de Communes est caractérisée par son niveau d'équipements, commerces et services, lui permettant de répondre aux besoins de proximité de ses habitants, elle reste sous l'influence des villes proches de Verdun et Jarny pour leur offre commerciale et des services (administrations, hypermarché, lycée, Mission Locale, Pôle Emploi, piscine, ...).

Enfin, **l'Aire de la Métropole messine**, proche, permet de répondre aux besoins de niveau supérieurs : universitaire, administratif, hospitalier, enseignement supérieur, formation,...

## 1.5. Conclusion

Le territoire de la Communauté de Communes, localisé sur un axe qui lui permet de bénéficier des dynamiques **des agglomérations et villes proches**, a tiré parti de cette situation au cours des dernières années. Cette situation est renforcée par la proximité du **Luxembourg, pour son réservoir d'emplois** qui a des répercussions de plus en plus marquées sur la Communauté de Communes, avec des ménages qui n'hésitent pas à venir s'installer, au vu des prix moins élevés.

**Néanmoins la tendance récente doit lui faire prendre conscience de la fragilité de cette situation de territoire dépendant de l'extérieur.** Disposant d'un niveau d'emplois militaires, tertiaires encore présent et d'une offre de commerces et services de proximité, la Communauté de Communes répond aux besoins de ses habitants mais reste fortement dépendante de l'offre des petites villes et agglomérations proches.

Malgré une baisse de sa population, elle a stabilisé son niveau d'emplois, elle n'a pas vu partir ses actifs dont le niveau est resté stable. Par contre, elle connaît, avec les effets du « COVID », le retour à la campagne de ménages, au regard de la reprise des ventes de maisons.

De ce fait, la Communauté de Communes ne doit-elle pas se poser les questions :

- De la **complémentarité avec les communautés proches**, afin de maintenir un niveau d'emplois et d'offres de services

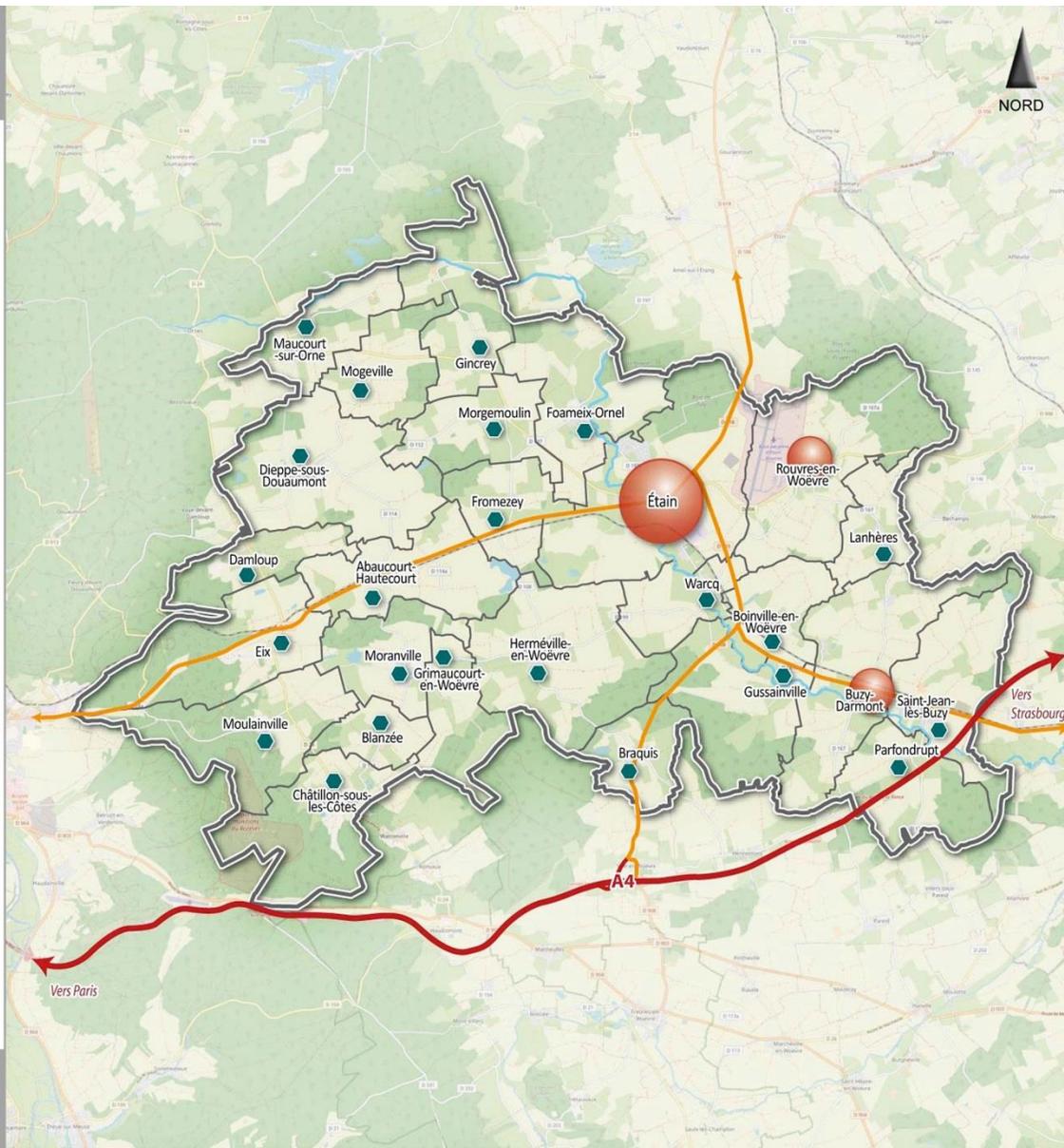
de qualité. Dans ce sens, **Étain, Rouvres en Woèvre, Eix et Buzy Darmont**, doivent affirmer leurs rôles de polarités à une échelle élargie notamment.

- **Du besoin de qualifier son offre résidentielle** pour la population en place à travers le renouvellement du parc existant vacant ou de faible qualité, plus toujours attractif et le développement de réponses plus innovantes et adaptées aux évolutions de la population.
- De la valorisation de l'image **d'un territoire en renouveau** à travers les démarches **de valorisation urbaine et villageoise** en proposant **des vitrines du territoire et une qualité d'accueil et de cadre de vie**.

**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  Limites communales
-  Bourgs centres
-  Villages

Échelle : 0 2 km  
Sources : OpenStreetMap



## 2. LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES EN MATIÈRE D'HABITAT

---

### *Les principes de développement urbain et de l'habitat inscrits dans les lois*

#### La prise en compte d'objectifs internationaux et européens

Les perspectives issues de la conférence internationale sur le climat, le développement d'un territoire doivent s'organiser autour :

**Objectif 2020** : le « 3 fois 20 » :

- 20% de consommations énergétiques ;
- - 20% de rejets CO<sub>2</sub> ;
- +20% d'énergies renouvelables (+23% dans le Grenelle).

**Objectif 2050** : le Facteur 4, division par 4 des émissions de GES par rapport à 1990.

#### Une prise en compte des orientations de la loi « Pour un accès au logement et urbanisme rénové - ALUR »

La loi traduit un certain nombre d'éléments que la Communauté de Communes doit également prendre en compte à savoir :

- L'organisation de leviers territorialisés pour mieux définir la place du parc privé dans les politiques locales en complément des politiques sur le parc social ;
- Les moyens pour agir plus efficacement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement et à l'hébergement ;

#### Une prise en compte des orientations de la loi « Transition énergétique pour une croissance verte »

La loi affirme un certain nombre d'éléments nationaux que le PLUI doit prendre en compte à savoir :

- Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- Diminuer de 30% la consommation d'énergie fossile en 2050 par rapport à la référence 2020 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique en 2030.

Une prise en compte des orientations la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) pourrait impacter l'intercommunalité de façon marginale sur des points spécifiques ayant attiré au logement (Projet partenarial d'aménagement, évolutions de la VEFA, modification des règles d'enregistrement des autorisations d'urbanisme, bail mobilité, ...).

Une prise en compte des orientations de la loi Climat et Résilience qui vise à préparer à plus de résilience face aux bouleversements climatiques à venir, en termes de qualité de l'habitat (évolution des étiquettes énergétiques et climatiques du DPE, notions de rénovation performante et de « rénovation globale », Service public de la performance énergétique de l'habitat et réseau

de guichets d'accompagnement...), de suivi des baux d'habitation (Permis de louer...), mise en œuvre obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux dans les copropriétés et lutte contre l'artificialisation des sols, en urbanisme...

### Une prise en compte de l'émergence de nouveaux modes d'habiter

Longtemps les politiques d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'offre (logements, transports, services, infrastructures...), pourtant, l'évolution de la société et des modes de vie implique de poser un nouveau regard sur la réalité de la demande.

La problématique de l'habitat ne se limite pas à la question quantitative du logement social ni même du logement en général, elle pose la **question de la qualité de vie**, elle interroge **l'accessibilité aux équipements et aux services** comme aux zones d'emplois. Elle questionne l'équilibre social du territoire ainsi que les choix effectués en matière de forme urbaine et d'habitat.

Si jusqu'aux années 1970, l'espace a changé plus vite que la société, c'est désormais la société qui semble évoluer plus vite que l'espace à travers de nouvelles exigences d'habiter alors que de nouvelles représentations semblent à l'œuvre : le départ de ménages, le vieillissement démographique, la diminution de la taille des ménages, les recompositions familiales, les complexifications des parcours résidentiels, les nouveaux rythmes urbains, le télétravail... Ces évolutions participent à transformer « l'habiter » et à déconstruire partiellement la notion de logement familial.

Elles interrogent sur les besoins qualitatifs des ménages et plaident pour un type d'habitat plus souple, sur-mesure, innovant, connecté, capable de s'adapter à des usages variés.

Mais, habiter ne signifie pas seulement résider dans un logement. C'est habiter un lieu, un quartier, une ville... C'est également, habiter en société, cohabiter sur un même territoire.

Aussi, l'approche quantitative n'est plus suffisante pour définir une politique de l'habitat. Il est désormais nécessaire **de prendre en compte le cadre de vie et le quotidien des habitants**.

Cela est d'autant plus vrai que les besoins de production de logements vont être de plus en plus limités au regard de la baisse de la population et du nombre de ménages. **La capacité du territoire à organiser des réponses logement de qualité est l'ambition des années à venir**.

Dans ce sens, elle devra intégrer les **préconisations de la loi « pour l'Adaptation de la Société au Vieillissement »** qui prévoit notamment de nombreuses mesures pour le maintien à domicile, une revalorisation de l'APA, et un droit au répit pour les aidants.

Enfin, elle articulera son action sur les **préconisations des schémas départementaux** (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés - PDALHPD, Schéma Gérontologique, Schéma d'Accueil des gens du voyage).

### ***Les principes de développement urbain et de l'habitat inscrits dans les documents de planification supra communaux***

La Communauté de Communes est adhérente au **PETR du Pays de Verdun**, depuis 2014, en lien avec 6 autres communautés. Aucune démarche du type **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)**, n'a été engagée à ce jour à cette échelle. De fait la démarche PLUI, nécessite de s'appuyer et d'intégrer les nouvelles perspectives du **Schéma Régional de Développement Durable et Équilibre Territorial (SRADDET)**, dont la révision est prévue pour 2024.

La Charte du Pays de Verdun, en matière d'habitat prévoit, en matière d'habitat :

#### **AXE C : Développer les actions d'amélioration de l'habitat**

##### **Mesure : Améliorer le confort de vie des habitants**

##### **Actions :**

- ***Améliorer les performances énergétiques des bâtiments***
- ***Améliorer le quotidien des publics spécifiques***

##### **Mesure : Encourager la reprise du bâti ancien**

##### **Actions : Sauvegarder le patrimoine bâti des centres-bourgs**

- ***Redynamiser la vie dans les centres-bourgs***

De son côté, la Communauté de Communes a mené un travail pour élaborer son **Projet de Territoire**, dont les objectifs en matière d'habitat sont :

- Diversifier les offres de logements et la structuration des parcours résidentiels en privilégiant la location et en offrant des produits immobiliers ciblés et novateurs.
- Amplifier la transition énergétique en accompagnant les propriétaires privés dans le cadre d'une OPAH
- Relever le défi de la transition énergétique pour les bâtiments publics en réduisant l'emprunte énergétique carbone et mener des réflexions pour le développement des énergies renouvelables (à l'échelle supra)
- Recourir de façon raisonnée à l'extension de l'urbanisation de façon à permettre le maintien de la capacité de développement du territoire tout en préservant les espaces naturels et agricoles et lutter contre les consommations d'espaces

## 2.1. La situation actuelle et les évolutions récentes en matière d'habitat

Entre 2019, selon les données de l'Insee, le parc de logements s'élève à 3473 unités. Il a peu évolué, depuis 2013 (-44 unités). Il en est de même pour les résidences principales, avec 3057 unités, qui

représentent 88% des logements. Elles sont stables, (-10) correspondant à l'évolution des ménages.

Les résidences secondaires, qui représentent 2,4%, ont diminué de 15 unités, soit -9%.

Par contre, les logements vacants représentent 9.6% du parc (332 unités), ont diminué également de 6% (soit environ 20 logements depuis 2013, mais de 100 logements depuis 2008).

### Évolution du nombre de logements

Source : INSEE 2023

	Logements				Résidences principales				Résidences secondaires et logés occasionnels				Logements vacants				
	2013	2019	Évolution 2013-2019 (nb)	Évolution 2013-2019 (%)	2013	2019	Évolution 2013-2019 (nb)	Évolution 2013-2019 (%)	2013	2019	%	Évolution 2013-2019 (nb)	2013	2019	%	Évolution 2013-2019 (nb)	Évolution 2013-2019 (%)
Étain	1790	1713	-77	-4,3	1554	1525	-29	-1,9	19	18	1,1	-1	217	170	9,9	-47	-21,5
Rouvres-en-Woëvre	150	147	-3	-1,9	130	134	4	3,2	1	1	0,7	0	19	12	8,2	-7	-37,4
Buzy-Darmont	247	255	8	3,1	222	230	8	3,7	6	7	2,7	1	19	18	7,1	-1	-7,1
Eix	109	112	3	2,7	100	97	-3	-2,8	4	3	3	-1	5	12	10,4	7	126,1
Ensemble des bourgs	2105	2028	-77	-3,7	2006	1986	-20	-1	30	29	1,4	-1	260	212	10,4	-49	-18,7
Autres communes	1412	1445	33	2,3	1061	1071	10	1	69	55	3,8	-14	91	120	8,3	29	31,6
<b>Total CCPE</b>	<b>3517</b>	<b>3473</b>	<b>-44</b>	<b>-1</b>	<b>3067</b>	<b>3057</b>	<b>-10</b>	<b>-0,3</b>	<b>99</b>	<b>84</b>	<b>2,4</b>	<b>-15</b>	<b>352</b>	<b>332</b>	<b>9,6</b>	<b>-20</b>	<b>-6</b>

### Un mouvement constant de la construction

Les données Insee traduisent une baisse du niveau de logements de 44 unités (soit 7 / 8 par an).

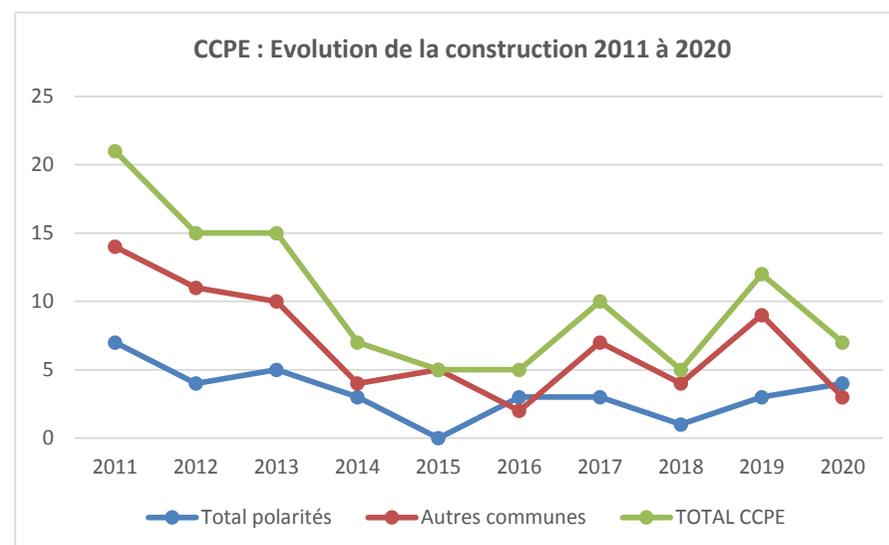
Le **suivi des données SITADEL**, concernant la construction sur la période 2011 à 2020, fait état d'une production de 102 logements, **soit 10 par an**, ramenée à 50 sur la période 2014/2020. Cette production neuve a, certes, apporté des réponses aux ménages, **mais a eu une incidence sur le parc ancien.**

Dans le contexte de baisse de population et de stabilité des ménages, le besoin de développer des réponses logement s'est atténué.

Cela se retrouve dans le mouvement de la construction, qui a fluctué au cours des années, selon :

- 2011-2013 : 51 logements, soit 15/20 par an**
- 2014-2016 : 17 logements, soit 5/6 par an**
- 102 logements neufs**
- 2017-2019 : 34 logements, soit 8/10 par an**

Logements commencés de 2013 à 2019				
Source : Sit@del2-Logements commencés par type et par commune (2011-2020)				
	Nombre de logements individuels purs	%	Nombre total de logements	Nombre par an
Étain	19	86%	22	2,8
Rouvres-en-Woëvre	1	100%	1	0,1
Buzy-Darmont	4	100%	4	0,5
Eix	10	100%	10	1,3
Ensemble des bourgs	34	92%	37	4,6
Autres communes	34	100%	34	4,3
<b>Total CCPE</b>	<b>68</b>	<b>96%</b>	<b>71</b>	<b>8,9</b>



## Nombre de logements commencés de 2010 à 2020

*Source : Sit@del2-Logements commencés par type et par commune (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021- MEEM/CGDD/SOeS*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Par an
Étain	6	4	5	3	0	1	3	1	1	3	27	3
Rouvres-en-Woëvre	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3	0
Buzy-Darmont	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	3	0
Eix	2	3	2	0	0	2	1	3	2	0	15	2
<b>Total polarité</b>	9	7	7	3	0	5	4	4	5	4	48	5
<b>Autres communes</b>	12	8	8	4	5	0	6	1	7	3	54	5
<b>Total CCPE</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>102</b>	<b>10</b>

Par contre, il faut souligner que ce développement s'est fait majoritairement en dehors d'Étain. Sur la période 2011/2020, la ville a réalisé 27% des nouveaux logements à un rythme de 3 par an, **dans le cadre du lotissement, dont le bouclage de la commercialisation est en cours**. Les 3 bourgs ont réalisé 20%, sur Eix principalement. Ainsi, les polarités ont réalisé la moitié de la construction. Les villages ont été supports d'un petit développement, à hauteur de 5 par an également. En final, ce développement résidentiel, a quelque peu déséquilibré l'armature territoriale, avec des bourgs qui construisaient peu et certains voyaient leur niveau de vacance augmenter, quand les villages proches connaissaient l'effet inverse et captaient les ménages des bourgs.

Ce rythme de construction neuve se traduit par le bouclage du lotissement d'Étain et de quelques communes, mais aussi par le développement en diffus dans de nombreux villages. Ceux-ci disposent toujours de terrains à bâtir, mais restent confrontés

aujourd'hui, au ralentissement des dynamiques d'accèsion à la propriété dans le neuf (crise économique...).

### ➤ *Un développement en diffus qui reste favorable à l'individuel*

La Communauté de Communes se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel.

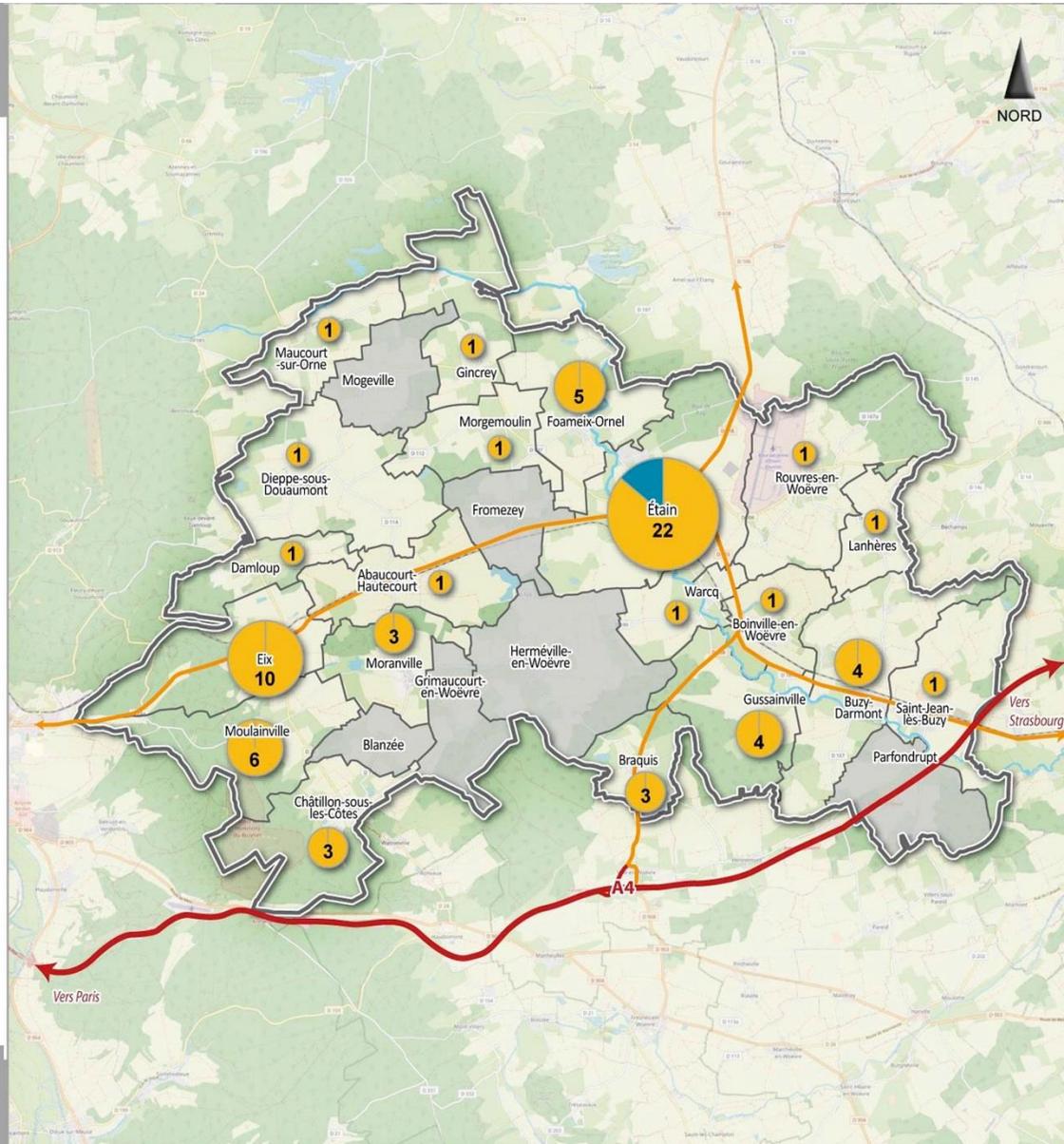
Selon les données Sitadel, sur la période 2013/2020, la part de l'individuel représente 100%.

Cette évolution **traduit l'importance du développement en diffus**. Les formes plus denses correspondent principalement, à l'opération menée par le bailleur social, sur Étain, la promotion privée étant quasiment inexistante.

**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  Individuels purs
-  Individuels groupés
-  Collectif
-  En résidence
-  Aucune construction
-  Nombre de logements commencés

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Sit@del2 - 2022

⇒ **Une faible pression foncière et une offre encore accessible**

La Communauté de Communes est le support ces dernières années d'opérations, sur Étain et quelques villages. Dans la majorité des cas, les niveaux de prix ne dépassent pas 30/40 €/m<sup>2</sup> sur Étain, 25/30 €/m<sup>2</sup> à la proximité de l'autoroute et 10 à 15 €/m<sup>2</sup> sur les autres communes. Une situation qui rend compliqué l'acte d'accession à la propriété, quand l'acquisition porte sur des terrains de 1 000 à 1 500 m<sup>2</sup>, avec un niveau de prix, plus toujours accessible aux ménages locaux aux revenus modestes. De fait, le lotissement sur Étain, porte sur de plus petites parcelles.

⇒ **Une dynamique du marché de l'occasion mais des produits de moins en moins accessibles aux ménages locaux**

Selon les données de l'étude OPAH (SOLIHA), il apparaît en volume, un niveau d'offre, élevé jusque dans les années 2017/2018 (89 ventes par an), qui se réduit sur les deux dernières années pour atteindre 34 ventes. La moyenne sur 4 années se situe ainsi à 66 ventes annuelles, dont 65 maisons individuelles.

**Ventes de logements entre 2016 et 2019**  
(Source : fichiers Demande de valeurs foncières, DGFiP, 2016-2019)

	Nombre de transactions	Maisons	Appartements
2016	68	66	2
2017	89	89	-
2018	74	73	1
2019	34	34	-
<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>262</b>	<b>3</b>

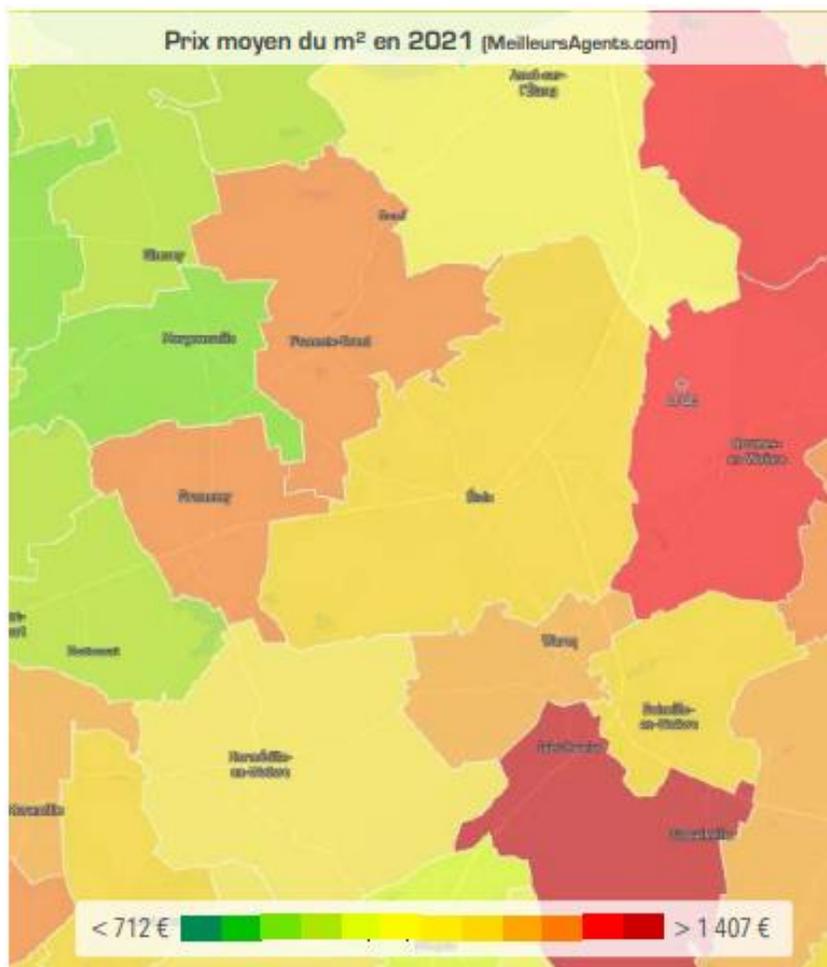
**Evolution des prix moyens des maisons individuelles**  
(Source : fichiers Demande de valeurs foncières, DGFiP, 2016-2019)

	2016	2017	2018	2019
Prix mini/maxi	19 500 / 210 000	15 000 / 231 000	20 000 / 246 800	15 000 / 234 000
Prix moyen	99 906 €	106 885 €	114 493 €	108 402 €

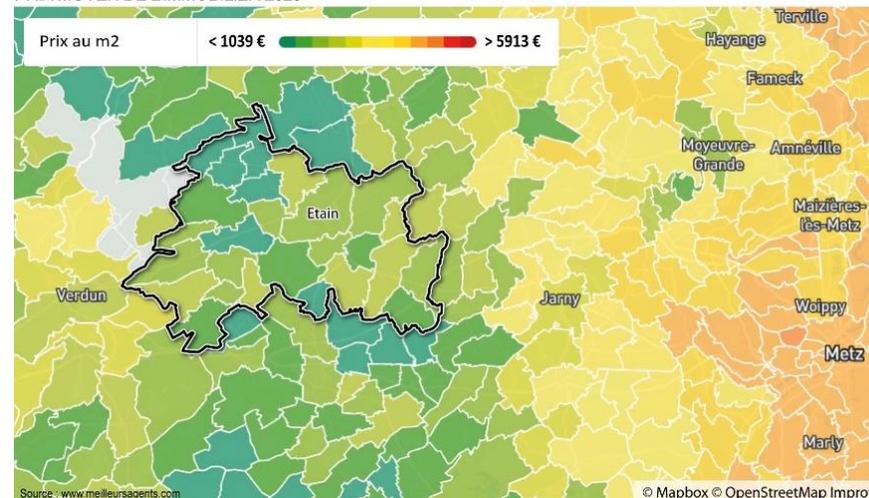
Ce volume de ventes immobilières apparaît élevé comparativement à la construction neuve (6 par an) ce qui permet une première conclusion importante : sur la période récente, **plus de 90% de l'accession à la propriété se fait dans l'ancien**

45% des transactions se font sur la commune d'Étain (117), dont 46 sur le seul quartier des Clairs Chênes qui offre des pavillons des années 1950, destinés à l'armée.

La carte sur les prix de l'immobilier (Meilleurs agents 2021) montre que le secteur à l'Est sous influence de Verdun, présente des niveaux de prix au m<sup>2</sup> plus élevés, à hauteur de 1 100 €/m<sup>2</sup> pouvant atteindre 1 200/1 300 €/m<sup>2</sup>, dans quelques communes.



PRIX MOYEN DE L'IMMOBILIER 2023



Selon la même étude, il apparaît que si le nombre de ventes d'appartements ne permet pas une approche statistique représentative, l'échantillon de maisons individuelles mises en ventes (262 sur 4 ans) est suffisant pour dresser quelques constats.

Sur Étain, les prix de vente des cités (Les Clairs Chênes et Patton) s'élèvent à 110 / 120 K€, au niveau d'un pavillon ancien sur d'autres quartiers ou communes. Un signe de l'intérêt porté sur les cités en termes d'acquisition, de restructuration de l'offre par la transformation de 2 appartements en un seul.

Les prix de vente sont très hétérogènes, dans une fourchette allant de 65 000 € à 130 000 €.

En fonction de la surface habitable des biens immobiliers proposés, le coût moyen au mètre carré s'établit à 1 000 € / 1 100€. Cette moyenne est supérieure à celle des prix meusiens (863 €/m<sup>2</sup>).

➤ **Un niveau de consommation foncière limité du fait d'une faible production de logements**

Selon les données Sitadel, l'intérêt d'accéder à la propriété dans les communes où le foncier n'est pas limité, n'a néanmoins pas débouché sur une surconsommation de foncier. En effet, pour réaliser environ 100 logements de 2011 à 2020, ce sont environ 10 à 15 ha de foncier qui ont été mobilisés avec des niveaux de parcelles aux alentours de 1000/1500 m<sup>2</sup> en moyenne, caractéristique d'un territoire rural.

**Une diversité d'offre de logement encore limitée**

➤ **Un territoire d'accédants à la propriété qui diversifie quelque peu son offre**

La part des propriétaires s'élève à 68% sur la Communauté de Communes, au niveau de la Meuse (67.4%). Elle dépasse les 85%, hors polarités. Selon les données 2013 à 2019, sur l'évolution du parc de résidences principales par statut d'occupation, le développement

a favorisé le locatif privé (+3%, soit 21 logements) compensant la baisse du nombre de propriétaires (-20).

Plus des deux tiers des ménages de la CCPE sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Le taux moyen de propriétaires masque de fortes disparités selon les communes.

Le centre-bourg d'Étain concentre 70% de l'ensemble du parc locatif implanté sur le territoire intercommunal et le taux de propriétaires y est par conséquent le plus faible (56,8%).

Rouvres-en-Woëvre se caractérise également par un taux de propriétaires assez faible (60%). Hors de ces deux communes, la CCPE compte en moyenne 82% de propriétaires. Ce taux atteint 100% sur Blanzée et Gussainville. La répartition propriétaires/locataires a peu évolué. De nombreux villages ont peu d'offre locative et ce sont principalement les communes en bordure Est du territoire (Saint-Jean-lès-Buzy, Buzy-Darmont, Boinvilliers-en-Woëvre) qui voient leur parc locatif progresser légèrement sur les 10 dernières années.

**Statut d'occupation des résidences principales**

Source: INSEE 2019

	Propriétaires				Locataires (privé)				Locataires (public)				Logés gratuitement			
	2013	2019	évolution 2013-2019 (nb)	évolution 2013-2019 (%)	2013	2019	évolution 2013-2019 (nb)	évolution 2013-2019 (%)	2013	2019	évolution 2013-2019 (nb)	%	2013	2019	évolution 2013-2019 (nb)	évolution 2013-2019 (%)
Étain	894	866	-28	-3,1	462	468	6	1,4	175	161	-14	0,0	25	30	5	22,4
Rouvres-en-Woëvre	84	80	-4	-5,2	24	28	4	15,4	19	23	4	0,0	2	3	1	0,0
Buzy-Darmont	179	176	-3	-1,5	39	51	12	30	0	0	0	0,0	4	3	-1	-21,6
Eix	89	83	-6	-6,3	10	13	3	27,6	0	0	0	0,0	1	1	0	-1,8
Ensemble des bourgs	1245	1205	-40	-3,2	535	560	25	4,6	194	184	-10	0,0	32	37	5	-1
Autres communes	863	883	20	2,3	164	160	-4	-2,2	1	1	0	0,0	33	27	-6	-18,8
<b>Total CCPE</b>	<b>2108</b>	<b>2088</b>	<b>-20</b>	<b>-1,0</b>	<b>699</b>	<b>720</b>	<b>21</b>	<b>3,0</b>	<b>195</b>	<b>185</b>	<b>-10</b>	<b>-4,9</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>-1</b>	<b>-1,1</b>

### Détail des ventes (maisons uniquement)

(Source : fichiers Demande de valeurs foncières, DGFIP, 2016-2019)

ETAIN	Nombre de ventes 2016-2019	Prix moyen	Prix moyen au m2
Cité des Clairs Chênes 380 pavillons 1958-1960	46	116 260 €	1 130 €
Cités Patton 58 jumelés 1955	6	85 300 €	1 015 €
Centre-ville	9	92 000 €	857 €
Autres secteurs maisons anciennes	40	99 500 €	1 035 €
Autres secteurs pavillons et maisons anciennes rénovées	16	113 500 €	1 110 €
<b>Ensemble ETAIN</b>	<b>117</b>	<b>105 900 €</b>	<b>1 070 €</b>

### AUTRES COMMUNES

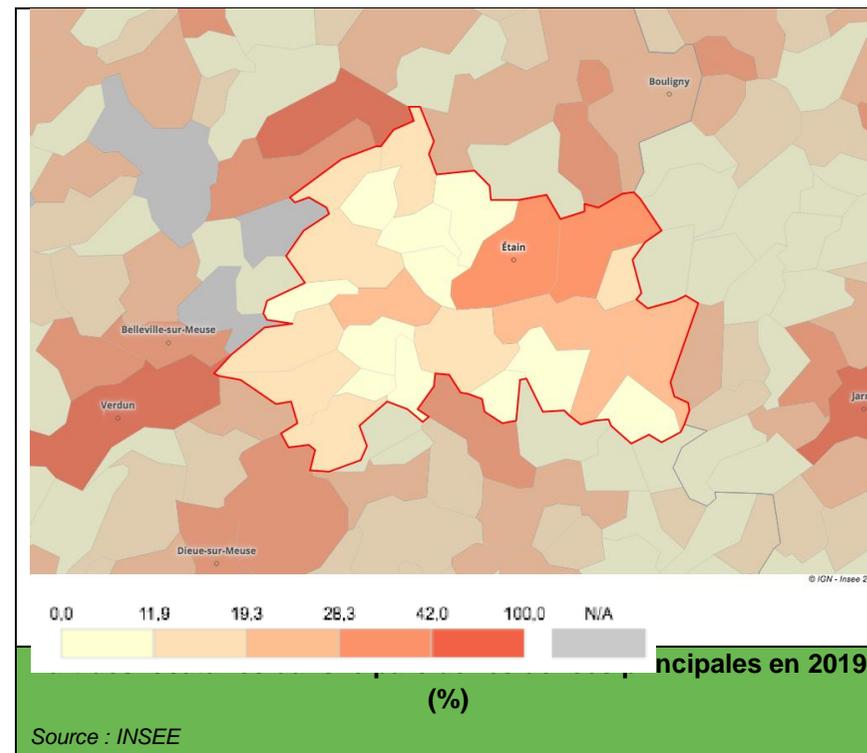
Maisons de villages	75	67 000 €	633 €
Maisons de villages rénovées	31	131 800 €	1 115 €
Pavillons	18	112 000 €	1 080 €
Non identifiés	21	79 000 €	933 €
<b>Ensemble CCPE hors Etain</b>	<b>145</b>	<b>109 300 €</b>	<b>930 €</b>

### Nombre de ventes de maisons par tranches de prix

(Source : fichiers Demande de valeurs foncières, DGFIP, 2016-2019)

Moins de 50 000 €	50 000 € à 90 000 €	90 000 € à 130 000 €	130 000 € à 170 000 €	170 000 € à 210 000 €	Plus de 210 000 €
25	87	65	57	21	7
9,5%	33,2%	24,8%	21,8%	8,0%	2,7%

### ➤ Un niveau d'offre locative limitée



Le parc locatif est limité. Il correspond à 917 logements, soit 21% des résidences principales (Meuse : 29%). Il est en augmentation : +7% (Meuse : +1.5%).

Il se caractérise par l'importance du parc locatif privé (760 logements, soit 17%). Le parc locatif aidé (parc locatif social, privé conventionné et communal agréé), correspond à 270 logements.

	Parc HLM	Parc communal	Parc privé
Parc locatif occupé (Insee 2017)	187	49	681
Parc vacant	30	5	estimé 10%
Parc locatif total	217	54	±760

### **Locatif social :**

217 logements (4% des résidences principales) sont recensés sur le territoire communautaire. La globalité appartient à OPH (181) et CDC Habitat (36).

Le parc est concentré à Étain : 191 logements, soit 12.5% des résidences principales et correspond à 89% du parc locatif social de la Communauté, 26 logements supplémentaires sont recensés à Rouvres en Woëvre, soit 18% des résidences principales

Seulement 14 logements sociaux ont été réalisés depuis 2010, dans un immeubles collectifs rue Nouvelle à Étain, en 2010, sur du foncier communautaire. Un projet est prévu à sa proximité.

Il se présente sous une forme collective (86 appartements), mais surtout en individuel (cités, maisons en bande...). Il s'agit majoritairement d'un parc assez ancien (57% construit entre 1961 et 1983). Il se compose principalement de grands logements (62% ont au moins 4 pièces). Comme pour le parc locatif privé, la typologie intermédiaire (3 pièces) est aussi bien représentée (28%) et l'offre en petits logements est faible (moins de 10% de T1-T2).

Les niveaux de loyers sont compris entre 4.5 et 6 €/m2.

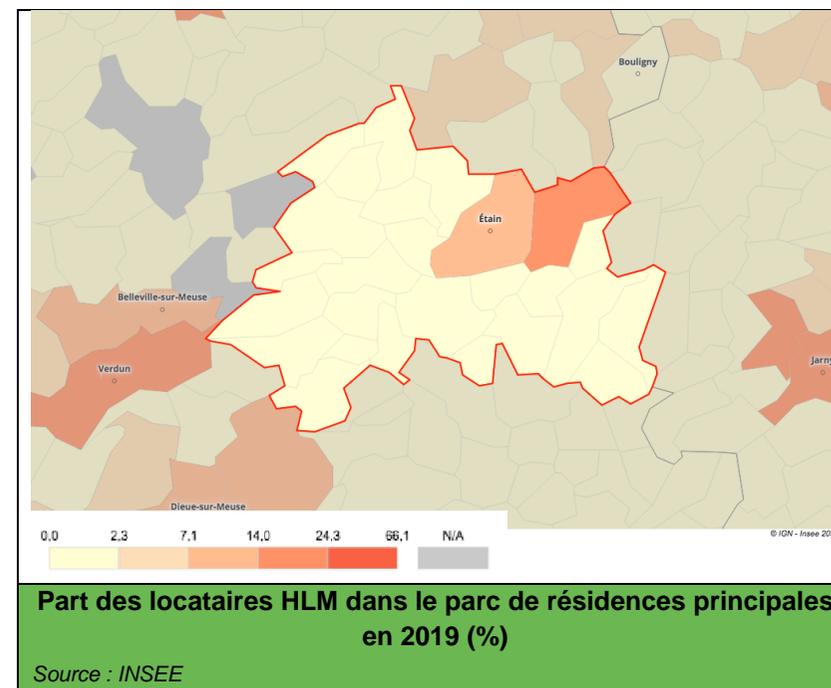
### **Locatif privé :**

En 2019, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 726 logements : 24.8% des résidences principales, contre 20.5% pour la Meuse.

Comme le parc public, le locatif privé se retrouve à 76% sur les polarités et représente 29% des résidences principales. Il se retrouve de manière plus diffuse dans de nombreuses communes

Il ne dépasse pas 15% en moyenne dans les autres communes.

**Ces dernières années, le parc s'est quelque peu développé : +20 logements, soit +3% de logements en plus.**



**Parc locatif communal**  
(source : communes – 9/2020)

	Total logements	T1	T2	T3	T4	T5+
Abaucourt-Hautecourt	3	1		1		1
Blanzée	0					
Boinville-en-Woëvre	1				1	
Braquis	2		2			
Buzy-Darmont	8		3	3	1	1
Chatillon-sous-les-Côtes	2				2	
Damloup	1					1
Dieppe-sous-Douaumont	3				3	
Eix	(1)					
Étain	11		6		3	2
Foameix-Ornel	2				1	1
Fromezey	1			1		
Gincrey	nr					
Grimaucourt-en-Woëvre	2			1	1	
Gussainville	0					
Hermeville-en-Woëvre	nr					
Lanhères	2		2			
Maucourt-sur-Orne	nr					
Mogeville	1				1	
Moranville	1			1		
Morgemoulin	1					1
Moulainville	4		1	1	1	1
Parfondrupt	nr					
Rouvres-en-Woëvre	3			1	2	
Saint-Jean-lès-Buzy	3			1	2	
Warcq	3			2	1	
<b>TOTAL CCPE</b>	<b>54</b>	<b>1</b> 2%	<b>14</b> 26%	<b>12</b> 22%	<b>19</b> 35%	<b>8</b> 15%
<b>Loyer moyen</b>	<b>280 €</b>	<b>352 €</b>	<b>430 €</b>	<b>530 €</b>	<b>561 €</b>	

**Selon les données de la DDT, 21 logements locatifs privés sont conventionnés.**

L'étude OPAH (SOLIHA) a permis de recenser 73 offres sur le marché locatif du territoire intercommunal, dispersées sur une douzaine de communes, correspondant à près de 10% du parc locatif privé total. Il s'agit majoritairement d'appartements, mais comprend également quelques maisons individuelles très recherchées par les ménages, mais sont plus rares. L'offre locative privée est dominée par les typologies intermédiaires (32% de 3 pièces) et les grands logements (56% de logements d'au moins 4 pièces). Le niveau moyen des loyers varie selon les typologies : les petits logements se louent plus chers au mètre carré que les grands logements, la moyenne générale toutes typologies confondues se situant à 6 €/m2. Un niveau parfois élevé par rapport au parc social, pour des produits pas toujours de qualité.

**Echantillon d'offres locatives Septembre 2020**  
(source : entreparticuliers.com)

COMMUNE	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	TOTAL
ÉTAIN	1	5	18	13	2	4	43
WARCQ	-	-	1	2	3	-	6
BUZY-DARMONT	-	-	1	2	3	-	6
CHATILLON SOUS LES COTES	-	-	-	-	4	1	5
SAINT JEAN LES BUZY	-	-	2	1	-	-	3
ROUVRES EN WOËVRE	-	-	-	-	1	1	2
FOAMEIX ORNEL	-	-	-	-	2	-	2
BOINVILLE-EN-WOËVRE	-	1	-	-	-	1	2
ABAUCCOURT-HAUTCOURT	-	-	1	-	-	-	1
LANHERES	-	1	-	-	-	-	1
DIEPPE SOUS DOUAUMONT	-	-	-	1	-	-	1
BRAQUIS	-	1	-	-	-	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b> 1%	<b>8</b> 11%	<b>23</b> 32%	<b>19</b> 26%	<b>15</b> 20%	<b>7</b> 10%	<b>73</b>

### **Locatif communal :**

Selon les rencontres des communes effectuées dans le cadre de l'étude SOLIHA, les communes disposent toutes d'un petit parc de logements locatifs à hauteur de **50 à 60 logements, dont Étain une quinzaine.**

Un parc, globalement rénové, bien entretenu et loué peu cher, qui permet de répondre au besoin de logement à niveau de loyers peu élevé. Il correspond souvent à la remise sur le marché d'anciens bâtiments n'ayant plus de réelle affectation (ancienne école ou mairie, presbytère, cure...).

Certaines **ont souligné l'intérêt de le moderniser**, voire le développer, mais plusieurs d'entre elles, sont confrontées à des difficultés de gestion souvent liées aux comportements des ménages en place. D'autres mentionnent la difficulté de trouver un locataire.

**Néanmoins, les élus font état d'un manque de logements locatifs.**

#### **⇒ Une certaine spécification de l'accueil dans les polarités**

Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par :

- **La présence de logements locatifs et collectifs sur Étain**

Étain, en 2019, se caractérise par la présence d'un parc collectif plus important (24% des résidences principales, contre 15% pour la Communauté de Communes et 23% pour la Meuse). Son parc locatif correspond à 37% des logements de la commune. Le collectif sur les autres polarités, correspond à 10%. Ailleurs, il ne dépasse pas les 5%.

Si le parc locatif représente 26% des résidences principales de la Communauté de Communes, il correspond à 37% sur Étain, 35% sur Rouvres en Woëvre. Il est moins présent dans les villages (13%, en moyenne).

80% de ce parc est concentré sur les polarités, où il représente 26% des résidences principales.

<b>Spécification d'accueil en 2019</b>		
	<b>Locatif</b>	<b>Collectif</b>
Étain	37	24
Rouvres-en-Woëvre	35	6
Buzy-Darmont	20	10
Eix	13	0
<b>Total bourg</b>	26	10
<b>Autres communes</b>	13	5
<b>Total CCPE</b>	<b>26</b>	<b>15</b>

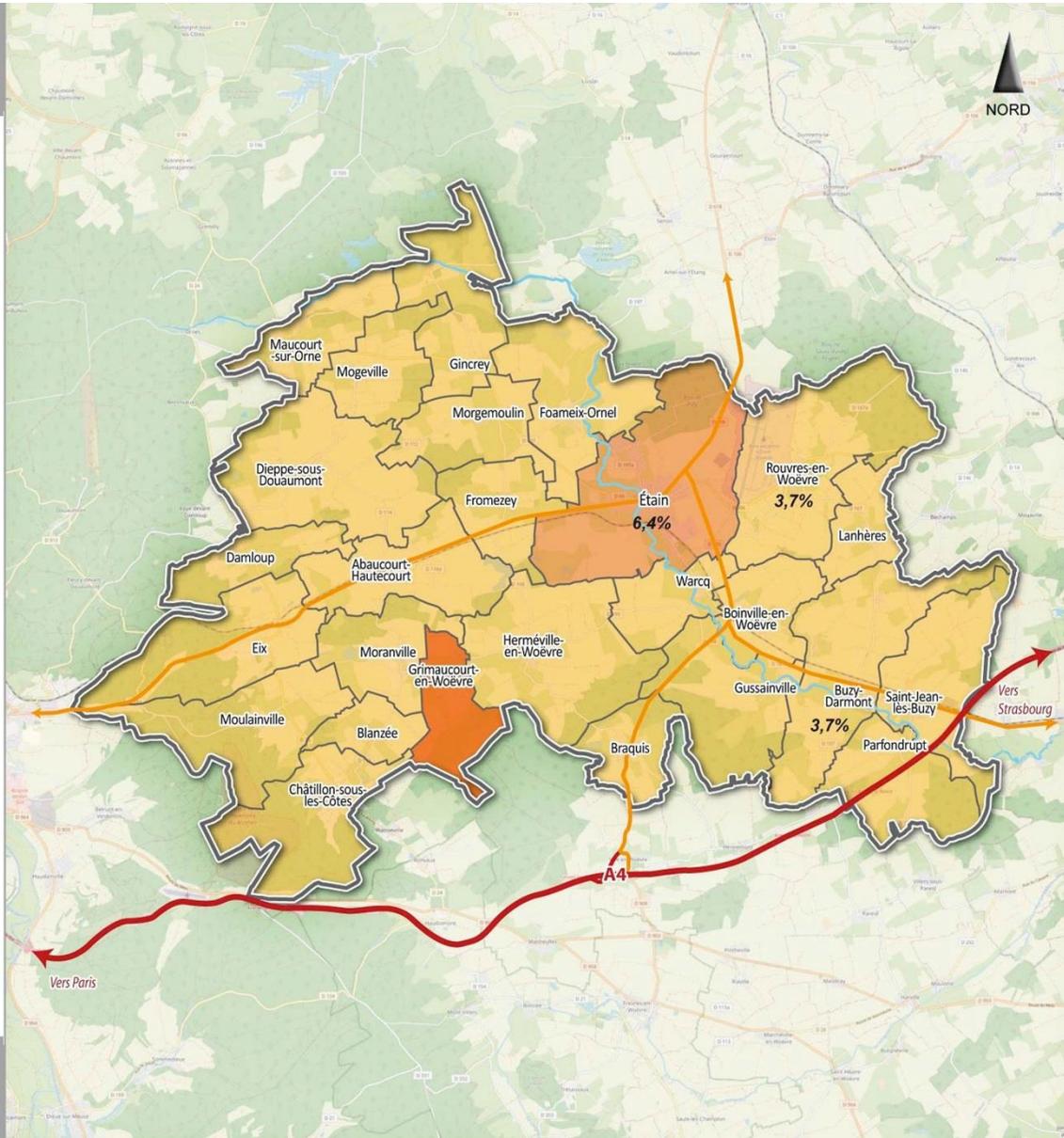
**Étain, se caractérise davantage par son caractère urbain.**

- **L'accession en individuel dans les autres communes.**

Hors polarités, le parc de résidences principales est constitué principalement de maisons individuelles (+90% voire 95% dans de nombreuses communes). Une situation qui caractérise bien l'importance des accédants. Les maires font état de l'arrivée de ménages dans le neuf, mais surtout dans l'ancien à travers notamment l'acquisition d'anciennes bâtisses et leur rénovation. Certains ont même réalisé des travaux en vue de développer une petite offre locative. Cette offre rénovée ne rencontre aucune difficulté pour être louée.

**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  de 0% à 5%
-  de 5% à 10%
-  > 10%



Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019

## **UN PARC DE LOGEMENTS, DE MOINS EN MOINS ADAPTE AUX BESOINS DES MÉNAGES.**

L'analyse de la structure du parc au regard de la composition des ménages en 2019 montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages avec :

**Un déficit en petits logements** : les logements de 1 et 2 pièces, représentent **4,5% (135)** en 2019 seulement du parc (8.5% pour la Meuse).

Les petites typologies de logements répondent au besoin de périodes « charnières » dans le parcours résidentiel des ménages. Ils accompagnent soit le début du parcours résidentiel (décohabitation) soit la fin (rapprochement des services, résidences seniors, établissements spécialisés d'hébergement pour personnes âgées, handicapées ...). Ils atteignent 7% sur Étain, mais ne dépassent pas les 4 à 5% sur le reste du territoire. Alors que les personnes isolées et les ménages de 2 personnes représentent 60% de la population et que les isolés, constituent la catégorie de population qui augmente le plus, **la part des petits logements n'évolue pas (- 19, soit - 12%)**.

**Une importance de grands logements (4 pièces et plus)** : l'offre de grands logements représente 83 % sur la Communauté de Communes (78% pour la Meuse), alors que les familles ne représentent que 29% des ménages et que leur nombre diminue (- 4.4%).

Les grands logements ont continué d'augmenter (+4%). Ils sont très présents dans les villages. Une situation qui traduit bien le départ des familles. Pourtant, les ménages de 4 personnes ou plus qui ont un besoin de cette typologie de logement (en incluant 1 pièce de confort

supplémentaire) sont au nombre de 550, soit à peine 20% de ces résidences principales. Cela revient à dire que plus **d'un grand logement sur cinq est en situation de sous-occupation**.

- **Une proportion de logements de taille intermédiaire** (3 pièces), peu importante (13%), mais ce segment du parc progresse peu (+1.4%).

Ils représentent le même niveau que la Meuse, mais pas son niveau de baisse.

Ainsi, la Communauté de Communes présente **un décalage** entre un parc de logements de petite taille T1 à T3 représentant 17% des résidences principales, alors que les ménages d'une ou deux personnes représentent les 2/3 de la population. A contrario, les T4 et + représentent 83% pour une proportion de ménages de plus grande taille limitée : 21%. Néanmoins, le développement de ces dernières années est plus favorable aux logements intermédiaires, répondant mieux à la diversité de la demande.

Enfin, Il faut souligner que les **personnes de plus de 90 ans** laissent entrevoir une arrivée sur le marché de grands logements supplémentaires, parfois de faible qualité.

**Trois phénomènes à traiter : l'atténuation des situations de sous occupation, le développement de réponses aux besoins de logements de plus petite taille, à travers une ré-interrogation des parcours résidentiels de certains publics et l'utilisation du parc de grande taille (devenir du parc de maisons qui vont arriver sur le marché de l'habitat et des grands appartements).**

## 2.2. Un parc ancien, de moins en moins attractif, enjeu de modernisation et de rénovation énergétique

Le parc de logements de la Communauté de Communes, selon la date de construction, fait apparaître un véritable enjeu **en matière de rénovation énergétique. 65% du parc de logements a été construit avant 1970**, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, contre 56% pour le Département.

34.4% des logements ont été construits avant 1946, contre 34.4% pour la Meuse. 29% ont été construits entre 1946 et 1970, contre 20.8% pour la Meuse.

Ce taux atteint 69% à Étain, 60.1% à Rouvres en Woëvre. Il est un peu moins élevé à Buzy Darmont (54%) et Eix (44%).

Par contre, la majorité des villages se distinguent fortement avec 60% de leur parc construit avant 1970, contre 52% pour la Communauté de Communes.

Age du parc de résidences principales sur la CCPE  
(source : INSEE RGP)

Logements construits avant 1919	Logements construits entre 1919 et 1945	Logements construits entre 1946 à 1970	Logements construits entre 1971 à 1990	Logements construits entre 1991 et 2005	Logements construits après 2005
224	853	909	536	293	257
7,3%	27,8%	29,6%	17,5%	9,5%	8,4%

### Un potentiel important de rénovation énergétique.

Le parc antérieur à 1919 est très minoritaire : il représente à peine 224 logements (7% du parc), ce qui nous rappelle que plus de la moitié des villages de la CCPE ont été partiellement ou totalement détruits pendant la première guerre mondiale. Plus de 70% du parc d'habitat très ancien se concentre sur les 3 communes de Buzy-Darmont, Étain et Saint-Jean-lès-Buzy. 853 logements (27,8% du total) ont été construits entre 1919 et 1945, très majoritairement dans la décennie 1920-1930 (Reconstruction). 909 logements (29,6%) datent de la période 1946-1970, caractérisée par de nouveaux programmes de reconstruction, mais aussi par les débuts de l'essor pavillonnaire (1960-1970).

Si le parc d'habitat très ancien est rare et la dynamique de Reconstruction initiée après la première guerre mondiale a massivement produit des logements répondant aux critères de salubrité et d'hygiénisme modernes, toutefois ces constructions ne prenaient pas en compte le critère de qualité énergétique, qui n'a été défini et réglementé qu'à partir de 1975 pour l'habitat neuf.

**Environ 1900/2000 logements** ont été construits avant la première réglementation thermique sur l'habitat (RT 1974) et la question de la performance énergétique de ce parc ancien est réel.

**Le territoire comprend, un bâti potentiellement énergivore et des ménages vulnérables devant la dépense énergétique.** Selon l'INSEE, en 2019, 81 ménages à l'échelle communautaire vivaient dans des logements sans salles de bains (soit 2.6% du total), et 1 136 ménages sans chauffage central (soit 37% du total). Il s'agit d'un parc résiduel, occupé par des ménages qui pour des raisons diverses ne s'engagent pas dans des travaux (mode de vie marginal,

crainte des démarches ou moyens financiers, âge avancé). Concernant l'absence de chauffage central, la notion d'inconfort est à relativiser puisque plus de la moitié de ces ménages ont recours à des dispositifs individuels au bois (poêles, fourneaux, âtres) qui constituent des modes de chauffage potentiellement efficaces et économiques. 17% des logements du territoire sont chauffés en « tout électrique » qui peuvent être précarisés par des charges énergétiques lourdes si le logement n'est pas correctement isolé

**De fait la Communauté de Communes, doit relever 2 défis : celui, de la lutte contre la consommation énergétique, à travers un plan de rénovation thermique et celui de la baisse des gaz à effets de serre, en développant les énergies moins polluantes.**

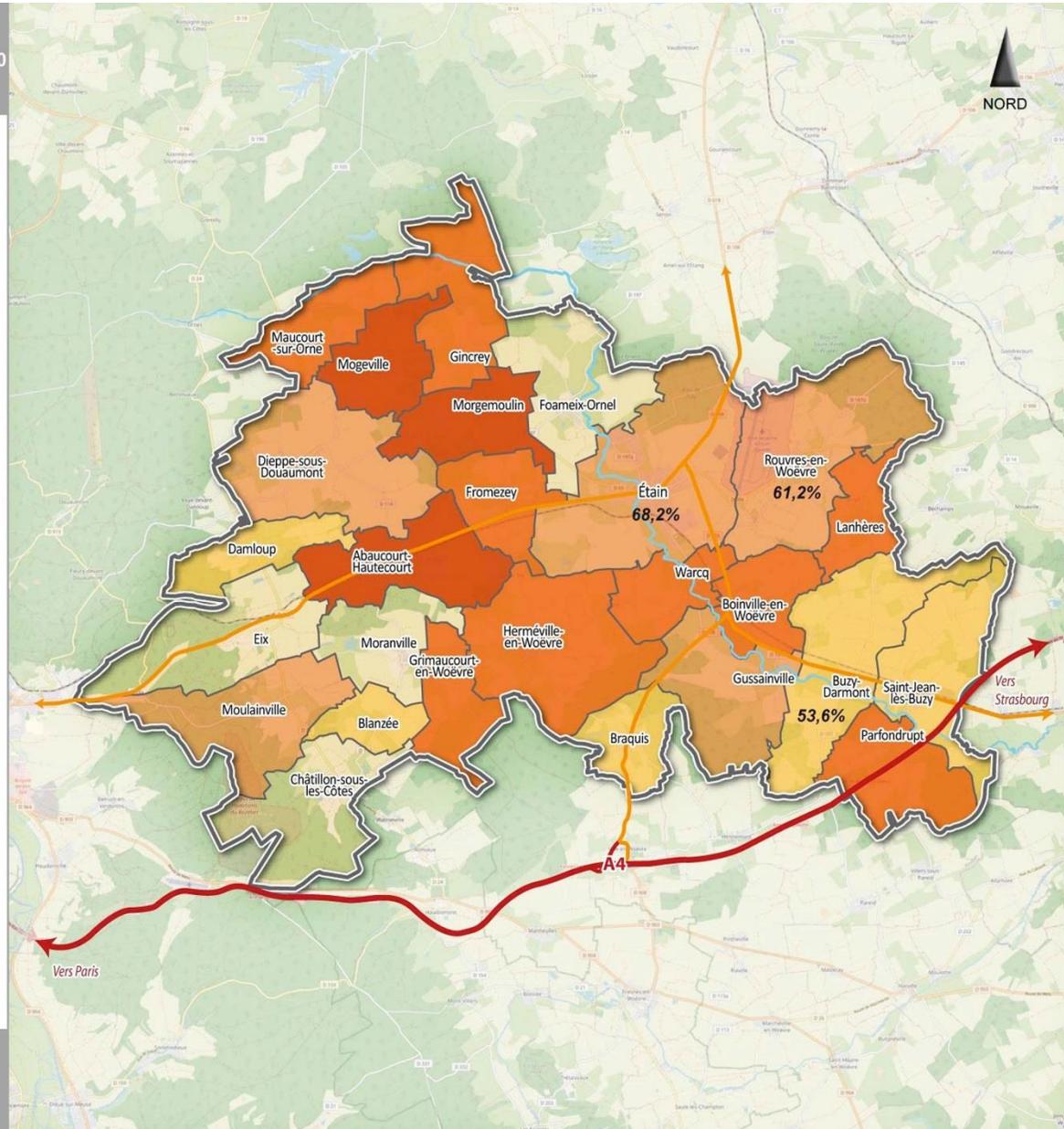
**LEGENDE**

-  Périmètre de la CCPE
-  < 50%
-  de 50% à 60%
-  de 60% à 70%
-  de 70% à 80%
-  > 80%

Communauté de Communes du Pays d'Étain - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Échelle : 0 2 km

Sources : OpenStreetMap - Données Insee 2019



### Un résiduel de parc peu confortable

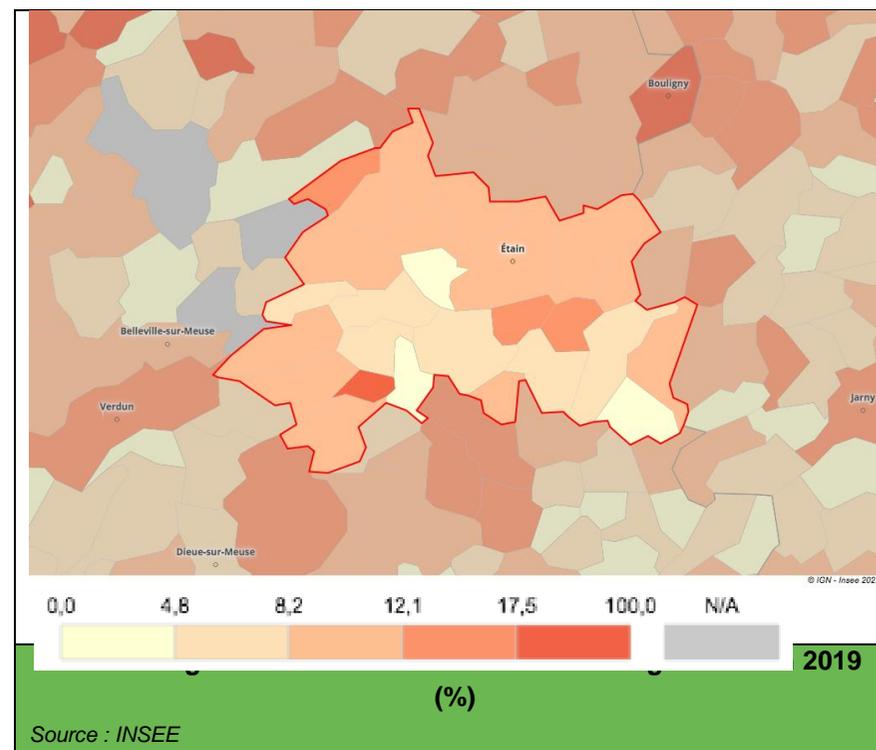
En 2020, selon les données FILOCOM de la DDT, 2.8% des résidences principales étaient **référéncées sans confort**. Environ 100 ménages ne disposaient pas de salle de bain et de WC.

Selon étude OPAH : environ 81 logements sont classés comme potentiellement inconfortables, soit 2,6% (présence ou non d'équipements sanitaires (WC, salles de bains ou douche) et quelques copropriétés (notamment anciennes cités militaires) et immeubles en monopropriété, vétustes (centre Étain), sont à traiter.

Les données de la DDT confortent cette réalité avec l'importance des logements classés **potentiellement indignes**, (définis à partir de croisement de l'état du parc classé 6/7 ou 8 au plan cadastral et le niveau de ressources des occupants, inférieur de 40% des plafonds HLM) : environ **80 logements potentiellement indignes recensés**, appartenant à des propriétaires occupants (souvent âgés : 50%).

**Ainsi, les questions de la rénovation du parc et de la qualité de l'offre doivent continuer d'être au cœur de l'action communautaire des années à venir.**

### Une présence d'un parc vacant, en augmentation continue



#### ➔ Une présence importante du phénomène de vacance, qui s'accroît

En 2019, le parc de logements vacants, tant public que privé, représente 9.6% des résidences principales soit 332 unités, contre 12.3% pour la Meuse.

Cependant, il faut souligner que la vacance a baissé de 20 logements (5.6%) depuis 2013, elle a augmenté de 80 logements depuis 2008.

60% du parc vacant se retrouve sur les polarités, plutôt concentrée sur Étain qui recense 50% de la vacance communautaire et 85% de la vacance des polarités. Le taux de vacance s'élève à 9.6%, quand il ne représente moins de 8% dans les autres polarités.

A l'échelle du territoire, la vacance se retrouve également de manière dispersée dans tous les villages, dans lesquels, elle représente 130 logements (9.7%) et a augmenté de 35% (+35)... Elle dépasse les 10% dans une dizaine de villages.

Au-delà de la baisse démographique et des ménages, la faible qualité du bâti, l'exiguïté des logements, le manque d'espaces extérieurs, l'environnement social et urbain et la paupérisation de la population, font aujourd'hui que **le parc ancien, peu attractif, est délaissé.**

Malgré, l'engouement pour le parc d'occasion, le niveau de construction en neuf, en diffus, **a eu un effet sur le délaissement de l'habitat ancien, dans de nombreuses communes.**

### ➔ **Compensé par la récupération du parc de résidences secondaires, en logement principal**

Le territoire de la Communauté de Communes recense environ 84 résidences secondaires en 2019 (soit environ 2.4% des logements / Meuse : 4.6%).

**L'attractivité touristique et le phénomène de retour à la campagne lié au COVID**, traduit une diminution de ce parc (-15%). Un phénomène d'acquisition de biens par des ménages double actifs, frontaliers ou travaillant dans la métropole messine, mais aussi des ménages extérieurs désireux de venir **télé-travailler**, à la campagne ou en villégiature, lors des weekends et des congés sur un territoire attractif, est remarqué sur le parc ancien. Certains ménages sont

désireux de s'installer dans un cadre de qualité pour un autre mode de vie. De nombreuses communes, ont été supports de ce phénomène, dont une partie devient résidence secondaire ou principal par la suite...

Plusieurs communes ont mentionné que leurs résidences secondaires appartenant à des ménages issus de pays proches, ont été revendues.

**L'évolution du parc de résidences secondaires a ainsi, quelque peu contribué à atténuer l'augmentation de la vacance. Dans ce sens, l'accompagnement des propriétaires dans la modernisation et valorisation de leurs logements est important.**

### ➔ **et par la dynamique du marché de la revente**

Selon les regards des professionnels et des communes, le marché de la revente est actif.

Plusieurs raisons expliquent ce phénomène : le contexte actuel (crise financière, montée du prix du pétrole, difficulté de mobiliser un prêt bancaire...) et les faibles niveaux de budget des ménages pour accéder (120 à 140 K€). Le territoire offre des produits qui correspondent à des biens à prix modérés : 1 000 – 1 200 €/m<sup>2</sup> sur les polarités, 1 300, voire 1 400 €/m<sup>2</sup> pour les communes de l'est du territoire.

Moyenne CCPE : 1 100 €/m<sup>2</sup>.

**Le contexte de ces dernières années**, traduit bien que les ventes sont actives, lorsque les propriétaires ont ajusté leurs prix. Le marché de l'occasion met en évidence :

- **Les biens recherchés** : maisons individuelles **avec extérieur**, de typologie moyenne **T4**, avec ou sans travaux, proches des services de base (école, boulangerie, épicerie...);
- **Les communes attractives** : à proximité des villes proches ;
- **Le type de biens sur le marché** : biens anciens de type maison de village, corps de ferme.
- **L'analyse de l'offre proposée montre** :
  - Une majorité de **grands logements** ayant une superficie moyenne de **150 à 200 m<sup>2</sup>** ;
  - Des prix qui s'échelonnent de 120 à 140 K€ pour les maisons anciennes, pouvant atteindre 140/160 K€ pour des pavillons récents ;
  - Des prix au m<sup>2</sup>, un peu moins élevés dans les lotissements des Clairs Chênes (120 à 140K€).

**De ce fait, l'intérêt de poursuivre les aides financières pour faire effet levier, encourager les achats-rénovations, l'auto-réhabilitation est réel, tout comme celui de sécuriser financièrement les projets des ménages modestes qui n'anticipent pas toujours l'ampleur des travaux.**

<b>Prix de l'immobilier en 2023</b>		
<i>Source : meilleursagents.com</i>		
<b>Commune</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> d'une maison</b>
Abaucourt-Hautecourt		1 004 €
Blanzée		1 358 €
Boinville-en-Woëvre		1 204 €
Braquis		983 €
Buzy-Darmont		1 409 €
Chatillon-sous-les-Côtes		1 208 €
Damloup		1 243 €
Dieppe-sous-Douaumont		1 041 €
Eix		1 262 €
Étain	1 272 €	1 233 €
Foameix-Ornel		1 474 €
Fromezey		1 332 €
Gincrey		928 €
Grimaucourt-en-Woëvre		1 421 €
Gussainville		1 440 €
Herméville-en-Woëvre		1 175 €
Lanhères		1 384 €
Maucourt-sur-Orne		942 €
Mogeville		870 €
Moranville		1 264 €
Morgemoulin		1 001 €
Moulainville		1 419 €
Parfondrupt		1 082 €
Rouvres-en-Woëvre		1 245 €
Saint-Jean-lès-Buzy		1 235 €
Warcq		1 291 €
<b>Moyenne bourgs</b>		<b>1 296 €</b>
<b>Moyenne villages</b>		<b>1 198 €</b>
<b>Moyenne CCPE</b>		<b>1 210 €</b>

## CCPE- Prix de vente maisons et terrains - Janvier 2023

Source : site "www.leboncoin.fr"

Commune	Nature	NB pièces	Prix de vente	m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup>
Étain	Terrain		65 000,00 €	2 360	28 €
	Terrain		25 000,00 €	738	34 €
	Terrain		445 000,00 €	13 000	34 €
	Maison	9	230 000,00 €	290	793 €
	Maison	8	179 000,00 €	192	932 €
	Maison	7	179 000,00 €	198	904 €
	Maison à rénover	6	55 000,00 €	120	458 €
	Maison	6	245 000,00 €	140	1 750 €
	Maison	6	99 990,00 €	164	610 €
	Maison	5	193 000,00 €	126	1 532 €
	Maison	4	88 000,00 €	90	978 €
	Maison à rénover	3	65 500,00 €	70	936 €
	Immeuble	7	152 000,00 €	187	813 €
Abaucourt-Hautecourt	Ensemble immobilier	Maison et 4 logements	200 000,00 €	388	515 €
Braquis	Maison à construire	4	181 000,00 €	84	2 155 €
Buzy-Darmont	Terrain		32 000,00 €	2 395	13 €
	Terrain		40 000,00 €	2 845	14 €
	Maison	6	180 000,00 €	186	968 €
	Maison	5	220 000,00 €	170	1 294 €
Chatillon-sous-les-Côtes	Maison	9	158 000,00 €	230	687 €
Dieppe-sous-Douaumont	Terrain		23 000,00 €	1 100	21 €
	Terrain		26 000,00 €	1 050	25 €
	Maison	5	232 000,00 €	160	1 450 €
Foameix-Ornel	Terrain		20 000,00 €	2710	7 €
Herméville-en-Woëvre	Maison	4	160 000,00 €	108	1 481 €
Maucourt-sur-Orne	Maison	5	70 000,00 €	106	660 €
	Maison	7	141 000,00 €	228	618 €
Saint-Jean-lès-Buzy	Maison	5	240 000,00 €	110	2 182 €

## 2.3. Des réponses aux besoins liés à certaines situations spécifiques

### ➔ *Un territoire bien doté en matière d'hébergement pour les personnes âgées*

La Communauté de Communes recense une offre d'hébergement en faveur du public âgé, répond à la réalité des besoins. Cette offre se retrouve dans une structure d'accueil, du type **EHPAD : 65 places, sur Étain**

Des logements sociaux de petite taille, **avec ascenseur**, à Étain dans le parc **OPH 55, sont dédiés**, mais ouvert à l'accueil d'un public diversifié.

Cette offre est complétée par les **possibilités de recours aux structures d'accueil proches** : EHPAD à Verdun, Bouligny, Sommedieue, Labry, Jarny, Joudreville, Spincourt, Foyer Logement à Fresnes en Woëvre.

Les personnes âgées bénéficient d'une présence d'acteurs et structures assurant leurs besoins de services (soins à domicile, aide au ménages, portage repas, assistance services, téléalarme...). L'ensemble des services est coordonné par le pôle autonomie en lien avec les structures qui gèrent les services aux personnes âgées développés (SSIAD, ADMR, ILCG...).

Le besoin de renforcement de ces services, notamment dans les villages, avec la présence de personnes seules ou en couple qui vivent dans des maisons avec un niveau de confort limité, dans des conditions peu adaptées, est une réalité.

**Les situations d'inconfort, sont, selon les élus et les acteurs sociaux, non négligeables et des aides à l'amélioration de logements insuffisamment mobilisées (2/3 dossiers par an)**

### ➔ *Une absence d'offre d'accueil, d'accompagnement et d'hébergement des publics handicapés*

Les structures d'accueil liées au handicap ne sont pas présentes sur la Communauté de Communes. Elles sont présentes sur Verdun : Foyer ADAPEIM délocalisé dans la caserne Niel à Thierville, et un foyer occupationnel du type MAS, d'accueil pour enfants handicapés...

### ➔ *Des réponses aux besoins de logement des jeunes, peu organisées*

Aujourd'hui, les réponses aux besoins de logements pour les jeunes sont réalisées dans le parc existant. Aucun dispositif d'accueil n'existe sur le territoire.

En 2022, selon les données de la Mission Locale (138 jeunes en contact, dont 52 nouveaux), 80% habitent chez les parents et 5% ont un logement autonome

**La problématique logement est limité et les solutions trouvées avec le SIAO, OPH...**

Les principales difficultés sont liées au manque de petits logements, à laquelle s'ajoute la question de **la vétusté et des problèmes de charges.**

Les réponses jeunes, en matière d'accueil existent, mais sont localisées sur Verdun :

- une résidence d'une vingtaine de logements, proche du Lycée (Quai des bateliers)
- un FJT, géré par l'**association AJ Habitat Jeunes**
- une résidence étudiante gérée par l'AMIE, rue Guynemer

La Mission Locale, s'appuie sur le dispositif « Loj'Toit ». Au-delà des FJT, elle sollicite l'offre de l'AMIE en ALT et des propriétaires bailleurs, privés et publics. **Les apprentis** constituent la cible la plus difficile à satisfaire du fait de la faiblesse des ressources.

**Le public en situation précaire** est accueilli dans les structures à caractère social gérées par l'AMIE (résidence jeunes, logement d'urgence, CHRS, résidence sociale, et en sous-location...).

**Le public à la recherche d'un logement ordinaire** rencontre des difficultés d'accès au parc social du fait d'une offre de petits logements limitée. Le parc de l'OPH recense peu de T1 et T2.

**Néanmoins, la mobilité pour aller sur Verdun est un réel frein.**

#### ➔ **Des réponses aux besoins de logement des personnes à faibles ressources et des publics en difficulté**

L'organisation de la prise en compte des besoins de logements des publics en difficulté relève principalement du CCAS et des services sociaux du Centre Médico-Social du Conseil Départemental 55, situé à Étain. Ils assurent l'accueil, la prise en charge, l'accompagnement du public dans son parcours hébergement et logement et leur orientation sur le SIAO. **Le besoin porte sur une trentaine de situations par an.**

Le territoire bénéficie de l'organisation du dispositif d'accueil de l'**Association « AMIE »** qui assure pleinement l'accueil et la prise en compte des publics en difficulté vis-à-vis du logement. Elle suit **environ 20 personnes issues de la Communauté de Communes sur l'année dans l'ensemble de ses dispositifs présents sur Verdun**, à partir :

- **Dispositif de veille sociale** destiné à répondre à l'hébergement d'urgence des personnes sans abri, **le « 115 »** dans le cadre de **son CHRS de 50 places** (80 sur la Meuse), sous la forme de logements éclatés dans le parc social et privé.
- **Dispositif ALT** d'environ 22 places complétée de 22 places pour répondre aux besoins des jeunes en insertion professionnelle (ancienne résidence étudiante),
- **Dispositif de 15 logements en sous-location** pour répondre aux publics prioritaires du Plan Départemental d'Aide aux Logements des Défavorisés.

**La commune d'Étain dispose d'une chambre d'urgence gérée par la Croix Rouge.**

Les travailleurs sociaux peuvent mobiliser des mesures d'accompagnement liées au logement (ASLL) du Conseil Départemental et des mesures d'aide à l'accès dans le logement (AVDL) de l'État, confiées à l'AMIE.

**Le principal problème aujourd'hui porte sur la faible qualité de l'habitat (voire indigne, ...), le manque de petites typologies. Néanmoins le recours à l'offre locative sociale, permet d'assurer globalement les réponses aux besoins.**

➔ **Des réponses aux besoins d'accueil des familles de militaires**

La présence militaire, par suite du phénomène de professionnalisation reste importante sur le sud meusien. Le 3<sup>ème</sup> régiment d'hélicoptères d'Étain environ 850 engagés et civils.

Les effectifs militaires comprennent environ 165 officiers, 328 sous-officiers et 280 volontaires (EVAT). 170 civils sont également mobilisés par l'armée. Ils représentent environ 408 familles.

La grande majorité des EVAT sont logés en caserne dans des chambres. Des cadres géographiques bénéficient de petits logements. 220 logent en caserne.

De nombreux militaires sont éligibles à pouvoir bénéficier d'un logement. 150 sont accédant à la propriété et 380 environ sont locataires. Ce personnel est logé sur la région de Verdun, de Metz, mais peu sur Étain et les communes proches.

L'armée dispose de logements dédiés, relevant d'une convention spécifique avec CDC Habitat (36 logements sur Étain). Ceux-ci se localisent sur les lotissements pavillonnaires (Patton et Chênes Claires, sur Étain). Une trentaine de maisons sont encore dédiées à l'accueil de militaires sur les 410 existantes, mais sont de plus en plus délaissées du fait de leur manque d'attractivité, leur faible performance énergétique...

➔ **Des réponses aux besoins d'accueil des familles issues du voyage**

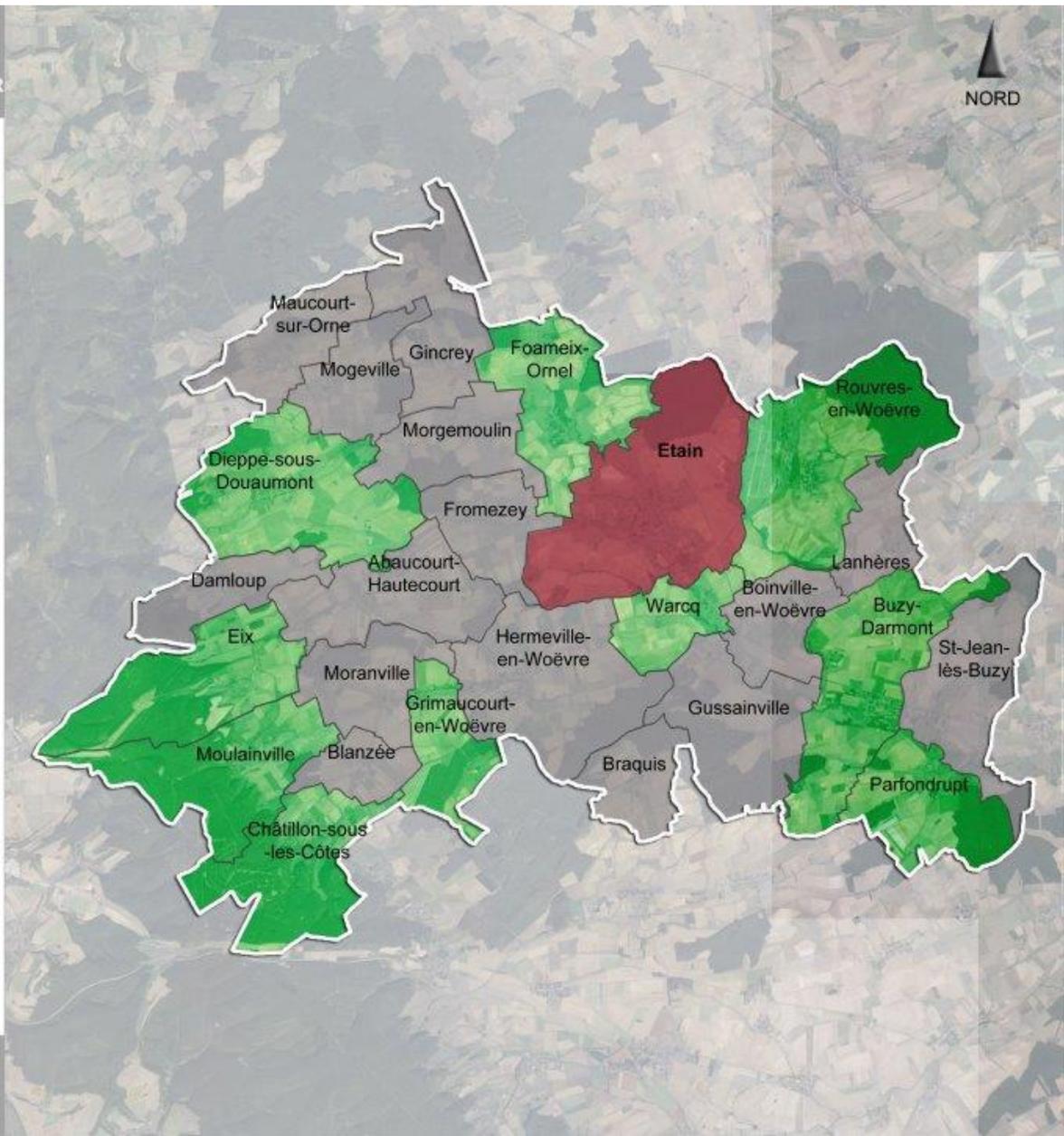
Le territoire est confronté à quelques situations de familles du voyage, sédentarisées pour lesquelles elle a organisé les réponses, en créant de l'habitat adapté (Hermeville et Étain).

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales

**Documents d'urbanisme en vigueur :**

-  RNU
-  Carte Communale
-  Plan Local d'Urbanisme



Echelle :  2 km

Source : IGéoportail

## 2.4. Des pratiques en matière d'aménagement et de développement

### *Un processus d'élaboration des documents d'urbanisme, d'attente*

Aujourd'hui, le territoire communautaire n'est pas engagé dans une démarche **SCOT, en appui sur le PETR du Pays de Verdun**. Aucun objectif de développement et préconisations en matière d'organisation urbaine, d'aménagement et d'habitat, n'ont été définies et seraient à intégrer dans le futur PLUI.

La carte sur la couverture du territoire par les documents d'urbanisme traduit que de nombreuses communes, n'en disposent pas.

Étain dispose d'un PLU et quelques communes d'une carte communale.

Nombreuses sont encore à dépendre du RNU.

**Les évolutions récentes et la réflexion sur le devenir du territoire, a débouché sur l'intérêt d'avoir une lecture partagée des enjeux traduit dans une démarche de PLU Intercommunal et Habitat, à l'échelle de la Communauté de Communes.**

### *Des modes de développement spécifiques d'un territoire rural.*

Au cours des 3 dernières années, selon les entretiens avec les maires, il apparaît que le développement des communes s'est fait de différentes manières avec :

- **Le bouclage d'une petite opération communale**, portée par les communes d'Étain, Foameix... ou quelques privés.

La question du foncier, au vu du dimensionnement du projet n'était pas un frein. De plus, il était maîtrisé par la commune. Elles ont permis la mise sur le marché des terrains à un niveau de prix qui ne dépasse pas les 30 et 40 € TTC le m<sup>2</sup>.

Suite à cette opération, Étain, souhaite en relancer une nouvelle.

- **Un développement en diffus** dans l'ensemble des communes permettant à la fois le retour de ménages ou l'accueil de nouveaux désireux de s'implanter en milieu rural.
- **Une reprise de bâtis anciens** ou de corps de fermes dans le cadre d'une acquisition rénovation en vue d'y habiter ou de créer 2 ou 3 logements locatifs.

Les rencontres avec les élus ont permis de mettre en avant que la question du foncier, pour les années à venir, ne se posait pas au vu des capacités des communes. Néanmoins plusieurs situations caractérisent le territoire :

- **Une maîtrise assurée du foncier dans quelques communes**, moins dans d'autres, notamment les polarités ou l'offre est de plus en plus limitée, même en dents creuses.
- **Une absence de stratégie foncière** dans de nombreuses communes, du fait de leurs faibles capacités financières.
- **Une volonté de se développer à partir des dents creuses et la récupération des logements vacants.**



Le territoire communautaire comprend **191 logements appartenant à OPH 55 et CDC Habitat.**

**Le parc est composé à la fois de logements anciens : 66% datant d'avant 1980** et de logements plus récents : 27% construits après 2000.

37% sont classés A et B. **37% ont un DPE en C et D et 63% au niveau E, F et G (soit 117 logements).**

78% sont des logements de type T3 et T4 et plus. Les T1 et T2 ne représentent que 11%.

**Il constitue un parc à 2 profils : un parc de maisons de qualité et de maisons et petits collectifs, plus anciens à moderniser. Il propose des niveaux de loyer permettant de répondre aux besoins locaux, proches de ceux du parc privé.**

OPH 55, au cours des années passées, a peu investi en matière de modernisation de son parc, notamment le plus ancien, sur les normes énergétiques actuelles.

Les programmes de modernisation du parc portent sur l'entretien courant, la **réfection de quelques logements individuels, le changement de chauffage, la rénovation de logements avant la relocation**

**Le bailleur dans son Plan Stratégique de Patrimoine, n'a pas défini de perspectives de rénovation dans les 5 ans à venir**

**Il a prévu, de faire, quelques ventes en l'état, en priorisant les locataires en place.**

**De son côté la CDC Habitat, n'a pas engagé de travaux et souhaite transférer son patrimoine à un bailleur régional. Il est de faible qualité, notamment celui dans le lotissement des « Clairs Chênes ».**

**La faiblesse du nombre de logements, se traduit par de faibles niveaux de vacance et de turn-over (moins de 10%).**

Enfin, au regard de la difficulté de se voir attribuer un logement, la demande est limitée : **25 demandes – 12 attributions. Elle se reporte parfois sur le parc privé, dont le niveau de loyer moyen est à peine plus élevé.**

#### ***Les interventions des bailleurs sur le parc : Rénovation***

*OPH : 1 collectif de 12 logements rénové + Entretien courant sur les autres : changement de chauffage, rénovation de logements avant la relocation 7 logements en collectif à la vente en l'état*

#### **CDC Habitat :**

Logements réservés Armée : 30 logements : non réhabilités, vacants pour partie

Réflexion sur devenir / réhabilitation, démolition ou vente : en cours

CCPE : Parc locatif social 2022										
	Parc locatif social	Statut logement		Taille des Logements			Année de construction		Classement énergétique	
		Collectif	Individuel	T1 et T2	T3 et T4	T5 et +	Avant 1980	Depuis 2000	Classe C et D	Classe E,F et G
Étain	161	86	75	21	121	19	124	25	44	117
Rouvres-en-Woëvre	26		26		25	1		26	26	
TOTAL CCPE	187	86	101	21	146	20	124	51	70	117
% Répartition	4%	46%	54%	11%	78%	11%	66%	27%	37%	63%

### Une réelle implication sur le parc privé

- ⇒ Une implication communautaire volontariste sur le parc privé ancien dans le cadre des dispositifs d'intervention « Enorah et OPAH »

### La mise en œuvre, par le Pays d'une Plateforme Rénovation Énergétique : ENORAH

La plateforme de rénovation énergétique pour l'habitat, dispositif territorial visant à s'inscrire dans les objectifs du Plan National pour la Rénovation de l'Habitat (PREH) et du Schéma régional Climat Air Energie (SRCAE) pour participer à une massification de la rénovation énergétique de l'Habitat permet de contribuer à réduire la consommation énergétique et les factures énergétiques des ménages. L'ensemble de la démarche s'inscrit dans une perspective de rénovation énergétique du bâti des particuliers et des copropriétés. Elle implique, la mise en place d'une offre globale de services pour faciliter le passage à l'acte des ménages et fédérer l'ensemble des acteurs de la transition énergétique et à développer

et pérenniser les filières biosourcées, locales dans le domaine énergétique.

L'action de la Plateforme relève de l'approche faite sur le territoire, en matière de consommation et de production d'énergie.

**Données PETR :** Conseils ENORAH / Rénovation globale sur la Communauté de Communes, en 2022

123 demandes cadre permanence et téléphone

5 visites

**Les actions prévues dans la Plateforme sont de plusieurs natures :**

- Mobiliser **les outils de communication.**
- Diffuser des documents de communication du service, auprès des particuliers et des partenaires « entreprises » (chambre de métiers de l'artisanat, FFB55, CAPEB) et auprès des entreprises du bâtiment.

- **Assurer la communication sur les lieux des travaux.**
- **Organiser le démarchage « combles à (0) € ».**
- Mettre en place un **groupement d'achat de matériaux, une opération groupée de rénovation** sur un quartier présentant les mêmes caractéristiques de bâti.
- Créer un **référencement, des entreprises locales**
- Créer un **événement autour de l'habitat et l'énergie**
- Définir les conditions de **gestion optimisée de la consommation électrique de bâtiments tertiaires**
- Anticiper le déploiement du « **plan national de rénovation énergétique** ».

L'ambition est d'inciter les particuliers à s'engager dans un parcours de rénovation énergétique de leur habitat d'un niveau de performance BBC.

Elle est organisée en lien avec les services rendus au public : France rénov' avec des permanences organisées sur Étain. L'ADIL 54/55 apportait également un conseil juridique ou fiscal sur l'habitat lors de ses permanences, arrêtées récemment. Elle assure l'animation territoriale et les campagnes d'information pour inciter les particuliers à faire appel à la plateforme et à s'engager dans un projet de rénovation BBC.

Pour cela, elle assure un accompagnement individualisé et renforcé proposé à chaque ménage, basé autour de **5 étapes** :

- 1 - la sensibilisation,
- 2 - visite technique gratuite,
- 3 - définition du projet de rénovation et estimation des coûts,
- 4 - engagement et conduite du projet de rénovation
- 5 - visite post-travaux avec suivi des consommations et sensibilisation aux écogestes).

Enfin, il faut souligner que le territoire a organisé des permanences de **SOLHA, prévues dans le cadre de l'OPAH.**

### **La rénovation du parc privé se fait à travers 2 moyens**

- La mobilisation des aides ANAH, avant et depuis que la Communauté de Communes a mis en place une OPAH, qui selon les élus a une incidence intéressante localement pour la réhabilitation du parc.

#### Bilan ANAH

2015 à 2020 : 48 / 8 à 10 par an

Energie : Anah : 48 8 par an

Autonomie : 35 5 à 6 par an

Indigne/dégradé : 8 2 par an

- **Directement par les propriétaires « Ma Prime Rénov' » 2021/2022**

CCPE : 331 dossiers /165 / an



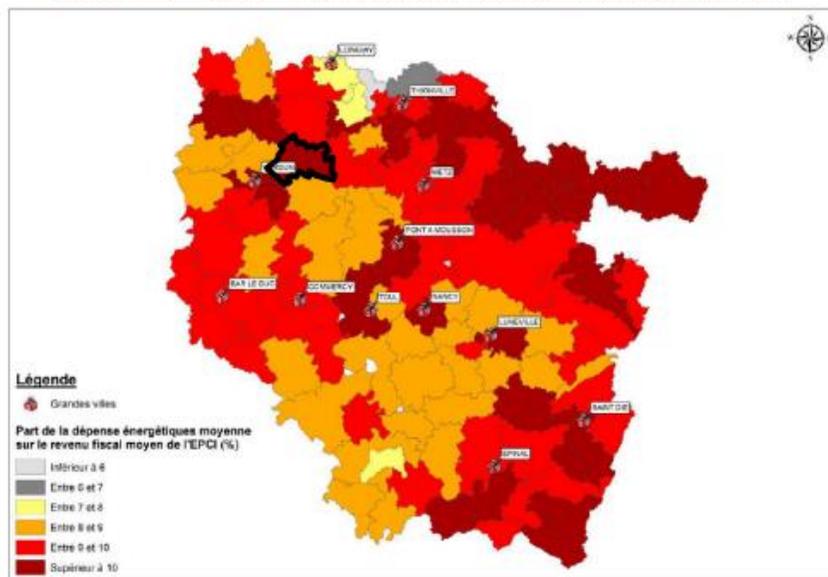
**De fait le territoire bénéficie d'une activité non négligeable. La Communauté de Communes bénéficie des dispositifs existants. Les propriétaires mobilisent les dispositifs d'aides, mais la qualité des rénovations à l'échelle du territoire, n'est pas toujours mesurable. De nombreux propriétaires font des travaux, à minima, cadre « Ma Prime Rénov ».**

Il faut également souligner que les critères d'octroi d'une aide avec le relèvement du niveau de gain énergétique (de 25 à 35%), a eu un impact sur le rythme de dossiers et un recours plus important à « Ma Prime Rénov' ».

Enfin, la Communauté de Communes s'appuie sur la dynamique portée par le PETR du Pays de Verdun à travers son dispositif « **Territoire à énergie positive-TEPCV** », Celui-ci assure un accompagnement des communes dans leurs projets de rénovation énergétique de leurs bâtiments et de développement des énergies renouvelables. Mais peu d'actions ont été mises en place, sur le territoire. Au regard des élus, **peu d'initiatives** de particuliers en matière d'installation de systèmes adaptés fonctionnant avec les énergies renouvelables (ex : panneaux photovoltaïques, solaires, aérothermie, géothermie...) ont été menées.

#### Vulnérabilité des ménages face aux dépenses énergétiques de leur logement

(source : DREAL – Etat des lieux de l'efficacité énergétique du bâti résidentiel lorrain - 2014)



- **Une articulation avec le Pôle Départemental de lutte contre le logement indigne et non-décent piloté par la CAF, l'ARS et la DDT de Meuse.**

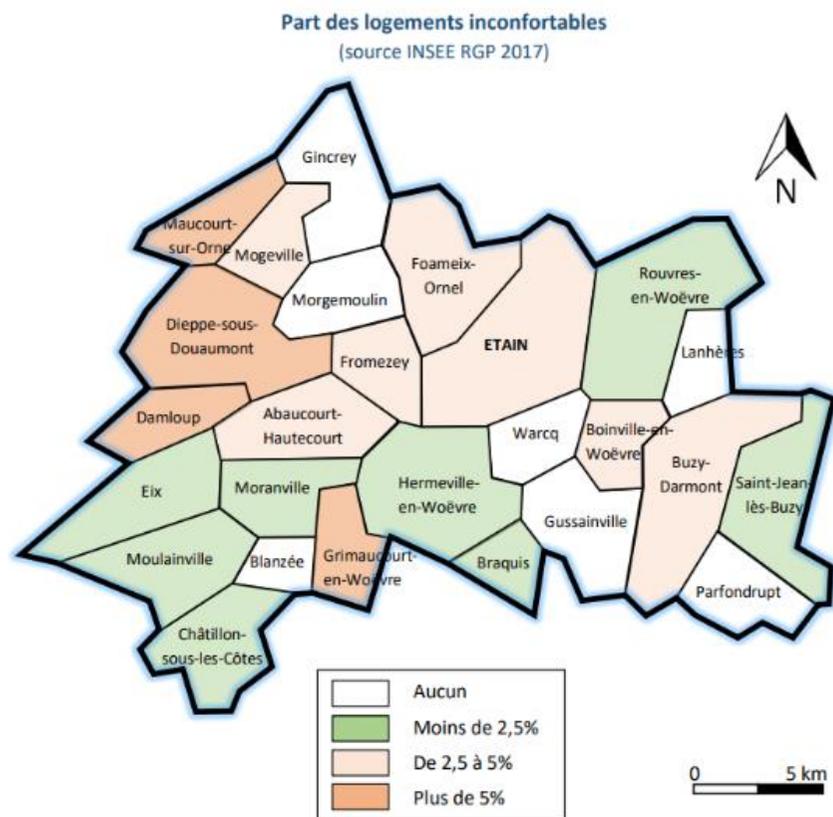
A l'échelle départementale, le renforcement de l'action sur l'habitat indigne a été traduit dans la constitution du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), la DDT, la DDCSPP, la Caisse d'Allocation Familiale et le Conseil Départemental. Les missions de ce pôle en appui sur les acteurs locaux, notamment les maires, portent sur :

- Le repérage des situations ;
- La garantie d'un traitement global des situations ;
- La mise en place d'un observatoire et d'un dispositif d'évaluation.

Ainsi, la création de ce pôle permet de repérer les situations les plus complexes et de proposer les conditions de traitement et un accompagnement des communes.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le repérage des situations relève principalement des communes, avec l'aide de l'OPAH, depuis peu.

Ce dispositif, en lien avec les communes et les opérateurs est peu sollicité par des locataires ou des travailleurs sociaux. Néanmoins, très peu de situations nécessitent de prendre des arrêtés de péril ou d'insalubrité.



La carte (étude SOLIHA) traduit que les communes sont concernées par un niveau de parc inconfortable. **Cependant, depuis 2009 et jusqu'à fin 2020, seulement 35 signalements ont été enregistrés, soit en moyenne 3 par an.**

Sur ce total, 11 sont encore actifs, dont 7 à Étain.

Au cours des 12 dernières années, les situations recensées se situent dans 6 communes de la CCPE. Elles concernent principalement des locataires, mais quelques propriétaires occupants sont signalés (2 cas).

Au niveau des problématiques rencontrées, les plus fréquentes sont en rapport avec les règles de non-décence ou avec le respect du RSD mais quelques-unes mettent en lumière des situations plus complexes, relatives à l'habitat insalubre ou à du péril (2 cas).

### Mobilisation du Pôle Départemental de lutte contre le logement indigne et non-décent (*Étude OPAH Cmal*)

#### 2009/2020

- ✓ **35 procédures engagées** / 3 par an
- ✓ 6 communes concernées
- ✓ **11 dossiers encore actifs, dont**
- ✓ **7 à Étain**
- ✓ Majorité de logements locatifs
- ✓ 2 situations d'insalubrité et péril

Aujourd'hui, le repérage des situations d'habitat indignes **se fait de plusieurs façons mais reste limité**. Dans le dispositif « Habiter Mieux », un travail est mené pour assurer le repérage et le traitement

des situations d'habitat indigne, dégradé... Les signalements sont effectués par les maires, les travailleurs sociaux mais restent peu opérationnels.

**Cependant, au regard des acteurs sociaux de l'habitat, il apparaît que peu de situations remontent au vu de la réalité du besoin.**

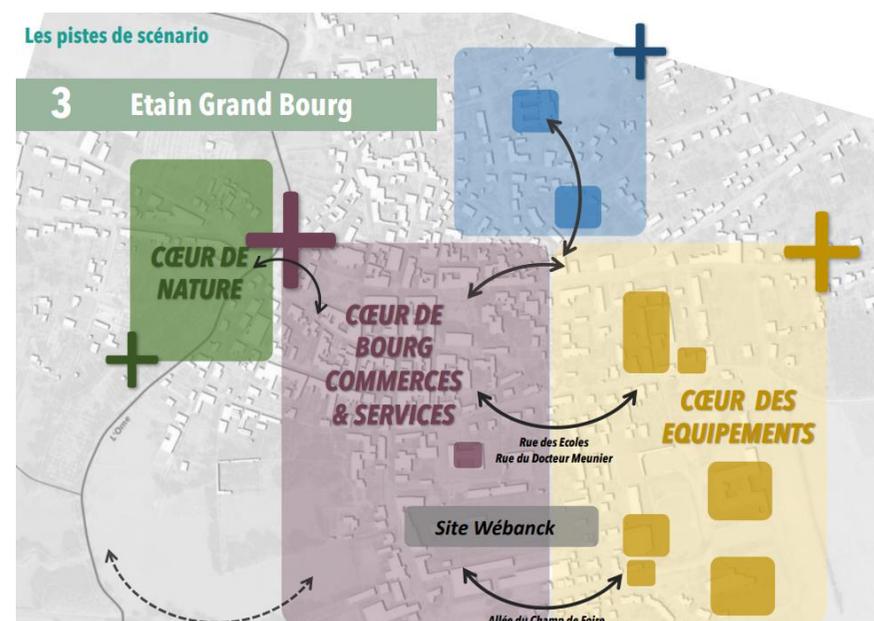
Nombre de situations d'habitat indigne ou non décent enregistrées sur la plateforme départementale entre 2009 et 2020	
Communes	Signalements
Étain	27
Saint-Jean-lès-Buzy	3
Buzy-Darmont	2
Eix	1
Moulainville	1
Rouvres-en-Woëvre	1
<b>Total 2009-2019</b>	<b>35</b>

### Les actions de valorisation urbaines et villageoises

#### ➤ Une démarche de valorisation du centre ancien d'Étain

La Communauté de Communes, en **lien avec Étain**, s'est engagée dans une démarche de redynamisation urbaine dans le cadre d'une étude « Centre bourg » menée avec l'EPFGE, débouchant sur un programme « **Petite Ville de Demain** ». Le travail mené a permis de définir un programme de redynamisation urbaine, autour de :

- Requalification de l'habitat et traiter le bâti dégradé ;
- Renouveau de l'espace public (aménagement de places, de quartiers, organisation du stationnement) ;
- Redéploiement du réseau de services, en lien avec l'évolution de la Maison France Services
- Maintien du tissu commercial ;
- Prise en compte du potentiel touristique



Les objectifs du programme visent à consolider l'attractivité de la ville et à redynamiser son centre par la mise en place d'un **plan urbain et d'un programme d'actions** intégrant des thématiques transversales : transition énergétique et écologique, innovation, recours au numérique et animation du centre-ville.

Des études ont été réalisées durant la phase d'initialisation. À l'issue de cette phase, le périmètre d'intervention et la stratégie du territoire seront définis et de nouvelles actions seront mises en œuvre, dans le cadre de la phase de déploiement.

La convention « Opération de revitalisation du territoire – ORT », portera sur le périmètre défini par la collectivité. Le **périmètre d'intervention sera qualifié de périmètre ORT.**

➔ ***Une mise en œuvre de programmes de valorisation des communes.***

Depuis plusieurs années, l'ensemble des communes engagent des opérations de valorisation de leur centre ancien et organisent leur développement de l'habitat. Aujourd'hui, l'identité du territoire porte sur sa richesse naturelle et patrimoniale qui en fait un territoire très agréable. De nombreuses communes se sont engagées dans des programmes de travaux visant le traitement de places, la modernisation des équipements ou la création de services, l'amélioration de traversées, la valorisation du cœur du village, **l'enfouissement des réseaux**, la valorisation touristique... Elles accompagnent leur développement en veillant à leur capacité de l'assumer en répondant aux besoins d'alimentation en eau et en trouvant la meilleure solution en matière d'assainissement.

## 3. LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

---

### 3.1. Définir un objectif de développement de l'habitat, qui réponde à la réalité des besoins ?

Dans un contexte récent, de baisse démographique (-315 habitants entre 2013 et 2019), mais d'augmentation du nombre de ménages (+130), les besoins de logements ont été limités. Dans les prochaines années, ils vont continuer dans le même sens. Le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, vont continuer d'alimenter le besoin de logements, mais, plus de manière, aussi significative.

L'analyse de la réalité des besoins, sur la période 2013/2019 a montré que le parc de logements a augmenté de 44 unités (7/8 par an). Cette évolution a traduit :

- Un besoin de répondre au desserrement des ménages du fait d'une évolution de la taille moyenne de 2,54 en 2013 à 2,47 en 2018, correspondant à 120 logements, 20/22 par an en moyenne ;
- Un besoin de renouvellement du parc estimé à 0,1% par an du parc construit avant 1949, soit 3 à 4 par an en moyenne.

Par contre sur cette période, la population a diminué de 315 habitants diminuant le besoin de logements à hauteur de 130 logements, soit 20 à 22 par an.

Enfin, le parc de logements vacants a baissé de 20 unités soit 3 à 4 par an et celui des résidences secondaires a baissé de 15 unités, soit 2 à 3 par an.

En final, la réalité des besoins en logement était très limitée.

Dans les années à venir, les besoins vont encore dépendre de plusieurs paramètres :

- L'évolution économique basée sur la poursuite de la stabilité actuelle de l'emploi, en poursuivant les efforts consentis et les perspectives dans les domaines touristiques, agricole, des services à la population, de l'économie sociale et solidaire et l'accueil d'actifs télétravailleurs...). Le développement de l'accueil d'actifs travaillant au Luxembourg, sera moins limité. Le maintien, voire l'accueil de nouveaux militaires et la proximité de l'emploi proche, constituent des éléments importants sur la capacité du territoire à maintenir s, voire attirer des personnes actives.

Néanmoins, les besoins en logements liés à l'activité économique seront globalement peu significatifs dans les années à venir.

- Le renouvellement va être limité. Si les logements ne sont plus très attractifs et ne répondent plus aux conditions de confort actuelles, ni aux typologies souhaitées, notamment dans le parc locatif, deux phénomènes sont à intégrer, à la fois la capacité à moderniser, voire transformer certains logements dans des immeubles ou cela est possible et la prévision de quelques démolitions, de logements devenus obsolètes.
- **Le besoin lié au desserrement**, va se poursuivre, avec une taille des ménages encore élevée en 2019 (2,35).

- **Le besoin lié à la croissance**, vont être limité avec l'ambition de maintenir son niveau de population, à celui d'aujourd'hui.

**L'ambition, de définir un niveau de population raisonné, doit s'inscrire dans le PLUI, en lien avec les nouvelles prérogatives du SRADDET.**

Au regard de ce qui s'est passé ces dernières années, **2 questions se posent** :

- Ne faut-il pas veiller à renforcer les polarités, pour leur permettre de maintenir leurs rôles et niveaux d'attractivité, de manière équilibrée, à l'échelle du territoire garante d'une proximité d'offre de services ?

Comme cela a été mis en avant précédemment, l'organisation urbaine de la Communauté de Communes est caractéristique d'un territoire fonctionnant autour d'un bourg centre et de 3 points relais : Rouvres en Woëvre, Eix et Buzy Darmont.

Comme cela est préconisé dans le Grenelle de l'Environnement les lois ALUR, ELAN et Climat et résilience, les évolutions à venir doivent s'appuyer sur la nécessité :

- De renforcer l'armature rurale ;
- De limiter l'effet desserrement et étalement urbain, tels que constatés ces dernières années.

Si, ces dernières années, le développement s'est fait en traduisant **un certain nombre de déséquilibres** :

- **Les polarités** qui correspondent à 35% de la population et des ménages ont été support de 33% de la construction. Elles

ont connu une baisse de leur population de la population et des ménages, au même niveau.

- **Les communes rurales** qui ne représentent 65% de la population et des ménages, ont connu un niveau de la construction, à cette hauteur, sans leur permettre de gagner des habitants.

Par contre, cet équilibre a été quelque peu fragilisé, traduisant le besoin d'atténuer cette tendance.

- **Polarités** : 62% de la population et ménages, mais un développement récent plus limité

Étain : baisse de population, des ménages, poids de la construction limité et poids de la vacance important mais en baisse

Rouvres en Woëvre : baisse de la population, des ménages et de la vacance, mais peu de constructions

Eix : stabilité de population lié à un petit niveau de construction

Buzy Darmont : stabilité de la population et stabilité des ménages malgré un niveau de construction

- **Villages** : construction dynamique mais baisse population et vacance qui augmente

	Poids population (%) 2019	Évolution population (nb) 2013/2019	Poids ménages (%) 2019	Évolution des ménages (nb) 2013/2018	Poids évolution construction 2013/2019	Poids vacance (%) 2019
Étain	46%	-188	49%	-33	26%	51%
Rouvres-en-Woëvre	8%	-74	6%	-3	2%	4%
Buzy-Darmont	7%	-20	7%	2	4%	5%
Eix	1%	-1	3%	-7	14%	4%
Ensemble des bourgs	62%	-283	65%	-40	46%	64%
Autres communes	38%	-32	35%	4	54%	36%
<b>Total CCPE</b>	<b>100%</b>	<b>-315</b>	<b>100%</b>	<b>-36</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Ne faut-il pas parler de « réponses logements » à apporter pour à la fois, développer des produits en neuf, mais surtout récupérer des logements vacants ?**

Dans un souci de limiter le niveau de consommation foncière dans le cadre du PLUI, il pourrait être envisagé de mobiliser une partie de l'offre de logements vacants pour assurer les réponses aux besoins de la population de demain. Aujourd'hui, la vacance correspond à environ 332 logements, soit 9.6%. Celle-ci est principalement présente dans le parc privé. Elle est très limitée dans le parc social, soit 4/5 logements.

Entre 2013 et 2019, la vacance a baissé de 20 unités mais à augmenter de 75 unités depuis 10 ans. Elle caractérise l'ensemble du territoire, mais touche davantage Étain et une dizaine de communes. Elle est par contre peu présente sur les 2 autres polarités.

La moitié du parc vacant, l'est depuis plus d'un an.

De plus, avec l'évolution du phénomène du vieillissement, le devenir du parc de maisons occupées par des personnes âgées, va se traduire par l'arrivée de maisons anciennes plus toujours aux normes d'habitation actuelles sur le marché du logement

Celles-ci ne correspondront pas toujours à l'évolution des besoins du fait de leur grande taille et parfois de leur faible niveau de confort. En effet, les personnes âgées de plus de 90 ans représentent une centaine de personnes et la perspective d'évolution de cette tranche est réelle, au regard du poids actuel des tranches d'âges précédentes, d'ici 2030.

**Une partie de ce parc va, alimenter le marché du grand logement, plus toujours très attractifs.**

**De ce fait, la question du devenir du parc le plus ancien, obsolète est posée.**

Il s'avère qu'une partie de ce parc constitue un réel potentiel, à plusieurs titres :

- Une partie est délaissée mais intéressante à récupérer par des ménages désireux d'acheter pour rénover et y vivre et par des propriétaires désireux de faire du locatif ;
- Une autre pourrait être rénovée par les communes ;

## **ENJEUX**

---

- **Définir une ambition de développement de l'habitat, visant le maintien du niveau actuel de population et limitant le phénomène de diminution, en cours ?**
- **Définir la réalité du besoin de logements, adaptés à cette ambition, pour les 12 ans du PLUI ;**
- **Définir les conditions de territorialisation cohérente et équilibrée de ces réponses logements, en lien avec le renforcement du rôle et de l'attractivité des polarités et le renforcement de la qualité villageoise**
- **Affirmer un objectif de logements vacants à récupérer**

### 3.2. Réfléchir aux réponses logement à apporter

Le développement du parc de logements au cours de ces dernières années a favorisé à l'échelle de la Communauté de Communes, **l'accession, en neuf, favorable à la grande maison individuelle** dans quelques petites opérations de taille très variable **et surtout, en diffus**, dans toutes les communes. Il s'est fait également par la création de logements locatifs sociaux et privés, par la reprise d'anciennes bâtisses et corps de fermes.

Aujourd'hui, le territoire se caractérise par :

- Une offre foncière abordable financièrement 20/25 €/m<sup>2</sup>, mais qui peut atteindre 30/35 €/m<sup>2</sup> dans les communes les plus attractives
- Des prix moyens en appartement qui avoisinent 1000 à 1100 €/m<sup>2</sup> et de maisons qui atteignent 50 à 80 K€ pour les plus anciennes voire 130 à 150 K€, pour les plus récentes
- Une offre locative privée avec des loyers peu élevés (5.9€/m<sup>2</sup>), identiques à ceux du parc conventionné (5 à 6 €/m<sup>2</sup>) ;

La Communauté de Communes ne constitue pas aujourd'hui un territoire stratégique en matière de développement pour les investisseurs privés et les bailleurs sociaux.

Le développement relève de quelques initiatives communales et surtout sur le diffus.

### Des besoins limités d'offre locative

**Au regard des professionnels de l'habitat, la demande locative privée est limitée. Elle porte sur :**

- Ménages ayant de faibles niveaux de ressources ;
- Ménages qui souhaitent des produits locatifs de qualité ;
- Ménages qui souhaitent une maison ;
- Personnes âgées / produits en centre bourgs, à proximité des services.

L'offre proposée, selon les élus, ne permet pas toujours de la satisfaire, en volume, moins en qualité. Le manque de locatif est relevé par les plus petites communes et l'offre de logements de qualité est limité sur Étain, confronté à la présence d'un parc plus vétustes, pour lequel, les propriétaires ne souhaitent pas faire de travaux.

Enfin, les produits locatifs en maison individuelle sont plus rares, rendant plus difficile la satisfaction de la demande.

De son côté, la demande sociale est aujourd'hui, très limitée : environ 25 demandeurs. Chaque année, le bailleur attribue environ 10/12 logements et 4/5 sont vacants. De fait, l'offre semble suffisante, mais plus toujours adaptée à l'évolution des besoins.

#### *Illustration :*

**Demande locative sociale : SNE (2021) : 62 demandes : 8 attributions / pas de vacants**

***Demande : 69% sur T3 et +, 43% sur individuel et 37% indifférent, 61% cause divorce, trop grand, trop cher, handicap (9) et éloignement...***

***Sur l'année 2022 :***

*OPH 55 : 12 attributions - turn over limité (moins de 10%), peu de vacants*

*CDC Habitat : une faible demande, des situations de vacance – Un parc de moins en moins demandé par le public militaire).*

### **Demande locative privée limitée : besoin de logements de qualité, report sur parc social**

Des besoins limités, globalement satisfaits, mais des réponses à adapter :

- Logements de plus petite taille (T1, T2, T3),
- Logements accessibles financièrement...

**L'offre locative sociale permet de répondre à la réalité des besoins locaux, au regard des niveaux de revenu des ménages. De plus, elle répond à des locataires du privé qui souhaitent en sortir. Par contre les réponses ne sont pas toujours adaptées à l'évolution du besoin de logements de plus petite taille. De fait, le parc recense de nombreuses situations de sous-occupation.**

### ***Des besoins en accession qui trouvent des réponses***

**La recherche de terrain à construire** reste la priorité de nombreux ménages locaux, ou extérieurs qui souhaitent s'installer dans une commune. Toutes recensent des dents creuses qui caractérisent la dynamique de la construction en diffus de ces dernières années. Les prix ne sont pas toujours élevés, mais atteignent 30 à 35€/ m<sup>2</sup> et ne sont plus toujours accessibles aux ménages locaux...

La réalisation d'opérations relève des initiatives privées et de quelques communes, dans le cadre d'un petit lotissement. **Le manque de foncier, limite aujourd'hui, l'installation de ménages.**

Par ailleurs, le territoire se caractérise par **la dynamique du marché de l'accession d'occasion**. La maison d'occasion est le produit le plus recherché. Les niveaux de prix sont très variables en fonction de la qualité des produits. Les maisons anciennes constituent un segment de marché actif. Leur intérêt porte sur les niveaux de prix accessibles : 800/1000 €/m<sup>2</sup>, en moyenne.

Au cours des 2 dernières années, la demande a évolué, issue de ménages extérieurs, ayant une incidence sur la montée des prix.

Les appartements anciens, sont également recherchés. **Ils offrent un potentiel de produits abordables qu'il serait important, d'accompagner en matière de modernisation. Le parc privé délaissé constitue un réservoir pour apporter des réponses mieux adaptées aux besoins d'offre d'occasion de qualité.**

L'accession à la propriété concerne des ménages modestes, ayant des niveaux de budget de 120 à 140 K€ maximum.

La demande d'offre en accession est toujours présente, souvent traduite par des niveaux de budgets limités.

Elle s'accompagne ces dernières années d'une demande sur des produits de qualité portée par des ménages issus des villes, désireux de s'installer à la campagne pour y télé-travailler. De ce mouvement, la mobilisation des biens s'est faite autour des produits de qualité, dont **l'offre tend à se restreindre quelque peu et les prix à augmenter.**

**Des besoins pour des ménages actifs qui viennent s'installer, retraités, militaires, doubles actifs dont 1 frontalier dans le couple... sont réels Une situation qui traduit bien la nécessité de proposer une offre de logements accessibles financièrement aux ménages locaux et d'accompagner les ménages dans la modernisation de biens anciens à rénover.**

### ***Des besoins complémentaires pour répondre à certaines situations spécifiques***

#### **➤ *Anticiper les besoins liés au vieillissement***

En 2019, le territoire se caractérise **par l'importance du vieillissement de sa population**. Le vieillissement croissant de la France est inéluctable et constitue **un défi important pour les politiques publiques**, en particulier face à l'augmentation spectaculaire du nombre de personnes très âgées, en perte d'autonomie et en situation d'isolement social.

En effet, les plus de **60 ans représentent 25.8% de la population**. Il est important de souligner que les plus de 60 ans ont évolué de 5.4% en 6 ans (soit 100 personnes). À l'intérieur de cette catégorie, un élément traduit le phénomène du vieillissement. Les personnes âgées de 60 à 74 ans, représentent **16.4% et ont évolué de 13.5% en 6 ans**. Cette tranche va alimenter celle **des plus de 75 ans qui représentent 9.5%**.

**Le territoire recense une structure d'hébergement, pour les publics âgés. L'offre semble suffisante et le projet de construction d'une nouvelle structure va conforter la qualité d'accueil. Elle posera la question du devenir du bâtiment actuel.**

Si le dispositif OPAH, permet l'information et la mobilisation des aides **pour le maintien à domicile, il s'agira de mieux le faire connaître**, car les dossiers liés à l'adaptation de logements sont limités (env. 4/5 par an en moyenne).

**Le maintien à domicile doit rester la première priorité.**

**La sensibilisation de personnes âgées et de personnes handicapées à s'engager dans un programme de travaux est complexe. Cet engagement doit être mieux accompagné.**

**En complément, l'anticipation des besoins de logements adaptés et innovants pour les publics âgés est à réfléchir, en lien avec l'offre de services.**

#### **➤ *S'assurer que l'offre d'accueil pour les personnes handicapées corresponde bien aux besoins***

Une réflexion sur l'organisation de réponses visant à accompagner l'autonomie dans le logement de personnes handicapées, permettrait de sortir de l'offre existante proposée, notamment dans le parc social.

La question du besoin d'accès à un logement ordinaire, pour tester la capacité à vivre de manière autonome dans un logement se pose parfois, de manière ponctuelle. L'organisation d'une offre de logements inclusifs pourrait être réfléchie.

#### **➤ *Accompagner les besoins ponctuels des publics jeunes en appui sur la Mission Locale***

Aujourd'hui, la Mission Locale, en appui avec la Plateforme « Loj'Toit », assure la mise en relation de l'offre avec la demande. Elle est chargée de suivre la réalité des besoins et d'avoir recours aux dispositifs d'accueil existant, hors territoire.

Globalement, le besoin en logement ne se fait pas ressentir, néanmoins, quelques dysfonctionnements persistent :

- La question des ressources précaires et des ruptures de celles-ci, qui rend difficile le maintien dans le logement ;
- L'accès au parc social au regard de la faiblesse de l'offre, de petite taille ;
- Le maintien dans le logement de jeunes, vivant dans le parc privé peu confortable et un recours aux aides pour payer les charges ;
- Le maintien chez les parents, comme seule solution adaptée, au final.

Il s'agira de bien cerner la réalité des besoins afin de développer des réponses adaptées en lien avec le bailleur social **et solidaires** avec quelques propriétaires occupants et bailleurs, en assurant un accompagnement **sur l'autonomie dans le logement, en appui sur le dispositif « Loj'Toit » et l'association « AMIE » ...**

⇒ ***Suivre et adapter les réponses aux besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement.***

**La connaissance du fonctionnement de la filière d'accès** au parc social et spécifique, notamment pour les publics rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement et du public PDALHPD **est bien appréhendée**. L'approche des situations qui caractérisent le territoire, est basée sur les rencontres des communes et des travailleurs sociaux, du Conseil Départemental. Il apparaît que l'une des problématiques les plus marquées du territoire, porte sur **la faible qualité de l'habitat privé** et la difficulté pour les ménages de faire face au niveau de loyer, souvent élevé auquel s'ajoutent des charges importantes. Cette situation semble plus marquée sur Étain,

mais aussi dans les villages. Dans le même sens, la présence de personnes isolées ou de couples souvent âgés, avec peu de ressources, les confrontent à la difficulté de faire face aux charges d'énergie relative à ces logements, trop grands et mal isolés. De fait le recours au FSL est de plus en plus fréquent. La présence de propriétaires qui louent des logements chers, mal isolés est soulignée.

Les besoins liés à l'urgence et à l'accueil dans une structure spécifique, sont traités **en lien avec le SIAO, géré par l'Association « AMIE », qui mobilise ses réponses hors territoire**. Étain dispose d'une solution pour répondre à des besoins d'urgence, en appui sur la Croix rouge.

Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en charge de ces publics par les dispositifs existant et de prévoir, si nécessaire, quelques réponses adaptées aux besoins formalisés.

Le territoire est confronté à quelques situations de familles du voyage, sédentarisées pour lesquelles elle a organisé les réponses, en créant de l'habitat adapté (Hermeville et Étain).

Le suivi des situations des familles issues du voyage, en lien avec « AMIE », devra se faire dans un souci d'adaptation des réponses à l'évolution des situations.

## ENJEUX

---

**Connaître la réalité des besoins et organiser les réponses complémentaires :**

### **Publics Âgés**

- Anticipation des besoins liés au vieillissement et handicaps
- Accentuer l'amélioration et l'adaptation du parc ancien et l'accompagnement ;
- Organiser un parcours résidentiel, par la réalisation, de petits programmes de logements innovants, adaptés et financièrement abordables, localisés à proximité des commerces et services.

*Ex : logements inclusifs, adaptés, avec des espaces de convivialité, proches services...*

### **Publics Handicapés**

- Organiser quelques réponses aux besoins d'accès et d'autonomie dans le logement.

### **Public Jeune**

- Assurer l'accompagnement éducatif des jeunes vis-à-vis du logement ;
- Assurer l'accès au logement social et tester l'organisation de quelques réponses (petits logements, colocation, logements solidaires...), en lien avec Loj'Toit » et AMIE ;

### **Public en difficulté**

- Organiser les conditions d'accès dans parc social et d'accompagnement ;
- Repérer et traiter les situations d'habitat indigne et de mal logement ;

### **Publics issus du voyage**

- Réfléchir à la réalité du besoin d'adaptation de l'aire de sédentarisation.

### **Faire émerger des expérimentations en matière de réponses alternatives à la maison individuelle, dans le parc public et privé.**

- En type de produits (locatif social, accession sociale : PSLA, ...)
- En type de logement (taille, forme, ...)
- En type d'innovation (connecté, léger, participatif, écologique...)
- En modèle économique (niveau de rentabilité pour un propriétaire, un investisseur...) ...

### 3.3. Assurer un développement équilibré, solidaire et de qualité du territoire

#### *Accompagner les communes à organiser leur développement*

Les communes vont continuer d'être support du développement. Selon les rencontres des maires quelques-unes, sont encore concernées par une opération à boucler ou à organiser dans les années à venir.

A cette offre organisée s'ajoutent, les constructions en diffus dans les nombreuses dents creuses et la rénovation de bâtis ancien.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les communes, doivent définir les conditions de leur **développement de l'habitat**, à partir de :

- **La mesure de leur potentiel de densification dans leur tissu existant et le besoin de foncier en extension, nécessaire ;**
- La détermination **de secteurs** sur lesquelles elles **devront imposer les préconisations en matière d'aménagement et de développement.**
- **La mesure des conditions de réduction** des consommations énergétiques, d'espace, de valorisation du contexte naturel et paysager, de préservation et valorisation du paysage urbain et de prise en compte des contraintes.

Pour cela, elles sont engagées, à travers le PLUI, dans une réflexion visant à définir leur **« projet urbain ou villageois »**.

**Étain** souhaite organiser son développement autour de l'organisation de zone d'extension en renforçant son du tissu urbain, en direction du collège (en lien avec un investisseur privé) et en investissant

l'habitat ancien, redéfinissant une vocation résidentielle au futur ancien EHPAD...

**Les autres communes**, vont pouvoir, déterminer :

- **La question du développement souhaité priorisant le renouvellement** (organisation, renforcement ou restructuration d'espaces, d'ilots, traitement de dents creuses, récupération d'anciennes ruines, fermes, granges, de logements vacants...). La question des extensions venant par la suite si besoin.
- **La question de la diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux évolutions constatées.**
- **La question de l'intégration urbaine et villageoise.**

Dans un **contexte de marché détendu** et de faible implication des investisseurs privés (hors Étain), il pourrait être **intéressant de définir les gisements potentiels intéressants à mobiliser** (logements vacants, ruines, anciennes fermes, ilots, immeubles, ...) pouvant être récupérer pour du logement à rénover ou démolir pour proposer un foncier à reconstruire ou aménager... des dents creuses.

Dans les années à venir, les communes **vont avoir un rôle accru dans l'organisation de l'offre à produire.**

**Elles restent démunies pour ce qui concerne le montage d'une opération durable, le traitement d'ilots, la maîtrise de bâtis anciens, de vieilles fermes, n'ayant pas l'intention de mener des opérations.**

De fait, il sera important de recenser les communes souhaitant maîtriser du foncier ou un bien, dans un souci qualitatif et de valorisation du bourg ou du village, **« dans les 3 à 5 ans à venir »**. Cela pourrait se faire selon :

- **Traitement d'un bâti, en état d'abandon manifeste, menaçant de péril, une succession difficile...**
- **Mobilisation du bâti existant**, ne nécessitant pas de travaux de voirie, de raccordements, ni d'équipements complémentaires mais nécessitant des travaux souvent complexes, et coûteux.
- **Valorisation d'une place, d'une rue, gestion du stationnement, aménagement d'espaces publics** dans le cadre de d'un programme plus global, par **déconstruction de bâtis devenus obsolètes**. Certaines communes interviennent déjà dans ce sens.
- **Montage d'une opération en neuf, innovante**

Si l'**habitat ancien s'améliore** avec la venue de ménages, qui ont rénové une ferme, une maison ou un immeuble pour s'y installer ou développer une petite offre locative ou ont acheté une résidence secondaire, **cela ne semble plus suffisant**.

**L'action publique est nécessaire.**

Dans ce sens, les communes soucieuses de la qualité de leur développement, **de proposer une offre d'habitat innovante** doivent chercher à produire des opérations différentes de ce qui s'est fait ces dernières années. La recherche de réponses sur la valorisation d'une ferme **aux normes contemporaines**, d'un linéaire en vue de produire un espace fonctionnel, aéré, est une piste pour un habitat à redéfinir.

**Il s'agit également, de déterminer les causes de la vacance, ce qui est structurel ou conjoncturel, pour inverser la tendance autour de 3 axes :**

- **Éviter qu'elle ne continue d'évoluer** (définir un objectif de récupération) ;
- Repérer les ilots, immeubles ou logements intéressant pour faire une **opération de qualité, ou déconstruire** ;
- **Limiter l'effet de l'arrivée** sur le marché de **logements anciens, obsolètes**, liés au vieillissement.

Enfin, les communes n'ont pas les moyens ni les compétences pour se lancer dans des démarches complexes. La Communauté de Communes, dans le cadre de sa compétence « Urbanisme et Habitat » **ne doit-elle pas renforcer sa mission d'assistance technique et de soutien des communes** pour mener à bien leurs projets à la suite de l'approbation du PLUI. Elle doit également définir les conditions pour aider les communes à mobiliser les **gisements intéressants, à monter des opérations pilotes, à mobiliser des bâtis délaissés en vue de réaliser une petite opération dans le cadre d'appels à projet...**

## ENJEUX

**Assurer la maîtrise d'un développement d'un habitat de qualité en neuf et dans l'ancien**

- **Mesurer les capacités de développement dans le tissu existant (dents creuses et vacants) et prioriser ce potentiel ;**
- Mener un travail spécifique sur les conditions de mobilisation de logements **vacants ou bâtis délaissés** que les communes souhaiteraient mobiliser, dans le cadre d'un **plan d'intervention foncier en lien avec l'EPFGE**, pour les 3 à 5 ans à venir ? **Anticiper aujourd'hui, pour agir demain.**
- Accompagner les communes à **mettre en œuvre des projets d'aménagement de qualité sur les sites de développement prévus**, afin d'assurer des opérations de qualité, plus innovantes, plus diversifiées en termes d'offre de logements ?

## **Renforcer l'attractivité territoriale, des polarités et des villages**

### 1. Poursuivre la valorisation urbaine et de l'habitat d'Étain

Si la commune d'Étain a mené de nombreuses actions de valorisation sur les espaces publics, les équipements publics, très favorables au renforcement de l'image commerciale, culturelle, touristique..., elle doit poursuivre ses efforts, en assurant des actions **prioritaires sur certains ilots, pour répondre, aux questions :**

- De la qualité résidentielle sur son opération de développement, dans une logique d'intégration des préconisations en matière de transition et de diversification
- Des problématiques urbaines complexes sur certains ilots
- Des situations de vacance, d'habitat indigne importantes et préoccupantes liées à la configuration et faible qualité du parc de logements, au-dessus des commerces et au manque d'attractivité résidentielle du secteur ;
- Des problématiques sociales, liées à la paupérisation de la population...

L'organisation de la **démarche « Petite Ville de Demain »**, engagée, traduit l'intérêt de la question du traitement de certains ilots. Néanmoins, en matière d'habitat, elle devra être fortement articulée, à l'opération de développement, pour éviter, à la fois une évolution axée sur le neuf, impactant l'ancien et créant un parc à deux vitesses.

## 2. Définir les conditions de valorisation des autres « bourgs et villages »

L'intention de renforcer l'armature du territoire communautaire, pourrait être définies par des conditions de mise en œuvre de programmes de valorisation de bourgs et de villages. Des programmes articulés autour de centres anciens de communes volontaires, pourraient être accompagnés, dans une logique de qualification et renouvellement de l'offre résidentielle.

Au-delà de la mobilisation des aides à la modernisation du parc ancien, la Communauté de Communes pourrait accompagner des communes qui souhaiteraient mener des réflexions sur la valorisation de centres bourgs et villages.

### **Pistes/initiatives**

- *Bâti existant : remise sur le marché les logements vacants, réhabilitations et re-divisions du bâti (fermes, granges), changement de destination (bâtiments agricoles ou autres), logements plus modernes, écologiques...*
- *Rénovation de logements communaux ;*
- *Aménagement des petits espaces publics en appui sur le patrimoine végétal ;*
- *Création de cheminements piétons au sein des villages / déplacements sécurisés ;*
- *Aménagement de la traversée des villages ;*
- *Intégration des problématiques énergie : rénovation, réseaux de chaleur, photovoltaïque ;*
- *Valorisation touristique...*

L'affirmation de la qualité des communes doit permettre de renforcer l'identité des bourgs et villages, d'impulser des démarches « communes innovantes, écologiques... ».

### **ENJEUX**

---

#### **Assurer un développement équilibré, solidaire et de qualité du territoire ?**

- Organiser les conditions de **réussite de la redynamisation** urbaine et de l'habitat d'Étain ;
- Réfléchir à l'accompagnement de bourgs et villages désireux de s'engager dans une démarche « **bourg ou village innovant, écologique** »

### 3.4. Moderniser, renouveler et qualifier le parc ancien, pour plus de sobriété énergétique et de modernité

#### *Impulser le processus de modernisation et renouvellement du parc social*

Le parc social sur le territoire de la Communauté de Communes correspond à 191 logements appartenant à OPH 55 et CDC Habitat (6,3% des RP), concentré à Étain et Rouvres En Woëvre.

Selon les données sur le **parc social**, les caractéristiques traduisent :

- Un taux de vacance très limité
- Un faible Turn over : 6/8 par an
- Un besoin d'amélioration notamment thermique avec DPE : 63% des logements classés E et +
- 7 logements à la vente

Dans son Plan Stratégique de patrimoine, pour les 3 années à venir, **OPH 55** n'a pas prévu de programme de réhabilitation et rénovation thermique de son parc ancien.

Par conséquent, si le parc actuel répond globalement aux besoins, il est important de **prévoir d'engager un processus de modernisation et de mesurer les conditions d'évolution pour mieux correspondre à l'évolution des types de besoins.**

Dans ce sens, **OPH 55**, pourrait avoir un rôle important en matière d'adaptation de son offre actuelle, de développement de l'offre nouvelle en neuf et dans l'ancien dans quelques communes et de vente de quelques biens, rénovés.

Par conséquent, il est important de réfléchir à un plan d'intervention de l'offre sociale qui intègre à la fois la réalité des besoins de renouvellement du parc existant, la réalisation d'une offre nouvelle mieux adaptée à la réalité des besoins actuels et les conditions de vente.

#### **ENJEUX**

**Prévoir la rénovation énergétique et la modernisation du parc social, le plus ancien, pour le rendre attractif ?**

- Inciter la programmation de la modernisation et rénovation thermique de l'ensemble du parc le plus ancien ?
- Réfléchir aux conditions de vente de logements ?

### Intensifier le dispositif d'intervention sur le parc ancien

Le travail mené sur le parc privé ancien, à travers le dispositif « OPAH », en lien avec la plateforme « Enorah », doit être poursuivi et intensifié, dans un souci de le rendre plus performant, notamment au niveau énergétique.

Chacun fonctionne dans sa propre logique, peu relayée par la Communauté de Communes. Les permanences sont organisées sur Étain. De plus, suite à l'information données, nombreux sont les particuliers qui se connectent directement sur les plateformes (Ma Prime Rénov', CEE...), non garantes de qualité. De fait, l'impact de ces dispositifs est mal mesuré.

Plusieurs éléments caractéristiques du territoire et de la Meuse, incitent à poursuivre, voire intensifier cette action :

- ✓ **1 900 logements (63.9% du parc) construit avant 1970**
- ✓ 59% de logements **construits en pierre, matériau engendrant des déperditions** et des consommations

énergétiques fortes, quelle que soit la source d'énergie utilisée.

- ✓ Une part importante de **chauffage au fuel**, soit une étiquette énergétique moyenne 'E'.
- ✓ **51% des logements en étiquette « E/F et G »**, au niveau meusien.
- ✓ Présence d'un parc classé potentiellement indigne. **80 logements potentiellement indignes.**
- ✓ Une importance **d'un parc locatif privé ancien, en petite copropriétés**, dont une partie doit être modernisée, pour ne pas devenir vacante. Ce parc constitue un réel gisement à moderniser.
- ✓ Une **présence d'un parc locatif communal**, plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles, à améliorer.

Étiquette du parc énergétique							
<i>Source : Observatoire des DPE- ADEME</i>							
	A	B	C	D	E	F	G
Meuse	66	163	1 511	3 777	3 539	1 795	710
	0,6%	1,4%	13,1%	32,7%	30,6%	15,5%	6,1%
<b>Parc de la CCPE*</b>							
Logements-Neuf	4	13		1			
Logements- Vente		5	26	59	74	43	26
Logements-Location		2	11	59	32	12	4
<b>Total CCPE</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>37</b>	<b>119</b>	<b>106</b>	<b>55</b>	<b>27</b>
	1,1%	5,4%	10,1%	32,3%	28,8%	14,9%	7,3%

\* Sur un total de 368 DPE renseignés

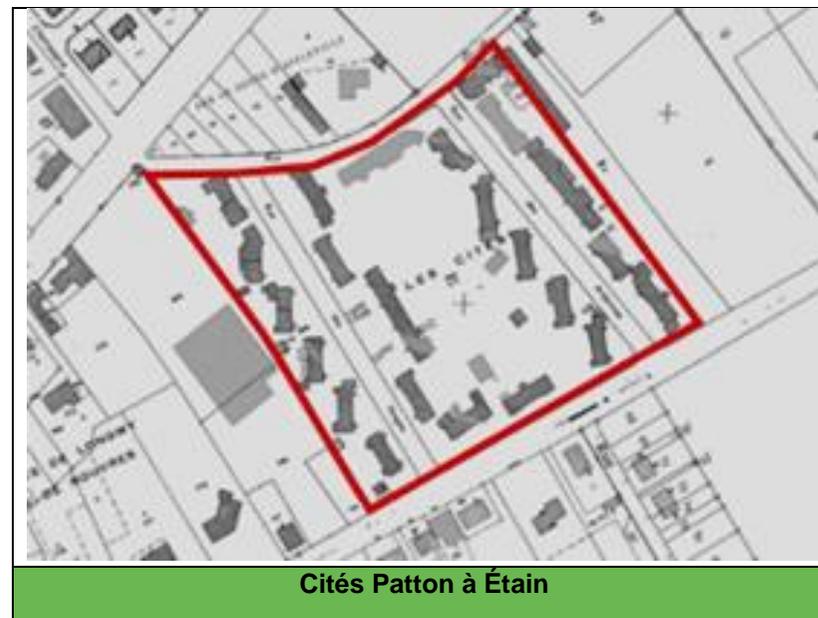
La Communauté de Communes doit **s'appuyer sur l'ingénierie existante** ou à renforcer pour :

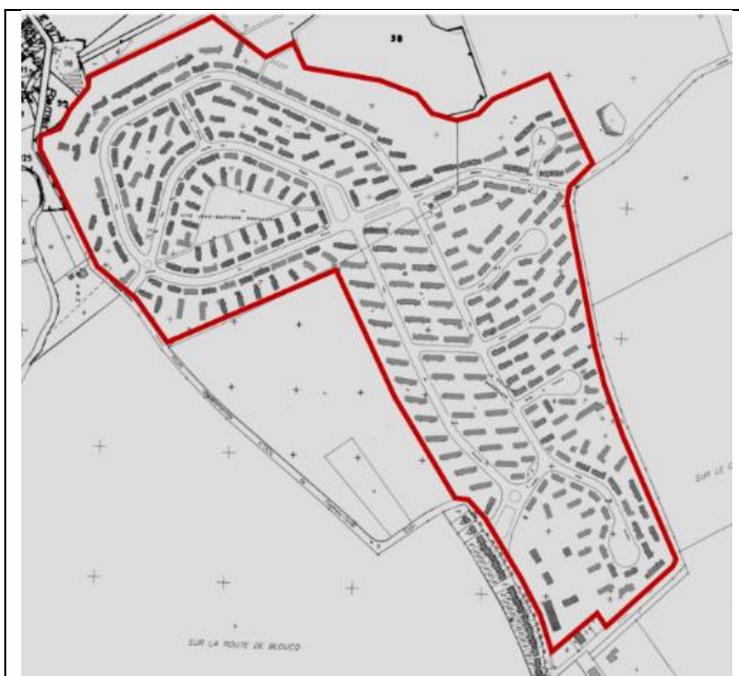
Massifier l'action sur la rénovation énergétique, sur toutes les catégories de logements (propriétaires occupants, bailleurs, copropriétaires...);

Conforter l'intervention sur certaines cibles ?

- Précarité énergétique et habitat indigne / pôle départemental ;
- Adaptation logements personnes âgées ;
- **Coaching qualification locatif et / récupération logements vacants** ;
- Rénovation locatif communal ;
- Sensibilisation des propriétaires de petites copropriétés et monopropriétés, à la rénovation de leur immeubles et logement.

Par ailleurs, elle devra **mener une action spécifique sur 2 ensembles caractéristiques du territoire : les cités américaines « Patton » et lotissement des « Clairs Chênes », 2 copropriétés horizontales.**





Les Clairs Chênes - Image d'archive (1960)



Les Clairs Chênes à Étain

La ville d'Étain, présente un cas particulier, constitué de 2 copropriétés horizontales mises en chantier pour permettre l'hébergement des militaires : les cités Patton en 1955 (58 pavillons individuels) et les Clairs Chênes en 1958 (382 pavillons).

Ces ensembles de maisons revendues individuellement ou groupées, **mais sans divisions parcellaires préalables des grandes unités foncières initiales**, constituent aujourd'hui des copropriétés de fait. Les propriétaires oublient ou ignorent ce statut particulier et ses contraintes et se comportent, notamment pour les demandes d'urbanisme (extension, modification d'aspect extérieur, ...) comme s'ils étaient en monopropriété. Dans le respect du droit, et indépendamment de l'existence éventuelle d'un règlement de copropriété, un propriétaire des Clairs Chênes devrait solliciter l'accord de la copropriété pour ravalier sa façade ou refaire sa toiture, ce qui est impossible compte tenu du fait qu'aucune instance de gestion (syndic ou assemblée syndicale) n'a été créée.

Ce contexte peut être accepté et géré aussi longtemps que les copropriétaires vivent en bonne entente mais le moindre conflit (sur la position d'un muret de clôture, sur la couleur d'une façade, sur les nuisances sonores d'une climatisation,) pourrait constituer un problème juridique.

Il sera nécessaire **d'analyser toutes les composantes de la copropriété**, y compris les lots communs (voiries, assainissement, espaces annexes) et **de concerter les habitants sur un redécoupage parcellaire** qui respecte les aménagements et les usages individuels.

## ENJEUX

---

### Conforter et élargir le champ d'intervention sur le parc privé

- Conforter l'intervention sur les cibles « OPAH »
  - Rénovation énergétique ?
  - Précarité énergétique et habitat indigne, en relais du pôle départemental ?
  - Accompagnement à la qualification du parc personnes âgées + reprise grands logements ?
  - Traitement du parc locatif, privé, de petites co et mono propriétés, communal ?
- Définir un plan d'intervention et de gestion des anciennes cités militaires en organisant les conditions d'évolution de leur statut juridique
- Organiser une mission de Coaching logements vacants ?
- Organiser des dispositifs coercitifs et incitatifs (prime à la vacance, à l'accession)
- Conforter les permanences et les partenariats : OPAH, ENORAH (France Rénov' et Mon Accompagnateur Rénove...), Oktave

## ENJEUX - HABITAT

---

- Définir les objectifs de développement de l'habitat et organiser les conditions pour le faire
- Mieux connaître la réalité des besoins pour organiser les réponses, à apporter
- Maîtriser le développement urbain et de l'habitat en priorisant le renouvellement, la récupération de la vacance et des délaissés, avant les extensions
- Assurer la modernisation du parc locatif social et l'adapter à la réalité et diversité de la demande
- Intensifier la modernisation et l'adaptation du parc de logements privés anciens, la valorisation des copropriétés horizontales et la mobilisation de la vacance
- Poursuivre le développement d'une petite offre en locatif et sécuriser l'accession dans l'ancien, en mobilisant le parc délaissé
- Répondre aux besoins d'habitat spécifique (vieillesse, jeunes, précaires gens du voyage, ...)
- Assurer la mise en valeur des caractéristiques de l'architecture locale et promouvoir les spécificités architecturales territoriales.
- Sauvegarder le patrimoine architectural remarquable ou classé autant que le petit patrimoine vernaculaire.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti fragilisé, à la condition qu'elle respecte ses caractéristiques architecturales d'origine



# PARTIE 3 - ÉCONOMIE ET TOURISME

---

# 1. DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

## 1.1. Portrait de la population active du territoire

### Le taux d'activité et ses variables

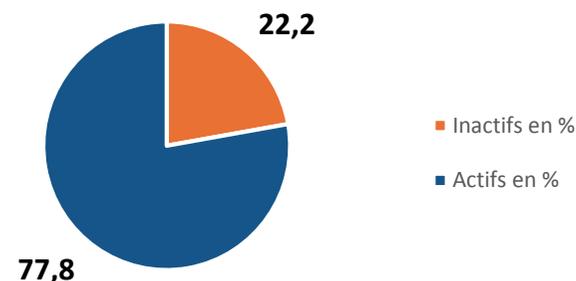
En 2020, le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Étain compte 7 519 habitants parmi lesquels 4 620 ont entre 15 et 64 ans.

Cette tranche d'âge est considérée comme représentant la population en âge de travailler. On y retrouve les actifs ayant un emploi, les chômeurs (qui sont également des actifs), les retraités et les autres inactifs (hommes et femmes au foyer, personne en incapacité de travailler...).

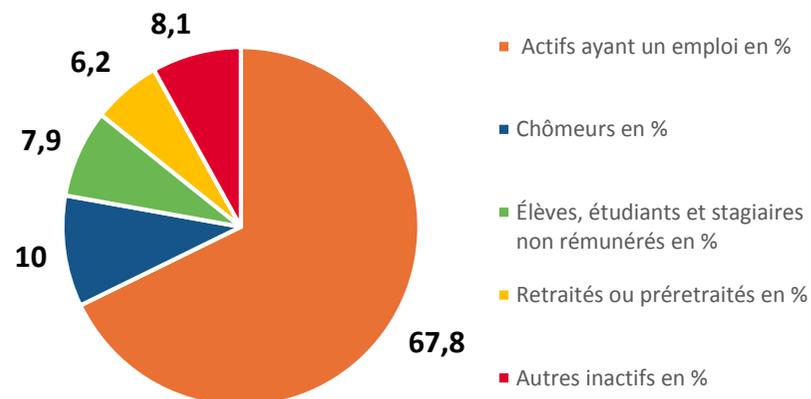
Parmi la population en âge de travailler, 3 595 personnes (77,8%) sont des actifs (ayant un emploi ou étant au chômage). 67,8% des 15 à 64 ans ont un emploi, cela représente 3 131 personnes.

La part d'actifs parmi la population en âge de travailler correspond au taux d'activité. Sur le territoire, le taux d'activité est donc de 77,8%.

CCPE - Population de 15 à 64 ans par statut en 2020 (%) (Source : INSEE)

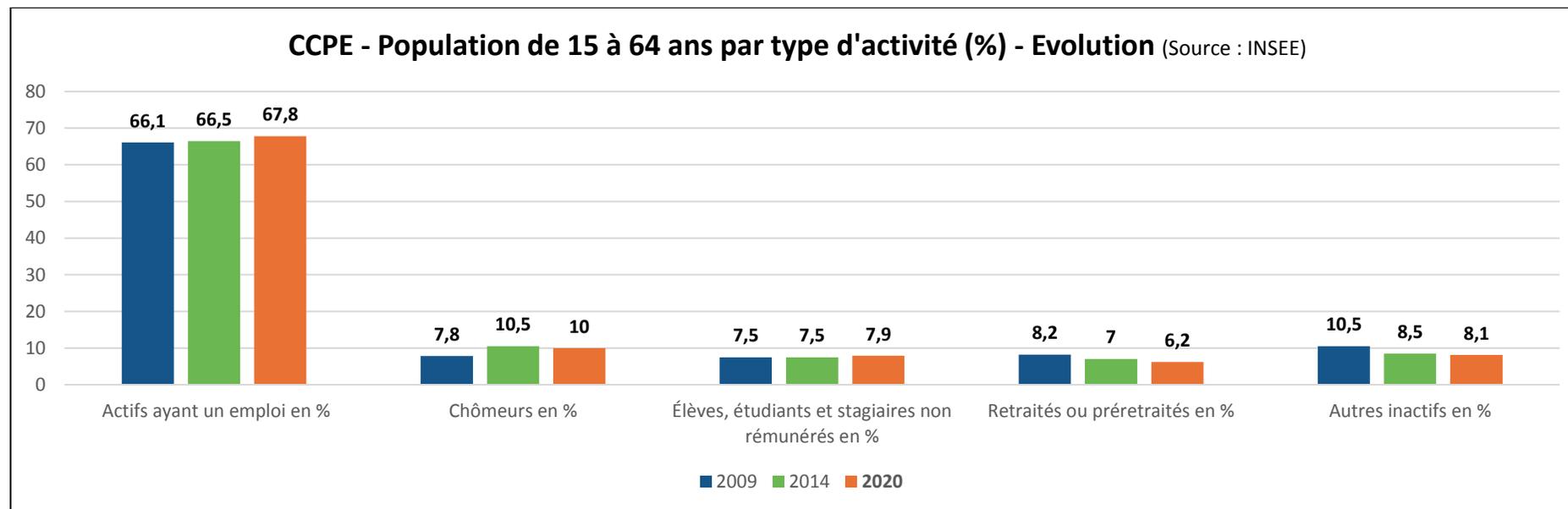
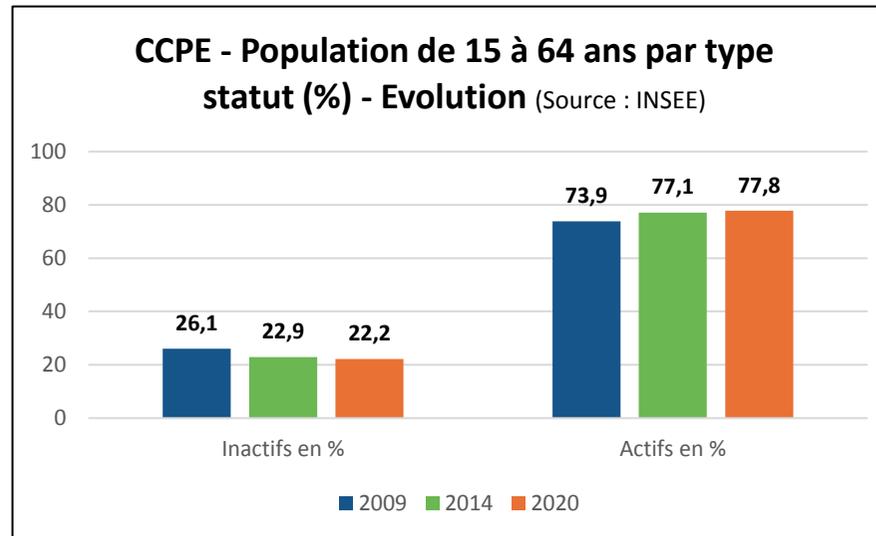


CCPE - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020 (%) (Source : INSEE)



Depuis 2009, la part des actifs parmi les 15 à 64 ans est en hausse (+3,9 points entre 2009 et 2020). Cette hausse s'explique par une hausse de 1,1 pt d'actifs occupés et de 2,2 pts des chômeurs.

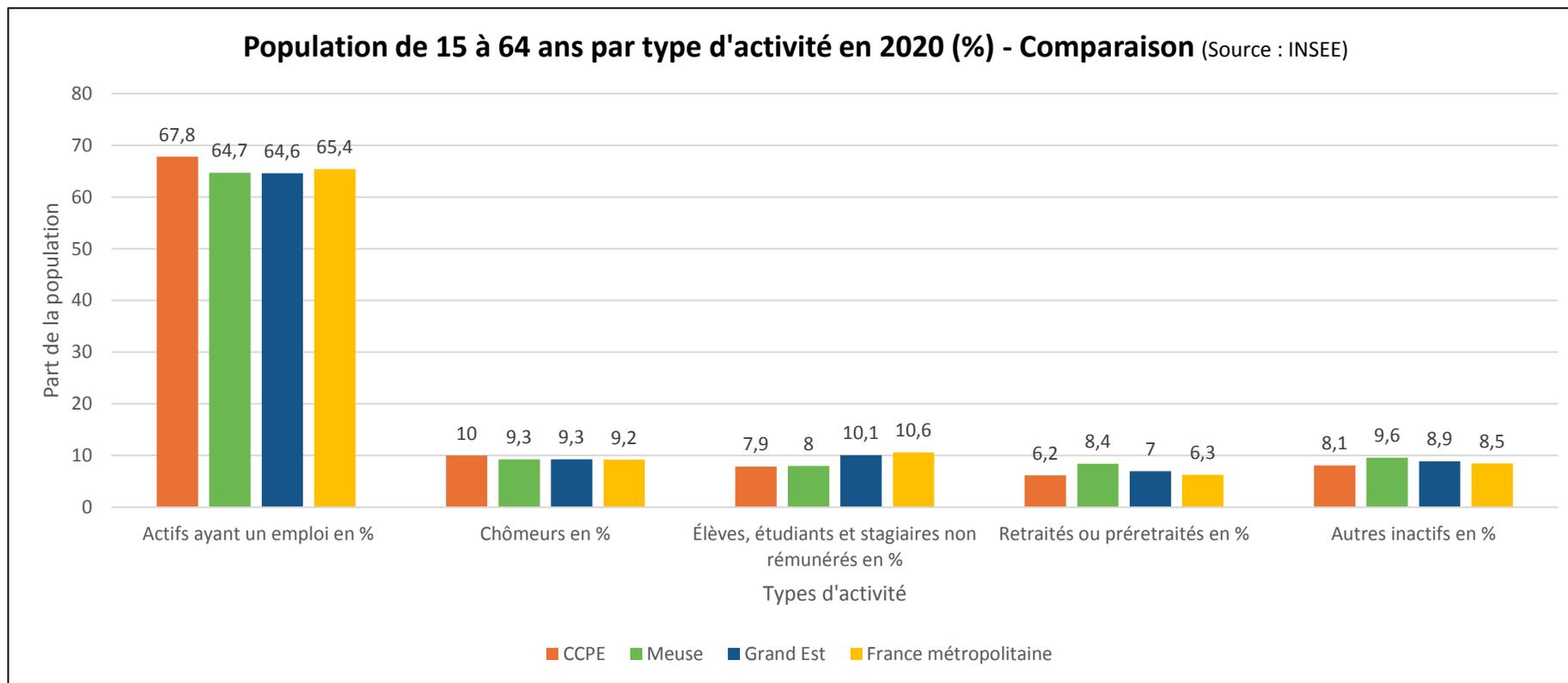
La baisse de la représentation des inactifs est, dans le même temps, principalement due à la baisse de la part des retraités et préretraités (-2,0 pts) et des autres inactifs (-2,4 pts).



La part des actifs parmi les 15 à 64 ans est surreprésentée sur le territoire de la CCPE par rapport aux territoires supra-communaux. Les actifs occupés sont mieux représentés que dans la Meuse et la Région mais également par rapport aux données de la France métropolitaine. La part des chômeurs est également surreprésentée.

Concernant les inactifs, on observe une surreprésentation des élèves et des étudiants par rapport aux données du département, malgré le peu d'offres en enseignement secondaires.

Enfin, les retraités demeurent surreprésentés par rapports aux échelles supra-communales.



Parmi les EPCI limitrophes du territoire, aucun n'affiche un taux d'activité plus élevé que la Communauté de Communes du Pays d'Étain.

<b>Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020 (%)</b> – Données comparatives avec les EPCI voisins			
<i>Source : Insee</i>			
EPCI	Actifs		Inactifs
	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	
<b>CC Pays d'Étain</b>	<b>67,8</b>	<b>10,0</b>	<b>22,2</b>
CC de Damvillers Spincourt	66,5	8,5	25,0
CA du Grand Verdun	63,3	11,0	25,7
CC Val de Meuse – Voie Sacrée	70,1	7,5	22,4
CC du Territoire de Fresne en Woëvre	70,7	7,2	22,1
CC Orne Lorraine Confluences	63,3	10,3	26,4

Cependant, le faible taux d'inactivité du territoire de la CCPE s'explique en partie par une part de chômeurs élevée, bien qu'elle soit en baisse.

### **Un taux de chômage qui diminue**

Parmi les 15 à 64 ans, 10 % sont des chômeurs. Cette donnée correspond à la part de chômeurs au sens du Bureau International du Travail (BIT). Elle est issue de sondages et constitue la seule donnée reconnue internationalement.

Un chômeur au sens du BIT est, selon l'INSEE, « une personne âgée de 15 ans ou plus :

- Sans emploi durant une semaine donnée ;
- Disponible pour travailler dans les deux semaines ;
- Qui a effectué, au cours des quatre dernières semaines, une démarche active de recherche d'emploi ou a trouvé un emploi qui commence dans les trois mois.

Les démarches actives incluent : étudier des annonces d'offres d'emploi, demander à ses amis, sa famille ou son entourage, contacter Pôle emploi, etc. Être inscrit à Pôle emploi n'est pas en soi une démarche de recherche active.

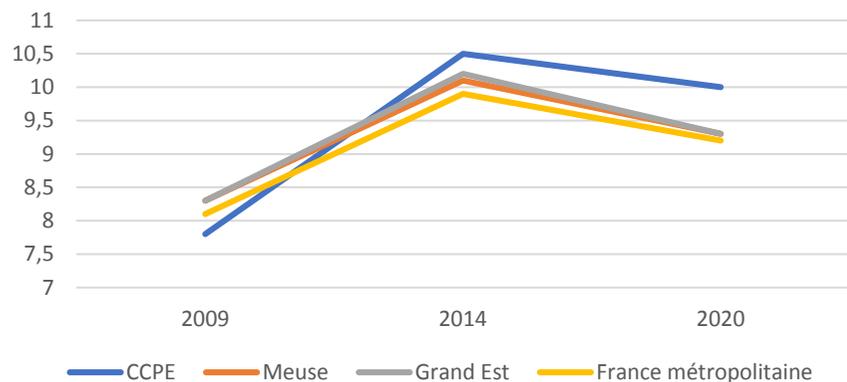
Après une forte hausse, plus marquée que dans les échelles supra territoriales, la part des chômeurs au sens du BIT diminue ces dernières années.

Ces mêmes dynamiques sont observées sur le territoire national, en région et à l'échelle départementale. La baisse reste cependant moins marquée sur le territoire de la CCPE.

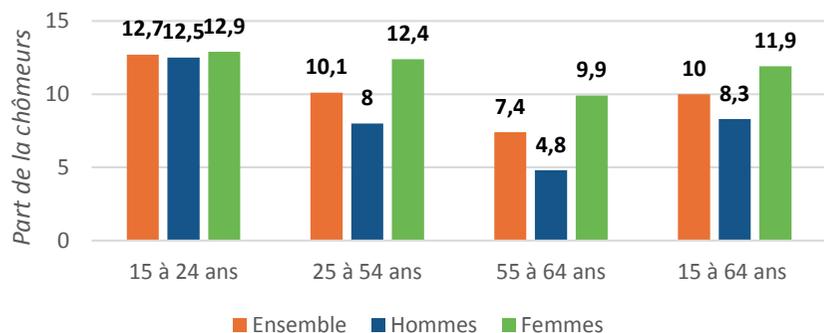
Dans le détail, le chômage, au sens du BIT, touche principalement les 15 à 24 ans (12,7%). Dans cette tranche d'âge, le taux de chômage des femmes n'est que très légèrement supérieur à celui des hommes (0,4 pt de plus).

Pour les autres tranches d'âges, le taux de chômage est nettement plus marqué chez les femmes.

### Part des chômeurs au sens du BIT parmi les 15 à 64 ans (%) - Comparaison (Source : INSEE)



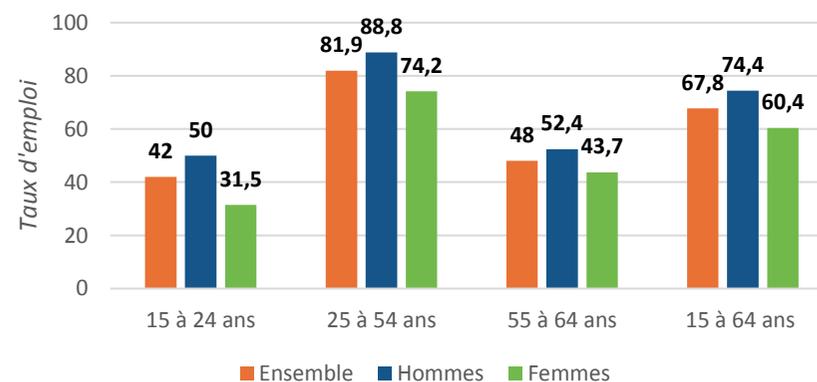
### CCPE - Part des chômeurs au sens du BIT parmi les 15 à 64 ans selon l'âge et le sexe en 2020 (Source : INSEE)



Chez les 15 – 64 ans, 11,9% des femmes sont au chômage quand le taux de chômage est de 8,3% chez les hommes.

Aussi, le taux d'emploi<sup>1</sup> est supérieur chez les hommes pour toutes les tranches d'âges.

### CCPE - Taux d'emploi parmi les 15 à 64 ans selon l'âge et le sexe en 2020 (Source : INSEE)



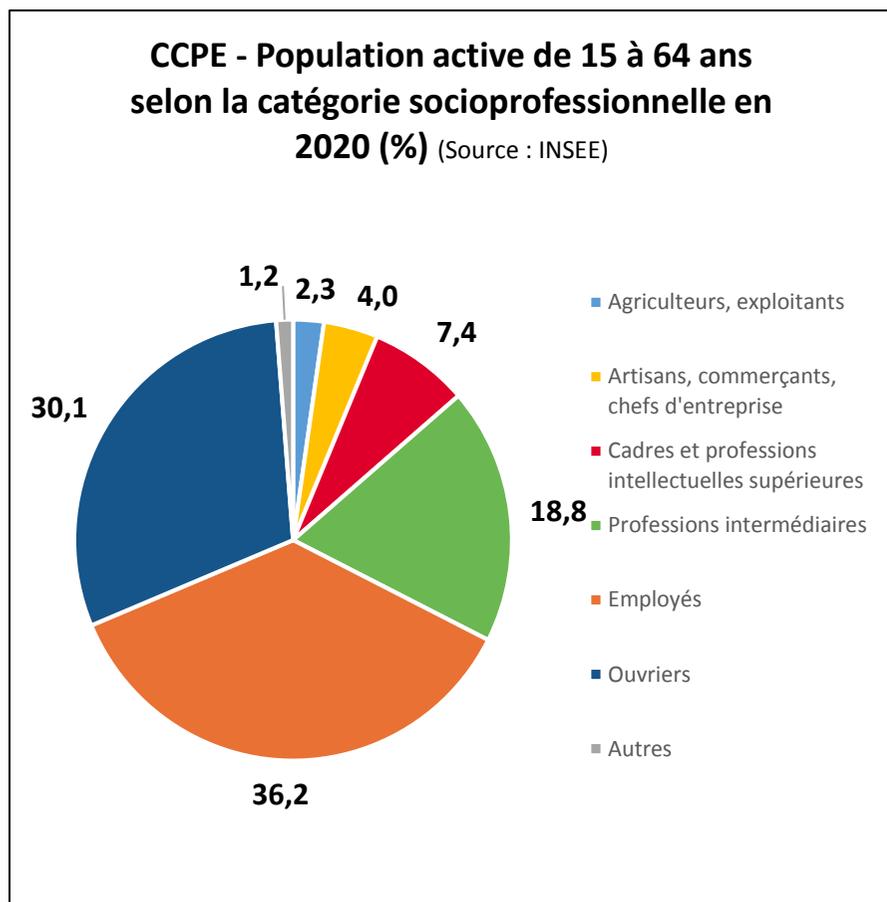
<sup>1</sup> Le **taux d'emploi** désigne le rapport entre le nombre de personnes ayant un emploi et la population totale correspondante. (Source : INSEE)

### Ventilation des catégories socioprofessionnelles chez la population active du territoire

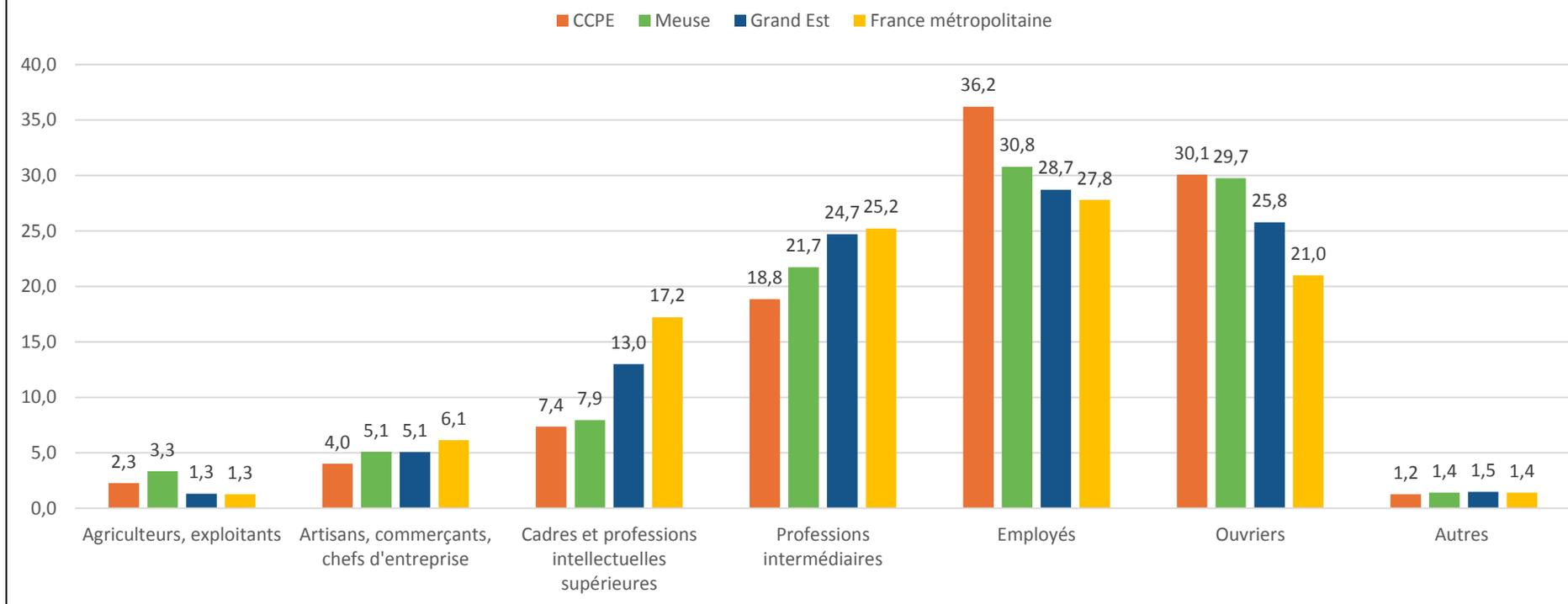
Concernant la population active, les catégories socioprofessionnelles « employés », « ouvriers », et « professions intermédiaires » sont les plus représentées avec respectivement 36,2%, 30,1% et 18,8% des actifs appartenant à ces CSP.

Les catégories socioprofessionnelles « ouvriers », « employés » et « professions intermédiaires » sont également les plus représentées à l'échelle départementale, régionale et nationale.

Cependant, par rapport aux territoires supra-communaux, la Communauté de Communes du Pays d'Étain se démarque par une CSP « employés » qui est surreprésentée.

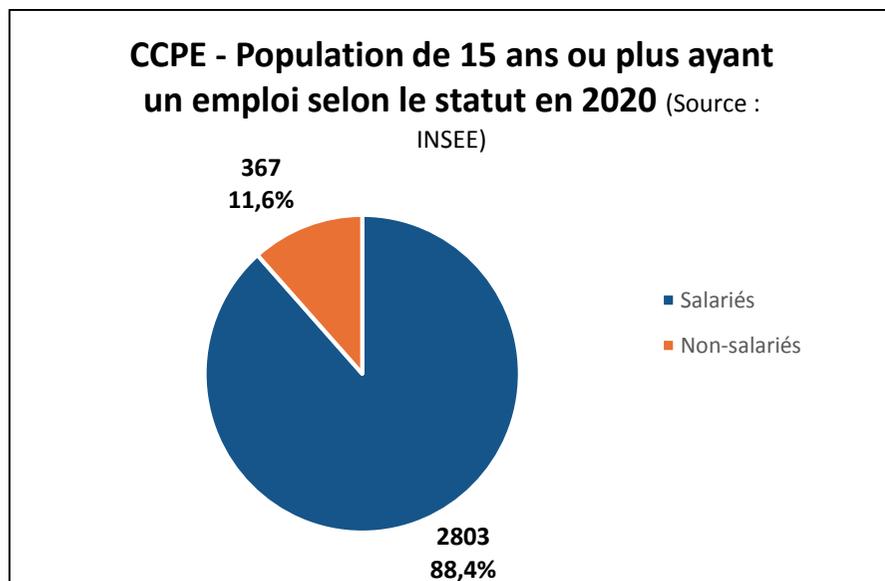


## Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle en 2020 (%) - Comparaison (Source : INSEE)



## Conditions d'emploi

Parmi les 15 ans et plus ayant un emploi, 88,4% des habitants de la Communauté de Communes du Pays d'Étain sont salariés et 11,6% occupent des postes non-salariés.



Ces conditions d'emploi sont similaires à celles observées en région Grand-Est et dans le département de la Meuse.

A l'échelle nationale, les personnes de 15 ans ou plus ayant un emploi qui occupent un poste non-salarié sont mieux représentées.

## Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2020 (%) - Données comparatives

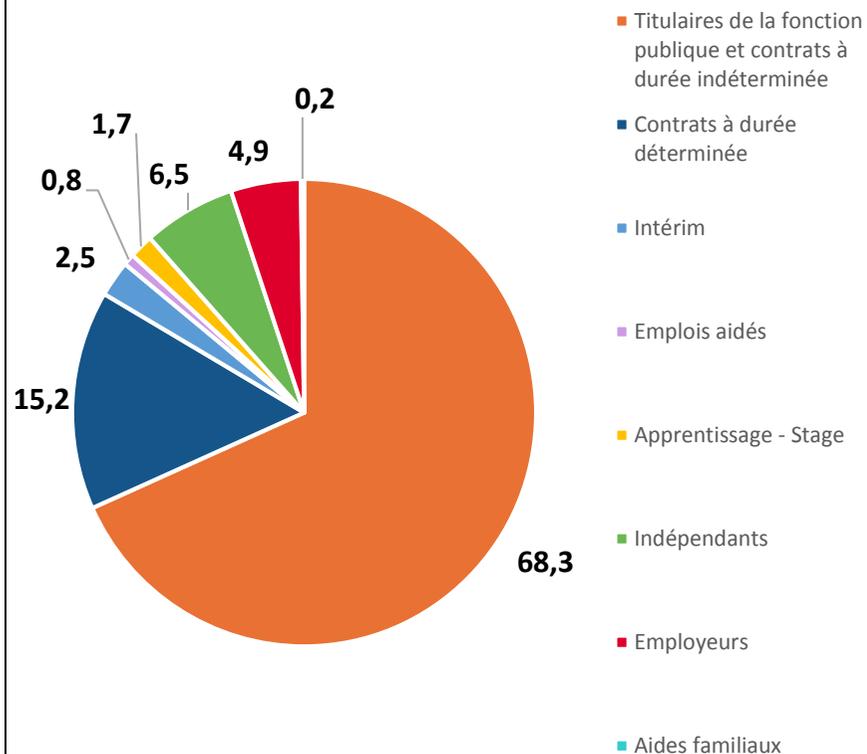
Source : Insee

	Salariés	Non-salariés
CC Pays d'Étain	88,4	11,6
Meuse	87,6	12,4
Grand Est	89,1	10,9
France métropolitaine	86,8	13,2

Dans le détail des statuts, les titulaires de la fonction publique ou d'un contrat à durée indéterminée sont majoritaires, ils représentent 68,3% des actifs de plus de 15 ans.

Ces données sont inférieures aux données départementales. 72,5% des actifs de 15 ans et plus de Meuse ont signé un de ces contrats stables. Ils sont 75,6% à l'échelle de la région Grand Est.

### CCPE - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2020 (%) (Source : INSEE)



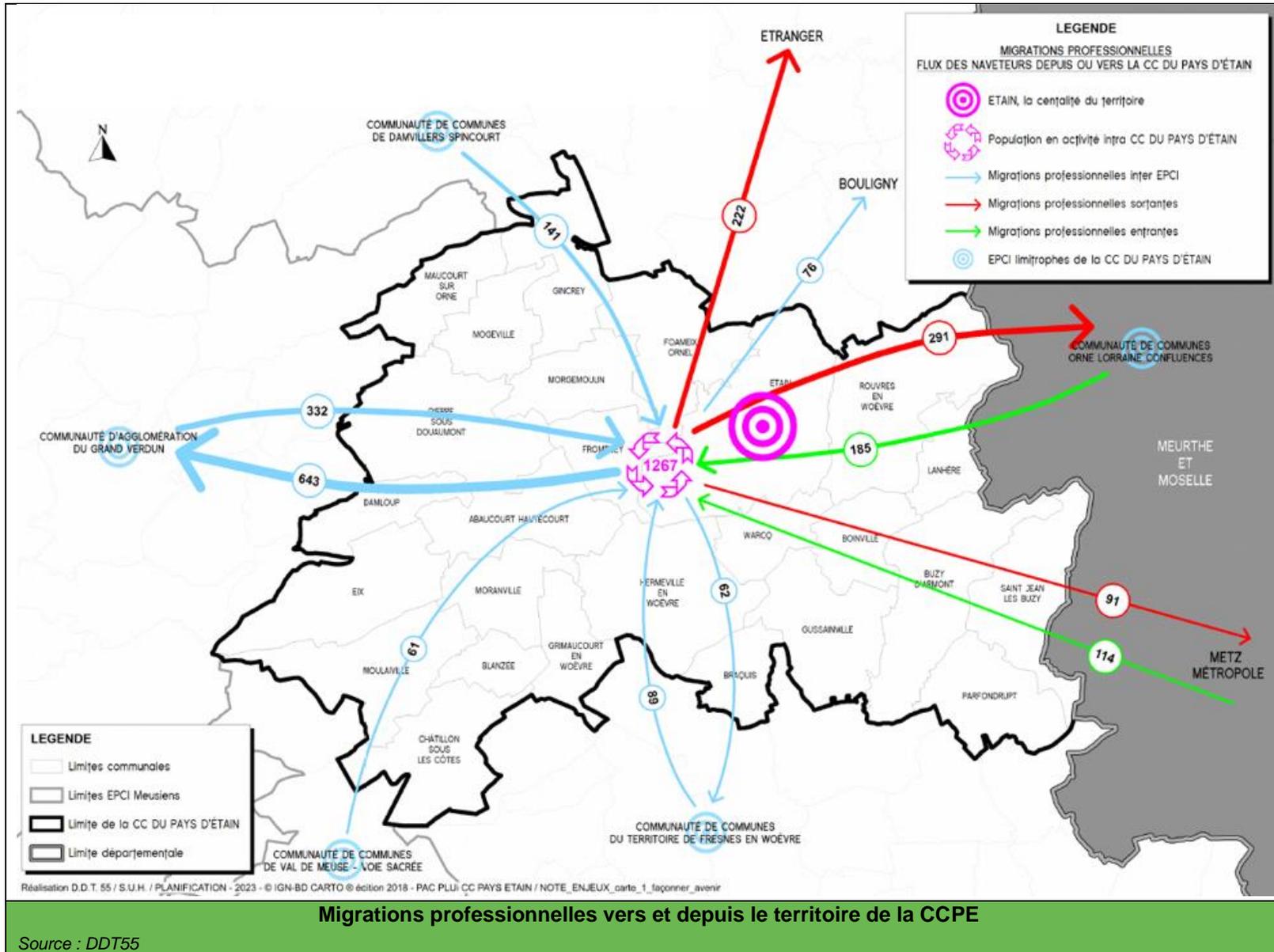
### Une majorité d'actifs qui quittent le territoire

La Communauté de Communes du Pays d'Étain est polarisée par plusieurs bassins d'emplois parmi lesquels : l'agglomération de Verdun, le Jarnisy et le Luxembourg. Ces bassins d'emplois engendrent des migrations professionnelles vers et depuis le territoire de la CCPE.

Les flux les plus importants sont ceux qui vont et viennent du territoire de la Commuté d'Agglomération du Grand Verdun. 643 personnes vont travailler sur le territoire de la CAGV et 332 actifs du Grand Verdun viennent travailler sur le territoire de la CCPE chaque jour.

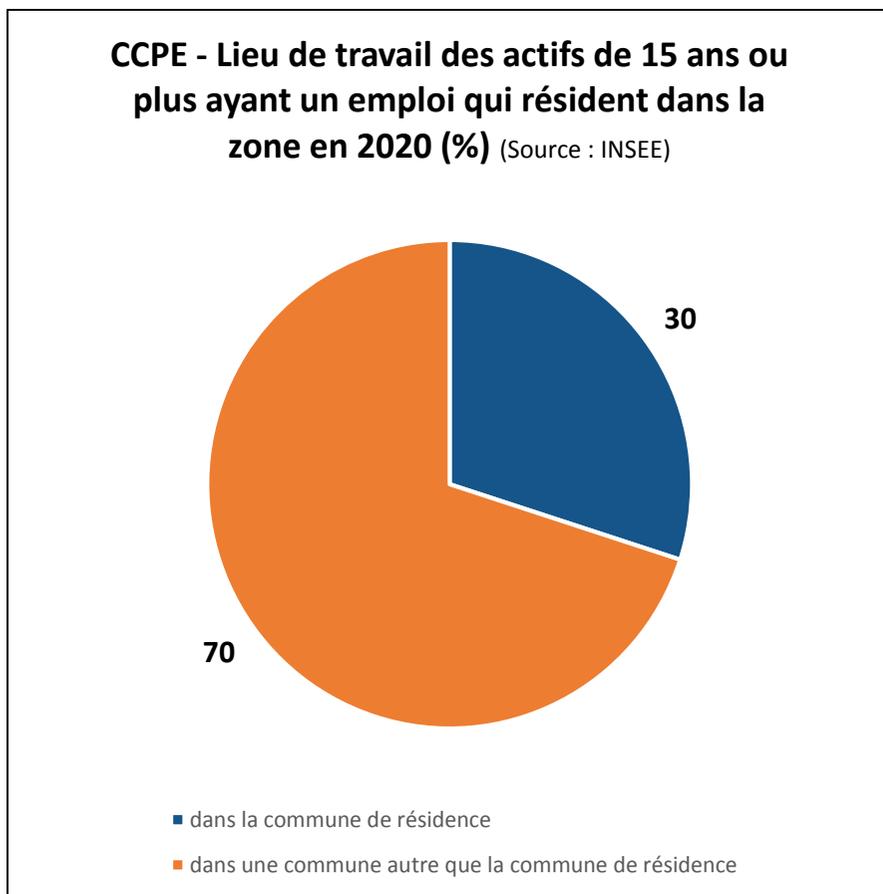
291 actifs travaillent dans l'une des communes de la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences (Meurthe-et-Moselle). Le territoire accueille, à Batilly, le premier employeur privé du département, l'usine Renault SOVAB qui propose environ 2 800 emplois.

On note également un flux de 222 travailleurs vers l'étranger. Ces personnes travaillent essentiellement au Luxembourg.



On dénombre 1 267 actifs qui vivent et travaillent sur le territoire de l'EPCI.

Cependant, parmi les 15 ans et plus ayant un emploi, seuls 30% travaillent dans leur commune de résidence.



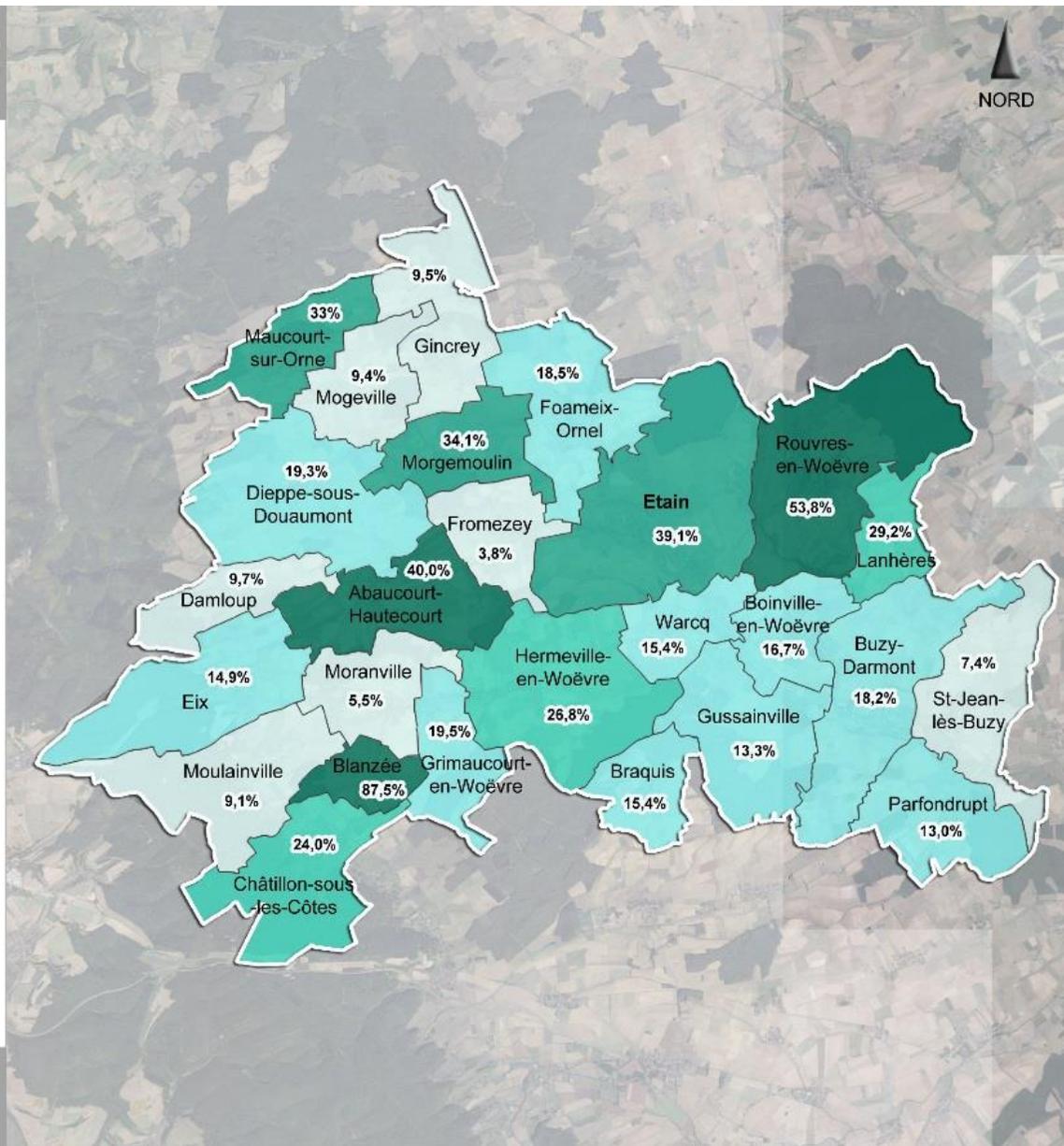
**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales

**Part des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui travaillent dans leur commune de résidence en 2019 ( en %) :**

-  Entre 0 et 9,9%
-  Entre 10% et 19,9%
-  Entre 20% et 29,9%
-  Entre 30% et 39,9%
-  Supérieur à 40%

Echelle :  2,5 km  
Source : INSEE / Géoportail



## 1.2. Caractéristiques de l'emploi

### Un territoire résidentiel

On dénombre 2 436 emplois sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Étain en 2020. Avec 3 171 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>2</sup> de la CCPE est de 76,84. Le nombre d'emplois étant inférieur au nombre d'actifs résidant dans la zone, le territoire de la Communauté de Communes peut être qualifié de résidentiel.

Cet indice traduit une dépendance du territoire aux territoires voisins et des déplacements domicile-travail nombreux.

L'indicateur de concentration d'emploi est en baisse ces dernières années : il était de 80,2 en 2014 et de 79,6 en 2009.

Au sein de la CCPE, cet indicateur est très variable selon les communes. Seules Étain et Blanzée ont des indicateurs supérieurs à 100. Ces communes proposent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs ayant un emploi. On notera cependant que la faible population de Blanzée biaise les données de la commune.

L'indice de concentration d'emploi de la CCPE est élevé par rapport à l'indicateur mesuré dans les EPCI voisins.

Seule la CA du Grand Verdun affiche un indicateur plus élevé que celui de la CCPE. La CA du Grand Verdun affiche un indicateur très élevé de 134,7 qui traduit un nombre d'emplois proposés plus élevé

que le nombre d'actifs occupés, appuyant la polarité de l'agglomération dans le département.

A l'inverse, les Communautés de Communes de Damvillers-Spincourt et du Territoire de Fresnes-en-Woëvre présentent des indicateurs de concentration d'emplois plus faibles, inférieur à 50, marquant leur caractère rural et résidentiel.

<b>Indicateur de concentration d'emploi en 2020 – Données comparatives avec les EPCI voisins</b>	
<i>Source : Insee</i>	
<b>EPCI</b>	<b>Indicateur de concentration d'emploi en 2020</b>
<b>CC Pays d'Étain</b>	<b>76,8</b>
CC de Damvillers Spincourt	43,9
CA du Grand Verdun	134,7
CC Val de Meuse – Voie Sacrée	51,5
CC du Territoire de Fresne en Woëvre	47,8
CC Orne Lorraine Confluences	69,7

<sup>2</sup> L'indicateur de concentration d'emploi (ICE) est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. (Source : INSEE)

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales

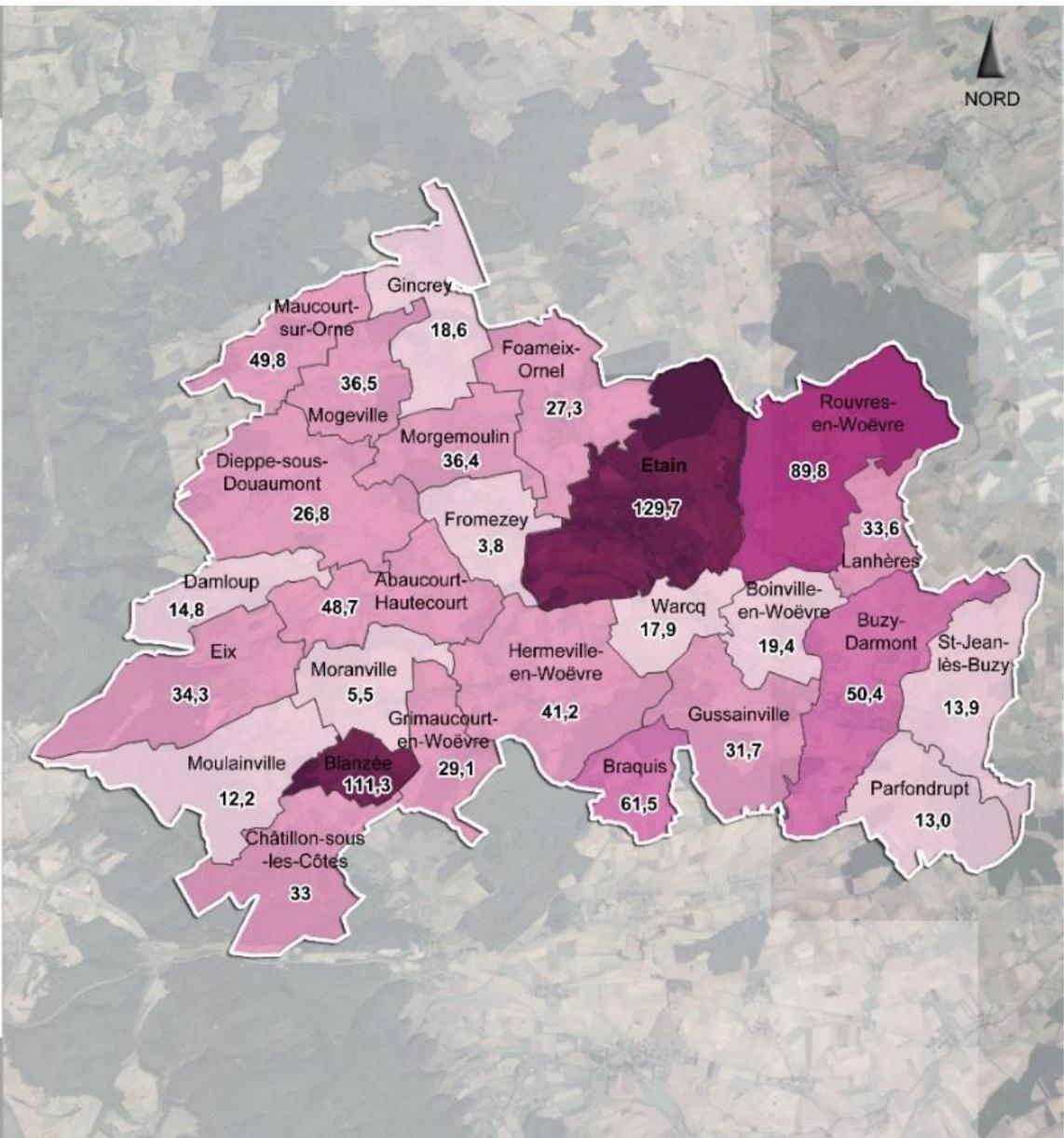
**Indicateur de concentration d'emploi en 2019 :**

-  Supérieur à 100
-  Entre 75 et 99
-  Entre 50 et 74
-  Entre 25 et 49
-  Entre 0 et 24

**27,3** Indicateur de concentration d'emploi en 2019

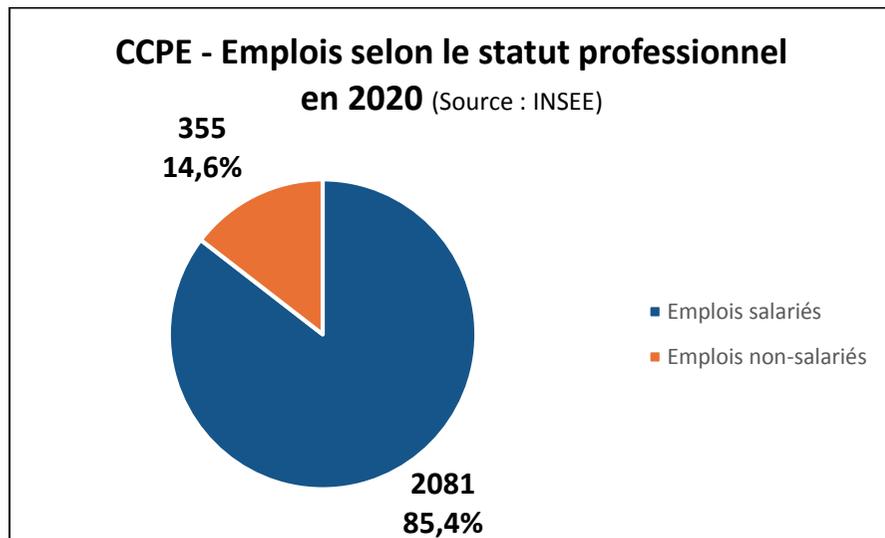
Echelle :  0 2 km

Source : INSEE / Géoportail

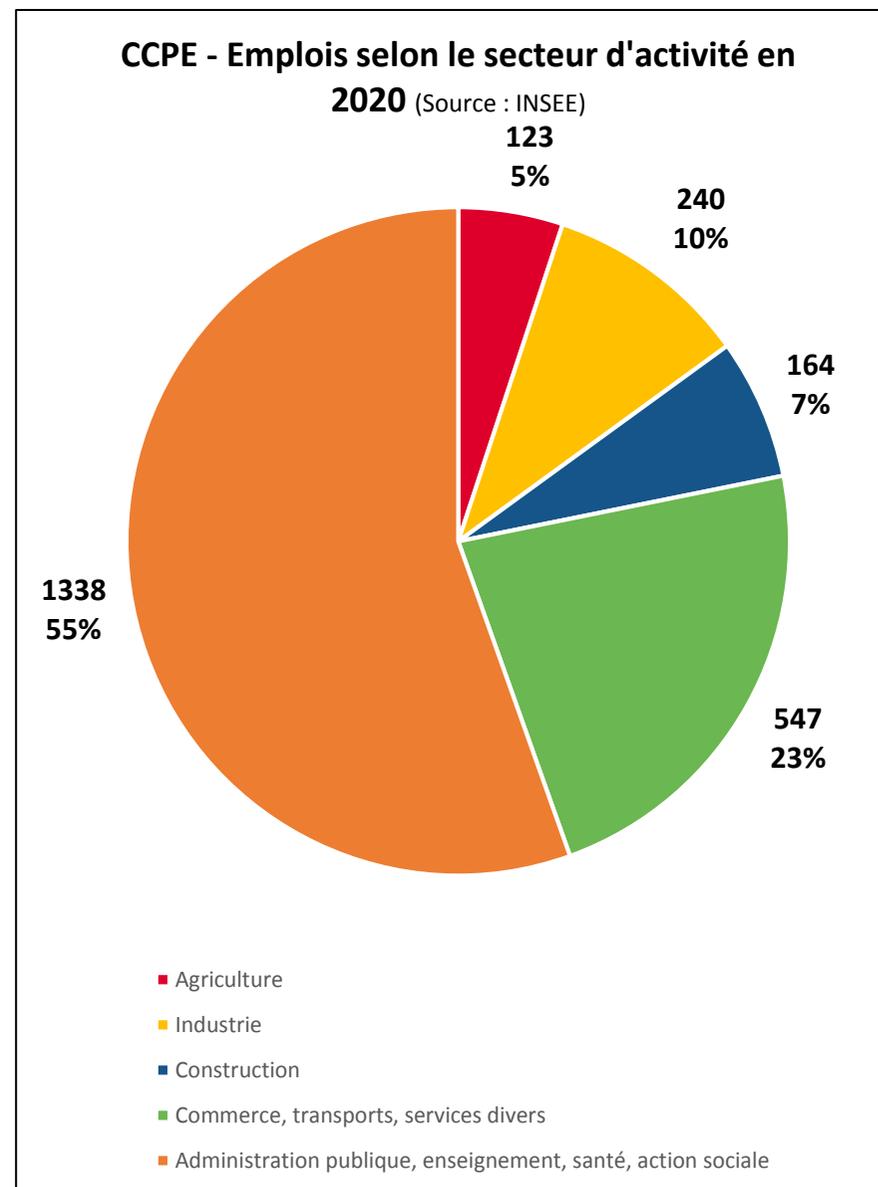


### Des emplois majoritairement salariés et tertiaires

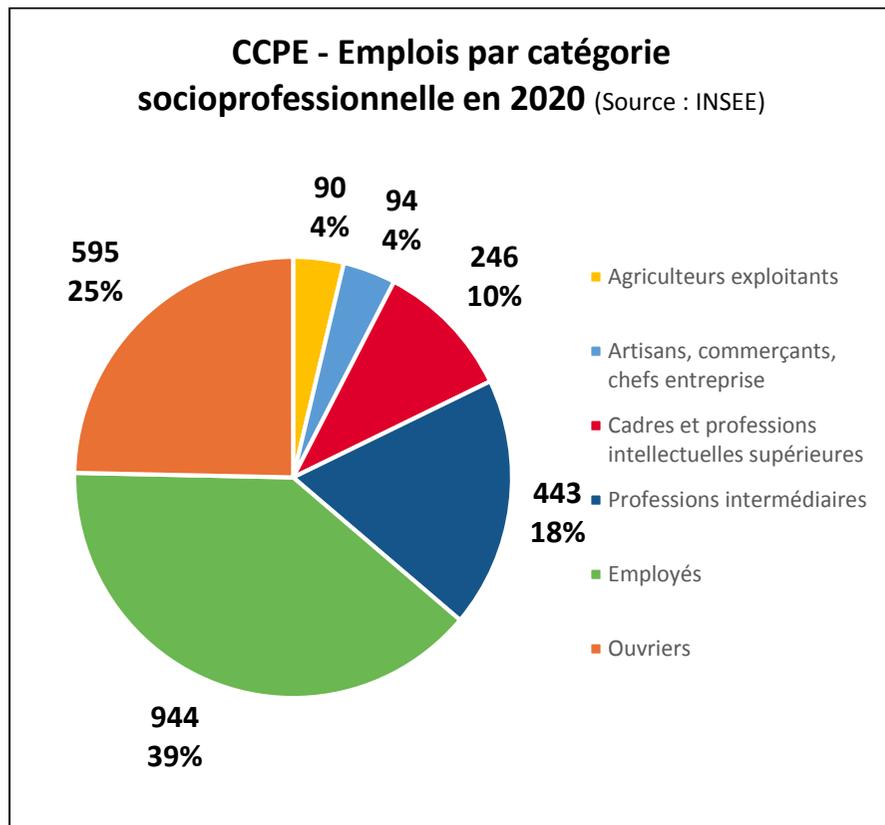
Les emplois proposés sur le territoire de la CCPE sont majoritairement salariés. 85,4% des emplois sont salariés et 14,6% non-salariés.



Ces emplois proposés résultent majoritairement des secteurs d'activité « administration publiques, enseignement, santé et action sociale » et « commerce, transports et services ». Ces deux secteurs concentrent à eux seuls près de 80% des emplois présents sur le territoire.



Concernant la catégorie socioprofessionnelle des emplois présents, les CSP « employés » et « ouvriers » sont les plus représentées.



Fin 2021, la CCPE compte 1 093 postes salariés<sup>3</sup>. Parmi les postes salariés disponibles sur le territoire de la CCPE, 33,3% résultent de la sphère productive<sup>4</sup> tandis que 66,7% résultent de la sphère présenteielle<sup>5</sup>.

**Établissements actifs employeurs selon les sphères de l'économie fin 2021**  
Source : Insee - Flores

	Établissements		Postes salariés	
	Nbe	%	Nbe	%
<b>Sphère productive</b>	<b>58</b>	<b>30,7</b>	<b>364</b>	<b>33,3</b>
<i>dont domaine public</i>	0	0,0	0	0,0
<b>Sphère présenteielle</b>	<b>131</b>	<b>69,3</b>	<b>729</b>	<b>66,7</b>
<i>dont domaine public</i>	37	19,6	299	27,4
<b>Ensemble</b>	<b>189</b>	<b>100</b>	<b>1 093</b>	<b>100</b>

<sup>3</sup> Un **poste** correspond à un salarié dans un établissement. Un salarié qui travaille dans deux établissements (dans l'année ou à une date donnée) occupe donc deux postes. (Source : INSEE)

<sup>4</sup> Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes. (Source : INSEE)

<sup>5</sup> Les **activités présenteielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. (Source : INSEE)

## 2. PORTRAIT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

---

### 2.1. Un dynamisme centré sur Étain

#### *Des activités concentrées*

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Étain compte 335 unités légales<sup>6</sup> et 404 établissements actifs<sup>7</sup> au 31 décembre 2020 selon les données INSEE/SIRENE.

Les établissements actifs sont concentrés dans la ville centre d'Étain qui est le siège de 231 établissements. Buzy-Darmont et Herméville-en-Woëvre accueillent eux respectivement 23 et 17 établissements actifs.

A l'inverse, aucun établissement actif n'est recensé dans les communes de Blanzée, Gincrey et Gussainville.

---

<sup>6</sup> L'**unité légale** est une entité juridique de droit public ou privé. Cette entité juridique peut être :

- une personne morale, dont l'existence est reconnue par la loi indépendamment des personnes ou des institutions qui la possèdent ou qui en sont membres ;
- une personne physique, qui, en tant qu'indépendant, peut exercer une activité économique.

Elle est obligatoirement déclarée aux administrations compétentes (greffes des tribunaux de commerce, Sécurité sociale, DGFIP...) pour exister. (Source : INSEE)

<sup>7</sup> L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... (Source : INSEE)

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales

**Nombre d'établissements actifs en 2020 :**

-  Entre 30 et plus
-  Entre 15 et 29
-  Entre 1 et 14
-  0

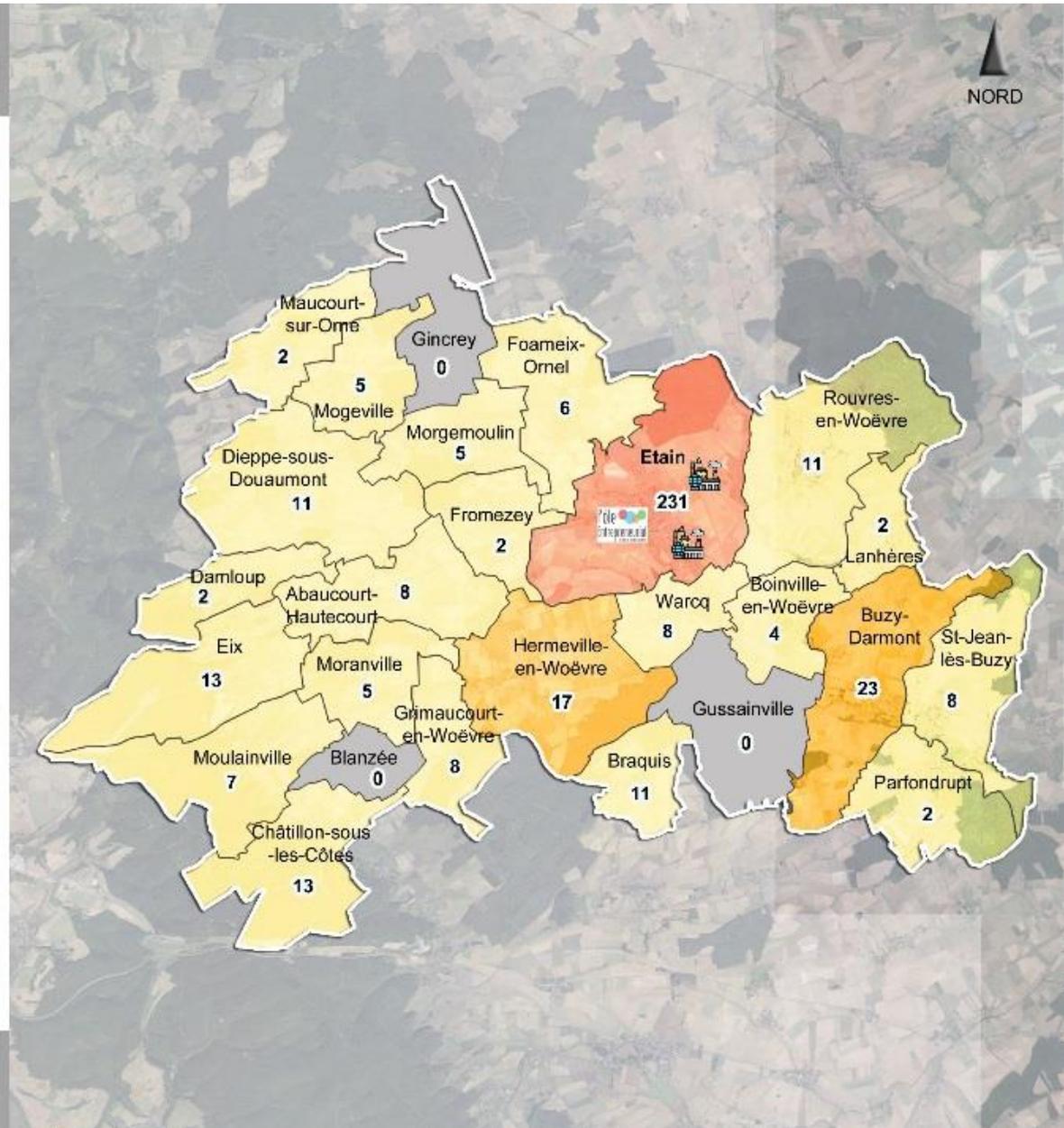
**11 Nombre d'établissements**

 **Zones d'Activités Economiques**

 **Pôle entrepreneurial**

Echelle : 

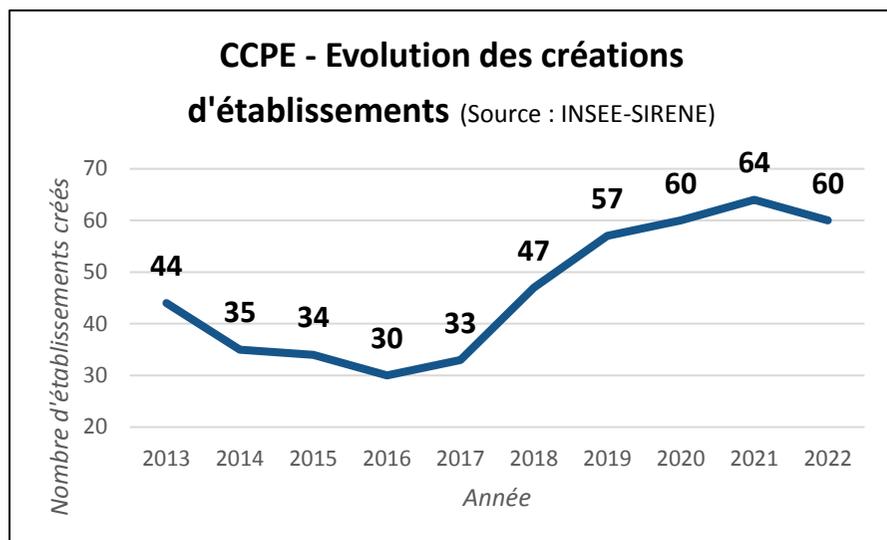
Source : INSEE / SIRENE / Géoportail



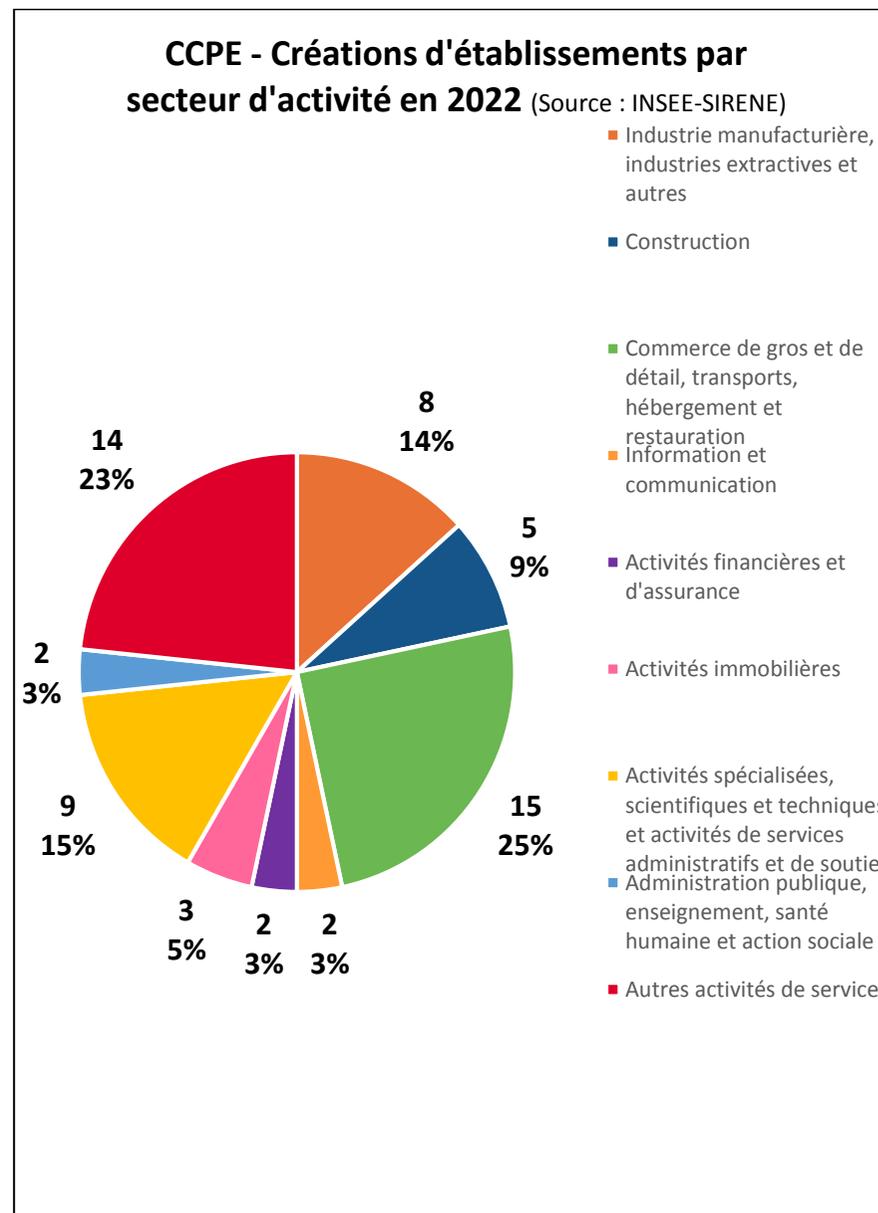
### Un rythme de créations d'établissements qui tend à se stabiliser

En 2022, 60 établissements ont été créés. Un quart d'entre eux appartenait au secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ».

L'année 2022 fait apparaître un ralentissement du rythme des créations d'établissements après plusieurs années de hausse.



Après une hausse du nombre d'établissements créés en 2021, l'année 2022 a marqué un retour au niveau de l'année 2020 avec 60 créations d'établissements. 18 des établissements créés l'ont été à Étain.



## 2.2. Un accompagnement innovant

Étain accueille sur son territoire, le Pôle Entrepreneurial du Nord Meusien.



Créé en 2019, le Pôle Entrepreneurial du Nord Meusien est une structure destinée à accompagner les entrepreneurs tout au long du parcours de vie de leur entreprise en proposant :

- Un accompagnement dans le développement des entreprises : test en couveuse d'entreprises, étude de marché, étude prévisionnelle chiffrée de faisabilité, appui à la communication, accompagnement juridique...
- Une aide au développement des activités : suivi de l'entreprise, aide au recrutement, mise en réseau avec des partenaires, accompagnement dans la recherche de locaux...
- Un appui spécifique lors de la reprise ou de la transmission d'une entreprise afin d'assurer la pérennité du tissu économique local.

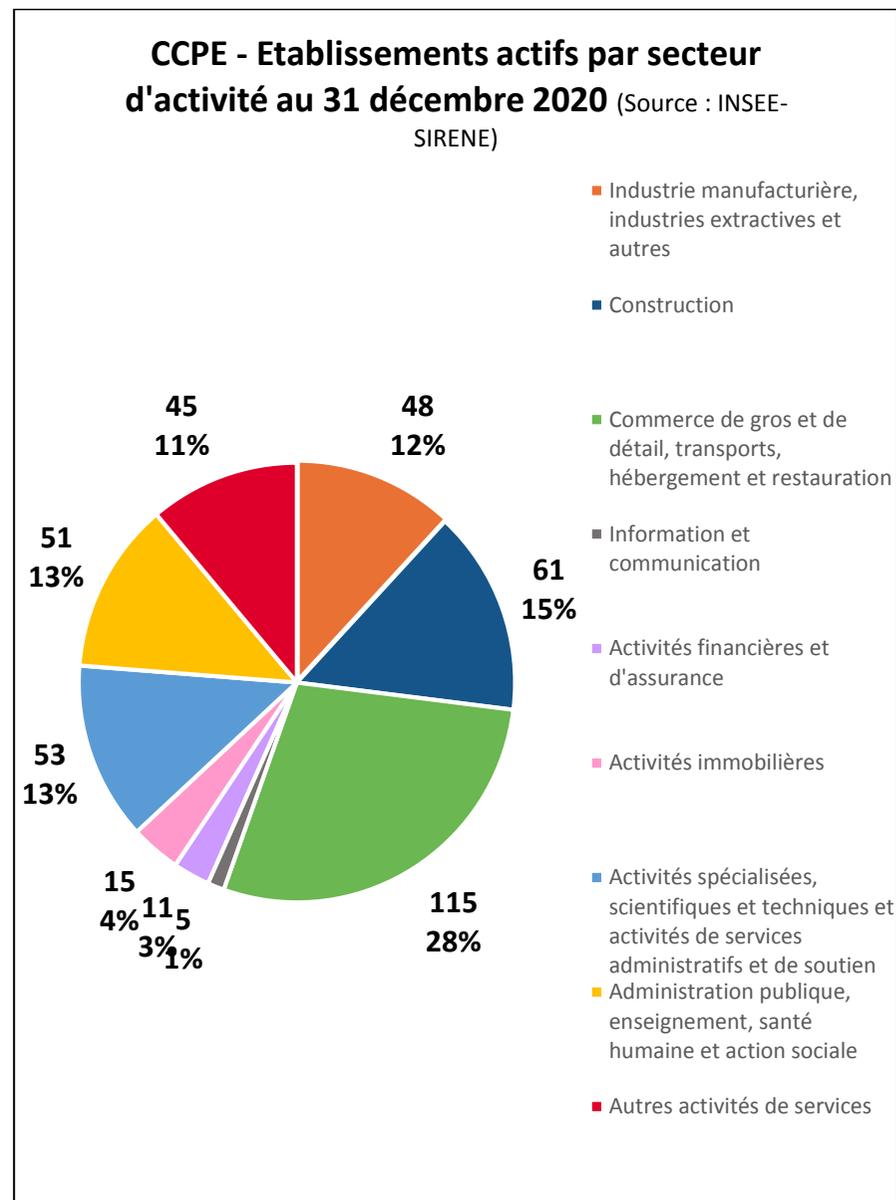
Le Pôle Entrepreneurial propose également, à la location, des bureaux, des espaces de coworking ainsi que des salles de réunion.

Si le Pôle Entrepreneurial a connu des débuts difficiles, notamment à cause de la crise sanitaire et de difficultés de recrutement, il est aujourd'hui bien en place et s'attache développer sa visibilité auprès des entrepreneurs locaux. Le lieu se veut être le catalyseur des dynamiques économiques du territoire en regroupant les interlocuteurs et les outils adaptés pour développer le tissu économique du nord Meusien dans un même lieu.

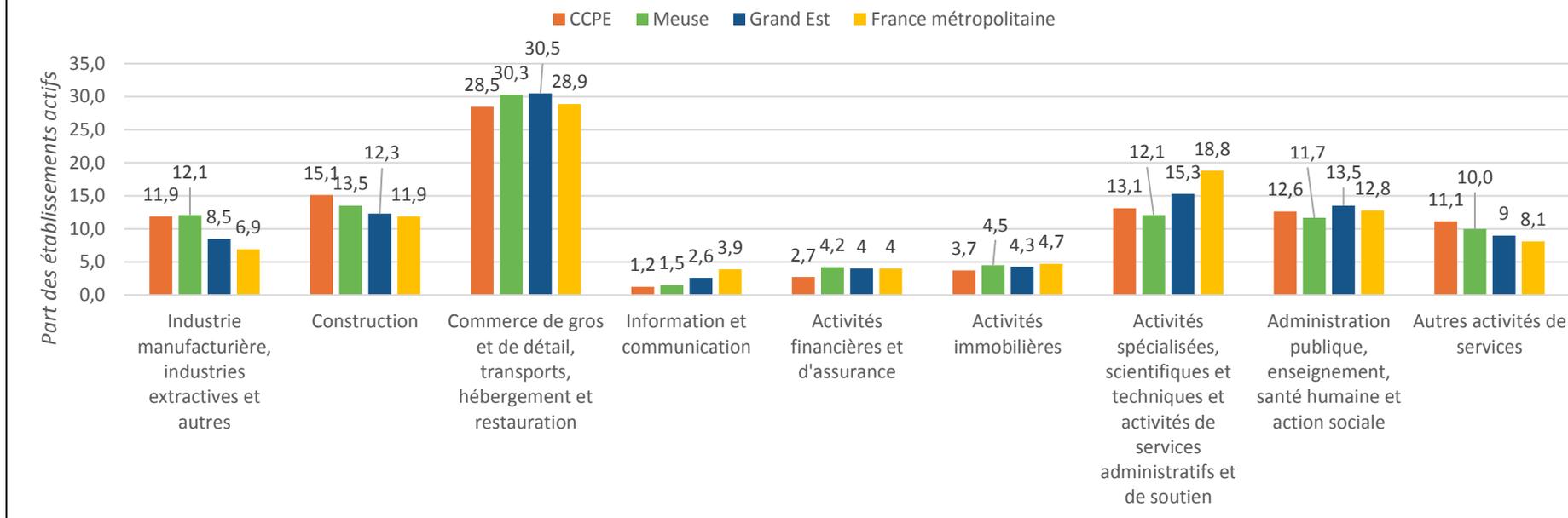
Le Pôle Entrepreneurial a été créé avec l'Association Alexis. Créée en 1982 pour répondre à la désindustrialisation de l'ancienne région Lorraine, l'association a pour but d'encourager l'entrepreneuriat auprès du grand public. Implantée dans le Grand Est, Alexis est une association d'aide à la création, au développement et à la reprise d'entreprise. Elle accompagne 4 pôles entrepreneuriaux dans la Région : Maxéville (54), Dieuze (57), Romilly-sur-Seine (10) et Étain.

### 2.3. Des activités diversifiées

Parmi les établissements actifs que compte la Communauté de Communes du Pays d'Étain au 31 décembre 2020, 28% résultent du secteur d'activité « commerce, transports et services divers », 15% du secteur « construction » et 13% du secteur « administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale ».



## Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2020 (%) - Comparaison (Source : INSEE-SIRENE)



La CCPE se distingue des territoires supra-communaux par la forte présence des établissements du secteurs secondaires.

En effet, la part des établissements industriels, bien que similaire à celle du département de la Meuse, est supérieure de 3,4 points par rapport aux données régionales.

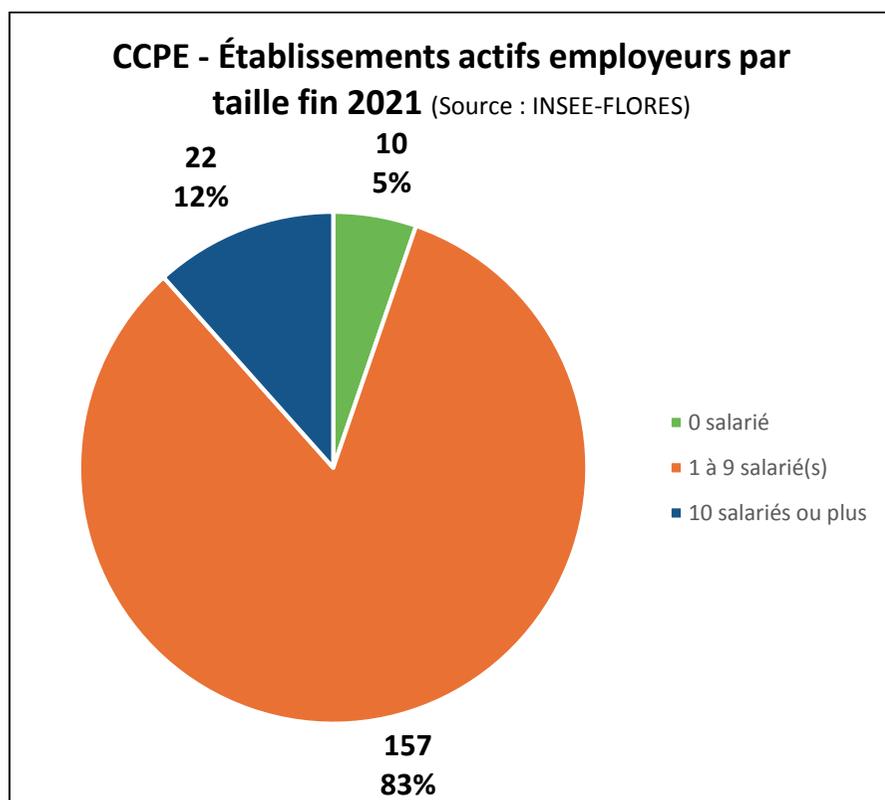
Les établissements relevant du secteur de la construction sont eux mieux représentés que dans toutes les strates supra-territoriales. La part des établissements relevant de la construction est supérieure de 1,6 points par rapport à la Meuse et de 2,8 points par rapport à la Région Grand Est.

Si les activités financières et d'assurances, immobilières et relevant du domaine de l'information et de la communication sont sous-représentées au sein de la CCPE par rapport aux échelles supra-communales, on note tout de même une représentation élevée des activités spécialisées, des administrations publiques et des autres activités de services par rapport aux données départementales.

## 2.4. Des effectifs salariaux majoritairement réduits

### Une majorité de TPE

Le Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) recense 189 établissements actifs employeurs fin 2021. La majorité emploie 1 à 9 salariés, ce qui correspond au seuil d'employés des Très Petites Entreprises (TPE).



On dénombre 22 établissements employant 10 salariés ou plus. Ils se situent principalement sur le ban communal d'Étain.

Parmi les plus gros employeurs privés de la commune on trouve :

- INEOS Composites France SAS, qui fabrique des matières plastiques et emploie 59 personnes en 2021
- Tenneco Étain – GTT, qui fabrique des tuyaux d'échappement automobiles et emploie 34 personnes en 2021
- Vitherm France SAS, qui fait du commerce de gros de vaisselle et emploie 24 personnes en 2021

### Le cas des particuliers employeurs

En complément des établissements du territoire, 250 personnes sont des particuliers employeurs fin 2021 selon les données du Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores). 123 (49,2%) personnes emploient des assistants maternels et 127 (50,8%) emploient d'autres salariés.

## 2.5. Le rôle majeur de la base militaire

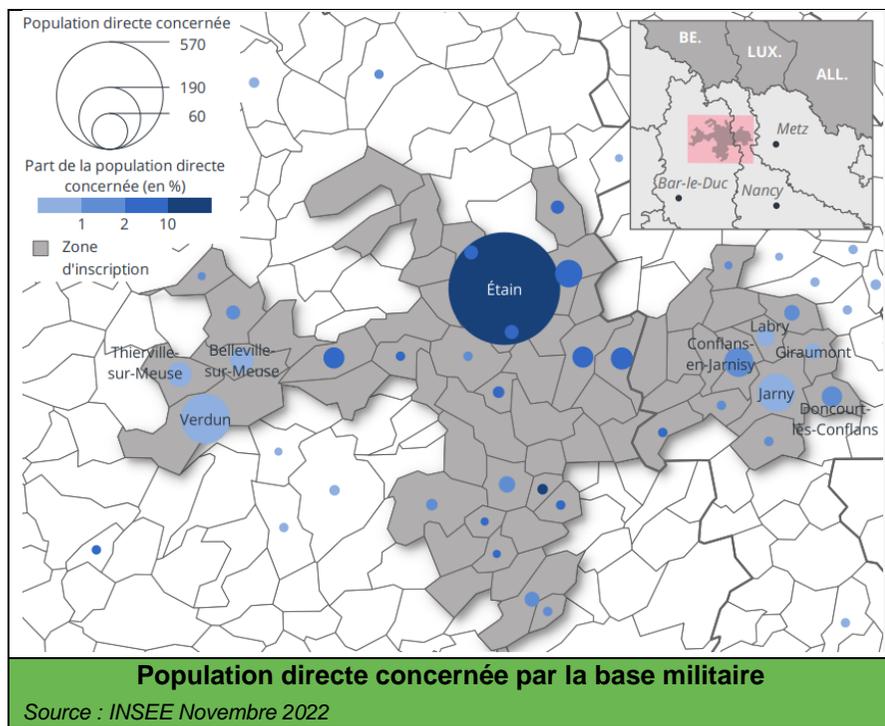
La Base aérienne d'Étain-Rouvres a un rôle majeur dans l'emploi sur le territoire.

Selon l'INSEE, la base aérienne emploie 774 personnes, 739 militaires et 35 civils. A cet effectif viennent s'ajouter 165 réservistes présents occasionnellement.

Les militaires sont souvent des personnes seules mais 36% sont parents d'au moins un enfant. Les conjoints et enfants des militaires de la base représentent 567 personnes. 1 103 personnes sont donc

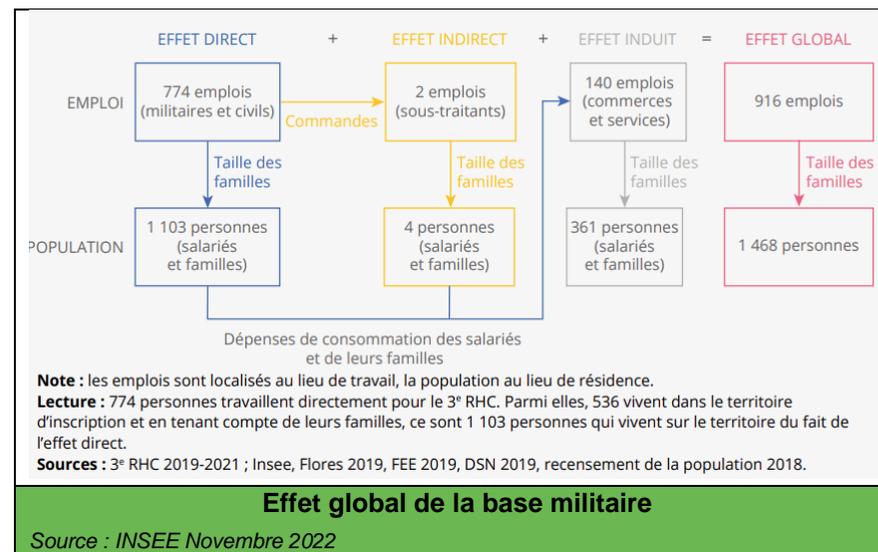
directement sous l'influence du régiment. Ces personnes vivent dans un secteur allant de Verdun au Jarnisy.

Étain est la commune qui accueille le plus de population directement liée à la base militaire. 568 habitants (16% de la population) sont directement liés au régiment.



En plus des 774 emplois directs, la présence de la base militaire permet 2 emplois indirects chez des sous-traitants. Les employés directs et indirects et leurs familles représentent 1 107 personnes qui vivent et consomment et génèrent ainsi des emplois induit dans les commerces et les services.

Au total, la base d'Étain génère un emploi pour 916 personnes qui, avec leurs familles, représentent 1 468 personnes.



### 3. LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : DES ZONES D'ACCUEIL D'ENVERGURE LOCALE

La Communauté de Communes dispose de deux Zones d'Activités Économiques (ZAE), toutes deux situées à Étain.

#### **ZAC du Château d'Eau**

La ZAC du Château d'Eau est située à l'entrée nord-est de la commune d'Étain, au carrefour de la RN18 et de la RD603.

La ZAC du Château d'Eau accueille des activités artisanales, commerciales et de services.

La ZAE accueille :

- Étain tech (contrôle technique automobile),
- Lorraine Monuments (pompes funèbres),
- Be Lavage (lavage véhicules),
- Batterie Express (réparation de batteries électriques),
- Del l'Expert Fenêtre (fabrication et pose de menuiseries extérieures),
- Bar PMU Chez DG (restauration rapide, jeux de hasards, vente de cigarettes).

Un projet d'implantation de l'enseigne Lidl est actuellement en cours.



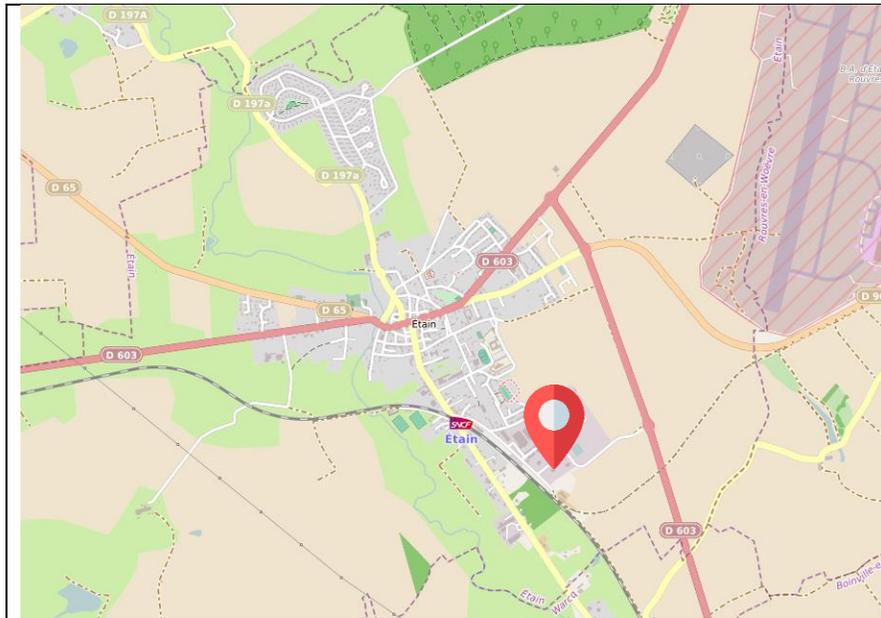


Plan de la ZAC du Château d'Eau

Source : CCPE

## Zone d'Activités Économiques Communautaire (ZAEC)

La ZAEC est située au sud d'Étain, entre la RD631 et la RD603.



Localisation de la ZAEC à l'échelle du ban communal d'Étain

Source : [openstreetmap.fr](http://openstreetmap.fr)

La ZAEC accueille des activités artisanales de production, industrielles, de transport, de logistique.

Les activités suivantes y sont présentes :

- Tenecco
- Ineos
- Vitherm
- Kramer WTS group

- Garette
- Jary Transport Express
- 2 AMAT TP
- Brabant TP
- Multimat
- Menuiserie Patrick Robert
- DRS Robotics
- MTI.



Plan de la ZAEC

Source : CCPE

## 4. LA PLACE DU COMMERCE

---

### 4.1. Des enseignes assez diversifiées concentrées à Étain...

La ville d'Étain concentre la quasi-totalité des commerces du territoire. Selon la base permanente des équipements de l'INSEE 2021, la commune accueille 20 commerces. La commune d'Eix accueille une boulangerie.

L'offre commerciale du territoire répond aux besoins quotidiens des habitants avec la présence de trois supermarchés à Étain (Lidl, Intermarché et Carrefour Express) et des commerces de proximité essentiels : boulangerie, pharmacie, tabac/presse...

Le tissu commercial d'Étain propose également des commerces plus diversifiés avec la présence notamment de plusieurs magasins de vêtements.

Le centre commercial d'Étain fait face à un phénomène de vacance commerciale qui reste mesuré. La vacance commerciale est atténuée par la transformation du centre commercial en centre serviciel. 22% des cellules du centre d'Étain sont occupées<sup>8</sup> par des services, principalement des banques et des assurances.

Concernant les locaux commerciaux vacants, ils sont bien souvent vétustes et viennent ternir la qualité urbaine du centre-ville d'Étain. Ce contexte freine les envies de déambulation des habitants qui se tournent alors vers d'autres modes de consommation ou d'autres bassins de vie.

### 4.2. ... qui font face à un contexte très concurrentiel

Les commerces du territoire font face à la concurrence du commerce en ligne, accentuée par la crise sanitaire, et par les pôles commerciaux situés à proximité.

La CCPE se situe en effet entre l'agglomération de Verdun et le Jarnisy, qui concentrent chacun des enseignes commerciales plus nombreuses et plus diversifiées.

Verdun et Conflans-en-Jarnisy proposent des hypermarchés et ainsi plus de choix de produits que les supermarchés d'Étain, mais ces pôles se démarquent surtout par leur offre en commerces non-alimentaires : ameublement, chaussures, prêt-à-porter, parapharmacie, bazar, décoration...

Verdun dispose également d'un centre-ville commercial, en bord de Meuse, adapté à la déambulation et au shopping de la même manière que la ville de Metz, plus éloignée.

---

<sup>8</sup> Source : Étude de revitalisation du centre-bourg d'Étain – ATOPIA 2022

ACTIVITÉS ET ÉCONOMIE	
ATOUTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des actifs ayant un emploi surreprésentés par rapport aux échelles supra territoriales.</li> <li>• Un accompagnement au développement des entreprises par le Pôle entrepreneurial.</li> <li>• La présence du 3e Régiment d'hélicoptères de combat qui apporte emplois directs et indirects.</li> <li>• La proximité immédiate des sites de la Grande Guerre propice au développement du tourisme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux de chômage qui reste élevé mais diminue.</li> <li>• Du foncier disponible pour l'accueil de nouvelles activités.</li> </ul>
FAIBLESSES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre en locaux d'activité insuffisante.</li> <li>• Des commerces qui souffrent de la concurrence des pôles voisins, dont les centres se prêtent mieux à la déambulation, et du commerce en ligne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une fuite des emplois (baisse du nombre d'emplois mais hausse de la part des actifs occupés).</li> <li>• Une concurrence supra territoriale forte en termes de foncier économique disponible.</li> </ul>

## ENJEUX

- Pérenniser les activités en place.
- Optimiser le foncier économique disponible.
- S'appuyer sur les forces vives du territoire pour développer l'attractivité économique du territoire.
- Réussir à se démarquer des territoires voisins pour attirer de nouvelles activités.

## 5. TOURISME ET LOISIRS

---

### 5.1. Un tourisme organisé autour de marqueurs forts

#### *Un territoire marqué par le tourisme mémoriel*

La Communauté de Communes du Pays d'Étain se partage avec le territoire du Grand Verdun les sites de la Grande Guerre et notamment de la Bataille de Verdun de 1916.

Le tourisme de mémoire est le principal secteur touristique attractif du territoire nord meusien. La Première Guerre Mondiale ayant marqué les mémoires du monde entier, comme les paysages du territoire, des milliers de visiteurs s'arrêtent chaque année afin de découvrir les sites mémoriaux de la bataille de Verdun.

Depuis le 20 septembre 2023, une partie des sites mémoriaux de la bataille de Verdun fait partie des 139 sites funéraires de la Première Guerre mondiale répartis en France et en Belgique.

En 2016, avec la Commémoration du Centenaire, les forts de Vaux, Douaumont, la Citadelle souterraine et l'Ossuaire ont comptabilisé près de 879 000 visiteurs, tandis que le Mémorial a attiré à lui seul près de 200 000 visiteurs.

On compte 5 principaux sites touristiques en lien avec le tourisme de mémoire et le patrimoine militaire du territoire :

- Le Mémorial de Verdun ;
- Le Centre Mondial de la Paix, des libertés et des droits de l'Homme ;
- L'Ossuaire de Douaumont ;

- La Citadelle Souterraine ;
- Le Fort de Vaux.

Aujourd'hui, le Fort de Vaux se visite toute l'année. La visite permet de comprendre les conditions de vie des soldats et les différentes composantes du fort. Le parcours est adapté aux enfants grâce à un livret de jeux.

En 2016, année du centenaire de la Bataille de Verdun, 61 358 personnes ont visité le Fort de Vaux.

#### *Un emblème en déclin : Petitcollin*

Créée le 1860, l'entreprise Jouets Petitcollin a longtemps été la dernière fabrique de poupées françaises encore en activité et était labellisée entreprise du Patrimoine Vivant depuis 2009.



L'entreprise Petitcollin organisait des visites guidées de ses ateliers permettant au public de découvrir le savoir-faire local. Depuis 2009, en complément des visites, les poupées Petitcollin sont mises en avant dans un musée situé à Étain : visite des ateliers et du musée était la vitrine du territoire et l'un des moteurs du tourisme.

En mars 2023 et après 163 ans d'existence, la fermeture de l'entreprise, qui employait 5 personnes, est annoncée. L'entreprise a fermé ses portes en juin 2023, mettant fin aux visites guidées de l'atelier de fabrication.

Les visites du musée Petitcollin sont toujours possibles.

### Un territoire patrimonial à visiter

Le territoire dispose d'un patrimoine riche lié à l'eau (fontaines, lavoirs...) ou témoin de son histoire (architecture de la reconstruction...).

L'un des marqueurs forts de ce patrimoine bâti est l'église Saint-Martin d'Étain, classée Monument Historique depuis 1846. L'église se compose d'un chœur gothique remarquable et accueille La Pietà, une sculpture classée en 1905 et attribuée à Ligier Richier.

Ligier Richier est un sculpteur lorrain de la Renaissance qui a réalisé plusieurs œuvres majeurs en Meuse et en Meurthe-et-Moselle. Un itinéraire, la route Ligier Richier, permet de valoriser les sculptures remarquables de l'artistes. Composée de deux boucles de 145 et 117 km, la route Ligier Richier relie les sites des œuvres du sculpteur en passant par Étain.

D'autres initiatives plus ponctuelles permettent également de mettre en avant le patrimoine et l'histoire du territoire. C'est le cas à Gincrey où la commune a mis en place un musée en plein-air pour faire connaître l'histoire du territoire.



Musée de Gincrey

Source : ESTERR

### 5.2. Une offre en hébergement et restauration qui reste limitée

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Étain accueille un seul hôtel, le Logis de la sirène situé à Étain. L'hôtel, classé 2 étoiles, dispose de 20 chambres.

L'hôtel, qui propose également une offre en restauration, est une institution du territoire. Si personne ne connaît sa date d'ouverture et l'histoire de sa création, on retrouve déjà sa trace sur un acte notarié daté de 1817.

Le territoire dispose également d'un camping, Les Étangs de Mandre, situé à Châtilon-sous-les-Côtes. Le camping, disposant de 25

emplacements, s'inscrit pleinement dans les dynamiques de développement du tourisme vert.

Le reste de l'offre en hébergement est constitué de gîtes, de chambre d'hôtes et de logements privés loués sur des plateformes en ligne.

### 5.3. Un lieu unique pour mettre en avant le tourisme et la culture

Située à Étain, rue des Casernes, La Halle est un lieu au service du tourisme et de la culture sur le territoire de la CCPE.

En plus d'accueillir le musée Petitcollin, la Halle d'Étain regroupe les ressources touristiques du territoire pour contribuer à sa promotion au travers un point d'accueil touristique. La Halle propose également des produits locaux à la vente : poupées Petitcollin, jouets en bois, produits dérivés et produits du terroir.

La Halle se compose également :

- D'une salle de spectacle qui propose des représentations théâtrales, des projections cinématographiques...
- D'un conservatoire de musique, de théâtre et de danse qui accueille près de 200 élèves ;
- D'une galerie d'exposition ;
- D'un studio d'enregistrement.

TOURISME	
ATOUTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une localisation profitant du tourisme mémoriel des sites de la Première Guerre Mondiale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un cadre de vie propice au développement du tourisme vert.</li> <li>• Le passage fréquent de Néerlandais et de Belges qui peut être support de nouvelles activités.</li> </ul>
FAIBLESSES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La fermeture de l'usine Petitcollin, emblème du territoire.</li> <li>• Des capacités d'hébergement et une offre en restauration restreints.</li> <li>• L'absence de solution d'hébergement pour les groupes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire fortement concurrencé par les territoires voisins.</li> </ul>

#### ENJEUX

- Développer une offre touristique complémentaire et cohérente avec les territoires voisins.
- Mener une réflexion sur le développement d'une offre en hébergement adaptée et cohérente.
- S'appuyer sur le développement du tourisme vert et du cyclotourisme pour développer le tourisme sur le territoire.



# PARTIE 4 - ÉQUIPEMENTS ET DÉPLACEMENTS

---

# 1. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

## 1.1. Des équipements d'accueil et d'enseignement destinés aux enfants

### *Petite enfance*

Pour les enfants de 10 semaines à 4 ans, la Communauté de Communes du Pays d'Étain dispose d'un multi-accueil associatif « Les Minis Collins » géré par l'association Petite Enfance au Pays d'Étain.

La crèche peut accueillir 20 enfants de manière régulière, occasionnelle ou en accueil d'urgence.

L'association Petite Enfance au Pays d'Étain propose également un Relais Petite Enfance qui permet d'accompagner les parents dans le choix du mode de garde de leur enfant : renseignement sur les modes de garde disponibles, registre des assistants maternels, possibilités de garde à domicile...

Pour rappel, 123 particuliers emploient des assistants maternels sur le territoire.

### *Scolarisation*

La CCPE compte 4 établissements scolaires sur son territoire.

A Buzy-Darmont, le groupe scolaire Jean Ferrat accueille une centaine d'enfants de maternelle et d'élémentaire.

A Eix, le groupe scolaire Jean de la Fontaine accueille 130 enfants de maternelle et d'élémentaire.

La commune d'Étain dispose de deux écoles :

- L'école maternelle Le Petit Prince, qui accueille environ 130 élèves ;
- L'école élémentaires le Grand Meaulnes qui accueille un peu moins de 300 élèves.

Étain accueille également le seul collège du territoire, le collège Louise Michel qui accueille plus de 400 élèves.

Jusqu'à l'été 2022, Foameix-Ornel disposait d'une école maternelle qui accueillait 26 élèves dans 2 classes.

L'ensemble des groupes scolaires dispose d'un accueil périscolaire et propose une restauration scolaire, également présente dans l'enceinte du collège.

Les élèves du territoire poursuivent leur scolarité au lycée Margueritte de Verdun.

### *Accompagnement personnalisé*

A Eix se situe le Lieu d'Accueil et de Vie (LVA) EIXISTER. Il s'agit d'un établissement médico-social destiné à l'accueil, en petit effectif (moins de 10 personnes sont prises en charge), d'enfants et d'adolescents en situation familiale, sociale ou psychologique problématique.

## 1.2. Un accès aux soins facilité par le Pôle Santé

Créée en 2017 par la Communauté de Communes, la Maison de Santé Pluridisciplinaire permet d'accueillir différents professionnels de santé spécialisés, tous les jours ou selon des créneaux de permanence définis. La structure permet de proposer des consultations dans différentes spécialités : médecin généralistes, infirmier, dentiste, orthophoniste, psychiatrie, gynécologue, cardiologue, podologue, kinésithérapeute...

Deux pharmacies se trouvent à Étain, qui accueille également une société de transport spécialisé (Ambulances SAS Palin – Phelix).

Enfin, l'EHPAD Lataye, situé à Étain, permet de prendre en charge les personnes en perte d'autonomie avec une capacité de 78 places.

Pour les services d'urgences et les hospitalisations, les habitants devront se rendre au Centre Hospitalier de Verdun ou au Centre Hospitalier de Briey. Les pathologies lourdes pourront être prises en charge par l'hôpital Mercy de Metz (CHR Metz-Thionville) situé à environ 1h00 de route.

## 1.3. Des équipements culturels et sportifs qui restent modestes

### *Une offre culturelle portée par La Halle*

La Halle d'Étain concentre une grande partie de l'offre culturelle du territoire. En complément, le Centre Socioculturel d'Étain propose une bibliothèque où il est possible de consulter et emprunter livres (y compris audios), revues, jeux et CD.

Plusieurs communes et associations ont également mis en place des boîtes à livres.



**Bibliothèque à Étain**

Source : ESTERR

### *Des équipements sportifs d'envergure locale*

Les équipements sportifs sont concentrés à Étain, qui accueille notamment le gymnase communautaire.

Le territoire de la CCPE dispose d'un tissu associatif sportif riche qui permet de pratiquer différents sports : poney, handball, football, tennis de table, pétanque, cyclisme, gymnastique, tir, sports de combat... Cependant, le territoire ne dispose pas d'équipements sportifs majeurs.

Le niveau d'équipements des communes reste cohérent avec la structure territoriale du territoire. L'accès à des sports particuliers et à des infrastructures plus importantes, notamment aquatiques, restent possibles grâce à la proximité de l'agglomération de Verdun et du Jarnisy.

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales

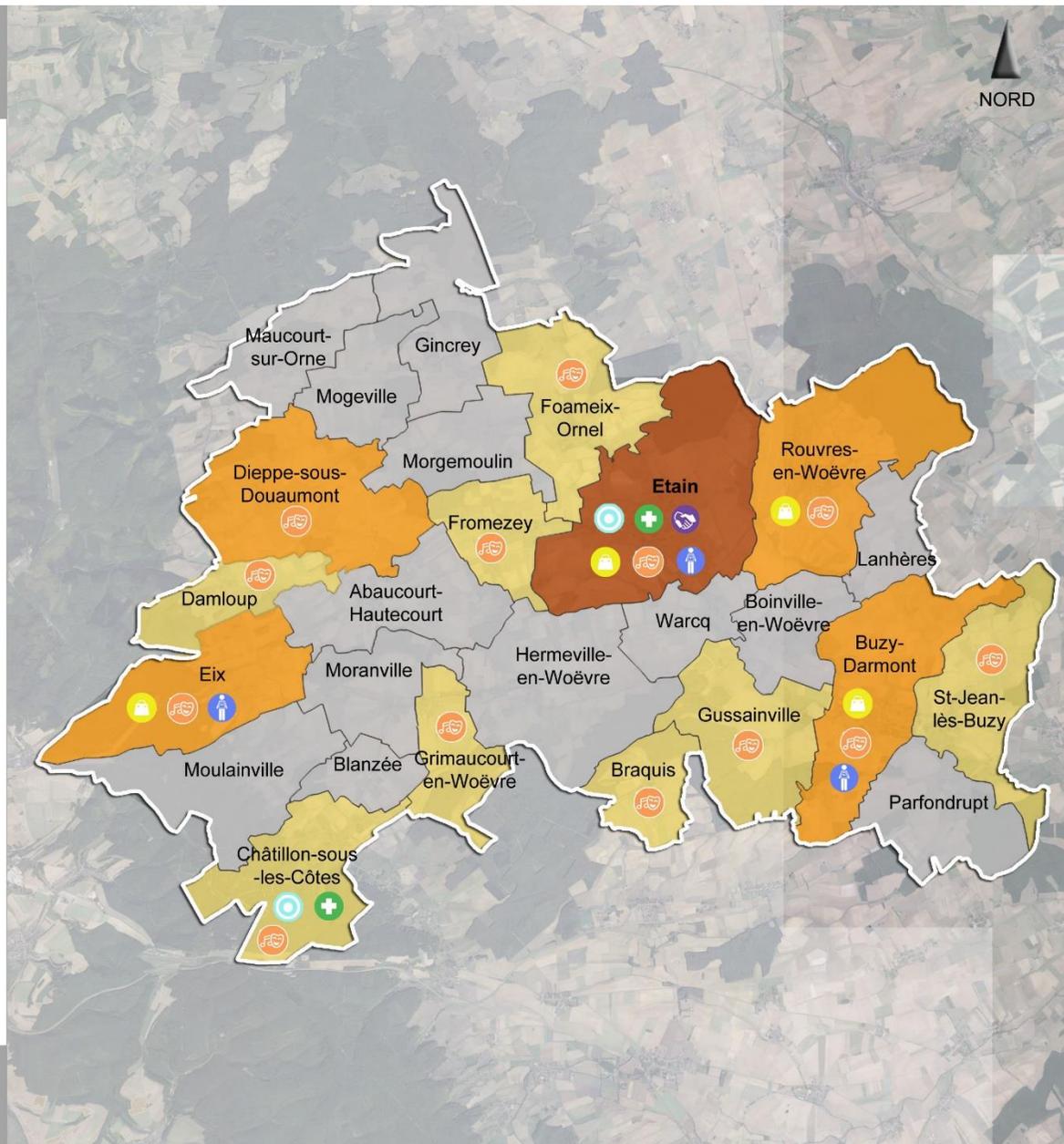
**Niveau d'équipements et de services :**

-  Centralité principale
-  Niveau courant
-  Niveau restreint
-  Non équipé / non représentatif

**Nature des équipements et services présents :**

-  Transport et tourisme
-  Santé et paramédical
-  Action sociale
-  Commerce
-  Sport, loisirs et culture
-  Enseignement

Echelle :  2,5 km  
Source : INSEE / Géoportail



ÉQUIPEMENTS	
ATOUTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des équipements cohérents avec l'armature territoriale du territoire.</li> <li>• La présence de La Halle, vecteur de la politique culturelle du territoire.</li> <li>• Des équipements scolaires accueillant les élèves jusqu'à la fin du collège.</li> <li>• La Maison de Santé permettant un accès à des professionnels de santé variés et nombreux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité de grands pôles voisins permettant de répondre aux besoins particuliers des habitants.</li> </ul>
FAIBLESSES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une absence d'équipements structurants obligeant les usagers à quitter le territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des déplacements domicile-travail nombreux pouvant entraîner la fuite des publics vers les équipements des communes voisines.</li> </ul>

## ENJEUX

- Conforter les équipements existants.
- Répondre aux besoins de développement et de modernisation des équipements présents.

## 2. LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

---

### 2.1. Des infrastructures routières bien hiérarchisées

#### *Un axe structurant en périphérie du territoire...*

Le territoire de la CCPE se situe au nord de l'autoroute A4, axe autoroutier majeur du Grand Est qui relie Paris à Strasbourg.

La Communauté de Communes ne bénéficie pas d'une desserte directe par l'autoroute, la sortie l'échangeur le plus proche se situant sur le ban communal de la commune voisine de Ville-en-Woëvre, à 15 minutes du centre-ville d'Étain.

La proximité de l'autoroute A4 reste un atout majeur du territoire de la CCPE la rendant facilement accessible depuis les pôles urbains voisins.

L'autoroute traverse le territoire des communes de Saint-Jean-lès-Buzy et de Parfondrupt. Le territoire pourrait donc ainsi être directement desservi par l'autoroute. Or, à ce jour, aucune création d'échangeur n'est prévue.

#### *... mais une desserte locale efficace*

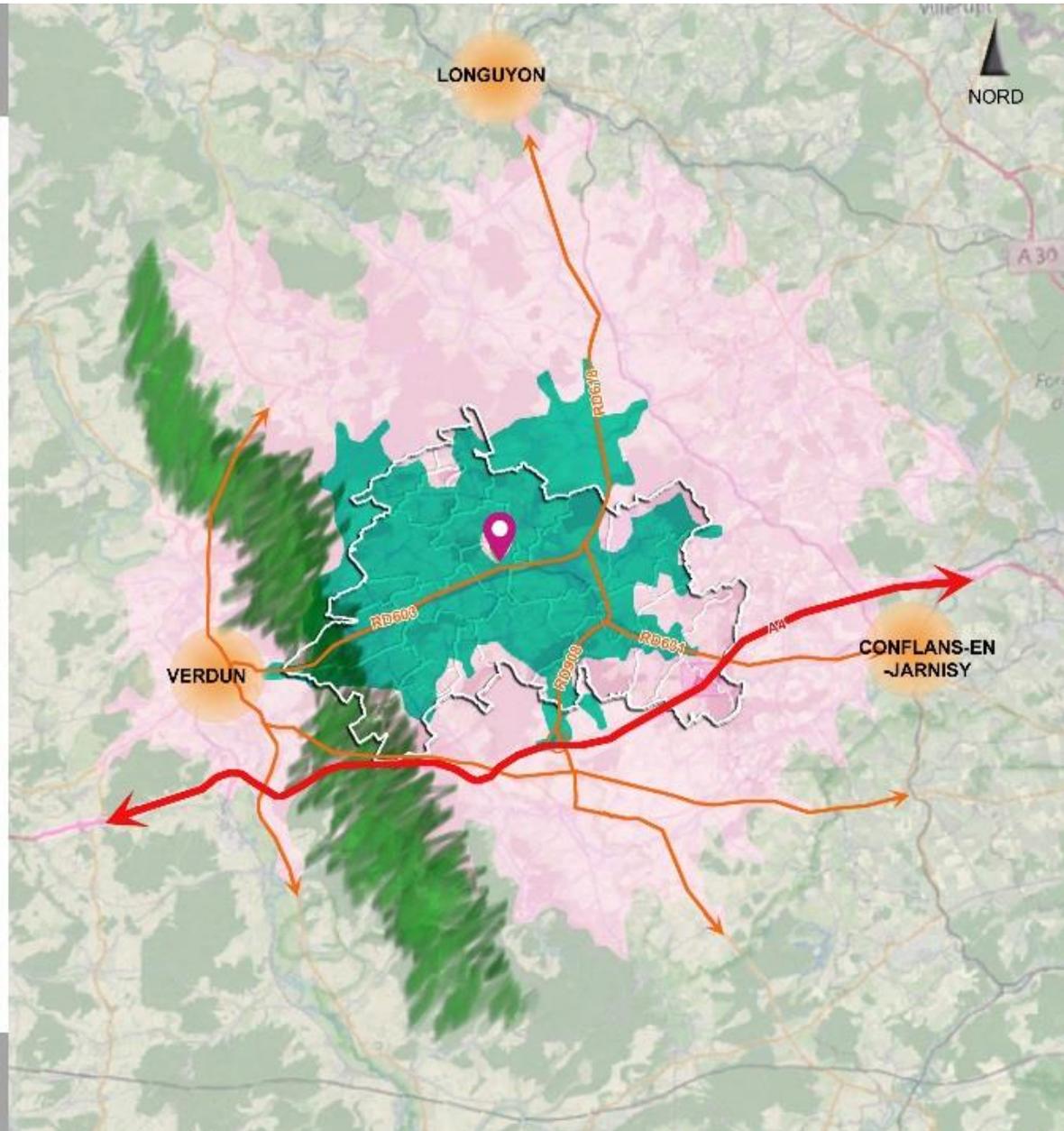
Le territoire est maillé d'un réseau de routes départementales organisé autour d'un axe est-ouest qui relie Verdun à Jarny et d'un axe nord-sud, en frange est du territoire, qui relie Fresnes-en-Woëvre et Longuyon.

Ce réseau de routes secondaires rend le territoire facilement accessible en voiture. Au départ de Foameix-Ornel toutes les communes sont accessibles en moins de 15 minutes.

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Axes viaires structurants
-  A4
-  Polarités
-  Contraintes topographiques
-  Point de départ isochrones - Fromezey
-  Isochrone distance 15min au départ de Fromezey
-  Isochrone distance 30min au départ de Fromezey

Source : Géoportail



## 2.2. Un territoire en marge du sillon lorrain ferroviaire

Si la commune d'Étain dispose d'une gare, l'accessibilité ferroviaire reste difficile.

Desservie par des cars TER et des trains TER, la gare permet de rejoindre Verdun, Metz et Conflans-Jarny.

La gare de Conflans-Jarny permet ensuite de se rendre à Longwy ou Nancy. La gare de Metz, elle, permet un accès aux grandes agglomérations locales (Nancy, Luxembourg, Thionville) ainsi qu'au réseau SNCF grandes lignes qui permet notamment de se rendre à Paris grâce à la LGV Est.

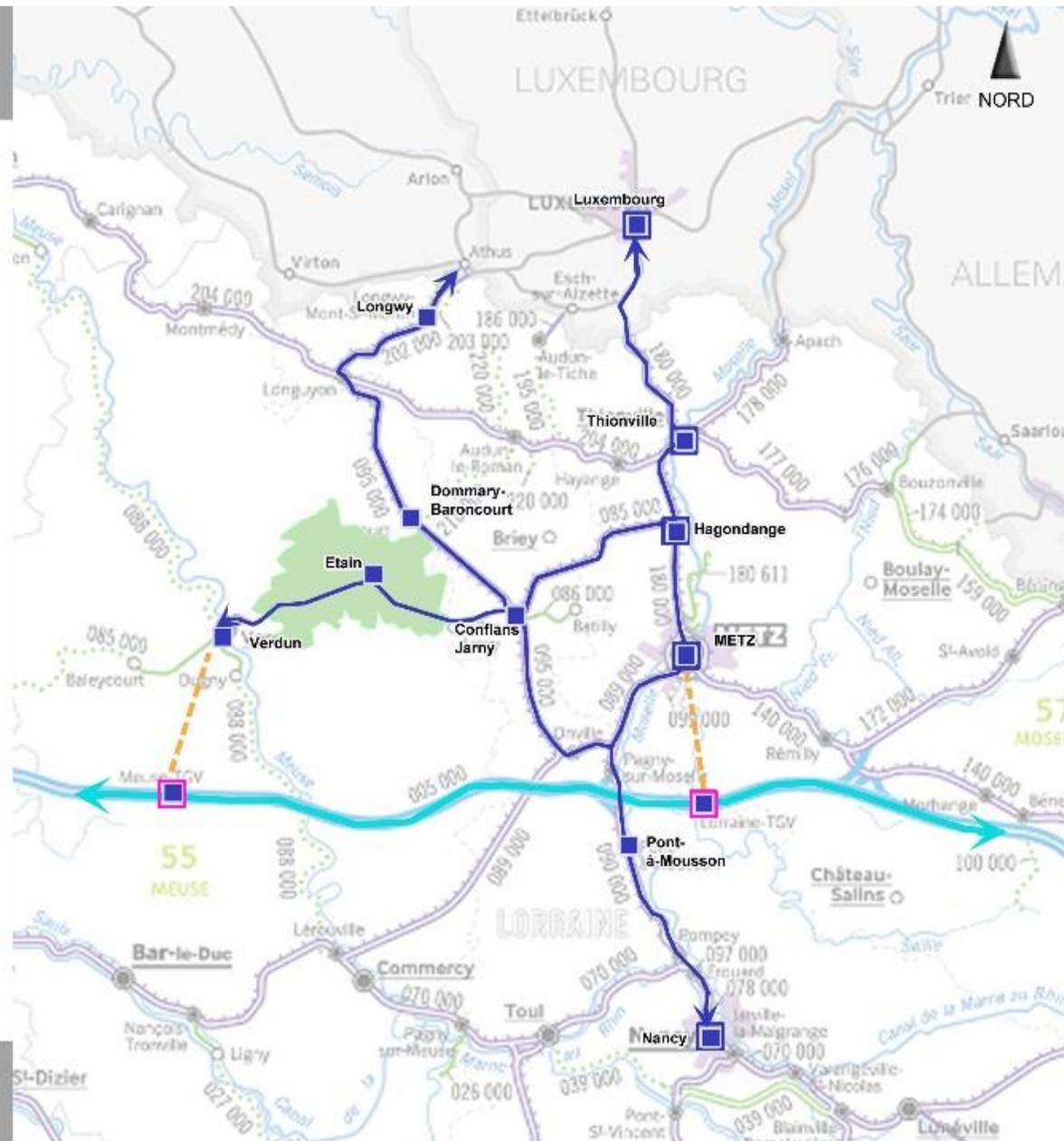
Cependant, la fréquence des trains au départ d'Étain freine son usage.

La ligne TER est principalement utilisée par les élèves qui se rendent au lycée à Verdun. Les passagers souhaitant emprunter les grandes lignes de la SNCF préfèrent se rendre directement à Metz ou prendre le train à la gare Meuse TGV ou à celle de Lorraine TGV.

**LEGENDE**

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Gare 
-  Gare grandes lignes /ter
-  Gare TGV
-  Lignes ter structurantes (*train ou car*)
-  LGV
-  Navette gare TGV

Source : Géoportail



### 2.3. Une offre en transports en commun très limitée

#### *Une offre exclusivement tournée vers le transport à la demande*

En dehors de la desserte ferroviaire et des transports scolaires, il n'existe aucune offre régulière en transports en commun sur le territoire de la Communauté de Communes.

Les seules possibilités de transports sont concentrées dans des offres de transport à la demande qui sont proposées par la commune d'Étain, la CCPE et l'association ICLG et la Région Grand Est.

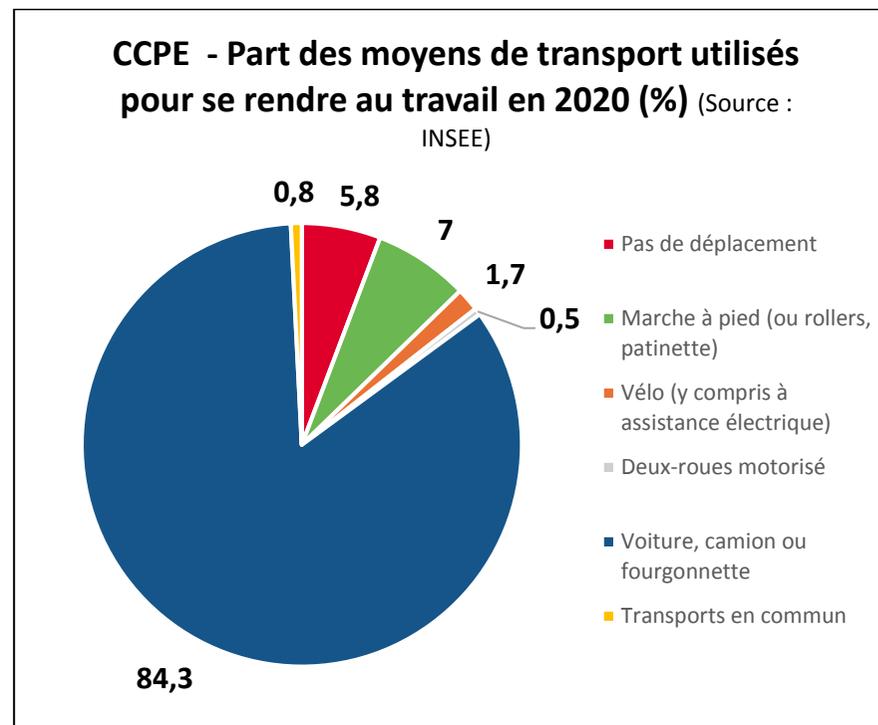
Ces solutions de transports circulent un ou deux jours par semaine, principalement les jours de marché, et sont parfois soumises à des conditions de revenus ou d'isolement.

Aussi, elles sont très peu utilisées.

#### *... qui se traduit par l'importance de la voiture*

Au regard de l'offre limitée en alternatives, l'automobile reste majoritairement utilisée dans les déplacements du quotidien.

En 2020, 84,3% des déplacements domicile-travail se font en voiture.



La faiblesse de l'offre en transports en commun et la part importante d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence se traduit également par l'importance de l'équipement automobile des ménages.

89,3% des ménages du territoire possèdent au moins une voiture. 45,6% possèdent au minimum 2 véhicules.

En Meuse, 86,3% de ménages possèdent au moins une voiture et 40,9% détiennent 2 véhicules ou plus.

## 2.4. Des mobilités douces peu utilisées

Si le territoire plat se prête bien aux mobilités douces, le territoire est peu pourvu de voies dédiées. Le territoire ne dispose que d'aménagements ponctuels discontinus : voie cyclable près du collège et piste cyclable rue Colonel Autun à Étain, piste cyclable entre Warcq à Étain sur la RD631.

La majorité des déplacements cyclables se font sur les voies automobiles, ce qui rend les déplacements dangereux sur les grands axes.

Les déplacements piétons au sein des communes sont dans l'ensemble aisés et sécurisés grâce à l'aménagement de trottoirs. Toutefois, tous ne sont pas aux normes PMR.

Les principales limites à l'usage des mobilités douces résultent de l'absence de connexions sécurisées entre les communes.

Au regard du poids d'Étain dans l'organisation des commerces, services et équipements du territoire cette absence de liaisons intercommunales est regrettable et contribue à la prédominance des déplacements automobiles.

## 2.5. Des espaces de stationnements peu encadrés

Dans les villages, le stationnement concerne principalement les résidents et leurs visiteurs. Les espaces de stationnement ne sont la plupart du temps pas délimités. Le stationnement se fait généralement devant les habitations.

Le stationnement sur les trottoirs est fréquent. Il impose aux piétons de circuler sur la voie.



**Stationnement sur trottoir à Morgemoulin**

Source : ESTERR

Dans les villages-rues traditionnels, le stationnement se fait sur les usoirs et permet ainsi de ne pas gêner la circulation des piétons.



**Stationnement sur usoir à Châtillon-sous-les-Côtes**

Source : ESTERR

Les communes qui disposent de place de stationnement matérialisées sont principalement les communes qui ont engagé des travaux de réaménagement de leurs espaces publics, comme à Eix.



**Places de stationnement matérialisées à Eix**

Source : ESTERR

La problématique du stationnement prend de l'ampleur dans les communes les plus peuplées, principalement à proximité des commerces et des services.

On observe ce phénomène notamment à Buzy-Darmont à l'heure du déjeuner à proximité du restaurant Le Cheval Blanc, lorsque les clients se stationnent sur les trottoirs obligeant les piétons à marcher sur la route, qui est pourtant un axe important de la commune.



**Stationnement à proximité du restaurant de Buzy-Darmont**

Source : ESTERR



**Aire de stationnement de la place de la mairie à Étain**

Source : ESTERR

Étain dispose de plusieurs aires de stationnement identifiées au centre-ville. Même si le manque de turn-over peut compliquer le stationnement, ces espaces permettent de se garer à proximité des commerces et services de la commune.

En dehors de ces aires de stationnement, il est possible de se garer dans la majorité des rues de la commune. Cependant, les voies bénéficient rarement de marquage délimitant les emplacements, accentuant le stationnement anarchique et la place de la voiture en ville. En l'absence d'emplacement délimité, la place du piéton se voit également réduite.



**Stationnement anarchique à Étain**

Source : ESTERR

## 2.6. Des opportunités de développement sur lesquelles s'appuyer

Pour développer les mobilités alternatives et encourager d'autres usages que la voiture individuelle, la Communauté de Communes du Pays d'Étain met actuellement en œuvre plusieurs outils.

### *La promotion du covoiturage*

Grâce au PETR du Pays de Verdun, la CCPE fait partie du dispositif ROUL'EN MEUSE. Il s'agit d'un label qui regroupe toutes les démarches de mobilités disponibles en Meuse.

L'outil mis à disposition des habitants a pour objectif de réaliser des économies et sortir de l'autosolisme.

Il offre 3 solutions :

- Une source d'informations sur les dispositifs existants
- Un accompagnement par des conseillers
- Un service de mise en relation des usagers notamment pour développer le covoiturage et l'autostop organisé





L'outil KAROS est également en cours de développement sur le territoire. L'application permettra de faciliter le covoiturage pour les déplacements domicile-travail sur le territoire. L'outil permettra aussi de concentrer les dispositifs existants en termes d'aide aux conducteurs.

### La mise en avant des potentiels cyclables

Pour développer les mobilités cyclables, notamment touristiques, le territoire s'est approché du dispositif Points-nœuds-vélo. Le dispositif international permet le maillage du territoire par des itinéraires identifiés, sécurités et recensés. Ce réseau s'accompagne de la mise en place de signalétique et de petits aménagements.



DÉPLACEMENTS	
ATOUTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un positionnement du territoire proche de pôles urbains et métropolitains qui propose des dessertes nationales.</li> <li>• Un territoire adapté au développement des mobilités actives en termes de topographie.</li> <li>• Une desserte automobile aisée au sein même de l'EPCI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nombreuses personnes qui se déplacent chaque jour à qui il faut proposer de nouvelles formes de mobilités.</li> <li>• Le développement de plusieurs outils et plateformes permettant de développer de nouvelles mobilités.</li> </ul>
FAIBLESSES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une liaison avec l'Agglomération de Verdun contrainte par le relief et la forêt.</li> <li>• Une situation excentrée du sillon lorrain qui concentre les dessertes ferroviaires grandes lignes.</li> <li>• Un stationnement souvent mal encadré qui complique la lisibilité du tissu urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des changements d'habitudes qui sont parfois difficiles.</li> </ul>

## ENJEUX

---

- Encourager les initiatives de développement des alternatives à la voiture.
- Veiller à l'accessibilité des équipements et des services.
- Tenir compte de évolutions des modes de déplacement.



# PARTIE 5 - DÉMARCHE DE CONCERTATION ET DE CO- CONSTRUCTION DU PROJET

---

# 1. CADRE DE L'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE

---

## 1.1. Le choix d'associer très fortement et très en amont les habitants

Depuis la mise en œuvre en décembre 2000 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), la concertation est une obligation légale à toute procédure d'élaboration d'un PLU communal ou intercommunal. Toutefois, si la concertation doit désormais avoir lieu dès le début de la procédure d'élaboration du PLU, la loi SRU n'a pas défini de contenu minimal à cette concertation, dont les modalités restent donc à être fixées par délibération en conseil municipal ou, pour cette étude, en conseil communautaire.

La Communauté de Communes du Pays d'Étain a fait le choix de mettre en place une démarche de concertation qui associe très en amont les habitants et qui sollicite leur expertise et leur participation active dès la phase de réalisation du diagnostic préalable à l'élaboration du PADD. Avec la mise en place d'une telle démarche et d'une méthode volontariste et audacieuse, le conseil communautaire a souhaité susciter une vraie dynamique citoyenne pour que son projet soit co-construit avec l'ensemble des habitants. Les élus, en effet, ont décidé de se saisir de ce temps de réflexion sur l'avenir que constitue la réalisation du PLUi pour engager un débat pour promouvoir une vision plus cohérente du territoire et le rendre ainsi plus attractif et plus solidaire. En définitive, c'est l'identité même du territoire, ainsi que la qualité de vie de ses habitants qui sont en jeu. Les objectifs fixés à cette démarche de concertation dépassent d'ailleurs le simple cadre de l'élaboration du PLUi puisqu'il a été décidé, conjointement par les élus et l'équipe de maîtrise

d'œuvre, qu'elle serait l'occasion d'ouvrir le débat sur la qualité de vie des habitants, sur leur image du territoire et sur leurs attentes générales concernant l'avenir.

Ce choix politique d'une démarche de concertation fortement participative nous semble d'autant plus pertinent qu'il s'agit d'une échelle territoriale importante comprenant 26 communes aux caractéristiques variables et aux intérêts parfois différents et environ 7500 habitants.

Pour que réelle concertation il y ait et pour garantir son efficacité, le travail de concertation a démarré dès la première phase de réalisation du PLUi et se poursuivra jusqu'à sa finalisation. Les habitants ont été les premiers sollicités à travers la mise en place d'un café-rencontre initial et de trois ateliers participatifs qui se sont tenus dans différents secteurs du territoire. Nous nous sommes également rendus dans différents secteurs du territoire où nous avons rencontré individuellement les élus de chaque commune. Notons également que la démarche de concertation, si elle a été menée plus spécifiquement par le bureau d'études, spécialisé en sociologie, Métis Ingénierie, a été conduite en collaboration étroite avec les autres partenaires du groupement et avec le soutien des différents techniciens et élus locaux.

## 1.2. La démarche et les modalités mises en œuvre

### *La mise en place d'une démarche participative et citoyenne*

Cette première phase de concertation avait pour ambition de nourrir les études sur le diagnostic, à travers le dialogue, les échanges, les expertises et les expériences de terrain des différents acteurs concernés. La démarche de concertation s'est donc tout d'abord focalisée sur l'avis des citoyens, dans une logique **d'expertise d'usage**. Les constats et propositions recueillis lors de ces premières actions de concertation ont été complétés et confrontés à l'expertise plus politique et stratégique des différents élus que nous avons rencontrés.

Nous ne reviendrons pas dans cette synthèse sur l'ensemble des outils mis en œuvre dans le cadre de la concertation (nous le ferons dans le rapport de restitution finale), mais nous allons simplement expliciter la démarche réalisée dans cette première phase.

**Une première réunion publique** s'est tenue sous la forme d'un **café-rencontre**. Elle avait pour objectif d'**informer** les habitants sur la procédure d'élaboration du PLUi et sur la démarche qui allait être mise en œuvre pendant les presque 2 ans à venir, ainsi que de **les mettre au travail** à travers la projection de photos du territoire sur des thématiques centrales (environnement, patrimoine, services, commerces, économie, déplacements, etc.). Cette rencontre a été animée conjointement par une partie du groupement de maîtrise d'œuvre : Espace et Territoires et Métis Ingénierie, avec le concours des élus et du service d'urbanisme de la CCPE.

Les habitants qui avaient fait l'effort de se déplacer (**15 personnes environ**) se sont montrés concernés par l'avenir de leur territoire. Il en est ressorti une vision contrastée d'un territoire aux nombreux atouts mais qui doit évoluer pour relever les défis de la modernité. En effet, son paysage architectural, qui reflète une harmonie entre patrimoine et nature, doit s'adapter aux nouveaux besoins en logements sans sacrifier le caractère des villages lorrains. Parallèlement, la mobilité, actuellement dominée par la voiture, doit évoluer vers des alternatives plus écologiques et inclusives. L'offre de services, en particulier de soins et pour la petite enfance, fait face à des défis malgré un cadre de vie attractif. Le renforcement de ces services, combiné à l'amélioration de l'habitat pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, sont au cœur des préoccupations de la CCPE. Sur le plan économique, la proximité du Luxembourg est un atout majeur. Cependant, la création d'emplois locaux et le développement du tourisme sont cruciaux pour dynamiser l'économie locale. Enfin, une stratégie de communication renforcée doit être envisagée pour valoriser les atouts du territoire et sensibiliser les citoyens aux enjeux actuels.

La réalisation et la distribution d'une **brochure d'informations** et d'une **affiche** ont également permis d'informer les habitants sur la démarche en cours et notamment sur la mise en œuvre du café-rencontre et des ateliers de secteur.

**Trois ateliers participatifs** ont alors été réalisés à des endroits différents du territoire où des thématiques ou problématiques différentes ont été abordées. Ils nous auront permis de rencontrer **une soixantaine d'habitants**. Ces différentes actions de concertation citoyennes ont été précédées ou complétées par **des rendez-vous avec chacun des élus communaux**. Ils nous auront permis de rencontrer tous les maires des communes et certains de leurs adjoints ou conseillers à qui nous avons posé des questions sur

leur façon de voir leur territoire aujourd'hui et demain. Nous disposons de **26 entretiens**.

Plus précisément, les actions de concertation en direction des habitants avaient pour objectifs de recueillir les attentes des habitants, d'identifier leurs besoins et leurs usages, ainsi que d'analyser leur sentiment d'appartenance au territoire et la façon dont ils se vivaient comme habitants de la CCPE.

Dans cet objectif ont été invités les habitants, sans la présence (théoriquement) d'élus afin de leur permettre de s'exprimer de la manière la plus libre possible.

Ces ateliers ont été un succès mitigé du point de vue de la participation et un franc succès du point de vue de la qualité du matériau recueilli.

**Des articles de presse** sont parus dans le journal local et dans le bulletin communautaire pour annoncer la tenue des diverses réunions et pour rendre compte du travail mené.

**Une page Facebook** a été expressément créé.

### *La chronologie*

Cette première phase de concertation s'est déroulée de février 2023 au début du mois de juillet 2023 :

- **Café-rencontre n°1** : 15 mars 2023 à la Halle d'Étain.
- **Rencontres individuelles avec les élus** : du 27 au 31 mars 2023.
- **Atelier citoyen n°1** : le 28 mars 2023 à 18h à la salle communale de Dieppe-sous-Douaumont
- **Atelier citoyen n°2** : le 29 mars 2023 à 18h à la salle Brasse d'Étain.

- **Atelier citoyen n°3** : le jeudi 30 mars 2023 à 18h au Foyer rural de Buzy-Darmont.

## **1.3. Le déroulement des premières actions de concertation**

### *Objectifs et mise en œuvre concrète*

Les différentes actions de concertation ont été animées par Christelle Stupka, sociologue (Métis Ingénierie), accompagnée par un ou plusieurs membres d'Espace et Territoires et pour la plupart des actions de l'un des membres du service urbanisme de la CCPE.

Chaque action a duré environ 2h, avec un socle identique pour tous :

- une rapide introduction visant à présenter le PLUi, la démarche de concertation et les objectifs précis concernant l'action en cours ;
- une discussion dans le cadre d'un système d'échanges transparent et interactif.

Les participants avaient pour objectifs :

- de caractériser leur territoire, à l'échelle globale ou à celle de leur village,
- d'évaluer les principales qualités et principaux dysfonctionnements,
- de soulever les principaux enjeux que devra traiter le PLUi.

Selon les thématiques ou lieux des actions, les discussions ont été orientées sur des points plus précis qui nous ont permis d'avoir une connaissance plus fine des grands enjeux sur le territoire.

### ***Une démarche constructive pour des échanges de qualité***

Globalement, on peut souligner la grande qualité des échanges, avec des participants motivés, souhaitant s'intégrer dans une démarche constructive, étant parfois critiques, mais évitant, la plupart du temps, les polémiques personnelles, pour se recentrer sur des enjeux communautaires.

L'ambiance a toujours été conviviale, la parole de chacun écoutée et respectée (même si certains sujets ont pu produire une ébullition plus importante) et l'attitude a toujours été constructive même quand il s'agissait d'indiquer des problèmes et des dysfonctionnements. Autant les éléments du diagnostic que les propositions faites lors des ateliers renvoyaient plus à l'intérêt collectif qu'à l'intérêt individuel de chaque habitant. Les participants ont tous apprécié la démarche réalisée.

Les attentes et les suggestions exprimées par les habitants au cours des différentes actions et au travers des entretiens ont été nombreuses et riches, reflétant des positions parfois très contrastées mais aussi la plupart du temps partagées.

Elles ne peuvent pas toutes trouver réponse dans le cadre du PLUI mais pourront le faire dans d'autres volets des politiques publiques locales. Elles sont néanmoins toutes consignées dans ce rapport.

Les interventions ont permis d'enrichir le diagnostic, de cerner les grands enjeux d'aménagement du territoire, et permettront sans nul doute de contribuer à la définition du projet.

**D'autres actions de concertation sont à venir** dans les mois qui viennent et viseront à affiner l'élaboration du PADD en interrogeant les habitants sur des problématiques très précises. En voici les principales :

- Café-rencontre n°2 (5 octobre à 18H30) : restitution du diagnostic aux habitants.
- Visite du territoire en bus (21 septembre) : en présence des élus et services.
- Réalisation de 3 balades urbaines : le 11 octobre à 10h puis à 14h et le 20 octobre à 14h.
- Réalisation d'un World Café (8 novembre à 18h) : réflexion avec les habitants sur des grands enjeux du PADD.
- Café-rencontre n°3 (date à déterminer) : présentation du PADD aux habitants.

## 2. LES PRINCIPAUX CONSTATS

---

### 2.1. Douceur de vivre et attachement au territoire

#### *Un cadre de vie au vert*

Ce qui fait la beauté et le charme de ce territoire, ce sont d'abord **ses atouts naturels**. Territoire en partie rural, il se caractérise par une présence importante de la nature. Tous les villages bénéficient d'un bel ancrage dans la nature grâce à la présence importante de la forêt, des vergers, des cultures, des sentiers et de la présence de la nature en leur sein même.

La beauté du territoire tient également à **la forte présence de l'eau**. De nombreux cours d'eau et étangs sont partout présents. Le territoire offre ainsi de nombreux points de vue sur l'eau.

La présence de l'eau participe très fortement à **la qualité de vie de ses habitants** car elle offre ici ou là des itinéraires de promenade, des espaces de loisirs ou encore des points de rencontre.

Le caractère vert et naturel du territoire est cité en priorité par ses habitants et est donc vu comme **un élément essentiel de son identité et comme un atout majeur qu'il convient de protéger**. On voit très clairement que les habitants sont attachés à cette identité qui fait de leur territoire un territoire agréable à vivre et à regarder.

#### *Des villages globalement bien entretenus*

Outre le patrimoine vert et naturel dont on vient de parler, les citoyens, habitants et élus, se montrent la plupart fiers de leurs communes.

Tout d'abord car **l'intérieur même des villages jouit de cette présence de la nature** grâce à la préservation de nombreux espaces verts, un effort de fleurissement et par la place de l'eau que l'on trouve dans de nombreuses communes.

Ensuite, car la grande majorité des participants trouvent que leurs villages sont de **jolis villages, agréables à vivre**. Ils se montrent également attachés à la préservation du patrimoine architectural ancien ou traditionnel du village lorrain.

Enfin, la beauté du territoire tient aussi à **la qualité de son entretien**. Les communes comptent un nombre de maisons vacantes et insalubres plutôt bas. Seuls les cœurs des communes plus urbaines souffrent d'une dégradation plus importante de leur habitat. Les villages sont dans l'ensemble jugés propres et bien entretenus, même si, ici ou là, on regrette la présence de verrues, de trottoirs ou de routes en mauvais état.

Cette qualité de cadre de vie suscite non seulement de la **fierté** chez ses habitants mais aussi **plaisir d'y vivre** au quotidien. Elle constitue pour eux un fort élément d'identité.

### **Une qualité de vie au vert**

L'un des points qui ressort le plus des ateliers lorsque l'on demande aux habitants de qualifier leur territoire, c'est, comme on a pu le voir, **son identité rurale**. Cette ruralité est liée bien sûr à son ancrage dans la nature (un territoire vert, avec ses forêts, ses cultures et la présence de nombreux espaces verts au sein des villages), à la bonne qualité de l'air que l'on respire, à la morphologie urbaine des différents villages (des centres-villages historiques, peu d'immeubles collectifs, la présence de nombreuses fermes, d'un petit patrimoine rural...), au nombre encore limité de ses habitants, ainsi qu'à la présence d'agriculteurs qui contribuent à conserver des cultures traditionnelles, porteuses de l'identité du territoire et de l'héritage du passé, tant en termes de cadre de vie que de mode de vie.

Cette identité rurale est citée comme un atout pour la qualité de vie. Les différents villages jouissent en effet **d'une vie calme et paisible**. Les communes sont décrites globalement comme tranquilles et sans problème. Certaines communes toutefois, les plus urbaines, sont citées pour compter sur plus d'habitants en difficulté. On déplore aussi la pauvreté en augmentation partout.

### **Un esprit villageois encore présent**

Il s'agit aussi d'un territoire décrit comme solidaire où l'on trouve toujours un « **esprit villageois** » grâce à de relations de bon voisinage et à la préservation d'une certaine vie sociale. Aux yeux de ses habitants, les villages en effet ont encore une âme, une identité villageoise, qui contribue à créer certaines formes de solidarité et de convivialité entre ses habitants. Ceci peut s'expliquer par les proportions humaines des villages qui font qu'on se connaît entre voisins, mais parfois aussi par la présence d'une vie de village grâce

aux quelques commerces qui restent, aux marchands ambulants, aux différentes manifestations et aux activités associatives.

Les habitants ont également souligné l'existence d'une **réelle solidarité** au sein des villages envers les personnes les plus vulnérables (surtout les personnes âgées qui ne conduisent pas) ; ce qui les préserve d'un grand isolement et leur permet de bénéficier d'une entraide au quotidien.

### **Une situation géographique attractive**

La qualité de vie sur le territoire et sa relativement bonne attractivité s'expliquent aussi par **la proximité de deux bassins de vie importants** : Verdun d'un côté et le Jarnisy de l'autre. Or on constate que les habitants, selon leur emplacement sur le territoire, sont tournés vers ces bassins de vie qui font totalement partie de leur quotidien.

En outre, sur le territoire lui-même, **la présence de nombreux services** (services scolaires, centres sociaux et de loisirs, services de santé, transports à la demande, activités sportives et culturelles, etc.) est vue comme un atout. **La présence d'entreprises** est soulignée, même si l'on regrette qu'elles ne soient pas plus nombreuses. **Les équipements présents** (pôles éducatifs, collèges, halle, maison de retraite, etc.) sont également mis en avant et de nombreux habitants soulignent également leur grande qualité.

**La présence de quelques commerces de proximité à Étain** permet d'assurer les besoins du quotidien. Le passage d'un boulanger ambulant dans de nombreuses communes est aussi vu comme un atout.

Enfin, outre la proche présence pour tous de bassins de vie actifs, le territoire présente aussi l'avantage selon ses habitants de se situer à

**proximité des axes autoroutiers** leur permettant un accès rapide aux grandes villes alentours (Metz, mais aussi le Luxembourg) et donc, aux zones d'emplois, services et commerces présents en dehors de la CCPE. **La proximité de la gare Meuse-TGV** est elle aussi montrée comme un atout.

## 2.2. Un territoire encore vivant mais fragile

### *Des villages dont on regrette qu'ils deviennent dortoirs*

La mixité fonctionnelle qui existe toujours sur le territoire, notamment grâce au bourg-centre (commerces, emplois et services restent présents) ainsi que la présence importante d'agriculteurs, le sens de la solidarité et de la convivialité qui fait partie de son identité montrent bien que le territoire de la CCPE n'est pas un territoire dortoir. Toutefois, les différentes discussions ont pu montrer une certaine nostalgie d'une vie de village plus unifiée, avec des habitants eux aussi plus liés. Certains déplorent en effet que l'esprit de village soit de moins en moins fort.

On constate ainsi chez les participants **une attention accrue à la perte du lien social et à l'appauvrissement de la vie sociale en général**. La traduction de cette perte de solidarité s'exprime de manière assez unanime dans le sentiment que les villages sont en train de devenir des villages dortoirs.

Si les participants s'accordent le plus souvent pour dire que cette tendance est imputable **aux transformations modernes de notre société** (lieu de travail éloigné, usage beaucoup plus intensif de la voiture, repli des ménages sur eux-mêmes, manque de temps, etc.), ils déplorent tout de même que les nouveaux et/ou jeunes habitants,

pour des raisons professionnelles et personnelles, s'investissent moins dans la vie de village. Mais ce phénomène est loin d'être propre au territoire de la CCPE et on peut l'observer partout.

### *Un bourg-centre que l'on sent fragile*

Les participants se sont montrés également **attentifs à la diminution des différents commerces et services de proximité**, à l'échelle du territoire mais surtout à Étain. Leur crainte principale concerne la disparition des différents services et surtout commerces existants. Ils font **le constat de commerces fragilisés** : certains ont dû fermer, d'autres vivent. La concurrence des grandes zones commerciales dans les territoires voisins, le manque d'une diversité commerciale suffisamment importante au centre-ville d'Étain et les contraintes de la vie moderne sont désignés comme les causes d'une fréquentation insuffisante de leurs commerces par les habitants eux-mêmes.

Les habitants se montrent donc très attachés au maintien de leurs commerces et services sur leur territoire qui, outre leur permettant de continuer à vivre sur le territoire et à faire vivre le territoire, sont autant d'occasions de rencontrer des gens et **d'entretenir un lien social** aujourd'hui beaucoup moins fort qu'il ne le fût.

Si l'on sent le bourg-centre fragile, c'est aussi parce **qu'une partie de son parc de logements n'est pas en bon état**. Il y a en effet dans la commune des logements qui sont vides et/ou mal entretenus. La vacance entraîne en effet le manque d'entretien qui finit par aboutir au délabrement. En termes d'image, ces logements abandonnés donnent **le sentiment d'une ville peu attractive et vieillissante**.

Si la vacance est attribuée en partie à **l'inadaptation des logements anciens aux désirs et besoins des familles modernes**, ainsi qu'au **manque d'attractivité que le bourg** peut susciter par rapport à certains villages alentours, elle est vue comme un problème pour le bourg mais aussi pour le dynamisme du territoire dans son ensemble : le territoire en effet a besoin d'un bassin de vie fort pour rester fort.

### ***Un marché de l'emploi que l'on juge peu séduisant***

Les participants se montrent inquiets quant à l'attractivité économique du territoire et sur sa capacité à fournir des emplois. Or l'emploi est la clef d'entrée et le point névralgique d'un territoire... Sans un marché de l'emploi attractif, ils craignent que les phénomènes de vieillissement de la population et de perte d'habitants ne s'accroissent.

### ***Un territoire où il manque de la proximité au quotidien***

La proximité des services essentiels est cruciale pour le bien-être et le développement harmonieux d'un territoire. Lorsqu'il y a un manque de services de proximité, les habitants doivent parcourir de relativement longues distances dans leur quotidien et ils peuvent ressentir une sensation d'isolement et de déconnexion. Cela complique la vie quotidienne des résidents, notamment celle des personnes âgées. L'absence de transports adaptés, de structures d'accueil ou encore de services de proximité peut en effet isoler ces personnes, les empêchant d'accéder facilement aux soins ou aux activités sociales. Ceci peut conduire à une diminution de leur qualité de vie.

De plus, l'absence de services locaux peut dissuader de nouveaux résidents de s'installer, entravant ainsi le développement économique et social du territoire.

### ***Une offre de soins, des services à la personne et des services pour la petite enfance insuffisante***

L'accessibilité à des soins de qualité est un pilier essentiel pour la santé et le bien-être des habitants. Une offre insuffisante en matière de soins, de services à la personne ou pour la petite enfance a des conséquences néfastes sur l'attractivité du territoire : difficultés pour les familles à trouver des structures d'accueil pour leurs enfants (d'autant que le territoire connaît aussi une pénurie d'assistantes maternelles) ; difficultés pour se soigner, difficultés au maintien à domicile pour les personnes âgées....

## **2.3. Des conditions de circulation à optimiser**

### ***Un maillage de liaisons douces à consolider***

Les échanges avec les différents habitants ont montré que **les liaisons douces du territoire étaient insuffisantes**, seules quelques communes bénéficient de voies vertes ou chemins de randonnée. Il s'agit donc d'un territoire vert et rural où, paradoxalement, **il est très compliqué de se déplacer à pied ou à vélo de manière sûre**. Concernant la circulation piétonne, les principaux dangers, outre l'absence de trottoirs, sont les trottoirs encombrés par le stationnement des voitures ou les conduites inciviles des automobilistes.

Enfin, les participants soulignent que si les sentiers ou chemins de traverse sont nombreux, ils ne sont **pas toujours assez bien entretenus et mis en valeur**.

### ***Des transports en commun à améliorer***

Territoire rural et parfois éloigné des pôles stratégiques, certains habitants, on l'a vu, regrettent de ne pas avoir d'autres choix que l'usage de la voiture, les transports en commun n'étant pas vraiment adaptés à leurs besoins.

**L'offre en transports en commun est en effet jugée largement insuffisante ou inadaptée** et oblige à se déplacer en voiture. En effet, la question des déplacements et de la nécessité d'avoir une voiture quand on habite sur ce territoire est revenue de manière récurrente dans les diverses discussions. **Les déplacements sont jugés coûteux et fastidieux** par les habitants et nuisent à leur qualité de vie ainsi qu'à l'unité du territoire car quand la circulation physique est difficile, la prise en compte de la continuité symbolique d'un territoire l'est aussi.

**L'existence d'un transport à la demande** ou plutôt de plusieurs transports à la demande **est peu connue**. De nombreux participants ont d'ailleurs appris leur existence lors des ateliers ! Pour ceux qui le connaissent, le TAD est jugé mal adapté aux besoins : un jour unique vers une destination unique, ce n'est ni suffisant, ni suffisamment attractif.

## **2.4. Une image du territoire dépréciée et à reconstruire**

### ***Un territoire qui souffre d'un déficit d'image***

A ce sentiment de déclin s'ajoute le constat que cette partie de la Meuse souffre historiquement **d'une image de marque plutôt négative** car elle ne jouit pas d'une identité et d'une attractivité aussi forte que celles de ses territoires voisins : elle ne peut rivaliser avec l'attractivité touristique du Grand Verdun ni avec la vitalité plus urbaine et économique du Jarnisy.

De fait, ce territoire souffre réellement **d'un déficit d'image touristique**. Même si on peut y dénombrier quelques résidences secondaires, gîtes ou aires de camping-cars, il n'attire pas le flot de touristes que l'attrait pour la Grande Guerre peut faire venir chez son voisin. L'absence d'offre touristique concertée et de communication active ne permet pas non plus de bien faire connaître les atouts de ce territoire.

S'ajoute à cette problématique que les propres habitants du territoire méconnaissent en général ses richesses et sa valeur et ne sont donc pas les meilleurs promoteurs de leur lieu de vie. Ils ont une image plutôt dépréciée de leur territoire qui les pousse à se renfermer dans un certain fatalisme. Au manque de connaissance s'ajoute donc **un certain manque de confiance**.

### ***Un territoire qui manque encore d'unité***

Les contours de la Communauté de Communes sont plutôt bien connus par ses habitants. Ils en connaissent les limites et, même si les circulations ne se font pas au quotidien de part et d'autre du territoire, on sent qu'il s'agit d'un territoire qui n'est pas seulement

administratif, à l'instar de nombreux autres, mais qu'il a fait l'objet **d'une appropriation par ses habitants**.

Mais pour certains élus, la Communauté de Communes peut aussi être **un outil de gestion complexe et lourd à gérer** par rapport à leurs faibles ressources en temps et personnes au niveau local. Où trouver le temps d'assister à toutes ces réunions ? Comment pouvoir s'investir dans des commissions sans avoir le temps ou les moyens de se former sur des points somme toute très techniques ?

Par ailleurs, **la gestion intercommunale ne leur semble pas toujours logique** (pourquoi modifier des modes de fonctionnement qui marchent bien ?) car elle introduit parfois des dépenses supplémentaires, elle ralentit les processus d'intervention et n'est pas toujours adaptée aux spécificités locales.

A cela s'ajoutent parfois des interrogations sur **les modalités de l'investissement des élus dans l'entité**, prises entre poursuite d'intérêts étroits, difficulté de se projeter dans un intérêt collectif communautaire et gestion délicate du décalage entre élus et habitants, quant à cet intérêt collectif précisément.

Parfois, élus et habitants ont tendance à craindre que **la Communauté de Communes se substitue aux communes**. On redoute qu'à terme, les communes disparaissent et soient gérées au niveau intercommunal ; ce qui entraînera forcément une perte de leur pouvoir au détriment des plus grosses communes, à l'instar de ce qu'ils peuvent déjà constater aujourd'hui.

► Pour conclure, la CCPE, autant comme territoire de vie que comme territoire administratif, bénéficie **d'une image plutôt positive chez ses habitants** (citoyens et élus). Ils saluent un cadre et une qualité de vie agréable, la présence de solidarités et une identité particulière de territoire rural à laquelle ils sont attachés. En retour, cette bonne image est souvent accompagnée de la  **Crainte d'une**

**accentuation des phénomènes négatives qui touchent le territoire** (baisse des services et commerces, isolement, diminution du lien social, etc.) pour lesquels les habitants font preuve d'une certaine prudence et d'une vigilance accrue car ils ont peur que leur territoire bien aimé finisse par perdre son esprit convivial et son dynamisme.

## 3. LES PRINCIPAUX ENJEUX

---

### 3.1. Valoriser les potentiels du territoire

Au fil de nos actions de concertation, nous avons pu constater que ce qui compte vraiment pour les habitants, c'est préserver leur territoire et plus particulièrement leurs villages et leur qualité de vie. Mais si les habitants aiment leurs villages tel qu'ils sont, les changements de la vie moderne ne permettront pas de préserver leur identité sans la mise en place d'une politique volontariste dirigée dans ce sens.

#### *Valoriser les potentiels du territoire*

Comme nous l'avons vu dans le portrait du territoire, la CCPE jouit d'atouts considérables mais certains ne sont pas suffisamment exploités ou mis en valeur. Ses potentiels sont plus ou moins valorisés, certains ne sont pas assez connus ni reconnus, que ce soit par les habitants du territoire que par ceux de l'extérieur. Le territoire souffre d'un déficit d'image et est éclipsé en partie par le territoire voisin. Les habitants regrettent que les atouts du territoire ne soient pas plus mis en valeur (le territoire vert, la présence de l'eau, les produits locaux, le patrimoine architectural, etc.) et que l'offre touristique ne soit pas assez globale.

Il existe **un potentiel d'attractivité pourtant réel** dans les paysages de la CCPE qui présentent notamment de superbes ambiances marquées par la beauté des paysages de la vallée de la Meuse, les massifs forestiers, les bords de l'Orne, les étangs ou encore tout le patrimoine historique ou le petit patrimoine rural.

L'objectif serait donc de **faire de ces paysages et du mode de vie qui les accompagne un support de développement touristique** et offrir également des possibilités d'activités culturelles et de loisirs destinées aux habitants dans leur vie quotidienne.

- **Valoriser la présence de l'eau**

Le diagnostic montre que l'eau est considérée comme une vraie richesse du territoire. Valoriser sa présence permettrait de répondre à des enjeux :

→ **paysagers** car la présence de l'eau et sa mise en valeur constituent un point fort en termes de qualité et d'identité paysagères,

→ **environnementaux** car la valorisation de l'eau permettrait aussi de mener une réflexion sur la préservation de la qualité de l'eau et des différents sites. Or on a constaté chez de nombreux participants de réelles préoccupations écologiques.

→ **sociaux** pour en faire des espaces de rencontre ou de loisirs, à l'instar de ce qui est fait au niveau de l'étang du Perroi ou du réaménagement du site de l'ancienne baignade à Étain.

→ **touristiques** car la création d'activités autour de l'eau telle que la pêche, les sports nautiques, le développement d'itinéraires de promenade sont propices à la reconquête et à la découverte des paysages de l'eau et permettront ainsi de favoriser le tourisme.

- **Valoriser le paysage rural et son patrimoine**

- **Protéger le patrimoine vert existant** : certains éléments naturels qui fondent l'identité du territoire sont menacés par l'urbanisation, par les changements de mode de vie et par les actions de l'homme en général. La question de la préservation de l'environnement a été évoquée lors de la réunion publique mais moins en ateliers. Certains participants toutefois ont plaidé pour un plus grand respect de la nature, se sont montrés soucieux de la protection des vergers, des haies, de la forêt ou encore des terres agricoles (à échelle humaine) car ces éléments naturels contribuent à la préservation de la biodiversité et à la diversification des paysages et font l'objet d'un attachement particulier.

- **Mettre en valeur certains éléments du patrimoine vert**. A côté des actions de protection, il est apparu que certains éléments devaient avant tout être valorisés : les sentiers, les chemins de traverse, certains étangs, la forêt ou encore les espaces verts au cœur de certains villages ... car ils renferment un potentiel jusqu'alors trop peu exploité. Dans un autre registre, les participants se sont montrés soucieux de valoriser les productions agricoles locales, notamment au travers d'une offre touristique car il existe sur le territoire une très faible valorisation des produits locaux.

Cette valorisation aurait plusieurs enjeux :

- **Favoriser la découverte et l'appropriation de ces espaces verts** par tous les habitants. Ils peuvent en effet devenir des lieux de détente et de convivialité.

- **C'est une ruralité qui ne doit pas être juste décorative**, mais qu'il faut faire vivre, mettre en scène et en mouvement.

- **Valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti des différentes communes**

L'enjeu principal serait de permettre le développement du territoire dans un cadre cohérent et maîtrisé qui puisse garantir la qualité de la vie quotidienne dans le respect de l'identité du territoire.

Il y a d'abord **un important travail à faire sur les maisons délabrées ou en ruine et plus généralement sur la revalorisation du patrimoine bâti ancien**, notamment dans le bourg-centre qui doit redevenir une vitrine pour le territoire dans son ensemble. Face au coût important de la réhabilitation, on suggère de débloquer plus d'aides ou, au moins, d'aider davantage au montage des dossiers de rénovation grâce à un appui technique, de type « guichet unique » car il y a beaucoup d'évolutions réglementaires difficiles à suivre pour tout un chacun.

La valorisation du patrimoine bâti doit aussi passer par **une réflexion sur l'insertion de l'architecture contemporaine dans l'ancien et sur la modernisation du patrimoine ancien**. Les participants aux ateliers se sont montrés en effet soucieux de l'harmonie d'ensemble des villages. Si pour certains, ce n'est pas un problème que se côtoient des styles architecturaux d'époques différentes, pour d'autres, au contraire, c'est un facteur fort d'enlaidissement des villages. Comme la construction de nouveaux logements est inexorable, les habitants plaident pour une meilleure réglementation. Il a aussi été suggéré de ne pas brider les nouvelles constructions ou réhabilitations et même d'assouplir des règles d'urbanisme, jugées parfois arbitraires.

### **Constituer une offre touristique plus diversifiée**

Notre diagnostic a montré que le territoire possédait des atouts nombreux et variés (quelques vestiges et lieux de mémoire de la Grande Guerre, patrimoine vert, architectural, historique, présence de l'eau, la Halle...) mais absolument pas valorisés au sein d'une offre touristique. L'offre touristique est à constituer et devrait être globale pour permettre de donner envie aux touristes de venir et rester sur le territoire. Dans ce dessin, quelques pistes de travail se sont dessinées à travers les propositions des participants aux ateliers :

- **Proposer une offre touristique concertée sur le territoire** L'idée serait de proposer un parcours touristique de découverte des différentes richesses du territoire :

→ le territoire vert et les activités « nature » ;

→ le territoire gourmand et ses produits locaux, son agriculture ;

→ le territoire historique avec les lieux de mémoire de la Grande Guerre mais aussi son patrimoine ;

→ le territoire d'eau, ses cours d'eaux, ses étangs et les activités dédiées...

Il semblerait donc intéressant de proposer une offre globale qui permette de faire (davantage) venir le touriste et surtout de le garder plus longtemps sur le territoire en lui permettant de varier les activités et de rayonner sur l'ensemble du périmètre, à la découverte de toutes les richesses.

- **Mettre en place une communication avec des supports variés et à des échelles du territoire différentes pour faire connaître encore davantage le territoire.** La communication n'est pas absente sur le territoire mais, selon les participants, elle pourrait être encore améliorée, surtout à destination des habitants eux-mêmes, qui, de leur propre aveu, sont peut-être ceux qui connaissent le moins leur territoire. Sans doute faudrait-il multiplier les supports (papiers, numériques) et les échelles (communales, intercommunales, départementales...) afin d'espérer toucher plus de gens. La communication n'est toutefois pas simplement une affaire d'informations : il ne suffit pas de passer les informations pour faire venir les gens, il s'agit aussi de leur donner envie. Il faut travailler sur l'image du territoire, surtout auprès des habitants pour qui les richesses du territoire sont devenues (presque) invisibles. Il faut faire **un travail sur l'image** et donc mettre en place une communication globale dans l'objectif de valoriser le territoire dans toutes ses dimensions.

- **Développer la présence d'infrastructures** permettant d'accueillir des touristes. Les participants aux ateliers ont noté que le territoire manquait réellement de lieux permettant aux touristes de se loger ; ce qui les oblige à sortir du territoire pour passer la nuit. Il manque aussi des lieux pour se poser, des lieux qui encouragent à la rencontre et à la convivialité... De nombreux villages sur le territoire ne possèdent en effet ni commerces, ni restaurants ou bars, ni aucun autre lieu permettant la rencontre. La création de petites structures proposant des activités variées (restaurants, gîtes, buvettes, loisirs, etc.) permettrait non seulement de retenir les touristes, mais aussi de resserrer les liens entre les habitants du territoire eux-mêmes.

### 3.2. Préserver la vitalité du territoire en développant de nouvelles activités et services

Les habitants ont le sentiment que l'équilibre dont leur territoire jouit actuellement est fragile et que les commerces et services existants ne sont pas acquis pour toujours ; c'est pourquoi ils imaginent que l'encouragement à la création de nouveaux commerces et le développement de nouvelles activités ou services permettraient de lutter contre la résidentialisation grandissante et contribueraient à faire venir des jeunes et des familles sur le territoire. La consolidation de l'offre touristique évoquée précédemment est une première piste mais il en existe d'autres.

#### *Consolider l'offre de services et de commerces*

- **Stimuler l'offre commerciale**

Les habitants souhaitent **favoriser l'installation de nouveaux commerces**, à la fois **quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie...)** pour lutter contre les déplacements en voiture trop nombreux et pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, donc moins mobile, mais aussi **des commerces plus variés au centre-ville d'Étain**. Ils y voient en effet la possibilité de créer une dynamique qui permettrait aux commerces existants actuellement d'être davantage fréquentés et de satisfaire une population plus jeune en demande d'enseignes plus branchées. En outre, si le territoire jouit d'une offre commerciale plus vivante et dynamique, il gagnera en attractivité et pourra ainsi espérer gagner de nouveaux habitants tout en satisfaisant la population actuelle.

- **Créer des espaces de rencontre du quotidien**

Comme nous l'avons souligné, les transformations modernes de la société ont progressivement conduit à la fermeture des commerces de proximité dans les villages. Il en reste peu ou pas dans l'ensemble des villages du territoire. Ainsi les personnes âgées et les adolescents, qui n'ont pas toujours la possibilité de se rendre dans les villes voisines, peuvent-ils souffrir d'un sentiment d'isolement ou d'ennui. L'idée est donc de **créer des lieux, pas forcément à vocation commerciale, mais pourquoi pas associatifs ou municipaux, où les gens puissent se rencontrer, boire un verre, échanger...** Comme il n'est pas toujours simple de faire cohabiter des populations qui ne partagent pas les mêmes intérêts, on peut imaginer faire fonctionner ces lieux avec des temps dédiés : les personnes âgées sont davantage libres en journée, les adolescents en fin d'après-midi et le week-end...

#### *Réfléchir au bien- vieillir sur le territoire*

La problématique du vieillissement est revenue de manière récurrente dans les discussions. La question principale est de réfléchir à comment permettre aux personnes âgées de **rester vivre sur leur territoire tout en préservant leur qualité de vie**. Le territoire voit sa population vieillir, il s'agit donc de faire de ce point jugé plutôt faible un atout et capitaliser sur le potentiel économique que cela représente.

- **Renforcer l'offre de soins**

Il s'agirait tout d'abord de **renforcer certains services de soin** actuellement saturés et créer ou encourager à la création de ceux qui manquent afin d'éviter aux habitants de faire des déplacements longs pour se soigner.

Il s'agirait aussi de **développer les services à la personne** (portage de repas, soins, ménage, etc.) afin de permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez elle et dans les meilleures conditions possibles. Il s'agirait aussi d'une réponse possible aux problématiques de mobilité et d'isolement des personnes âgées.

- **Penser l'offre en logements en termes de parcours résidentiels**

Les participants aux ateliers notent également que certaines personnes âgées ne peuvent plus ou ont de grandes difficultés à entretenir leur maison devenue trop grande. Si leurs maisons ne sont plus adaptées, elles ne souhaitent toutefois pas quitter leur cadre de vie ; c'est pourquoi de nombreux habitants et prioritairement des élus suggèrent de réfléchir à **la création de petites résidences pour personnes âgées ou de logements individuels adaptés**.

De la même façon que l'offre en logements actuelle (de grandes maisons individuelles) n'est pas toujours adaptée au vieillissement, **elle ne répond pas non plus toujours aux besoins ou aux capacités financières des plus jeunes**. L'accession à la propriété est facilitée pour les jeunes grâce à la rénovation de maisons anciennes. Néanmoins l'offre locative, à destination des jeunes, des militaires mais aussi des familles monoparentales, est actuellement insuffisante. Ainsi, l'adaptation du parc immobilier, notamment par le développement de logements seniors ou de logements de type T1 à T3, est un objectif prioritaire.

Pour favoriser la mixité sociale qui, on l'a vu, fait parfois défaut, il faudrait donc veiller à proposer **un éventail de logements, en typologie et en prix**, qui puisse permettre aux habitants du territoire

d'évoluer au sein même de leur village au gré de leurs besoins changeants.

### 3.3. Améliorer toutes les circulations

#### *Travailler sur la fluidité de la circulation et sur les liaisons avec les principales centralités*

Les problèmes de circulation physique entravent la circulation symbolique entre les gens. Or les constats ont montré que la circulation routière et surtout le manque d'alternatives faisaient partie des préoccupations des habitants. L'un des enjeux qui nous semble attaché à cette question est celui du lien social car **l'utilisation de la voiture et les difficultés de circulation accentuent les problèmes d'isolement**. Ces différentes préoccupations liées à l'usage de la voiture s'articulent autour de plusieurs propositions où sécurité et accessibilité sont intimement liées.

L'une des solutions évoquées est **d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture individuelle**. Certains équipements et services sont déjà présents sur la CCPE avec notamment un service de transport à la demande et la présence de quelques lignes de bus, ainsi qu'une gare ferroviaire. Aux dires des habitants, leur utilisation pourrait toutefois être plus importante. Plusieurs facteurs semblent expliquer cette sous-exploitation : horaires pas adaptés, connexions entre les bus compliquées, destinations limitées mais aussi manque de connaissance et d'habitude... Il y a sans doute un travail d'ajustement à faire en termes de fréquence et de connexion, mais il y a aussi un travail de communication à mettre en place pour que des personnes qui, par inertie, par peur ou simplement méconnaissance, se mettent à utiliser ces transports en commun.

Pour améliorer la qualité des déplacements routiers, il a aussi été suggéré **d'encourager le co-voiturage**. C'est une proposition qui a

été faite à plusieurs reprises car le co-voiturage permettrait à la fois d'alléger le trafic, de partager les charges (en termes de coût et de fatigue) liées aux déplacements en voiture. S'il existe déjà du co-voiturage sur le territoire, les participants se demandent s'il ne serait pas possible de l'institutionnaliser via la mise en place de plateformes gérées au niveau intercommunal.

### ***Créer davantage de liaisons douces de qualité et sécurisées***

Les échanges avec les différents participants ont laissé apparaître que le territoire manquait de liaisons douces ; ce qui empêche une circulation à pied ou à vélo sûre. L'enjeu serait de favoriser les déplacements doux afin de soulager, même si ce n'est que dans des proportions limitées, une population parfois lasse de devoir se servir de la voiture et de permettre à des personnes non motorisées (enfants, adolescents, personnes âgées...) de se déplacer plus facilement et en toute sécurité. Dans cet objectif, il s'agirait donc de créer davantage de liaisons douces et de combler les trous là où elles existent déjà.

## 4. CONCLUSION

---

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la CCPE a souhaité l'organisation d'une concertation active avec ses habitants. Dans cet objectif ont été mis en place un premier café-rencontre et trois ateliers de concertation. D'autres actions seront organisées pendant la phase d'élaboration du PADD. Ces premiers rendez-vous nous ont permis de collecter, en plus des entretiens avec les élus et de nos observations sur le terrain, de nombreux éléments pour comprendre et améliorer le fonctionnement du territoire.

La Communauté de Communes du Pays d'Étain (CCPE), riche de son patrimoine naturel et architectural, fait face à des défis majeurs pour son développement futur. Des enjeux liés à l'urbanisme, à la mobilité, à la qualité de vie, à l'économie, à l'habitat et à la communication ont été identifiés, suscitant la nécessité d'actions stratégiques pour améliorer la résilience et la dynamique du territoire.

La CCPE se distingue par ses paysages harmonieux, un assemblage subtil entre le patrimoine architectural et l'environnement naturel. Cependant l'équilibre entre le maintien de cette identité locale et la nécessité d'une croissance urbaine se révèle délicat. Des actions pour garantir l'intégration appropriée des nouveaux logements, tout en respectant le caractère typique des villages lorrains, doivent être envisagées.

Le territoire est actuellement dominé par la voiture individuelle, un modèle de mobilité qui doit être repensé. L'amélioration du transport à la demande, le développement de pistes cyclables et de voies vertes sont des solutions à explorer pour favoriser une mobilité inclusive et plus respectueuse de l'environnement.

La CCPE profite d'une situation géographique avantageuse, d'un esprit villageois et d'une qualité de vie appréciable. Toutefois, la Communauté de Communes fait face à certains enjeux, notamment le manque d'offres de soins pour sa population et de services pour la petite enfance. Des efforts sont en cours pour améliorer et diversifier l'offre de services afin de rendre le territoire encore plus attractif pour de nouveaux résidents.

L'emploi local se révèle être un enjeu prédominant. Bien que la proximité avec le Luxembourg soit un atout indéniable, la CCPE doit stimuler l'implantation d'entreprises via, par exemple, une politique fiscale attractive ou en développant davantage le tourisme grâce à une réflexion sur une offre globale et plus concertée.

Enfin, la communication actuelle semble insuffisante pour valoriser les atouts et les actions de la CCPE. Une stratégie de communication axée sur la promotion du territoire doit être envisagée pour renforcer son image et son attractivité.