

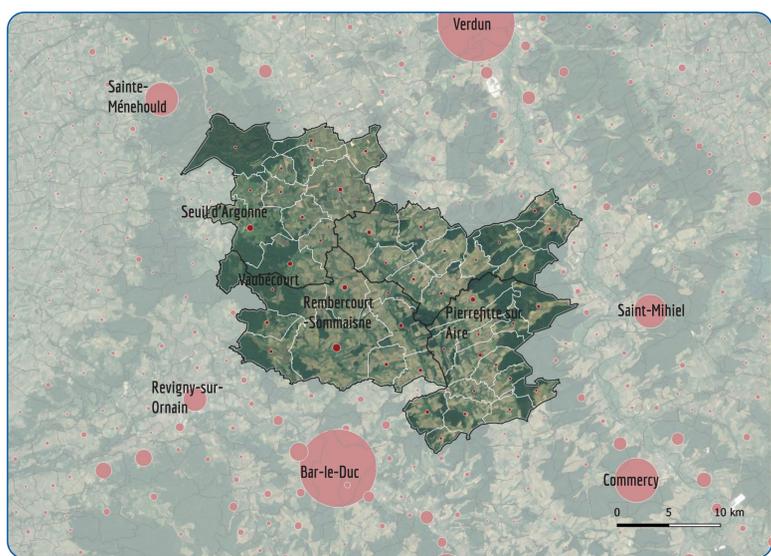
# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Suivez l'actualité du PLUi sur : [http://www.cc-aireargonne.fr/plui\\_fr.html](http://www.cc-aireargonne.fr/plui_fr.html)

## LE DIAGNOSTIC

### Une inscription dans un territoire élargi



Pôles de population en 2017

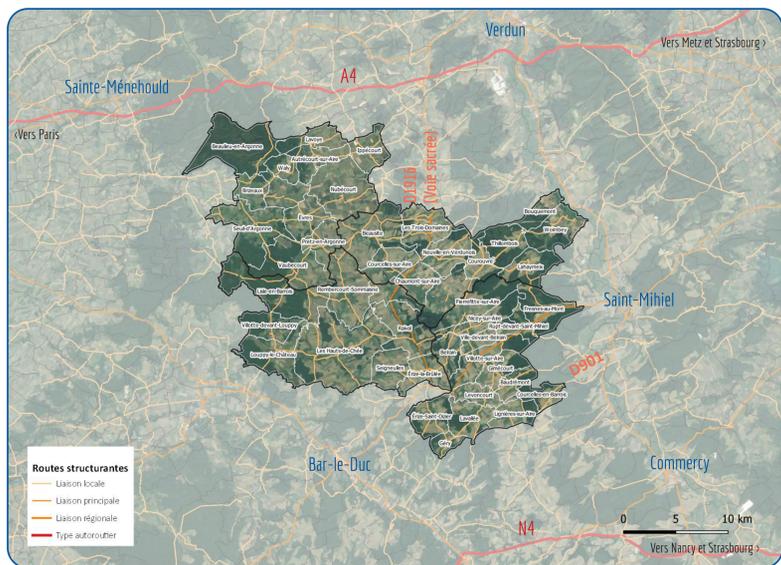
Source : Insee, 2020 (cercles proportionnels au nombre d'habitants)

Le territoire, positionné au cœur de la Meuse, est fortement polarisé par l'influence des agglomérations voisines : Bar-le-Duc, Verdun, et dans une moindre mesure, Saint-Mihiel et Sainte-Ménehould.

Ces pôles extérieurs répondent aux besoins de la population en matière d'emplois (près des 2/3 des actifs vont travailler à l'extérieur du territoire), de services et de commerces. Cette dépendance au quotidien renforce la précarité liée à la mobilité, aujourd'hui essentiellement assurée par la voiture individuelle.

L'offre de services et de commerces du territoire est concentrée sur quelques pôles qui forment des relais de proximité. Trois bourgs centres émergent comme pôle à l'échelle du territoire : Seuil d'Argonne, Pierrefitte-sur-Aire et Vaubécourt.

### Une forte accessibilité nationale mais une desserte locale limitée



Réseau routier structurant

Source : Cittanova, IGN, 2020

L'accessibilité nationale et internationale est assurée par la présence de la gare TGV sur la commune des Trois-Domaines. Celle-ci permet de rejoindre Paris en 1 h et l'aéroport Roissy Charles De Gaulle ainsi que les capitales régionales. Avec 240 000 voyageurs annuels, elle a largement dépassé ses objectifs. Les retombées sur le territoire demeurent limitées du fait de l'absence d'une offre économique ou touristique identifiée autour de la gare.

En contraste, l'offre de mobilité locale reste tournée vers la voiture individuelle du fait de la faible densité du territoire. L'axe de la RD 1916 qui relie Bar-le-Duc à Verdun structure cette offre et accueille les principales lignes de bus, en lien avec la gare TGV, et la RD11 relie Bar-le-Duc à Commercy et Nancy.

En ces temps de développement du télétravail et de mise en place de services à distance qui pourraient en partie répondre aux enjeux de mobilité sur le territoire, la connexion Internet et Mobile du territoire reste encore très partielle et peu performante, le déploiement du Très Haut débit est en cours de déploiement avec un horizon rapide. C'est un enjeu majeur pour l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

### Une économie profondément rurale

1 400 emplois en 2017

L'emploi sur le territoire baisse régulièrement depuis 40 ans (- 600 depuis 1975). Cette dynamique s'observe à l'échelle régionale en raison de plusieurs facteurs (déprise démographique, forte tradition industrielle en recul, socle agricole en crise...).

L'économie est fragilisée par l'absence de pôles d'emplois notables et la faible densité locale.

34 % d'emplois dans l'agriculture

L'emploi reste fortement marqué par l'agriculture, pilier économique du territoire, marquée par les grandes cultures et l'élevage. La fromagerie de Raival est d'ailleurs le principal employeur privé du territoire.

L'activité agricole est encore très présente dans l'ensemble des villages même si les exploitations ont tendance à chercher de l'espace en-dehors du tissu urbain.

49 % des emplois liés à la consommation locale

Le territoire n'a pas de vrai passé industriel. Pour autant, du fait du poids de l'agriculture, les emplois étaient majoritairement productifs jusqu'à récemment.

La croissance des emplois dits «présentiels» (en réponse aux besoins des habitants ou des touristes) a été importante ces dernières années notamment en écho à l'évolution des modes de vie et au phénomène de périurbanisation (arrivée de populations dans les années 1980-2000 qui travaillent sur les agglomérations voisines).

75 % d'établissements sans salariés

Le tissu économique local est relativement stable avec 750 établissements, marqué par le poids de l'agriculture et de l'artisanat qui profite de la position centrale du territoire entre les agglomérations meusiennes.

La plupart des entreprises se positionne en cœur de village et de hameaux en l'absence d'offre foncière dédiée. La zone d'activités de la Gare TGV est une opportunité de diversification de l'économie locale mais sa cible et son dimensionnement restent à calibrer.

### Une dynamique associative qui porte l'offre culturelle et sportive et contribue à l'attractivité touristique

Le territoire dispose d'un important patrimoine bâti (Beaulieu-en-Argonne, Château de Thillombois, églises fortifiées...) et naturel (étangs et forêts de l'Argonne) reconnu. Sa mise en valeur est assurée localement par un tissu dense d'associations qui fait vivre ces lieux : événements, expositions, balisage des sentiers de randonnées... Certaines initiatives (Vent des Forêts, Anes Art'Gonne...) permettent de faire rayonner le territoire.

Aujourd'hui, le tourisme est principalement le fait d'excursionnistes habitant dans la Région ou hébergés dans les agglomérations voisines. Le territoire propose une offre diversifiée, dominée par les gîtes et les maisons d'hôtes mais la faible offre commerciale et de restauration limite l'attractivité pour les séjours longs face à l'offre des agglomérations voisines et les retombées économiques.



### Zoom : le diagnostic agricole



En 2020, la Chambre d'agriculture a rencontré 271 exploitations sur les 280 que compte le territoire pour mieux comprendre les réalités de l'agriculture aujourd'hui et les besoins de l'activité à horizon 10 ans.



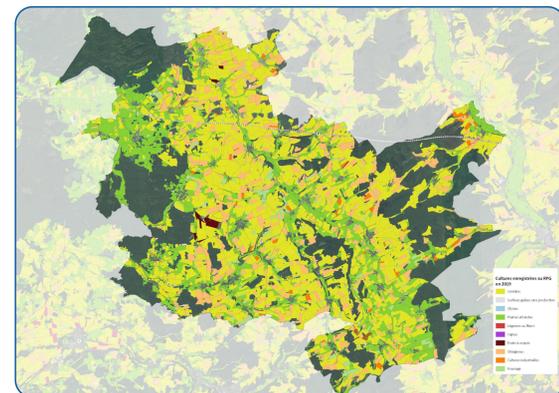
**280 exploitations en activité**  
pour 440 emplois  
124 ha en moyenne de surfaces utiles  
Environ 100 ha de surfaces de bâtiment

L'élevage est en recul au profit de la polyculture et surtout des grandes cultures avec une transformation des paysages.

Les sites d'exploitations sont toujours très présents au sein des villages mais cherchent de plus en plus à en sortir pour faciliter l'activité interrogeant sur le devenir du bâti délaissé.

Un engagement progressif pour les circuits-courts.

Des acteurs centraux dans la transition énergétique (éoliennes, méthanisation, solaire...).



Surfaces agricoles par type de culture : des prairies dans les vallées, une dominante de céréaliculture, la forêt très présente aux marges du territoire

Source : Cittanova, RPG, 2020

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Communauté de Communes

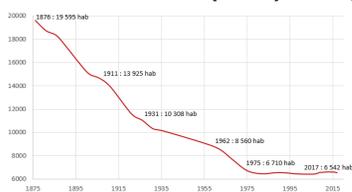


Suivez l'actualité du PLUi sur : [http://www.cc-aireargonne.fr/plui\\_fr.html](http://www.cc-aireargonne.fr/plui_fr.html)

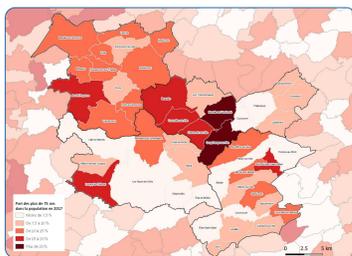
## LE DIAGNOSTIC

### Des formes urbaines qui évoluent au fil du temps

### Un nombre d'habitants stable mais des profils qui évoluent



Evolution de la population sur le temps long  
Source : Insee, 2020



Part des plus de 75 ans dans la population en 2017  
Source : Insee, 2020

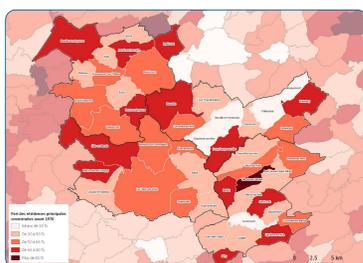
Entre 1880 et 1970, la population a été divisée par 3 pour atteindre environ 6 549 habitants. Depuis les années 1970, le territoire bénéficie d'une relative stabilité alimentée par le solde migratoire à l'occasion de deux épisodes de desserrement des agglomérations voisines (1980 puis 2000). Cela a profité principalement aux communes du sud-est du territoire.

Ces dix dernières années, le territoire a gagné 0,1 % de population supplémentaire en moyenne annuelle contre une baisse de -0,1 % pour le PETR Cœur de Lorraine et - 0,2 % pour le département de la Meuse.

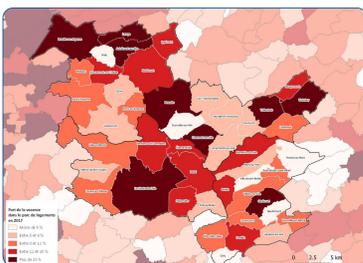
Cette attractivité a permis un certain renouvellement générationnel sur le territoire, notamment dans les communes du Sud. Cependant, si le phénomène a été ralenti, le territoire est tout de même concerné par un fort vieillissement de sa population : les plus de 60 ans représentent 30 % de la population contre 24 % il y a 10 ans. Si le taux des plus de 75 ans est resté stable, ce sont les jeunes retraités qui se sont multipliés : le territoire doit anticiper le vieillissement de ces populations et des besoins en services et adaptation de logements qui en découlent.



### Un parc de logements peu adapté à la diversité des besoins



Part des résidences principales construites avant 1970  
Source : Insee, 2020



Poids des logements vacants en 2017  
Source : Insee, 2020

Le parc de logement du territoire est caractérisé par son profil très monotypé : ce sont de grands logements (90 % du parc compte plus de 4 pièces) et de maisons individuelles (96 %).

Sur les 3 570 logements que comptent le territoire en 2017, plus de la moitié date d'avant 1970 et des premières réglementations thermiques. La problématique de performance énergétique est bien identifiée sur le territoire, accompagnée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui connaît un vrai succès.

Le parc continue de se renouveler avec des constructions neuves (150 ces dix dernières années) mais aussi par la rénovation du bâti : 25 % des logements produits ces dix dernières années l'ont été par changement de destination ou division de logements existants.

Cependant, la vacance reste importante et progresse sur le territoire : elle atteint 12 % de moyenne sur le territoire et pose la question de la remise sur le marché de logements qui se dégradent au fil du temps. Cette situation est d'autant plus problématique que la faible attractivité du territoire induit certes des prix bas mais surtout un marché de l'habitat atone qui encourage peu à l'investissement dans la réhabilitation de l'ancien.

### Une consommation d'espace limitée



56 ha

C'est la surface de terres agricoles et naturelles consommées pour d'autres usages.

26 ha

pour la construction de bâtiments agricoles (hangars, silos, bâtiments d'élevage...)

25 ha

pour l'habitat (densité moyenne : 6 log/ha)

5 ha

pour les activités économiques et les équipements

(consommation mesurée sur la période 2010-2020)



#### XIV<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle : le village-rue lorrain

La majorité des communes sont organisées autour d'une rue principale. Les maisons s'alignent en travées fonctionnelles répondant aux besoins de l'agriculture : l'habitation, la grange... L'augmentation de la population jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle a été absorbée par le comblement des dents creuses laissant place à un alignement dense de constructions mitoyennes. L'espace public partagé est illustré par la présence d'un usoir (bande de terre entre le bâtiment et la rue) qui sert d'espace de stockage commun.



#### Années 1920-1930 : la reconstruction sur site à l'identique «modernisé»

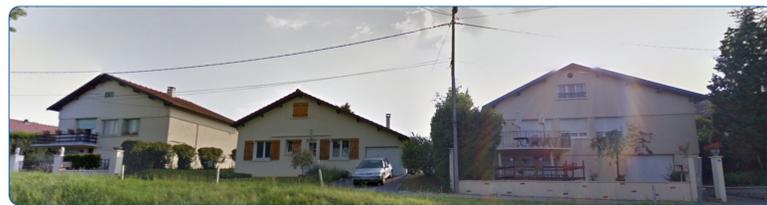
Un certain nombre de communes ont été détruites totalement ou partiellement lors de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale. La reconstruction s'est faite sur site reprenant les codes régionaux mais intégrant les besoins modernes : élargissement des voies pour la voiture, transformation des usoirs en espaces privés, espaces publics concentrés autour des bâtiments officiels, perte de la mitoyenneté par élargissement des parcelles. Les formes architecturales traditionnelles sont reprises avec des matériaux modernes.

Enfin, le village n'est plus seulement agricole, de nouvelles formes de maisons apparaissent (maisons de ville, villas...).



#### Années 1950 : la reconstruction sur plan

Suite aux combats de la seconde guerre mondiale, quelques communes ont dû faire l'objet d'une reconstruction partielle. A l'image de Villotte-sur-Aire, cette reconstruction s'est faite sur plan en mettant en avant l'architecture moderne (pierres apparentes, étages...).



#### Années 1970-2000 : les lotissements et les nouvelles constructions ponctuelles

Depuis les années 1950, le développement s'est fait souvent de façon ponctuel en prolongement des rues. Dans les principales communes, il s'est organisé autour de lotissements dont les formes architecturales et la densité tranchent avec les pratiques passées.

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Suivez l'actualité du PLUi sur : [http://www.cc-aireargonne.fr/plui\\_fr.html](http://www.cc-aireargonne.fr/plui_fr.html)

## L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

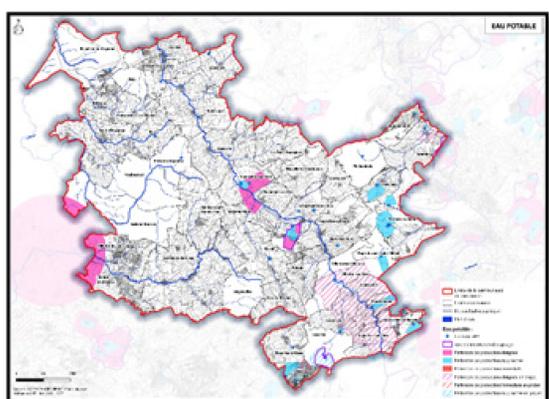
### L'eau, une ressource à préserver sur le territoire



Le territoire est articulé autour de la vallée de l'Aire et de ses affluents, ainsi que d'autres cours d'eau comme la Chée ou la Biesme. Certains d'entre eux présentent une qualité moyenne voire mauvaise (Aire aval, Chée, Biesme).

Des travaux de restauration sont en cours sur certains cours d'eau (ex : la Chée) pour restaurer leur qualité ainsi que les continuités écologiques.

Le territoire dispose de nombreux captages d'eau potable, pour la plupart protégés. Quatre d'entre eux sont dotés d'une Aire d'Alimentation de Captage et un autre a été classé prioritaire au titre de la loi « Grenelle » (Longchamps-sur-Aire). Il est à noter que l'alimentation en eau potable pose problème sur certaines communes.



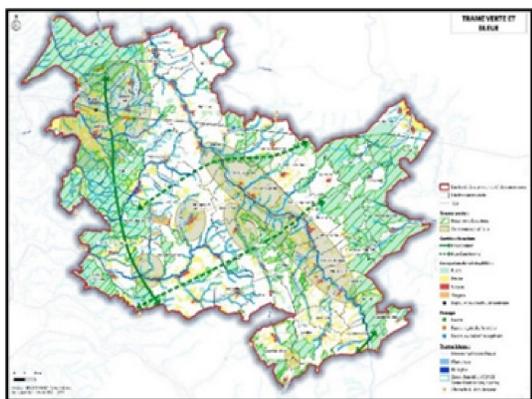
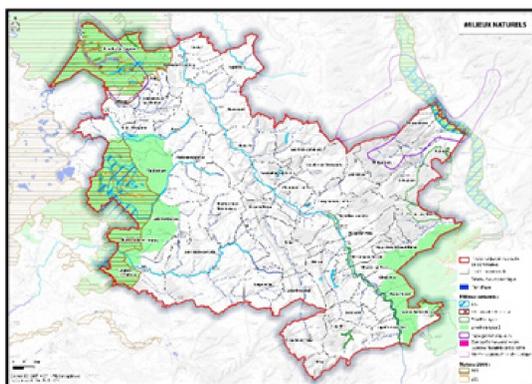
Le territoire dispose en majorité d'un assainissement non collectif (sauf Erize-St-Dizier et Géry), dont les dispositifs ont été mis aux normes sur la partie Est. Sur la partie Ouest, de nombreux dispositifs demeurent inconformes contribuant à l'altération de la qualité des cours d'eau.

### Des milieux naturels participant à la trame verte et bleue

La CCAA possède des milieux naturels inventoriés, dont certains sont protégés (Natura 2000, APPB), pour la plupart situés sur la partie Ouest du territoire (partie Argonnaise). Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire (tourisme vert).

La Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire identifie de grands réservoirs de biodiversité (correspondant pour la plupart aux milieux naturels inventoriés et protégés identifiés), essentiellement forestiers, situés aux extrémités Est et Ouest du territoire.

Des continuums prairiaux ont été localisés principalement le long de la vallée de l'Aire et sur la partie Argonnaise (Ouest). De nombreux obstacles à l'écoulement demeurent sur les cours d'eau, en particulier sur la Chée mais des travaux sont en cours pour y remédier. Par ailleurs, quatre corridors écologiques forestiers ont été identifiés, dont deux non fonctionnels.



### Un territoire soumis à des risques naturels importants

Le territoire est soumis à d'importantes inondations liées aux débordements de cours d'eau et aux phénomènes de ruissellement et de coulées de boues.

Certaines communes sont également victimes de dégâts conséquents causés par le retrait-gonflement des argiles.



### Un territoire autonome et fournisseur d'énergies

Le territoire de la CCAA est doté de 7 parcs éoliens en activité qui produisent plus d'électricité que ce qui est consommé. La CCAA peut donc alimenter en électricité les territoires voisins.

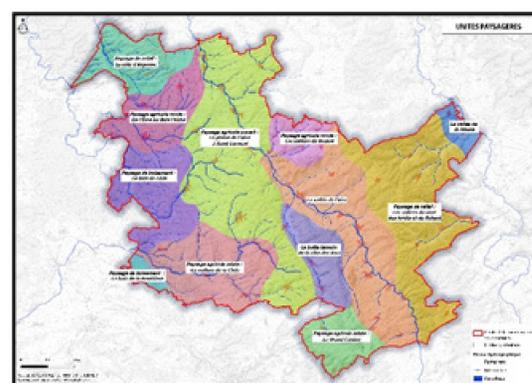


Les anciens moulins situés sur l'Aire et la Chée pourraient être réhabilités, permettant ainsi de développer la production d'énergie hydraulique.

De nouvelles filières énergétiques sont apparues sur le territoire comme la méthanisation. On note la présence de deux usines de méthanisation (Gimécourt, Courcelles-sur-Aire), permettant de valoriser les effluents d'élevage et de produire de l'énergie (chaleur, électricité).

Concernant les autres énergies renouvelables, le territoire possède également 2 chaufferies collectives au bois, et certains bâtiments agricoles sont dotés de panneaux photovoltaïques.

### Un paysage en cuestas, élément important du cadre de vie



La CCAA bénéficie d'un paysage riche et varié issu de la formation des cuestas. Ce paysage vallonné, marqué et accidenté, ou encore de plaine, offre une multiplicité d'unités paysagères.

Les éléments ponctuels tels que les arbres, les vergers, les alignements d'arbres le long des routes départementales, la Voie Sacrée et ses animations, renforcent l'identité du paysage de la CCAA.

Par ailleurs, l'implantation de parcs éoliens, bien que dans le respect des lignes de force du paysage, impacte durablement le cadre de vie des villages situés à proximité.