

Départements de
Meurthe-et-Moselle et de Meuse



PLUI

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

A

Communauté de communes
Cœur du Pays Haut

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Document conforme à celui annexé
à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 15 décembre 2025
arrêtant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Le Président


Daniel MATERGA



SOMMAIRE

PARTIE	6
INTRODUCTION	6
PARTIE 1	10
CONTEXTE TERRITORIAL.....	10
ET RÉGLEMENTAIRE.....	10
1.1. LE TERRITOIRE DE CŒUR DU PAYS HAUT : FÉDÉRER AUTOUR D'UN PROJET TERRITORIALISÉ.....	11
1.1.1. CONTEXTE TERRITORIAL DE CŒUR DU PAYS HAUT	11
1.1.1.1. Histoire et perspectives.....	11
1.1.1.2. Périmètre et territoire intercommunal.....	11
1.1.1.3. Les 25 communes du territoire.....	12
1.1.1.4. Compétences et gouvernance.....	16
1.1.2. L'INTERCOMMUNALITÉ DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL	16
1.1.2.1. L'influence du Bassin luxembourgeois et mosellan pour les actifs du territoire	17
1.1.2.2. Des infrastructures périphériques au territoire de la CCCPH.....	17
PARTIE 2	18
LA DÉMOGRAPHIE	18
2.1. POPULATION.....	19
2.1.1. LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE.....	19
2.1.2. HYPOTHÈSE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE - SCOT N 54	20
2.1.3. LES TRAVAILLEURS FRONTALIERS DANS LA POPULATION.....	22
2.1.4. JUSTIFICATION DU SCÉNARIO DE CROISSANCE RETENU À L'HORIZON 2040	24
2.1.5. RÉPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE	25
2.1.6. LA STRUCTURE DE LA POPULATION	27
2.2. MÉNAGES.....	27
PARTIE 3	29
ANALYSE DE L'HABITAT	29
3.1. ÉTAT DES LIEUX DU PARC	30

3.1.1. LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS	30
3.1.2. INVENTAIRE DE LA VACANCE	31
3.1.2.1. Fiabilité et méthodologie.....	31
3.1.2.2. Des disparités territoriales et une dynamique de rééquilibrage.....	34
3.1.2.3. Une vacance difficile à résorber	35
3.1.2.4. Analyse de la vacance au sein de l'intercommunalité, par commune	41
3.2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	46
3.2.1. ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TYPE.....	46
3.2.2. AGE DU PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	46
3.2.3. L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ OU LA LOCATION	47
3.2.4. TAILLE DES LOGEMENTS ET TAILLE DES FAMILLES.....	47
3.2.5. UN PARC SOCIAL FAIBLE CONCENTRÉ DANS 4 COMMUNES.....	49
3.2.6. OFFRE EN LOGEMENT À DESTINATION DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES	49
3.2.6.1. Les jeunes.....	49
3.2.6.2. Les seniors.....	49
3.2.6.3. Les personnes en situation de handicap.....	49
3.2.6.4. Les gens du voyage.....	50
3.3. LE MARCHÉ DU LOGEMENT	50
3.4. LES OBJECTIFS DÉFINIS PAR LE SCOT NORD 54	51
3.5. LES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU CŒUR DU PAYS HAUT	53
3.5.1. CALCUL THÉORIQUE DE BESOINS EN LOGEMENTS : POINT MORT.....	53
1.1.1. Renouvellement urbain.....	53
1.1.2. Desserrement des ménages.....	54
1.1.3. Variation des logements vacants et des résidences secondaires.....	54
3.5.1.1. Point mort.....	55
3.5.1.2. Besoin en logement théorique	56
3.5.2. BESOIN EN LOGEMENTS : ENTRE PRODUCTION ACTUELLE ET CADRE JURIDIQUE DU SCOT	56
3.5.3. ARBITRAGE DES ÉLUS CONCERNANT LE BESOIN EN LOGEMENTS DU PLUI	57
4.1. LA RÉPARTITION DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITÉ.....	59
4.1.1. UNE SURREPRÉSENTATION DES EMPLOYÉS ET DES OUVRIERS	59
4.1.2. LES TRAVAILLEURS FRONTALIERS	60
4.2. DYNAMIQUE DE L'EMPLOI	63
4.2.1. CARACTÉRISTIQUE DE L'EMPLOI.....	63

4.2.2. UNE BAISSE D'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE	64
4.3. L'ACTIVITÉ AGRICOLE	64
4.3.1. L'ÉTAT DES LIEUX DU MONDE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCCPH	64
4.3.1.1. Le territoire de la CCCPH	64
4.3.1.2. Les activités et les typologies des établissements agricoles	65
4.3.1.3. Les sièges d'exploitations et les superficies moyennes agricoles de la CPH	66
4.3.1.4. Les résultats d'enquête réalisé en 2021 par l'AGAPE	67
4.3.2. UNE TENDANCE À LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE TRADITIONNELLE	70
4.4. UN TISSU COMMERCIAL : ENTRE COMMERCE DE PROXIMITÉ DE CENTRE-BOURG ET ZONES D'ACTIVITÉS	70
4.4.1. QUEL DYNAMISME POUR LES CENTRES-BOURGS SUR LE TERRITOIRE ?	70
4.4.2. LES DÉTERMINANTS SOCIAUX AU CŒUR DE L'ÉTAT DE SANTÉ DES POPULATIONS	72
4.4.3. LES ZONES D'ACTIVITÉS ISSUES PRINCIPALEMENT DE LA RECONVERSION DES CARREAUX DE MINES. .	73
4.5. L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FILIÈRES ÉCONOMIQUES DURABLES	77
4.5.1. L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE VÉRITABLE APPUI À L'ANIMATION DU TERRITOIRE	78
4.5.2. L'ÉCONOMIE VERTE ET LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	78
4.5.3. L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	79
4.6. L'ÉCONOMIE NUMÉRIQUE	79
4.7. LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	80
PARTIE 5	81
5.	81
6.1. LE RÉSEAU ROUTIER	82
6.2. LES RÉSEAUX DE TRANSPORT EN COMMUN	82
6.2.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE	82
6.2.2. LES LIGNES DE BUS RÉGULIÈRES	82
6.3. LES CIRCUITS DE RANDONNÉE ET PISTES CYCLABLES	83
6.4. COVOITURAGE, INTERMODALITÉ ET P+R	85
6.5. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT	87

6.5.1. LA MOTORISATION DES MÉNAGES	87
6.5.2. LE STATIONNEMENT	87
6.5.3. LES MODES DE DÉPLACEMENTS	88
6.5.4. LES GÉNÉRATEURS DE FLUX INFRA ET EXTRATERRITORIAUX.	88
6.5.4.1. Flux internes.....	88
6.5.4.2. Flux extra-territoriaux.....	88
6.5.4.3. Flux entrants.....	88
6.6. LES BESOINS EN TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....	89
6.6.1. QUELLE DESSERTE POUR LES TRANSPORTS EN COMMUN ?	89
6.6.2. LES BESOINS EN CHEMINEMENTS DOUX	90
6.6.3. LES BESOINS EN STATIONNEMENT	90
PARTIE 6	91
LES EQUIPEMENTS.....	91
ET LA VIE ASSOCIATIVE	91
7.1. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET AUTRES SERVICES	92
7.2. L'ENSEIGNEMENT ET FORMATION.....	92
7.2.1. LES EFFECTIFS DU TERRITOIRE	94
7.3. LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ	95
7.4. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS.....	98
7.5. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET TOURISTIQUES.....	100
7.5.1. ÉQUIPEMENTS CULTURELS	100
7.5.2. ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES	100
7.6. LA VIE ASSOCIATIVE.....	101
7.7. LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	101
7.7.1. LA TÉLÉPHONIE.....	101
7.7.2. LES RÉSEAUX INTERNET	101
7.8. LES BESOINS ET LES PROJETS EN ÉQUIPEMENTS.....	102



PLUi

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU), a introduit en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS), un nouvel outil de planification couvrant la totalité d'une ou plusieurs communes : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi d'Engagement National pour l'Environnement ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU ; les principaux concernent :

- la priorité à la gestion économe de l'espace et la densification : le rapport devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation ;
- la priorité à la densification : les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés ;
- le renforcement de l'intercommunalité en mettant l'accent sur le PLU intercommunal ;
- la prise en compte du réchauffement climatique.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové – ALUR du 24 mars 2014, a apporté de nouvelles modifications au PLU, qui concernent notamment :

- le rapport de présentation du PLU pour lequel des précisions sont à apporter concernant le diagnostic environnemental, avec une intégration d'une analyse de densification, d'un diagnostic des capacités de stationnement et d'une étude rétrospective de la consommation d'espace (cette disposition fait l'objet de dispositions transitoires lorsque le PLU est à un stade avancé et que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a déjà fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal ; elle sera réintégré lors d'une prochaine révision du PLU) ;
- le PADD du PLU doit intégrer des politiques du paysage dans les orientations générales et fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace (entrée en vigueur immédiate) ;
- le règlement fera l'objet d'une nouvelle présentation thématique et le Coefficient d'Occupation des Sols et la règle sur la superficie minimale des terrains constructibles sont supprimés (application immédiate).

Le PLU doit respecter les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux.

Il se compose de plusieurs documents : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Le présent rapport de présentation est un document dont la lecture doit permettre de comprendre les principes d'organisation et les principales raisons sur lesquels repose le Plan Local d'Urbanisme.

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

Il 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 présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
 Il justifie les objectifs 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.

2. PRÉAMBULE

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut (CCCPH), par sa délibération du 20 septembre 2018, a prescrit, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les documents en vigueur du territoire sur le territoire de Cœur du Pays sont :

Communes	Document d'urbanisme	Approbation	Dernière modification
Anderny	Règlement National d'Urbanisme		
Audun-le-Roman	Plan Local d'Urbanisme	23/11/2016	
Avillers	Carte Communale	14/12/2005	
Beuvillers	Plan Local d'Urbanisme	21/09/2012	
Bouligny	Plan Local d'Urbanisme	08/06/2010	
Bréhain-le-Ville	Plan Local d'Urbanisme	18/06/2024	
Crusnes	Règlement National d'Urbanisme		
Domprix	Carte Communale	23/02/2009	
Errouville	Règlement National d'Urbanisme		
Joppécourt	Règlement National d'Urbanisme		
Joudreville	Plan Local d'Urbanisme	12/10/2006	05/04/2012
Landres	Plan Local d'Urbanisme	12/10/2006	26/09/2017
Mairy-Mainville	Plan Local d'Urbanisme	12/10/2006	24/07/2007
Malavillers	Règlement National d'Urbanisme		
Mercy-le-Bas	Règlement National d'Urbanisme		
Mercy-le-Haut	Plan Local d'Urbanisme	20/11/2011	
Mont-Bonvillers	Plan Local d'Urbanisme	25/10/2011	
Murville	Plan Local d'Urbanisme	01/06/2016	
Piennes	Plan Local d'Urbanisme	12/10/2006	10/06/2013
Preutin-Higny	Carte Communale	06/03/2014	
Sancy	Plan Local d'Urbanisme	04/04/2008	
Serrouville	Plan Local d'Urbanisme	30/05/2008	24/04/2014
Trioux	Plan Local d'Urbanisme	23/01/2007	27/09/2010
Tucquegnieux	Plan Local d'Urbanisme	23/01/2007	28/02/2012
Xivry-Circourt	Carte Communale	14/12/2005	

De même, lors du Conseil Communautaire du 20 septembre 2018, par délibération ont été prescrites, les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut et les 25 communes pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- La commission intercommunale d'urbanisme suivra toute la procédure d'élaboration du PLUI et en rendra compte au conseil communautaire. Des réunions d'information thématique s'y dérouleront.
- Des groupes de travail seront composés d'élus intercommunaux et municipaux, de techniciens et d'un bureau d'étude pour le PLUI.
- Les comptes rendus de réunions seront envoyés à toutes les communes.

- Des réunions spécifiques seront organisées sur le terrain en y associant la connaissance locale des élus et des techniciens municipaux et intercommunaux.
- Un travail transversal sera réalisé sur les étapes clé : diagnostic, PADD et OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation Habitat et Déplacement)

La Communauté de Communes Cœur du Pays Haut a confié la réalisation de cette élaboration à l'Agence d'Urbanisme et de Développement Durable Lorraine Nord.

Le présent rapport de présentation expose le diagnostic du territoire communal ainsi que les enjeux issus de celui-ci. Il présente également une analyse des évolutions notables avec les documents d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble des territoires communaux.

La Communauté de Communes du Pays Audunois¹ a fusionné avec l'intercommunalité voisine de l'EPCI du Bassin de Landres au 1^{er} janvier 2017.

¹ Pour des raisons de lisibilité et de compréhension, l'intercommunalité sera désignée « CCCPH »



PLUi

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 1

CONTEXTE TERRITORIAL ET RÉGLEMENTAIRE

1. CONTEXTE TERRITORIAL ET RÉGLEMENTAIRE

1.1. LE TERRITOIRE DE CŒUR DU PAYS HAUT : FÉDÉRER AUTOUR D'UN PROJET TERRITORIALISÉ

1.1.1. Contexte territorial de Cœur du Pays Haut

1.1.1.1. Histoire et perspectives

La CCCPH est une intercommunalité récente puisqu'elle fut créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays Audunois (14 communes) et de l'EPCI du Bassin de Landres (11 communes). La CCCPH est donc composée de 25 communes.

En effet, le territoire a été amené à évoluer au regard de l'évolution de la réglementation. La loi NOTRe (2015) a apporté un certain nombre de modifications, un nouveau SDCI a été proposé par le Préfet. Il visait à agrandir les périmètres des intercommunalités par des fusions, de nouveaux seuils de population ont été institués (obligation de fusion pour les intercommunalités de moins de 15 000 habitants).

Une nouvelle procédure de PLUi a été lancée sur l'ensemble du territoire fusionné afin d'avoir un document d'urbanisme, un projet de territoire commun et renforcer les liens entre les anciennes intercommunalités et les communes.

1.1.1.2. Périmètre et territoire intercommunal

Le territoire de la CCCPH se situe dans la partie Nord du département de la Meurthe et Moselle. Il est limitrophe avec le département de la Meuse, à l'Ouest et de la Moselle, à l'Est. Il appartient à la région naturelle du « Pays-Haut », vaste plateau entaillé par de nombreuses vallées.

Il dispose d'une situation avantageuse, avec la proximité du Grand-Duché de Luxembourg, de la Belgique et du sillon mosellan. Il dispose d'un bon accès depuis Briey avec la RD643 qui traverse le territoire intercommunal. Le territoire est également traversé par la RD156 et la RD906 permettant de relier la Meuse à la frontière luxembourgeoise et la ville d'Esch-sur-Alzette. De plus l'A30 passe au nord du territoire sur deux communes et permet un accès plus rapide à la Belgique et au sillon mosellan.

Administrativement, la CCCPH se situe au sein de l'arrondissement de Briey, et du canton d'Audun-le-Roman. Il occupe une position intermédiaire entre le Nord et le Sud du SCoT Nord 54.

En 2022, la CCCPH **compte 23 280 habitants**. La **population se concentre sur les communes d'Audun-le-Roman, Bouligny, Piennes, Trieux et Tucquegnieux**. Un peu plus de 40% de la population se concentre dans les pôles d'équilibre, 25% dans les pôles de proximité et 35% dans les villages. La CCCPH s'étend sur une **superficie de 210,50 km²**.

1.1.1.3. Les 25 communes du territoire

Les périmètres des 25 communes de la CC CPH



Audun-le-Roman

La commune d'Audun-le-Roman est située au Centre-Nord du territoire et elle est la commune la plus peuplée dans l'ancien territoire du Pays Audunois. Cet ancien nœud ferroviaire ne compte plus qu'une ligne en état aujourd'hui. Le village est divisé en deux parties par les voies ferrées, elle se compose d'un seul noyau villageois.

Bouligny

La commune de Bouligny est située à l'extrémité Sud-Ouest du territoire intercommunal. Elle a connu une expansion en dehors de son village aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles avec le développement de l'activité minière sur son territoire. La commune est constituée de plusieurs entités urbaines principales :

- Le village ancien de Bouligny ;
- Le village d'Amermont ;
- La cité de Joudreville (présente également à Joudreville) ;
- La cité de Saint-Pierre ;
- La Mourière.

Piennes

La commune de Piennes tire son nom du cours d'eau qui prend sa source sur le ban communal. Elle se situe au Sud du territoire intercommunal. La commune se compose de 4 entités urbaines :

- La cité de Landres au Nord ;
- La cité du Nord-Est au Sud ;
- La cité de la Gare à l'Ouest ;
- Le village au Cœur de la commune.

Tucquegnieux

La commune de Tucquegnieux est située au Sud-Est du territoire et elle s'est développée avec l'essor des mines sur le territoire. La particularité de la commune se trouve dans son étalement le long de la D145. Plusieurs entités principales composent la commune :

- Tucquegnieux Marine (ou Tucquegnieux gare) ;
- Tucquegnieux plateau (ou Tucquegnieux centre) ;
- Tucquegnieux village.

Crusnes

La commune de Crusnes, proche de l'A30, tire son nom du cours d'eau qui prend sa source sur le ban communal. Elle s'est développée grâce à l'activité minière. Elle se situe à l'Extrême-Nord du territoire. La commune se compose de deux entités principales :

- Crusnes Village ;
- Crusnes Cité.

Landres

La commune de Landres est située au Centre-Sud de la CCCPH et elle est coupée en deux avec l'ancien village et une partie des Cités de Landres. La zone commerciale de la Croisette fait plus ou moins office de jonction entre ces deux entités urbaines.

Mercy-le-Bas

La commune de Mercy-le-Bas est située à l'Ouest du territoire. Elle s'est développée le long de la D643. La commune se compose de deux entités principales :

- Le village ;

- La cité de Mercy-Le-Bas.

Trieux

La commune de Trieux est située à l'extrême Sud-Est du territoire intercommunal, frontalière avec la Moselle. Elle se compose de plusieurs entités principales :

- La cité de la mine à l'Ouest ;
- Le village ;
- Un lotissement (« les Terrasses ») en cours de construction au Sud du ban communal.

Anderny

La commune d'Anderny est située au Sud-Est du territoire intercommunal. La commune se compose d'un seul noyau villageois.

Avillers

La commune d'Avillers est située à l'Ouest du territoire, en limite avec le département de la Meuse. Le village est situé sur une ancienne butte féodale.

Beuvillers

La commune de Beuvillers s'est développée le long de la RD 906. La commune se compose de deux entités principales dont une limitrophe qui marque presque une jonction avec la commune d'Audun-le-Roman :

- Le village de Beuvillers ;
- La Petite Audun.

Bréhain-la-Ville

La commune de Bréhain-la-Ville est située à l'Extrême-Nord. Son ban communal est traversé par l'A30. La commune se compose de plusieurs entités principales :

- Bréhain-la-Ville ;
- Bréhain la Cour ;
- Les Fermes de Kleiss.

Domprix

La commune de Domprix est située à l'Ouest du territoire intercommunal. La commune se compose de deux noyaux villageois :

- Le village de Domprix ;
- Le village de Bertrameix.

Errouville

La commune d'Errouville est proche de l'A30 et de la Vallée de la Crusnes. Elle s'est développée grâce à l'activité minière. Elle se situe au Nord du territoire. La commune se compose de deux entités principales :

- Errouville village ;
- Les cités.

Joppécourt

La commune de Joppécourt est à proximité de la Vallée de la Crusnes. Elle se situe à l'Ouest du territoire et se compose d'un seul noyau villageois.

Joudreville

La commune de Joudreville a connu son essor avec le développement de l'activité minière. Elle se situe au Sud-Est du territoire intercommunal. Plusieurs entités principales composent la commune :

- Joudreville village ;
- La cité de Joudreville (présente également à Bouligny) ;
- La cité du Nord-Est.

Mairy-Mainville

La commune de Mairy-Mainville est située à l'Est du territoire entre Landres et Tucquegnieux. La commune se compose de deux entités principales :

- Le village de Mairy ;
- Le village et la cité de Mainville.

Malavillers

La commune de Malavillers s'est développée le long de la RD 906. Elle se situe au Centre du territoire et se compose d'un seul noyau villageois.

Mercy-le-Haut

La commune de Mercy-le-Haut se situe à l'Ouest du territoire et se compose de deux noyaux villageois :

- Mercy-le-Haut ;
- Boudrezy.

Mont-Bonvillers.

La commune de Mont-Bonvillers s'est développée grâce à l'activité minière. Elle se situe au Centre-Sud du territoire. La commune se compose de deux entités principales :

- Mont ;
- Bonvillers.

Murville

La commune de Murville est traversée par la RD156. Son tissu urbain se prolonge jusqu'à la commune de Mont-Bonvillers. La commune se compose d'un seul noyau villageois.

Preutin-Higny

La commune de Preutin-Higny est située à l'ouest du territoire entre Xivry-Circourt et Murville. La commune se compose de deux entités principales :

- Preutin ;
- Higny.

Sancy

La commune de Sancy est située à l'Est du territoire, frontalière avec le département de la Moselle. La commune se compose de de plusieurs entités principales :

- Sancy Haut ;
- Sancy Bas ;
- La Gare ;
- Bazonville ;
- Bois l'Abbé.

Serrouville

La commune de Sancy est située à l'Ouest du territoire, à proximité de la Vallée de la Crusnes. La commune se compose de de plusieurs entités principales :

- Serrouville ;
- Les Holleys ;
- Le Moulin Bas.

Xivry-Circourt

La commune de Xivry-Circourt est traversée par la Pienne. Elle est située à l'Ouest du territoire, en contiguïté avec le département de la Meuse. Le village s'étend le long de la D 643 et se compose d'un seul noyau villageois.

1.1.1.4. Compétences et gouvernance

Les statuts de la CCCPH sont les suivants :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté
- Politique du logement et cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire, éclairage public
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Sport
- Maîtrise d'ouvrage déléguée et prestations de services
- Politique de communication
- Socio-culturel
- Mise en valeur de l'espace rural
- Transports de personnes

1.1.2. L'intercommunalité Dans Son Contexte Territorial

Le territoire de la CCCPH est d'une superficie de plus de 210 km², compte aujourd'hui de 23 280 habitants et près de 3000 emplois.

Il se positionne en périphérie des espaces les plus urbains et les plus peuplés du SCoT Nord 54, que sont celui de la commune de Briey et Jarny et celui de la vallée de Longwy.

Son territoire jouxte l'intercommunalité d'Orne Lorraine Confluences au sud et au Nord la T2L. Voisin de la Meuse et de la Moselle, le territoire entretient des liens avec ces territoires.

Longtemps dominé par l'activité minière qui employait la grande majorité de ses habitants dans les années 60, aujourd'hui les actifs se tournent vers les grands bassins d'emploi du territoire, à savoir le Luxembourg et dans une moindre mesure vers l'agglomération Messine.

1.1.2.1. L'influence du Bassin luxembourgeois et mosellan pour les actifs du territoire

En effet, le territoire de la CCCPH s'insère dans un contexte territorial plus large, marqué par l'influence du Luxembourg, du sillon lorrain et de l'agglomération Messine.

Comme l'ensemble du territoire, le territoire profite de l'économie dynamique Luxembourgeoise, avec 32% des déplacements liés au motif « travail » en direction du Luxembourg selon l'étude EDVM.

1.1.2.2. Des infrastructures périphériques au territoire de la CCCPH

Le territoire de la CCCPH ne dispose pas de grandes infrastructures régionales de transport, ni même de gare locale. Cependant sa position centrale à mi-chemin entre la Meuse et la Moselle, situé entre la métropole Luxembourgeoise et Messine, entre la Vallée de Longwy et les pôles urbains de Briey et Jarny, en font un espace de transition, de passage, un itinéraire incontournable dans les déplacements régionaux.



PLUi

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 2

LA DÉMOGRAPHIE

2. LA DÉMOGRAPHIE

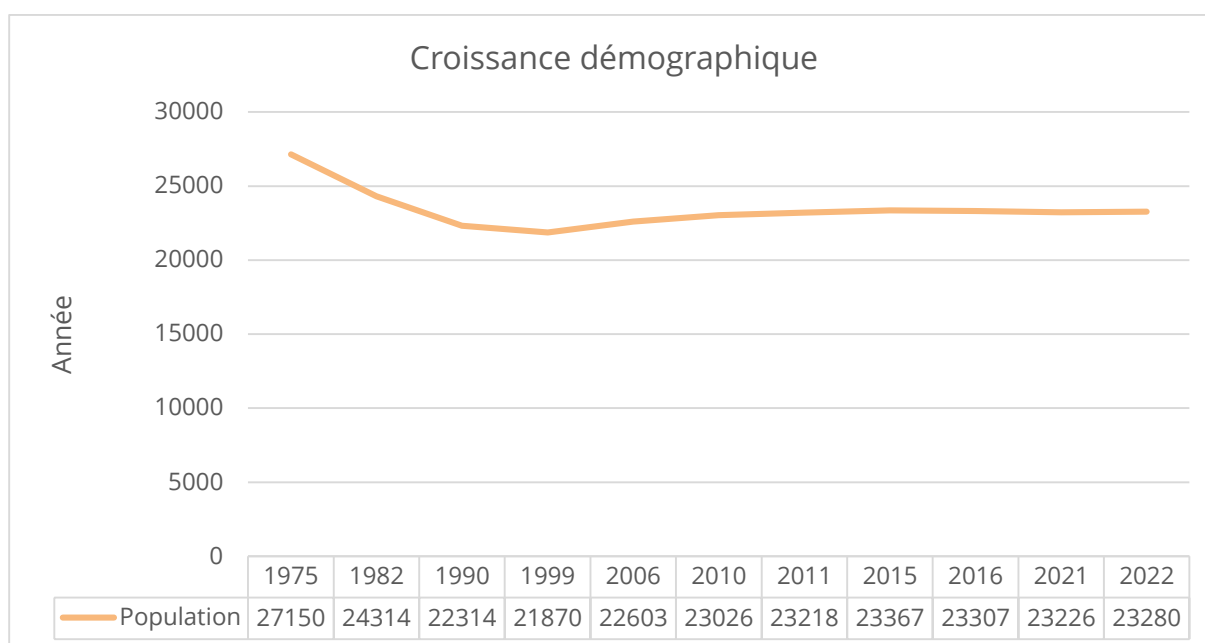
2.1. POPULATION

2.1.1. La croissance démographique

La population du territoire connaît une évolution contrastée sur le long terme. Après une période de déclin prononcé entre 1975 et 1990, la tendance s'est progressivement inversée à partir des années 2000, pour laisser place à une phase de croissance lente mais régulière.

- 1975-1982 : forte baisse démographique, d'environ -2,4 % par an. (Cette période correspond à la crise industrielle et à la fermeture progressive des sites sidérurgiques).
- 1982-1999 : ralentissement de la décroissance (-0,5 %/an) ; la population atteint son niveau le plus bas autour de la fin des années 1990.
- 1999-2010 : reprise démographique (+0,4 %/an), marquée par un regain d'attractivité résidentielle lié à la proximité du Luxembourg et à l'amélioration du parc de logements.
- 2010-2022 : stabilisation de la croissance, autour de +0,1 %/an, traduisant une dynamique positive mais modérée, portée par les mobilités transfrontalières et la requalification de l'habitat existant.

En 2022, la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut compte 23 280 habitants, soit un niveau proche de celui du début des années 1980, confirmant le retour à une trajectoire de croissance maîtrisée après plusieurs décennies de déclin.



Entre 2011 et 2022, la population est passée de 23 218 à **23 280 habitants**, soit une légère progression de +0,3 % sur onze ans. Cette quasi-stagnation démographique traduit un équilibre entre les départs et les arrivées, ainsi qu'une dynamique résidentielle modérée. Sur la période 2016-2022, la population reste stable (de 23 307 à 23 280 habitants), confirmant une tendance à la stabilisation plutôt qu'à la croissance.

Évolution de la population

	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en (%)	0,5	0,1	-0,0
• due au solde naturel en %	0,1	0,1	-0,1
• due au solde apparent des entrées sorties en %	0,4	0,0	0,1
Taux de natalité (%)	11,3	11,0	9,5
Taux de mortalité (%)	10,6	10,4	10,5

Source : INSEE, RP 2021

Entre 2006 et 2022, la dynamique démographique du territoire s'est progressivement essoufflée. La population, qui enregistrait une croissance annuelle moyenne de +0,5 % entre 2006 et 2011, n'a ensuite augmenté que de +0,1 % entre 2011 et 2016, avant de se stabiliser sur la période 2016-2022 (-0,0 %). Cette évolution traduit un affaiblissement à la fois du solde naturel et du solde migratoire. En effet, le taux de natalité est passé de 11,3 ‰ à 9,5 ‰ sur l'ensemble de la période, tandis que le taux de mortalité est resté stable autour de 10,5 ‰, entraînant un solde naturel qui devient négatif après 2016 (-0,1 %/an). Parallèlement, le solde apparent des entrées et sorties, moteur principal de la croissance dans les années 2006-2011 (+0,4 %/an), s'est neutralisé entre 2011 et 2016, puis légèrement redressé après 2016 (+0,1 %/an), sans pour autant compenser le déficit naturel. Ces tendances traduisent un vieillissement progressif de la population, une natalité en recul et une attractivité résidentielle désormais limitée sur la période.

Depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience en 2021, le cadre de l'aménagement et du logement a fortement évolué. La limitation de l'artificialisation des sols et la montée en exigence environnementale ont réduit les disponibilités foncières, tandis que la demande en logements s'est accrue dans de nombreuses communes. Cette évolution renforce l'attractivité des territoires résidentiels dynamiques et se traduit déjà par un regain de construction.

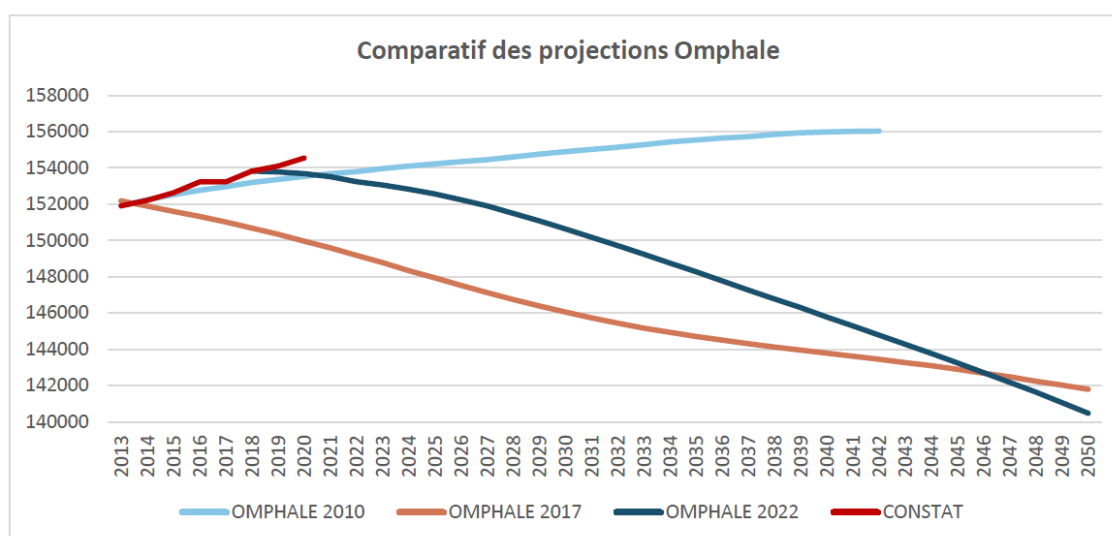
À titre d'exemple, le territoire intercommunal enregistre une croissance démographique notable, portée par plusieurs projets de lotissements récents. Entre 2021 et 2025, environ 300 permis de construire ont été déposés, majoritairement pour des maisons individuelles, mais aussi pour des opérations groupées (4 à 6 logements) issues de divisions parcellaires. Les communes de Trieux (105 permis entre 2021 et 2025), Sancy (37 entre 2023 et 2025), Mairy-Mainville (26 entre 2022 et 2025) et Mont-Bonvillers (42 entre 2022 et 2025) illustrent particulièrement cette dynamique, marquant un renouvellement attractif et maîtrisé du parc de logements.

2.1.2. Hypothèse de croissance démographique - SCoT N 54

Les hypothèses de croissance démographique retenues dans le cadre du PLUi reposent sur une analyse fine des dynamiques locales et supra-territoriales. En effet, les projections nationales issues du modèle **Omphale 2017 de l'INSEE se révèlent peu adaptées au contexte transfrontalier du Nord lorrain**. Selon ce modèle, la population du SCoT Nord 54 aurait dû diminuer de 2 220 habitants entre 2013 et 2020. Or, les recensements successifs de l'INSEE démontrent au contraire une progression effective de +2 600 habitants sur la même période, soit

un écart de +4 570 habitants par rapport à la population projetée. Cette divergence souligne la sous-estimation des dynamiques réelles dans les territoires situés à proximité du Luxembourg, où l'attractivité résidentielle reste forte en raison de l'emploi frontalier, des prix fonciers plus accessibles et de la qualité de vie recherchée.

En 2023, l'INSEE a publié la projection Omphale 2022, fondée sur les tendances observées entre 2013 et 2018. Celle-ci anticipait une légère baisse de population sur la période 2018-2020 (-135 habitants). Cependant, les données réelles du recensement montrent une évolution inverse : la population du SCoT Nord 54 a continué de croître et comptait, en 2020, environ **850 habitants de plus** que ne le prévoyait la projection.



Source : INSEE, Omphale 2010, Omphale 2017, Omphale 2022 et RP 2013 à 2020

En concertation avec la DDT 54, l'AGAPE a alerté l'INSEE sur l'écart entre les projections Omphale et la dynamique réelle. L'INSEE a reconnu, lors d'une visioconférence le 20 juillet 2023, un biais dans la modélisation des flux migratoires du Pays de Longwy vers l'étranger, surestimant les départs et minorant les arrivées. Ce biais, spécifique à la zone frontalière franco-luxembourgeoise, a conduit à la production d'une **projection Omphale 2022 ajustée**. Parallèlement, l'INSEE a autorisé l'AGAPE à retravailler la projection démographique à l'échelle du SCoT Nord 54 et des EPCI (mail du 4 avril 2024 d'Yves Frydel, adjoint au chef du service Études et diffusion – Direction régionale Grand Est). L'AGAPE a ainsi élaboré son propre modèle de projection démographique, fondé sur une méthodologie analogue à celle de l'INSEE, dite des composantes, projetant séparément les naissances, les décès et les flux migratoires.

- Dans la 1^{ère} version de Omphale 2022, la population du SCoT Nord 54 baisserait : -10 440 habitants entre 2020 et 2045 ;
- Dans la 2^{de} version de Omphale 2022, la population augmenterait : +1 780 habitants entre 2020 et 2045.
- Entre les 2 projections, le flux vers l'étranger a été divisé par 2, ce qui change complètement la donne pour le Pays de Longwy, qui conserverait une dynamique de croissance démographique.

L'ajustement de la projection Omphale par l'INSEE permet également de valider la méthodologie de projection construite par l'AGAPE, car les 2 projections sont très proches au niveau de leurs résultats :

- Entre 2020 et 2030, l'écart entre les 2 projections atteint au maximum 0,2% ;

- Entre 2030 et 2045, l'écart maximal observé est de 0,6% entre 2037 et 2042.
- A échéance du futur SCoT (2045), le différentiel de population entre les 2 projections serait de 820 habitants : la projection AGAPE serait supérieure de 0,5% à celle de l'INSEE.

Projection	Population 2020	Population 2045	Evolution absolue	Evolution annuelle (%)
Omphale 2022 1 ^{ère} version	153 968	143 258	-10 440	-0,28
Omphale 2022 révisée	154 864	156 642	+1 778	+0,05
AGAPE 2022	154 546	157 460	+2 914	+0,07

Source : INSEE Omphale 2022 et Omphale 2022 révisée, calculs AGAPE

Au final, les tendances très récentes à l'oeuvre sur le SCoT Nord 54 laissent entrevoir une dynamique démographique qui pourrait s'améliorer dans les années à venir : en intégrant un nouveau millésime de recensement dans la projection AGAPE, la population du SCoT Nord 54 en 2045 pourrait passer de 157 000 habitants (projection 2022) à 161 000 habitants (projection 2023). Sur l'ensemble de la période 2020-2045, la croissance de population envisagée sur le SCoT Nord 54 pourrait passer de +2 900 habitants (projection 2022) à +6 400 habitants (projection 2023).

L'AGAPE a élaboré son propre modèle de projection démographique pour proposer un scénario tendanciel, prenant en compte les réalités locales du SCoT Nord 54 : difficultés de recrutement au Luxembourg, hausse attendue des actifs frontaliers et doublement prévu du nombre de travailleurs transfrontaliers d'ici 2050. Ce modèle prévoit une croissance démographique jusqu'en 2040 (+5 200 habitants, soit +0,16 %/an), suivie d'une légère baisse entre 2041 et 2045 (-200 habitants, soit -0,13 %/an). Deux scénarios démographiques sont envisagés :

- un scénario « bas », intermédiaire entre ceux de l'INSEE et de l'AGAPE (+5 000 habitants) ;
- un scénario « haut », retenu par le SCoT (+7 000 habitants à 2045, soit +0,22 %/an).

Ce dernier apparaît plus mesuré que les ambitions de 2015, qui visaient +18 000 habitants à 2035 (+0,56 %/an), mais reste cohérent avec la dynamique récente : le territoire a gagné +9 500 habitants au cours des vingt dernières années et bénéficie toujours d'un solde migratoire positif et d'une forte attractivité résidentielle.

Territoire	Scénario retenu				
	Population			Emploi	
	20 dernières années	2025-2035	2036-2045	2025-2035	2036-2045
Grand Longwy	+ 6 719	+ 3 000	+ 2 000	+ 800	+ 700
Orne Lorraine Confluences	+ 1 270	+ 1 000	+ 200	+ 1 000	+ 300
Cœur du Pays-Haut	+ 1 315	+ 300	+ 200	+ 100	Stabilisation
Terre Lorraine du Longuyonnais	+ 226	+ 200	+ 100	+ 100	Stabilisation
SCoT Nord 54	+ 9 530	+ 4 500	+ 2.500	+ 2.200	+ 800

2.1.3. Les travailleurs frontaliers dans la population

Le développement économique et urbain du Luxembourg s'est fortement accéléré à partir des années 1970, à la suite du déclin de l'industrie sidérurgique. Le pays a alors amorcé une profonde

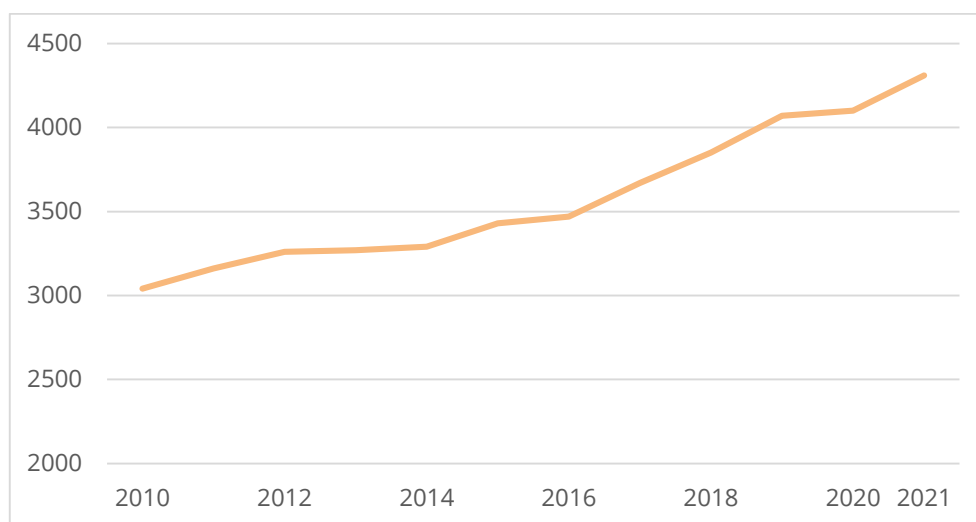
mutation vers les activités financières et tertiaires, soutenue par une politique volontariste de diversification économique.

Dans les années 1990, l'installation des institutions européennes a renforcé son attractivité internationale et stimulé la croissance démographique. Depuis les années 2000, la prospérité luxembourgeoise s'est traduite par une forte dynamique transfrontalière : l'augmentation du nombre de travailleurs frontaliers a exercé une pression croissante sur le marché du logement et sur les territoires voisins, notamment dans le nord lorrain.

À partir des années 2000, la baisse de population observée sur le territoire de la CPH a ainsi laissé place à une reprise démographique. Depuis, la population continue d'augmenter progressivement, portée par une croissance régulière et modérée.

D'après les projections du STATEC, l'emploi frontalier au Luxembourg devrait atteindre les 300 000 en 2035 et monter jusque 380 000 en 2050. Cette hausse va impacter les territoires du SCOT, dont la Communauté de Communes de Cœur de Pays-Haut qui est la deuxième intercommunalité la plus proche dans le territoire du SCOT.

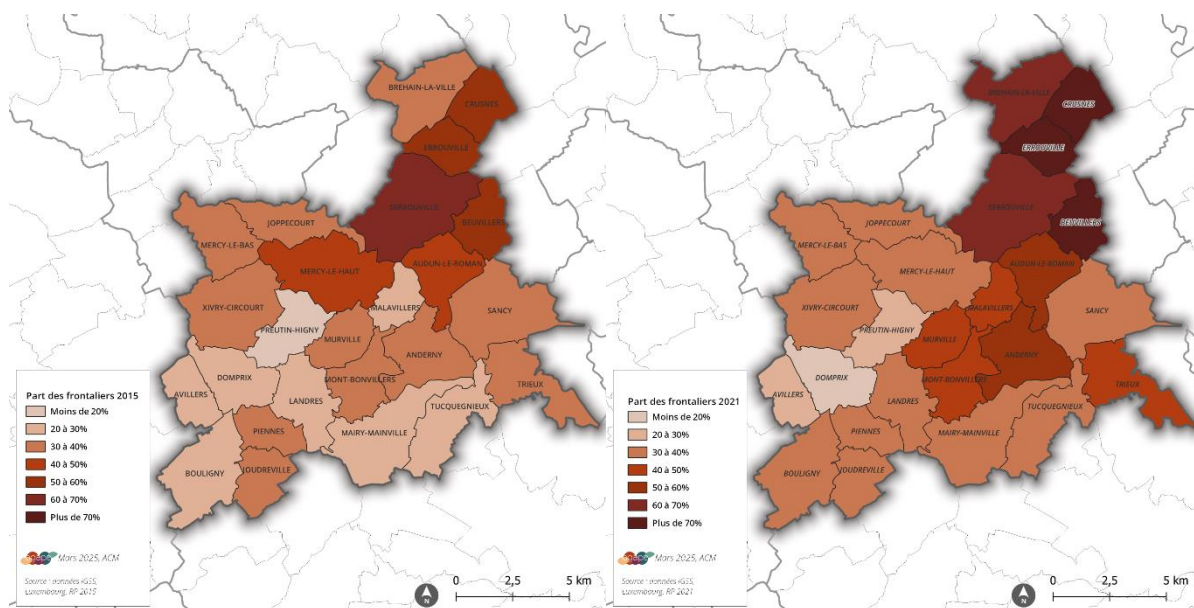
Nombre de frontaliers vers le Luxembourg dans la population active occupée entre 2010 et 2021



Source : données IGSS, Luxembourg

Le nombre de travailleur vers le Luxembourg sur le territoire de CPH s'accroît depuis 2010. Ils étaient au nombre d'environ 3 040 en 2010, soit 30% des actifs occupés, contre environ 4 310 en 2021. En 2024, ils auraient été au nombre de presque 5 000, soit une augmentation de 15% (+660) en 3 ans.

Part des frontaliers sur Cœur du Pays Haut en 2015 et 2021



L'évolution entre 2015 et 2021 montre que la présence des frontaliers se renforce au nord de l'intercommunalité, avec des taux de plus de 70%. Les communes de **Crusnes**, **Errouville** et **Beuvillers** abritent le plus grand nombre de travailleurs frontaliers avec un taux à 73% chacune. On retrouve moins de frontaliers sur la commune de **Domprix** avec une part de 17%. Seules 4 communes enregistrent une baisse entre 2015 et 2021 : **Joudreville** (-0,2%), **Domprix** (-3,4%), **Xivry-Circourt** (-5,5%) et **Mercy-le-Haut** (-10%).

2.1.4. Justification du scénario de croissance retenu à l'horizon 2040

Le scénario de croissance retenu dans le cadre du PLUi, prévoyant une hausse d'environ +375 habitants entre 2025 et 2040, repose sur des éléments concrets observés depuis 2021 et sur des tendances territoriales cohérentes avec le SCoT Nord 54.

Compte tenu de la hausse continue des prix de l'immobilier sur les agglomérations de Longwy, Thionville et Metz, une part croissante des ménages est contrainte de s'éloigner de ces pôles urbains pour accéder à un logement abordable. Cet éloignement est d'autant plus facilité par le développement du télétravail, qui atténue la contrainte quotidienne de mobilité. Dans ce contexte, le territoire de la CPH bénéficie d'une attractivité résidentielle renforcée, portée par la croissance du nombre de travailleurs frontaliers et par l'arrivée de ménages actifs recherchant une offre de logements plus accessible.

Le nombre de travailleurs frontaliers vers le Luxembourg est ainsi passé de 3 040 en 2010 à près de 5 000 en 2024, soit une progression de +65 %, confirmant le rôle du territoire dans le bassin de vie transfrontalier.

Cette attractivité se traduit directement dans la production de logements. Entre 2021 et 2025, plus de 300 permis de construire ont été déposés sur le territoire intercommunal, dont une majorité de maisons individuelles et plusieurs opérations groupées (divisions parcellaires, petits lotissements). Ces opérations, déjà engagées ou livrées, contribuent à l'accueil de nouveaux ménages et permettent de constater une reprise effective de la croissance depuis 2021, non encore reflétée dans les millésimes INSEE.

En parallèle, l'analyse des structures d'âge montre un léger vieillissement de la population, avec une part des 65 ans et plus passée de 18,8 % à 19,8 % entre 2015 et 2021. Cette évolution, bien que modérée, souligne la nécessité de maintenir un équilibre intergénérationnel et d'encourager l'installation de jeunes ménages pour assurer le renouvellement démographique du territoire. L'arrivée de ménages actifs frontaliers contribue à cet équilibre et soutient la vitalité des centralités locales (écoles, services, commerces).

Par ailleurs, le scénario retenu reste pleinement cohérent avec les tendances observées à l'échelle du SCoT Nord 54, dont les projections révisées confirment une croissance démographique maîtrisée jusqu'en 2045, portée par un solde migratoire excédentaire malgré un solde naturel légèrement négatif.

Ainsi, la prévision d'une augmentation d'environ +375 habitants d'ici 2040 apparaît :

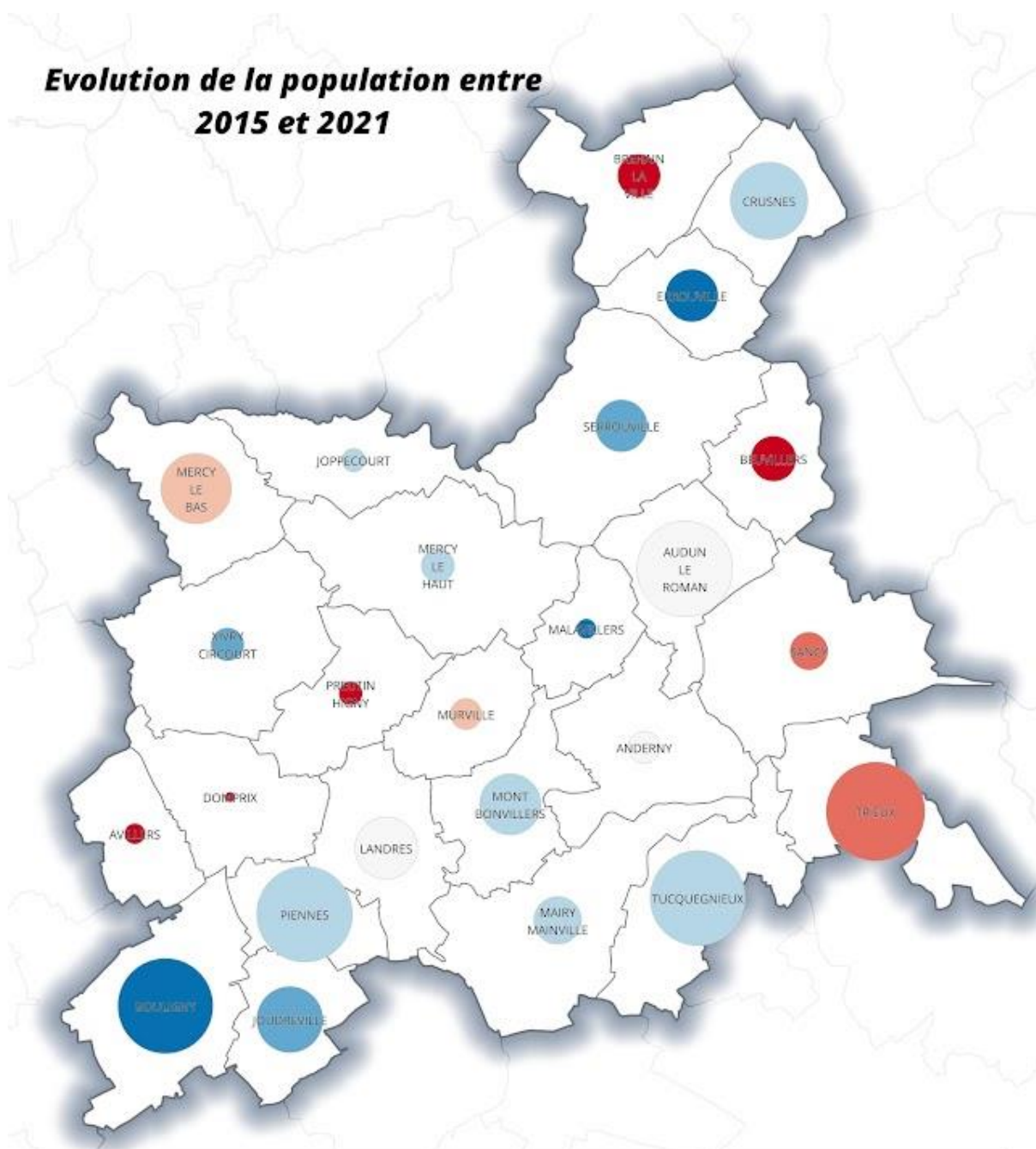
- réaliste, car déjà amorcée par les constructions récentes et la dynamique frontalière ;
- cohérente, avec la trajectoire démographique supra-territoriale ;
- équilibrée, car elle favorise à la fois le renouvellement générationnel, la diversification du parc de logements et la préservation de la sobriété foncière.

Ce scénario traduit la volonté des élus de favoriser un développement maîtrisé, conciliant attractivité résidentielle, sobriété foncière et qualité du cadre de vie, tout en anticipant le vieillissement de la population et en confortant les centralités de services.

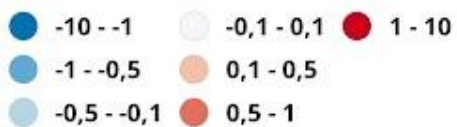
2.1.5. Répartition de la population sur le territoire

Au sein du territoire intercommunal, les communes affichent des rythmes de croissance très différents. Certaines communes perçoivent une décroissance de leur population depuis 2010, dont **Bouligny** et **Tucquegnieux** avec respectivement une perte de 10,7% et 5,6%. D'autres ont vu leur tendance s'inverser (décroissance puis croissance ou inversement). Enfin, certaines communes suivent, elles, une croissance démographique non négligeable depuis 2010 : ce sont surtout des communes rurales comme **Domprix** (+50,8%) et **Avillers** (+43,6%) qui sont les deux communes les moins peuplées de l'intercommunalité. **Bréhain-la-Ville** enregistre également une forte hausse, de +49,3%.

Evolution de la population entre 2015 et 2021

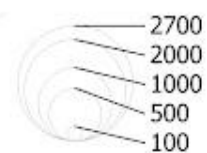


Evolution annuelle de la population (en %)



Source : INSEE

Population en 2019



Fevrier 2023 / FG



2.1.6. La structure de la population

Après une stagnation du vieillissement de sa population (un indice de 0,77 en 2010 et 2015), l'intercommunalité connaît un léger vieillissement de sa population depuis (+0,04 points) : les 65 ans et + ont pris 1% dans la population, passant de 18,8 à 19,8%.

Le vieillissement de la population est une tendance générale qui s'observe à plus grande échelle au niveau du département (plus 0,1 points sur la même période) et du SCoT Nord 54 (+0,06).

Indice de vieillissement des territoires entre 2015 et 2021

Territoire	Indice de vieillissement		
	2015	2021	Evolution
CC CPH	0,77	0,81	+0,04
SCoT Nord 54	0,79	0,85	+0,06
Meurthe-et-Moselle	0,75	0,85	+0,1

Source : INSEE, RP 2021

Bien que la tendance soit au vieillissement des populations, l'indice sur la CCCPH reste plus faible qu'à l'échelle du département et du SCO.

A l'échelle communale, la situation est contrastée. 5 communes ont des indices de vieillissement supérieurs à 1. La commune de **Murville** a la population la plus vieille avec un indice de 1,87, suivi par **Bouligny** et **Mercy-le-Haut** avec des indices de 1,33. Ce sont en même temps les communes dont la population a le plus vieilli depuis 2015 (de plus 0,25 à 0,96 points en 5 ans). A l'inverse, on va retrouver les populations les plus jeunes sur les communes de **Avillers** (0,27), **Domprix** (0,2) et **Joppécourt** avec un indice de 0.

2.2. MÉNAGES

En 2021, le territoire intercommunal compte 10 068 ménages, soit 488 ménages supplémentaires par rapport à 2010. Alors que le taux d'évolution du nombre de ménage est de +0,55%/an entre 2010 et 2015, on observe un ralentissement depuis 2015 avec +0,31%/an.

Bien qu'on observe une diminution de la taille des ménages dû au desserrement des ménages, à la décohabitation et au vieillissement de la population, les ménages restent tout de même plus grands que ceux observés au niveau du SCOT et du département.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2021

Territoire	Taille moyenne des ménages		
	2010	2021	Évolution
CC CPH	2,38	2,29	-0,09
Scot Nord 54	2,31	2,21	-0,1
Meurthe-et-Moselle	2,21	2,09	-0,1

Source : INSEE, RP 2021

A l'échelle communale, les ménages les plus grands se trouvent sur les communes de **Avillers** (2,98) et de **Preutin-Higny** (2,62). A l'inverse, les plus petits ménages se trouvent sur les communes de

Tucquegnieux (2,09) et **Bouligny** (2,17) et **Mercy-le-Bas** (2,16). On voit alors que les plus grands ménages se trouvent dans les communes plus rurales et que les plus petits se concentrent sur les polarités du territoire.

C'est sur les communes de **Beuvillers** et **Trieux** que le nombre de ménages a le plus augmenter sur les 5 dernières années (respectivement +45 et +49 ménages). A l'inverse, les deux polarités de **Bouligny** et **Tucquegnieux** sont les deux communes qui enregistrent la perte de ménage la plus importante, avec respectivement -33 et -23 ménages depuis 2015.



PLUi

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 3

ANALYSE DE L'HABITAT

3. ANALYSE DE L'HABITAT

3.1. ÉTAT DES LIEUX DU PARC

En 2021, **le territoire intercommunal compte près de 11 512 logements**. Entre 2015 et 2021, le parc de logements s'est accru de 307 logements supplémentaires (+2,7%). Cette croissance est plus faible que celle du département (+4% de logements) et celle du Scot (+3,8% de logements).

3.1.1. Les catégories de logements

Le nombre de **résidences principales est de 10 068 en 2021**. C'est une augmentation de 1,7% soit plus 179 unités depuis 2015. Cependant, leur part dans le parc de logement est passé de 88,2% à 87,5%.

Le nombre de logement vacant a augmenté de 129 unités, soit une hausse de 10% par rapport à 2015. La part des logements vacants dans le parc de logement est donc passé de 10,8 à 11,7%. Ce taux est plus élevé que sur le SCoT Nord 54 (9,8%) et sur le département (9,2%).

Le nombre de résidence secondaires a quant à lui diminué de 1 unités, leur part dans le parc de logement reste alors inchangé.

Répartition des catégories de logements

Territoire	Logements Vacants		Résidences principales		Résidences secondaires		Nombre de logement total	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021
CCCPH	1 215	1 344	9 889	10 068	102	101	11 205	11 512
SCOT Nord 54	7 628	7 592	66 346	69 040	692	841	74 666	77 473
Meurthe & Moselle	34 188	35 485	329 508	340 672	6 153	8 482	369 849	384 639

Source : INSEE, RP 2015 et 2021

Évolutions des catégories de logements entre 2015 et 2021

Territoire	Logements Vacants (%)		Résidences principales (%)		Résidences secondaires (%)	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021
CCCPH	10,8	11,7	88,2	87,5	0,9	0,9
SCOT Nord 54	10,2	9,8	88,9	89,1	0,9	1,1
Meurthe & Moselle	9,2	9,2	89,1	88,6	1,7	2,2

Source : INSEE, RP 2015 et 2021

A l'échelle communale, **Trieux** (+49) et **Beuvillers** (+45) sont les communes où le nombre de résidences principale sa le plus progressé depuis 2015. A l'inverse, **Bouligny** est la commune avec le plus de perte de résidence principale (-33).

3.1.2. Inventaire de la vacance

3.1.2.1. Fiabilité et méthodologie

Les données de vacance disponibles présentent des écarts notables selon les sources. Les chiffres de l'INSEE tendent à surestimer la vacance, tandis que plusieurs communes ayant réalisé des recensements in situ relèvent des taux sensiblement plus faibles. Les travaux menés par l'AGAPE, les services de la CC CPH ainsi que les données issues de la base LOVAC confirment ces écarts, en mettant en évidence une vacance réelle inférieure à celle estimée par l'INSEE.

Les données LOVAC 2025 issues des fichiers fonciers, retraitées par le Cerema, confirment une baisse significative de la vacance sur le territoire de la CC CPH. Entre 2024 et 2025, le nombre total de logements vacants est passé de 1 330 à 930, soit une diminution d'environ 30 %. Cette évolution traduit une remise sur le marché progressive des logements vacants récents, particulièrement dans la partie est du territoire (Trieux, Audun-le-Roman, Mont-Bonvillers, Landres), où la demande résidentielle reste soutenue.

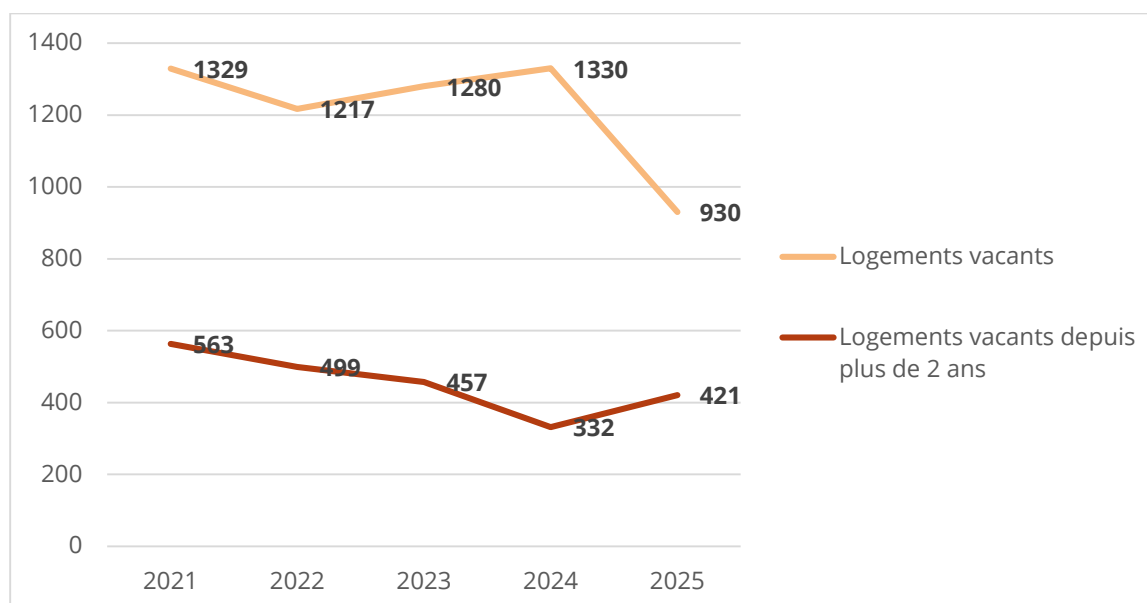
Comparaison des données INSEE, fichier foncier et LOVAC sur la vacance

INSEE (2022)	Fichier foncier (2021)	LOVAC (2022)	LOVAC (2023)	LOVAC (2024)	LOVAC (2025)
1 331 logements vacants	2 029 logements, dont 800 vacants depuis plus de 2 ans	1 217 logements vacants, dont 499 > 2 ans	1 280 logements vacants, dont 457 > 2 ans	1 330 logements vacants, dont 332 > 2 ans	930 logements vacants dont 421 > 2 ans

Source : <https://explore.data.gouv.fr/fr/datasets/61816c6e23197bb34835228e/#/resources/2e0417b4-902d-4c60-90e7-bf5df148cb87>

Toutefois, le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans a légèrement augmenté (de 332 à 421), **soulignant la persistance d'une vacance structurelle, concentrée dans certains secteurs (Piennes, Bouligny, Tucquegnieux)**. Ces logements anciens ou dégradés demeurent difficilement réhabilitables sans intervention publique, notamment dans les anciennes cités minières.

L'évolution du nombre de logements vacants selon LOVAC



Les plus fortes diminutions concernent : Trieux (-61 logements vacants), Tucquegnieux (-35), Audun-le-Roman (-63), Boulogny (-34), Crusnes (-46), Mont-Bonvillers (-13), Piennes (-31) ... Ces communes se situent surtout dans la frange Est ou dans les pôles en reconversion. Cela confirme une tendance à la résorption de la vacance dans l'Est du territoire, où le marché est plus dynamique.

Les dernières données LOVAC sur le territoire de la CPH (2024 et 2025)

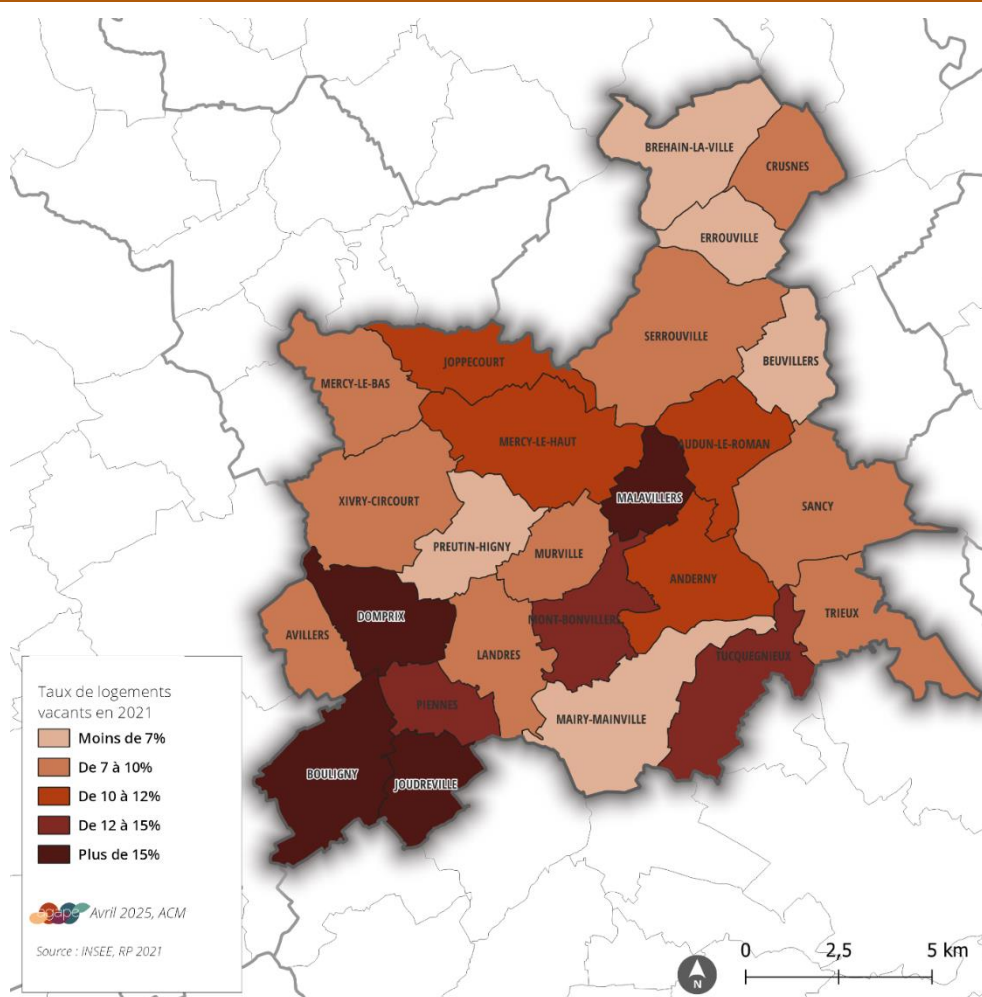
Communes	Nb de logements vacants en 2024	Nb de logements vacants plus de 2 ans en 2024	Nb de logements vacants en 2025	Nb de logements vacants plus de 2 ans en 2025
Anderny	35	-	30	-
Audun-le-Roman	135	-	72	46
Avillers	-	-	-	-
Beuvillers	30	-	19	-
Mont-Bonvillers	45	-	32	-
Bréhain-la-Ville	27	-	14	-
Crusnes	84	-	38	23
Domprix	12	-	-	-
Errouville	32	-	21	-
Joppécourt	-	-	-	-
Joudreville	75	40	66	33
Landres	44	15	35	-
Mairy-Mainville	16	-	13	-
Malavillers	-	-	-	-

Mercy-le-Bas	50	-	42	25
Mercy-le-Haut	19	-	11	-
Murville	17	-	14	-
Piennes	174	87	143	99
Preutin-Higny	-	-	-	-
Sancy	14	-	-	-
Serrouville	45	-	31	-
Trieux	113	28	52	36
Tucquegnieux	157	75	122	76
Xivry-Circourt	20	-	23	-
Bouligny	186	87	152	83
Totale	1330	332	930	421

Si l'on se base sur les données de fin d'année 2024 (millésime 2025), le territoire compte 930 logements vacants, dont environ 421 sont inoccupés depuis deux ans ou plus. Ces logements relèvent donc d'une vacance structurelle, dont la récupération s'avère plus complexe. Leur remise sur le marché ne pourrait être envisagée qu'à travers des dispositifs d'accompagnement spécifiques, tels qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui est en cours de réalisation.

En 2025, le nombre de logements vacants est estimé à 930 (pour un total de 11 580 logements en 2022), soit un taux de vacance d'environ **8 % à l'échelle de l'intercommunalité**.

Selon les données de l'INSEE, le taux de vacance s'élevait à 11,5 % en 2022, un niveau proche de celui observé dans la base LOVAC pour la même année (10,5 %). En revanche, les données les plus récentes (fin 2024 – début 2025) mettent en évidence une nette amélioration, avec un taux ramené à environ 8 %. Cette évolution traduit une tendance positive de réoccupation du parc existant et une amélioration progressive de l'attractivité résidentielle du territoire.



3.1.2.2. Des disparités territoriales et une dynamique de rééquilibrage

La vacance présente des disparités marquées entre l'Est et l'Ouest du territoire, traduisant des dynamiques résidentielles contrastées.

À l'Est, plus proche du Luxembourg, la pression résidentielle et foncière est forte. Les taux de vacance y demeurent faibles (souvent inférieurs à 8-10 %), et la demande soutenue conduit à une résorption progressive du parc vacant, notamment sur les communes de Mont-Bonvillers, Landres et Sancy. Dans ces secteurs, la saturation des zones d'extension et la diminution du nombre de logements vacants traduisent une tension croissante du marché.

À l'inverse, la partie Ouest du territoire — autour de Joudreville, Bouligny ou Amermont — connaît une vacance structurelle plus élevée, dépassant parfois 12 % des logements. Cette situation reflète une demande plus faible et un parc de logements plus ancien, souvent hérité du passé industriel et minier.

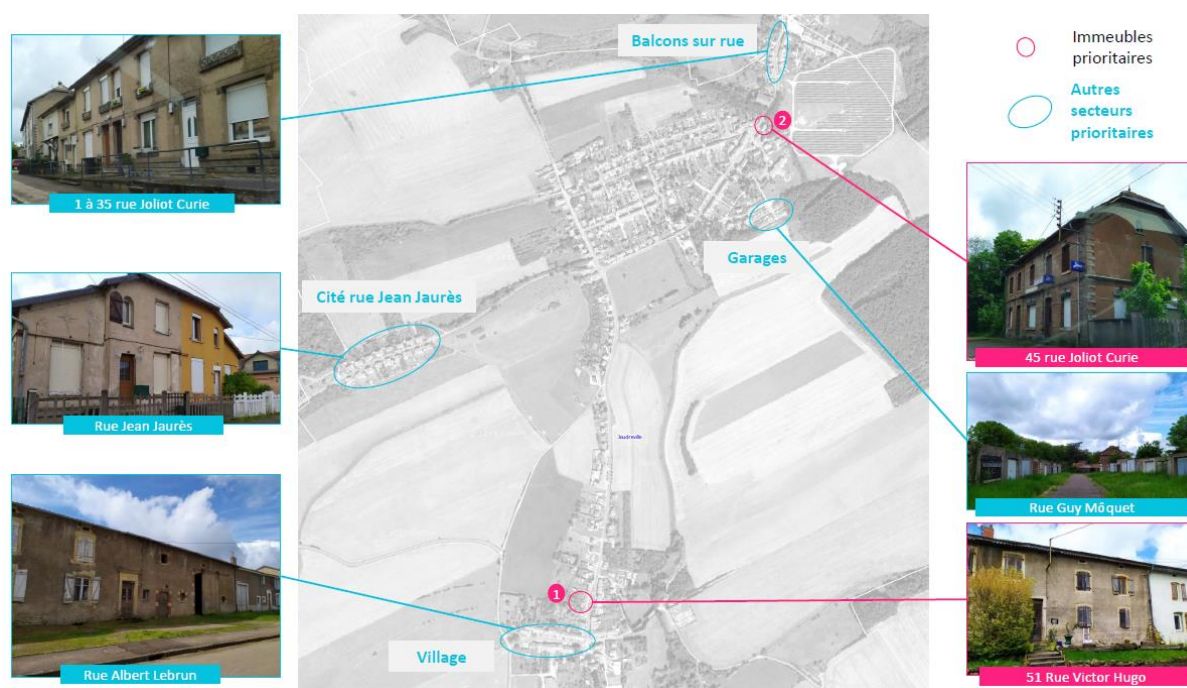
Cette évolution globale du marché témoigne néanmoins d'un rééquilibrage progressif : la demande tend à se reporter vers les communes situées plus à l'Ouest, où les disponibilités foncières et immobilières demeurent plus importantes. Cette tendance est déjà perceptible à Landres et Mont-Bonvillers, où la production récente de logements répond à une demande issue des secteurs déjà densifiés.

Selon l'INSEE, entre 2011 et 2022, le taux de vacance a ainsi reculé de 10 % à 7,9 % à Trieux, de 10,7 % à 9,7 % à Audun-le-Roman, et de 8,6 % à 7,7 % à Landres, confirmant la dynamique de rééquilibrage du marché résidentiel à l'échelle intercommunale.

3.1.2.3. Une vacance difficile à résorber

Certains bâtiments, notamment les anciennes cités minières et les logements collectifs dégradés, présentent des coûts de réhabilitation trop élevés au regard de la valeur du marché local. Ces logements relèvent d'une vacance structurelle durable, économiquement non viable sans intervention publique. L'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a ainsi identifié six communes particulièrement concernées — Audun-le-Roman, Trieux, Tucquegnieux, Bouligny, Piennes et Joudreville — qui constituent également des pôles structurants de l'intercommunalité. Cette étude met en évidence la persistance de situations complexes, notamment entre Joudreville et Bouligny-Amermont, où la résorption naturelle du parc vacant reste limitée.

L'analyse fine de la vacance confirme la difficulté de remettre sur le marché certains logements inoccupés depuis 15 à 20 ans, dont la réhabilitation impliquerait des travaux lourds, voire une démolition, en particulier dans les anciennes cités minières marquées par des copropriétés dégradées et des contraintes techniques importantes. Dans les pages suivantes, les bâtiments et sites prioritaires définis par l'étude sont présentés pour les six communes mentionnées. La multiplicité des propriétaires rend également encore plus difficile la résorption des logements vacants.



Analyse de la dégradation

Une part de **logements locatifs et vacants** très présente parmi les logements **potentiellement dégradés**

Légende :

- ▲ Biens vendus à moins de 321 €/m² entre 2016-2021 (1^{er} décile)
- ◆ Bâti dégradé [Fichiers Fonciers 2021]
- Multipropriétaire n°1
- Multipropriétaire n°2
- Multipropriétaire n°3
- Multipropriétaire n°4
- Multipropriétaire n°5
- Multipropriétaire n°6
- Multipropriétaire n°7
- Locatifs privés
- Locatifs sociaux
- Résidences secondaires
- Vacants

Source : Fichiers fonciers 2021 ; DGFIP ; relevé visuel de Villes Vivantes



Quartier Joudreville



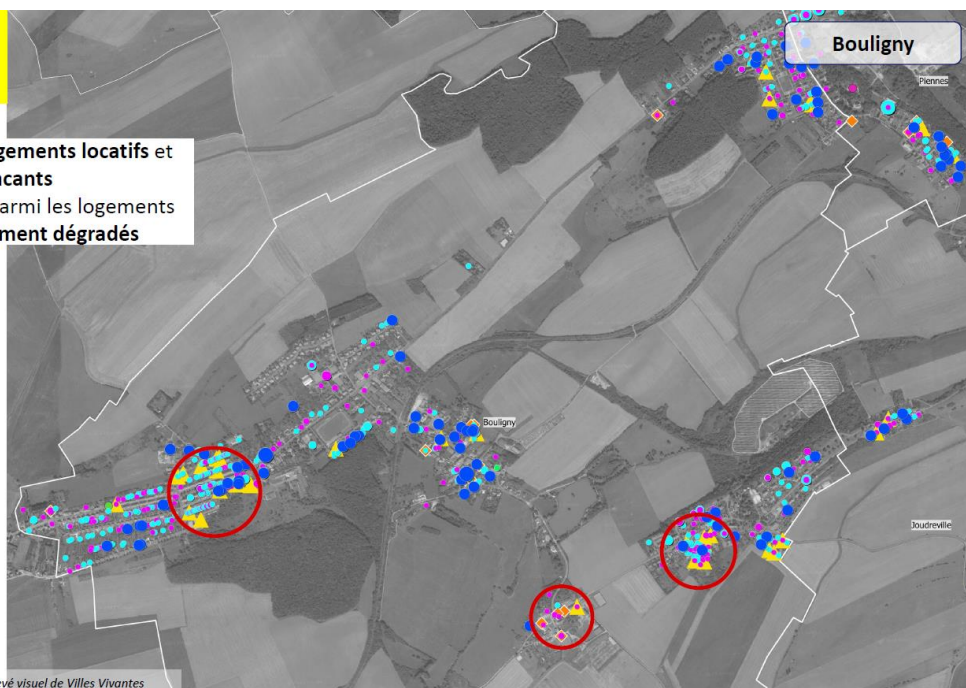
Analyse de la dégradation

Une part de **logements locatifs et vacants** très présente parmi les logements **potentiellement dégradés**

Légende :

- ▲ Biens vendus à moins de 313 €/m² entre 2016-2021 (1^{er} décile)
- ◆ Bâti dégradé [Fichiers Fonciers 2021]
- Multipropriétaire n°1
- Multipropriétaire n°2
- Multipropriétaire n°3
- Multipropriétaire n°4
- Multipropriétaire n°5
- Locatifs privés
- Locatifs sociaux
- Résidences secondaires
- Vacants

Source : Fichiers fonciers 2021 ; DGFiP ; relevé visuel de Villes Vivantes



Analyse de la dégradation

Légende :

- ▲ Biens vendus à moins de 419 €/m² entre 2016-2021 (1^{er} décile)
- ◆ Bâti dégradé (Fichiers Fonciers 2021)
- 10 multipropriétaires
- Locatifs privés
- Locatifs sociaux
- Résidences secondaires
- Vacants



source : Fichiers fonciers 2021 ; DGFiP ; relevé visuel de Villes Vivantes



Analyse de la dégradation

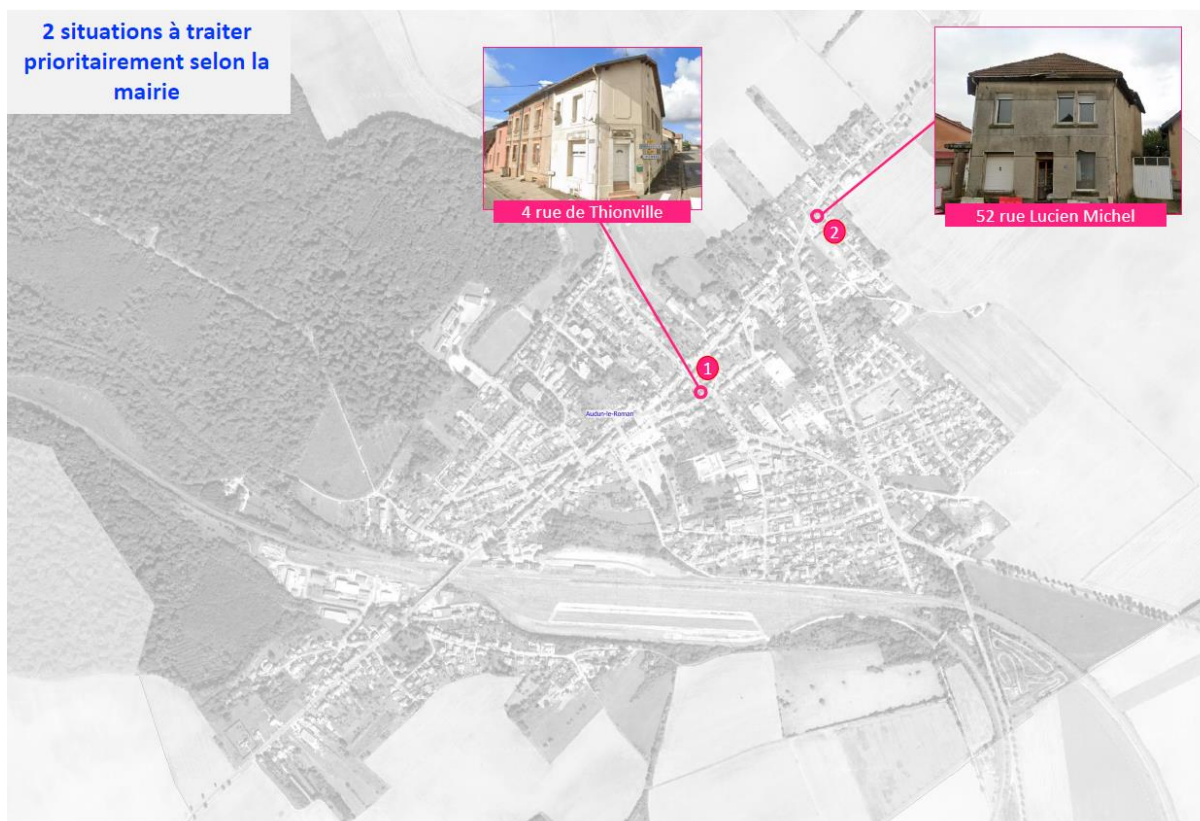
Légende :

- ▲ Biens vendus à moins de 747 €/m² entre 2016-2021 (1^{er} décile)
- ◆ Bâti dégradé (Fichiers Fonciers 2021)
- Multipropriétaire n°1
- Multipropriétaire n°2
- Multipropriétaire n°3
- Multipropriétaire n°4
- Multipropriétaire n°5
- Multipropriétaire n°6
- Locatifs privés
- Locatifs sociaux
- Résidences secondaires
- Vacants

Source : Fichiers fonciers 2021 ; DGFIP ; relevé visuel de Villes Vivantes



2 situations à traiter prioritairement selon la mairie



Analyse de la dégradation

Audun-le-Roman

Légende :

- ▲ Biens vendus à moins de 553 €/m² entre 2016-2021 (1^{er} décile)
- ◆ Bâti dégradé [Fichiers Fonciers 2021]
- Multipropriétaire n°1
- Multipropriétaire n°2
- Multipropriétaire n°3
- Multipropriétaire n°4
- Multipropriétaire n°5
- Multipropriétaire n°6
- Locatifs privés
- Locatifs sociaux
- Résidences secondaires
- Vacants



Source : Fichiers fonciers 2021 ; DGFiP ; relevé visuel de Villes Vivantes



Analyse de la dégradation

Légende :

- ▲ Biens vendus à moins de 553 €/m² entre 2016-2021 (1^{er} décile)
- ◆ Bâti dégradé (Fichiers Fonciers 2021)
- 8 multipropriétaires
- Locatifs privés
- Locatifs sociaux
- Résidences secondaires
- Vacants

Source : Fichiers fonciers 2021 ; DGFIP ; relevé visuel de Villes Vivantes



Vacance dans les bâtis collectifs

Pour les bâtis collectifs et locatifs, l'exemple présenté illustre les difficultés fréquemment rencontrées dans les centres anciens. Le bâtiment, ancien et partiellement dégradé, regroupe plusieurs logements de tailles variées (du T2 au T8) ainsi qu'un local professionnel en rez-de-chaussée. La division du bâti s'est effectuée sans réelle cohérence d'ensemble, entraînant une gestion complexe et des situations de mal-logement. Parmi les cinq logements recensés, trois sont occupés à titre locatif, un est vacant et un autre est habité par son propriétaire. La présence d'un logement vacant au sein d'un immeuble en copropriété partielle illustre les difficultés de remise sur le marché dans un contexte de multipropriété et de dégradation du bâti.

Exemple de fiche immeuble



Rue de la Poste,

5 logements			1 local professionnel	
T2	30 m ²	Locatif	Local pro.	25 m ²
T4	100 m ²	Locatif		
T4	100 m ²	Vacant		
T5	150 m ²	Locatif		
T8	180 m ²	Propriétaire occupant		

Contexte et informations issues du relevé de terrain avec les élus

- Situations de mal logement connues par la mairie
- Immeubles divisés sans logique d'ensemble
- **Actions coercitives à prévoir pour traiter le mal logement et reconfigurer les immeubles**

3.1.2.4. Analyse de la vacance au sein de l'intercommunalité, par commune

L'intercommunalité a interrogé les communes afin de mieux appréhender la réalité de la vacance sur le territoire. Des échanges électroniques ont été organisés à cet effet, permettant d'affiner la

connaissance du parc vacant et de distinguer les situations de vacance structurelle des vacances temporaires.

Audun-le-Roman

La commune signale qu'il y a environ 104 logements vacants mais à ce jour, 33 ont été reloués ou vendus, soit 71 logements encore vacants. Parmi ceux-ci :

- 8 logements situés à la résidence autonomie OHS, non réhabilités à court terme ;
- 2 logements appartenant au collège, sans projet de rénovation ;
- 3 maisons abandonnées depuis plus de dix ans ;
- 2 maisons faisant l'objet d'une défiscalisation MAIA ;
- 3 logements situés à la gare, prévus pour une réhabilitation (en attente de permis ou de déclaration préalable).

Avillers

La commune identifie 3 logements vacants :

- Rue de la Mairie : 1 maison inhabitée.
- Grand-rue : 1 maison vendue, CU en cours
- Impasse du Breuil : 1 maison vendue, CU en cours.

Beuvillers

La commune de Mercy-le-Haut identifie désormais une seule maison vacante, située 21 rue Principale.

Boulogny

La commune identifie 171 logements vacants.

Bréhain-la-ville

La commune de Mercy-le-Haut recense trois logements inoccupés dans le village :

- 1A rue de l'Église, appartenant à M. David Sherer, domicilié à Bréhain-la-Ville ;
- 7 rue de l'École, appartenant à M. Gilbert Reding, domicilié à Ville-au-Montois ;
- 8 route de Fillière, appartenant au même propriétaire.

Domprix

La commune signale 3 logements vacants qui sont tous insalubres :

- 17 Grand 'Rue
- 19 Grand 'Rue
- 7 rue de l'Eglise

Errouville

La commune signale trois biens inhabités depuis de nombreuses années, présentant un potentiel de remise sur le marché après réhabilitation :

- 2 rue du Château,

- 42 rue du Château,
- Rue Maurice Barrès.

Joudreville

La commune signale 64 logements non occupés, dont 56 logements vacants, 4 logements en cours de remise sur le marché et 4 logements très dégradés, considérés comme non habitables.

Mairy-Mainville

La commune de Mairy-Mainville indique qu'elle comptait initialement 7 logements vacants. Depuis, 2 logements ont été vendus et 1 logement est en cours de réhabilitation pour être transformé en 4 appartements locatifs. Il demeure donc 4 logements vacants sur la commune à ce jour.

Sancy

La commune de Sancy recense environ 20 biens initialement vacants ou inoccupés, comprenant des maisons, appartements, garages et dépendances. Parmi eux, cinq ont depuis été remis sur le marché ou réoccupés, tandis qu'environ quinze demeurent vacants. Plus de la moitié de ces biens sont inoccupés depuis plus de quinze ans, traduisant une vacance structurelle ancienne. Les autres cas relèvent de vacances récentes (2023-2024), souvent liées à des travaux ou à une future remise sur le marché.

Trieux

La commune de Trieux présente un parc comprenant environ 35 logements recensés, dont une majorité de maisons individuelles. Parmi ceux-ci, 17 logements sont vacants, 7 sont désormais occupés, 4 sont en cours de réhabilitation et 1 logement est déclaré insalubre. Ainsi, près de la moitié des logements recensés demeurent vacants, et près des deux tiers sont actuellement inoccupés ou en transition. La vacance se concentre principalement sur les rues Marc Raty, du Maine, de Gascogne et d'Alsace, où plusieurs biens anciens présentent un état dégradé ou sont en attente de réhabilitation. Certaines situations traduisent une vacance structurelle durable (notamment rue du Sart ou rue de la Libération), tandis que d'autres correspondent à une vacance conjoncturelle liée à des travaux récents ou à des changements de propriétaires

Mont-Bonvillers

La commune de Mont-Bonvillers recense 16 logements vacants sur un total de 504 habitations, soit un taux de vacance de 3,17 %. Parmi eux, 10 logements correspondent à des cités minières jumelées, généralement non occupées mais encore habitables, et 4 logements sont des maisons anciennes, dont 2 nécessitent des travaux importants de rénovation. Les 2 derniers logements sont en état très dégradé ou non habitables à court terme. Ainsi, environ douze logements sont réhabilitables, tandis que quatre présentent un état de vétusté avancé nécessitant une intervention lourde avant toute remise sur le marché.

Murville

La commune de Murville signale un total de 4 logements vacants.

- 2 logements situés rue Jeanne d'Arc sont vacants à la suite du départ de leurs occupants en maison de retraite,
- 1 logement rue d'Alsace est en attente de location,
- et 1 logement rue de Verdun est insalubre, mais un permis de construire est en cours pour sa réhabilitation.

Piennes

La commune de Piennes a mené une vérification porte à porte pour affiner les données sur la vacance.

Sur les 438 logements notifiés par le Trésor public :

- 181 sont de véritables logements (les autres étant des garages, celliers, etc.) ;
 - 15 sont vacants de courte durée (en cours de travaux ou de relocation) ;
 - 62 sont vacants de longue durée ;
 - 98 sont en réalité habités, contrairement aux données initiales des impôts ;
 - 6 correspondent à des commerces en activité.

Ainsi, la commune dénombre 77 logements réellement vacants, soit un niveau nettement inférieur aux estimations de l'INSEE, traduisant une sous-évaluation de l'occupation réelle du parc et une situation globalement positive en matière de vacance résidentielle.

Mercy-le-Haut

La commune de Mercy-le-Haut a recensé 7 logements vacants depuis plus de 20 ans. Ces logements sont inoccupés principalement en raison de successions non réglées et de propriétaires n'ayant pas mis les biens en vente. Cette situation illustre une vacance structurelle ancienne, sans perspective de remise sur le marché à court terme, et concentrée sur un nombre limité de biens au sein du village.

Tucquegnieux

La commune de Tucquegnieux recense environ 40 logements dans le cadre du suivi de la vacance. Parmi eux, 26 sont actuellement vacants, soit près de 65 % du total. Huit logements sont en cours de réhabilitation ou de vente, correspondant à des situations de vacance temporaire, tandis que six logements ont été remis sur le marché ou réoccupés récemment. Concernant l'état du parc, quatre logements sont jugés très dégradés ou non habitables, alors qu'environ vingt-deux présentent un potentiel de réhabilitation.

Synthèse de l'étude de la vacance

Les enquêtes communales réalisées dans le cadre du PLUi montrent une vacance globalement modérée mais contrastée selon les communes. Sur l'ensemble des communes étudiées, environ 450 logements vacants ont été recensés. Cependant, les situations locales diffèrent fortement :

1. Communes à vacance significative :

Bouligny (171 logements), Piennes (77 logements) et Audun-le-Roman (71 logements) concentrent plus de 70 % des logements vacants du territoire.

Ces communes présentent à la fois des vacances structurelles anciennes (logements collectifs, bâtiments publics inoccupés, succession non réglée) et des vacances conjoncturelles liées à la dynamique de remise sur le marché.

2. Communes à vacance faible ou maîtrisée :

Des communes comme Mairy-Mainville, Murville, Mont-Bonvillers ou Avillers affichent un nombre limité de logements vacants (moins de 10 chacun), souvent liés à des mutations ou travaux en cours, traduisant une vacance temporaire et maîtrisée.

3. Communes à vacance ancienne / structurelle :

Mercy-le-Haut, Errouville et Domprix illustrent des cas de vacance durable sur des logements anciens, parfois insalubres ou non habitables, nécessitant des interventions lourdes ou une réhabilitation complète. Ces biens représentent environ 10 à 15 % du total vacant.

4. Communes en réhabilitation active :

À Sancy, Tucquegnieux et Trieux, une part importante des logements vacants (30 à 40 %) est en cours de réhabilitation, vente ou réoccupation, traduisant une dynamique positive de remise sur le marché.

Tableau récapitulatif de l'étude de la vacance

Commune	Logements vacants	Vacants de longue durée	Réhabilités / remis sur le marché	Observation
Audun-le-Roman	71	13	33	Dynamique de remise sur le marché, quelques cas structurels (OHS, collège)
Avillers	3	0	2	Vacance conjoncturelle (ventes en cours)
Domprix	3	3	0	Vacance structurelle, logements insalubres
Joudreville	56	4	4	Vacance importante mais réversible
Mairy-Mainville	4	0	3	Réintégration progressive du parc vacant
Sancy	15	12	5	Vacance ancienne liée au bâti ancien
Trieux	17	9	7	Vacance mixte : structurelle et conjoncturelle
Mont-Bonvillers	16	4	0	Vacance faible, parc ancien à rénover
Murville	4	1	1	Vacance ponctuelle, permis en cours
Piennes	77	62	15	Vacance surestimée initialement, situation améliorée
Mercy-le-Haut	7	7	0	Vacance structurelle ancienne, sans remise à court terme
Beuvillers	1	0	0	Vacance très faible (1 maison)
Boulogny	171			Données globales sans détail d'état
Bréhain-la-Ville	3		0	Vacance ponctuelle, propriétaires extérieurs

Errouville	3	3	0	Bâtiments à réhabiliter, potentiel identifié
Tucquegnieux	26	4	14	Vacance mixte, réhabilitation en cours

Sur les 25 communes de l'intercommunalité, 16 ont participé à cette étude. Cependant, même sur cet échantillon partiel, les résultats ont permis de démontrer que le nombre réel de logements vacants est largement inférieur à celui estimé par l'INSEE.

À la lumière de ces éléments, les élus ont considéré que les données LOVAC 2025 reflétaient au plus juste la situation actuelle de la vacance. Le PLUi s'appuie donc sur ces données pour déterminer le potentiel de récupération des logements vacants à l'échelle intercommunale.

3.2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

3.2.1. Évolution des résidences principales par type

En 2021, les maisons individuelles représentent **84,4 %** du parc des logements de la CCCPH. Leur part est restée stable depuis 2010. Cette part est nettement plus forte que celle du territoire du SCoT (69,6 %) et du département de la Meurthe-et-Moselle (55%).

Nombre de logement par type en 2021 (%)

	Appartement	Maison	Autre
CC CPH	14,3	84,4	1,2
<i>SCoT Nord 54</i>	30	69,3	0,7
<i>Meurthe-et-Moselle</i>	44	55	1

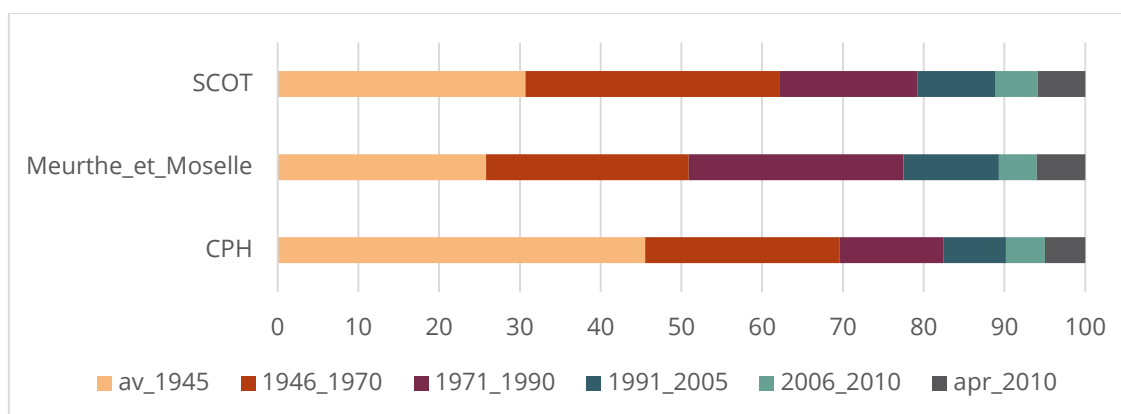
Source : INSEE, RP 2021

À l'échelle intercommunale, la maison est le type de logement le plus répandu dans toutes les communes. C'est sur Audun-le-Roman qu'on compte le moins de maison (69,5%) et sur Mercy-le-Haut qu'on en compte le plus (99%). La part des appartements est plus importante sur les communes de **Audun-le-Roman**, **Bréhain-la-Ville**, **Piennes** et **Serrouville** avec environ 23 à 25% du parc de logement. On compte moins de 2% d'appartements sur les communes de **Mairy-Mainville**, **Mercy-le-Haut** et **Preutin-Higny**.

3.2.2. Age du parc des résidences principales

La France adopte dès 1974 une première réglementation thermique (RT) afin de réduire la facture énergétique. Les logements construits avant cette date et encore plus ceux construits avant 1945 sont donc probablement les plus énergivores. Sur CPH, 70 % des logements du parc des résidences principales ont été construits avant 1970, dont 45% avant 1945. L'intercommunalité possède un parc plus ancien que le département (51%) et que le SCoT Nord 54 (62%).

Part du parc de logement des résidences principales selon la période de construction



Source : INSEE, RP 2021

La situation est néanmoins très contrastée au sein de ce territoire. Le parc de logements le plus ancien se localise sur les communes de **Boulogny** (86%), **Joudreville** (87%), **Joppécourt** (82%) et **Tucquegnieux** (80%). Il correspond au centre historique des villages et à leurs extensions entre 1946 et 1970 ainsi qu'aux cités minières. Ces communes se sont peu développées au cours de ces dernières décennies. A l'inverse, les communes telles que **Audun-le-Roman** (50%), **Beuvillers** (36%), **Bréhain-la-Ville** (30%), et **Serrouville** (38%) se caractérisent par un parc de logements plus récents. C'est un résultat de l'extension périurbaine où se sont développées sur les zones pavillonnaires et de la forme de l'urbanisation en diffus.

3.2.3. L'accession à la propriété ou la location

75,6 % des ménages sont propriétaires de leur habitation. Ce taux est supérieur à celui du territoire du SCOT Nord 54 (65%) et à celui du département (54%). Moins d'1/3 des ménages est en location sur le territoire, comparé à 41% sur le département et à 33% sur le Scot Nord 54.

Part des résidences principales par statut d'occupation en %

Année	Locataire (%)	Logé gratuitement (%)	Propriétaire (%)
2015	22,6	2,4	75,1
2021	22,4	2	75,6

Source : INSEE, RP 2021

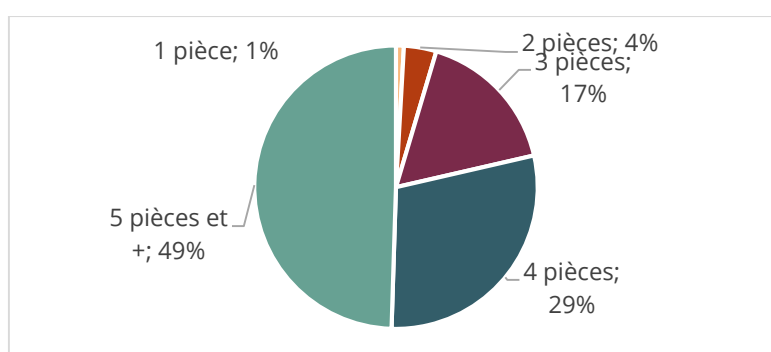
Ce taux est à corréliser avec le type de logement et la taille des ménages. Le taux d'accession à la propriété est de plus de 50% pour toutes les communes. Ce sont majoritairement dans les communes qui affichent une forte prédominance de maisons individuelles et des tailles de ménages plus grands que le taux de propriétaire est le plus important comme à **Mercy-le-Haut** (97 %), **Murville** (90 %) ou **Preutin-Higny** (92%)

A l'inverse, des communes comme **Joppécourt** (63%), **Serrouville** (68%) et **Piennes** (67%) connaissent des taux de propriétaires occupants plus faibles.

3.2.4. Taille des logements et taille des familles

Le parc de logements de Cœur de Pays Haut n'affiche pas une offre variée liée au nombre des pièces. Près de 78% des résidences principales disposent d'au moins 4 pièces. La part des logements de 1 et 2 pièces reste très faible.

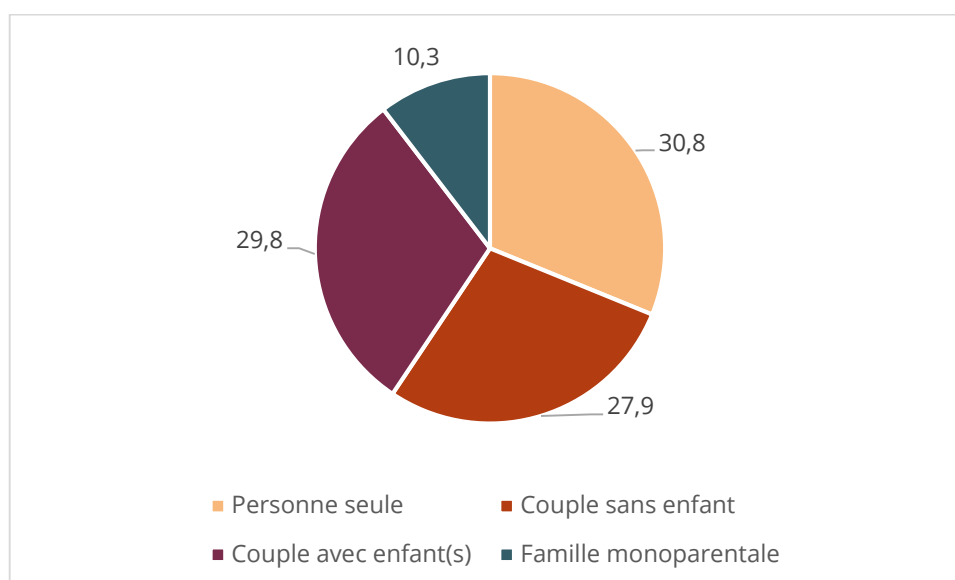
Résidences principales par taille



Source : INSEE, RP 2021

A l'inverse, la taille moyenne des ménages diminue (2,29 personnes par ménage en 2021 contre 2,34 en 2015). Presque 60% des ménages sont constitués de 1 à 2 personnes dont 31% d'une seule personne.

Part des types de ménages



Source : INSEE, RP 2021

L'analyse de la structure du parc au regard de la composition des ménages en 2021 montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages : **un déficit en petits logements et une surabondance de grands logements (5 pièces et plus). Les très grands logements (5 pièces et +) représentent la majorité du parc à l'échelle du territoire de la CCCPH (49 %)** tandis que les ménages d'au moins 3 personnes représentent 30%.

L'évolution de la taille des résidences principales vient renforcer cette inadéquation entre le parc de logement et la taille des ménages : alors que le territoire de CCCPH manque de petits logements, on relève une diminution du nombre de logements de 1 pièce.

3.2.5. Un parc social faible concentré dans 4 communes

En 2023, selon le fichier RPLS² le territoire intercommunal compte **451 logements locatifs sociaux**. Il correspond à **4,5 % du parc de résidences principales**.

Sur le territoire de la CC CPH, 10 communes possèdent des logements du parc locatifs sociaux. 4 communes concentrent 87 % des logements du parc social : **Audun-le-Roman** (127 logements), **Tucquegnieux** (110 logements), **Trieux** (90 logements) et **Piennes** (66 logements). 7 communes concentrent les autres logements locatifs sociaux (**Joudreville** (42), **Landres** (6), **Mairy-Mainville** (6), **Errouville** (2), **Mont-Bonvillers** et **Serrouville** (chacune 1 logement locatif social). Les autres communes du territoire n'ont aucun logement social.

3 bailleurs sociaux sont principalement présents sur le territoire : Meurthe-et-Moselle Habitat (80%), Néolia (10 %) et LogiEst (6 %).

Le taux de vacance du parc social est très faible : 1,3 % du parc locatif social.

3.2.6. Offre en logement à destination des populations spécifiques

3.2.6.1. Les jeunes

Il n'existe aucune structure d'hébergement spécifique pour les jeunes sur le territoire. Les jeunes peuvent trouver des réponses dans le parc de logement social ou privé mais le parc de petits logements de 1 ou 2 pièces est faible (3,6% du parc des résidences principales).

3.2.6.2. Les seniors

En 2021, le territoire de la CCCPH compte 13,3% de personnes âgées de 65 ans à 79 ans et 6,5% de personnes âgées de 80 ans et plus. La part des 65-79 ans a augmenté de 1,3% depuis 2015.

Aujourd'hui, **l'offre d'hébergement spécifique** en faveur du public âgé est présente sur 3 communes : **Audun-le-Roman** accueille un foyer de personnes âgées proposant 60 places, **Joudreville** et **Boulogny** dispose chacune d'un EHPAD (respectivement de 70 et 39 places). Un projet de village senior est en cours sur la commune de **Mont-Bonvillers**.

Un projet de résidence accompagnée est cependant envisagé à **Piennes** sur le site de Val Musson.

3.2.6.3. Les personnes en situation de handicap

En ce qui concerne les **structures d'accueil pour adultes en situation de handicap**, 2 sont présentes sur le territoire : un foyer de vie de 35 places à Mont-Bonvillers et un ESAT (établissement et services d'aide par le travail) de 60 places à Piennes.

² Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

La Communauté de Communes présente un taux d'équipement pour 1000 adultes âgés de 20 à 59 ans en structure d'hébergement pour handicapés inférieur au taux départemental et régional (respectivement 3,34 contre 4,52 et 4,77).

Il n'existe aucune structure pour enfants handicapés.

3.2.6.4. Les gens du voyage

En ce qui concerne les gens du voyage, le territoire de CPH ne dispose pas d'aire d'accueil de grand passage ou d'aires d'accueil permanente.

Concernant la sédentarisation des gens du voyage, deux communes sont concernées : la commune de Piennes accueille plusieurs familles sur des terrains agricoles ; celle d'Audun-le-Roman accueille également plusieurs familles sédentarisées dans le tissu urbain au sud du faisceau ferroviaire.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Meurthe-et-Moselle révisé 2019-2024 ne prévoit pas d'aire de grand passage ou d'aire d'accueil permanente sur la CCCPH.

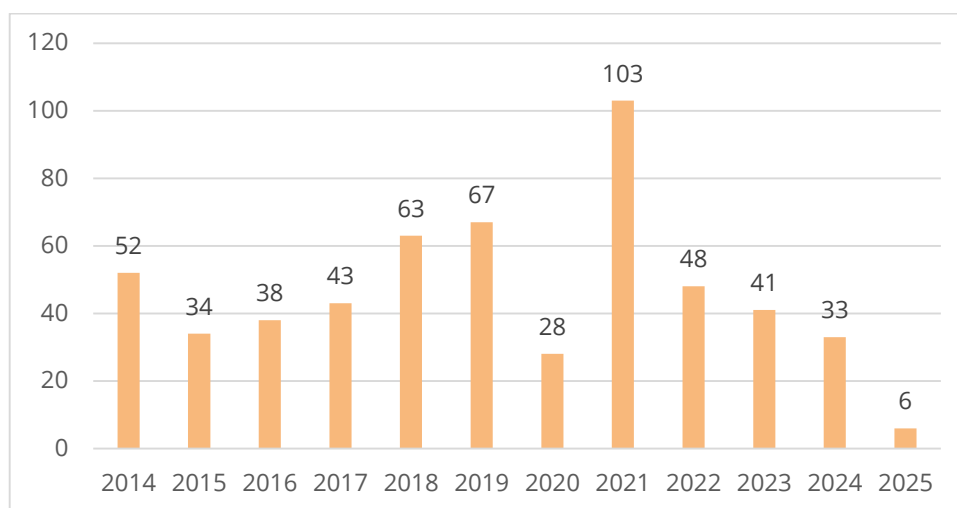
Concernant la sédentarisation, le Schéma départementale prévoit un recensement des familles sédentarisées et un meilleur accompagnement de ces familles.

3.3. LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Entre 2014 et 2025, 556 logements ont été mis en chantier sur le territoire de CPH soit 55 logements par an. Il faut notamment noter que les logements commencer en 2025 concerne la période janvier-juillet.

Le COVID-19 a eu un impact sur le marché du logement : le nombre de logement mis en chantier a largement diminué par rapport à la tendance des années précédentes, alors qu'un rebond a eu lieu de 2021.

Nombre de logements commencés sur l'intercommunalité



Source : SITADEL

Ce repli de la construction neuve s'observe également à l'échelle du département de la Meurthe-et-Moselle. Cette rupture de la dynamique est à mettre en parallèle avec les difficultés économiques engendrées par les différentes crises et leurs effets (difficultés d'accès au crédit, position d'attente des ménages vis-à-vis d'un investissement immobilier, ...).

La répartition de la construction neuve à l'échelle communale montre que celle-ci se localise principalement sur **Trieux (178), Beuvillers (78), Mont-Bonvillers (42) et Mercy-le-Bas (35)**. Ces 4 communes concentrent 60% de la construction neuve de la dernière décennie du territoire intercommunal.

La commune d'Anderny est la seule commune de l'intercommunalité où aucun logement n'a été mis en chantier sur la dernière décennie.

La construction neuve est largement orientée vers le logement individuel, qui représente près de 98 % des mises en chantier.

3.4. LES OBJECTIFS DÉFINIS PAR LE SCOT NORD 54

Les besoins en logements résultent de trois facteurs :

- **L'évolution de la population.** Celle-ci dépend de l'évolution des mouvements migratoires et de l'évolution du solde naturel (naissance- décès).
- **Le desserrement des ménages dû à l'évolution du nombre de personnes par ménage** (diminution du nombre de personnes par ménages, suite au vieillissement de la population, au phénomène de décohabitation...) impliquant nécessairement une croissance de l'offre en logements ;
- **Le renouvellement du parc logement :** Le parc logement est soumis à un renouvellement dû à la dévalorisation d'une partie du parc : dévalorisation technique relatif au vieillissement des bâtiments, qui finissent en ruines, dévalorisation d'usage (logement qui ne correspond plus à la demande et qui ne peut pas être adapté), dévalorisation marchande. Cette dévalorisation aboutit à la vacance du bien puis à plus long terme à sa réaffectation à un autre usage, ou à sa transformation, à son abandon (ruine) ou à sa démolition.

Le renouvellement peut être accentué par les opérations de renouvellement urbain et il est possible seulement si l'offre en produits meilleurs est importante. La création d'une offre nouvelle, de meilleure qualité, a toujours tendance à amplifier le renouvellement urbain par la dévalorisation de l'existant.

À l'échelle du SCoT Nord 54, la révision approuvée en 2026 fixe de nouveaux objectifs démographiques et de production de logements, intégrant la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la volonté de renforcer l'armature territoriale.

Le SCoT identifie un besoin global de 13 740 logements entre 2025 et 2045, soit environ 687 logements par an à l'échelle du territoire, répartis selon deux grands axes :

- 9 580 logements (soit 70 %) destinés au desserrement des ménages (vieillessement, décohabitation, évolution des foyers) ;
- 4 160 logements (soit 30 %) destinés à l'accueil de nouveaux habitants (croissance démographique et solde migratoire).

Objectifs d'offre de nouveaux logements par EPCI

Territoire	2025-2045	Par an
GL	5 145	257
OLC	5 146	257
CPH	1 976	99
T2L	1 468	73
SCoT Nord 54	13 735	687

Source : calcul AGAPE

Source : Le DOO du Scot N 54 arrêté le 26 juin 2025

Objectifs d'offre de nouveaux logements 2025-2045 par niveaux de polarité

		GL	OLC	CPH	T2L
Plafond par EPCI		5 145	5 146	1 976	1 468
Niveau de polarité	Centralité structurante principale	1 801 à 2 315	2 161 à 2 676	-	-
	Centralité structurante secondaire	-	-	593 à 790	675 à 851
	Couronne périurbaine	1 286 à 1 441	1 544 à 1 750	514 à 593	-
	Pôle de proximité	1 029 à 1 132	-	395 à 474	396 à 426
	Villages	515 à 772	926 à 1 235	198 à 395	220 à 367

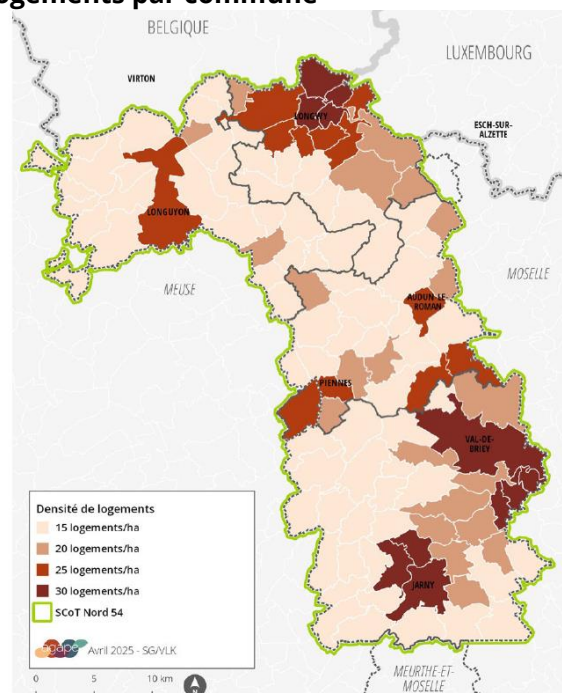
Source : calcul AGAPE

Source : Le DOO du Scot N 54 arrêté le 26 juin 2025

Ces densités doivent être atteintes à l'échelle de l'ensemble des opérations d'urbanisation (zones U et AU) et s'appliquent dans la continuité des espaces urbanisés existants, tout en évitant les secteurs à risques.

Les densités minimales de logements par commune

	Niveau de polarité	Densité
GL	Centralités structurantes principales	30
	Couronne périurbaine	25
	Pôles de proximité	20
	Villages	15
OLC	Centralités structurantes principales	30
	Couronne périurbaine	20
	Villages	15
CPH	Centralités structurantes secondaires	25
	Couronne périurbaine et pôles de proximité	20
	Villages	15
T2L	Centralité structurante secondaire	25
	Pôles de proximité	20
	Villages	15



Source : Le DOO du Scot N 54 arrêté le 26 juin 2025

Le SCoT se fixe un objectif de consommation foncière maximale de 36,7 ha pour la période 2021-2030, soit une réduction de 57 % par rapport à la décennie précédente (2011-2020, 84,4 ha). Cette trajectoire vise une division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à chaque décennie :

Limites de consommation/artificialisation foncière

Territoire	Consommation foncière 2011-2020	Consommation foncière 2021-2030	Rythme d'artificialisation 2031-2040	Rythme d'artificialisation 2041-2045
Grand Longwy	178,5 ha	77,8 ha	39 ha	10 ha
Orne Lorraine Confluences	164,1 ha	71,5 ha	36 ha	9 ha
Cœur du Pays-Haut	84,4 ha	36,7 ha	18 ha	4 ha
Terre Lorraine du Longuyonnais	61,6 ha	26,8 ha	13 ha	3 ha
SCoT Nord 54	488,6 ha	213 ha	106 ha	26 ha

Source : Le DOO du Scot N 54 arrêté le 26 juin 2025

Le SCoT impose de répondre à au moins 50 % des besoins en logements par la mobilisation du tissu urbain existant (dents creuses, renouvellement urbain, friches, vacance).

Par ailleurs, l'offre locative aidée (publique et privée) devra représenter au moins 23 % de la production totale de logements, soit environ 3 160 logements aidés à l'échelle du SCoT. Pour la CPH, la priorité est donnée au rattrapage du déficit en logements sociaux et à la diversification du parc (logements PLAI, logements pour seniors, petits logements).

3.5. LES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU CŒUR DU PAYS HAUT

3.5.1. Calcul théorique de besoins en logements : point mort

Le point mort permet de définir le nombre de logements neufs qu'il aurait fallu produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Il combine les besoins liés au renouvellement du parc (démolition, regroupement de logements, etc.) ou à l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Le point mort prend en compte le nombre de ménages supplémentaires à loger, le renouvellement du parc de logements et les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels ainsi que des logements vacants (c'est-à-dire la variation entre certaines périodes). En bref, le calcul combine : le desserrement, le renouvellement et la variation. Enfin, en plus du point mort, il faut prendre en compte l'effet démographique qui est lié à la croissance de la population et qui s'ajoute au calcul pour obtenir le besoin en logement de la période considérée.

1.1.1.1 Renouvellement urbain

Il correspond aux logements démolis ou retirés du parc qui doivent être compensés par des constructions nouvelles. Il s'agit de compenser la perte de logements liée à des démolitions, des restructurations lourdes ou des transformations du parc qui retirent des résidences principales du

marché (ex. remplacement d'un immeuble ancien, mise en logement étudiant, regroupement de logements en un seul, etc.). La formule de calcul est :

Besoin en renouvellement urbain = Nombre de constructions neuves
- Variation du parc de logements entre 2010 et 2021

Cela permet de s'assurer qu'à chaque logement détruit ou transformé, un logement équivalent est produit, afin d'éviter un recul de l'offre disponible.

1.1.1.2 Desserrement des ménages

Le desserrement traduit la diminution de la taille moyenne des ménages, qui entraîne mécaniquement un besoin supplémentaire de logements. La taille moyenne des ménages diminue depuis plusieurs décennies (plus de personnes seules, familles plus petites, vieillissement de la population). Même si la population reste stable, il faut donc **davantage de logements** pour loger le même nombre d'habitants. La formule de calcul est :

Besoin lié au desserrement = (Population des ménages en 2010 / par la taille moyenne des ménages en 2021) - (Population des ménages en 2010 / par la taille moyenne des ménages en 2010)

1.1.1.3 Variation des logements vacants et des résidences secondaires

Il s'agit du besoin en logements généré par l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Un logement vacant ou utilisé comme résidence secondaire ne loge pas de ménage permanent. Si leur nombre augmente, cela réduit le stock de résidences principales disponibles pour la population. La formule de calcul est :

Besoin lié à la vacance et aux résidences secondaires = Évolution des logements vacants entre 2010 et 2021 + Évolution des résidences secondaires entre 2010 et 2021

La variation du nombre de logements vacants est prise en compte à la hausse dans le calcul des besoins en logements, car une augmentation de la vacance correspond à une diminution du nombre de logements réellement occupés. Autrement dit, plus il y a de logements vacants, moins il y a de résidences principales disponibles pour loger la population, ce qui génère un besoin supplémentaire de construction pour maintenir la population au même niveau.

Par exemple, si une commune compte 1 000 logements en 2010 avec 10 % de vacance (soit 900 résidences principales) et qu'en 2020 la vacance atteint 12 % (880 résidences principales), il faudrait construire 20 logements supplémentaires pour loger le même nombre de ménages qu'en 2010. À l'inverse, si la vacance diminue — par exemple de 10 % à 8 % — la commune disposerait alors de 920 résidences principales au lieu de 900. Cela libère 20 logements supplémentaires, permettant de loger plus de ménages sans construire : la vacance réduit le besoin.

Ainsi, la variation du nombre de logements vacants est un facteur d'ajustement essentiel du point mort, selon qu'elle représente une perte ou un gain de logements réellement occupés.

3.5.1.1. Point mort

Le point mort est le volume de logements qu'il aurait fallu construire pour maintenir la population au même niveau que celle de départ, sans perte ni croissance. Le point mort correspond à la somme de ces trois composantes structurelles.

Point mort = Renouvellement + Desserrement + Évolution de vacance et résidences principales

Pour plus d'informations, le **CEREMA** détaille cette méthode dans son rapport intitulé « *Calcul des besoins en logements – Panorama des méthodes* » (2018), disponible à l'adresse suivante : https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/01/Calcul_besoins_logements_-_panorama_methodes_V10_cle515d51-1.pdf.

Un autre organisme, l'**ESPI**, présente également ce calcul dans son rapport intitulé « *Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030 – Méthode et résultats* » (2023), disponible à l'adresse suivante : https://shs.hal.science/halshs-04428251v1/file/rapport_besoins_logements_vdef2.pdf.

Contrairement aux approches nationales (CEREMA, ESPI) qui intègrent systématiquement l'effet démographique dans le calcul des besoins, l'élaboration du PLUi n'a pas retenu cette composante. En effet, la croissance de la population observée s'est déjà accompagnée de la création ou de la mobilisation des logements nécessaires pour l'accueillir. Autrement dit, les nouveaux habitants sont d'ores et déjà logés dans le parc existant ou dans les logements récemment produits. Ainsi, pour maintenir la population au niveau actuel, il n'est pas nécessaire de prévoir de nouveaux logements liés à la croissance démographique, celle-ci ayant déjà été absorbée par les constructions récentes et la réoccupation du parc existant. L'analyse des besoins en logements repose donc uniquement sur les composantes structurelles internes du parc (renouvellement, desserrement et variation de la vacance).

Selon la méthode d'évaluation utilisée le calcul des besoins en logements liés au point mort fait apparaître, pour la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut, un besoin de renouvellement négatif. Ce résultat signifie qu'une partie de l'accroissement du parc de logements provient essentiellement de divisions de logements existants ou de transformations de locaux non résidentiels (bureaux, bâtiments agricoles, granges, etc.) en logements, sans création neuve correspondante.

Un tel constat traduit à la fois une tension du marché du logement et une insuffisance de la production neuve pour répondre aux besoins réels du territoire. Toutefois, cette conclusion doit être relativisée au regard des limites méthodologiques de la démarche. L'incohérence apparente des résultats soulève en effet des doutes sur la fiabilité des données de la construction neuve.

Les expertises menées au sein du réseau des Agences d'Urbanisme mettent en évidence une remontée incomplète des données par les services instructeurs, ainsi qu'une contestation croissante de ces chiffres par les collectivités locales. De plus, la méthode d'estimation des besoins en logements, élaborée dans les années 1990, n'a jamais été révisée, notamment lors du passage au recensement rénové de l'INSEE. Elle ne tient pas non plus compte des nouvelles bases de données disponibles, comme LOVAC (pour la vacance structurelle) ou les fichiers fonciers du Cerema, qui permettent aujourd'hui d'affiner considérablement les analyses.

3.5.1.2. Besoin en logement théorique

Données utilisées pour le calcul du point mort (PM)

	Résidences principales (RP)	Résidences secondaires (RS)	Logements vacants (LV)	Parc de logements (PL)	Construction neuve (2010 début 2021) (CN)	Population des ménages (PdM)	Taille moyenne des ménages (TdM)
2010	9 580	108	1 012	10 699		22 900	2,38
2021	10 068	100	1 344	11 513		23 062	2,29
Évolution 2010-2021	+488	-8	+332	+814	884	+162	-0.09

Source : INSEE et Sitadel, 2021 et 2010

Étape et Méthode de calcul des besoins

Calculs et résultats

(1) Variation du parc de logement	Nb de logements 2021 – Nb de logements 2010 (10 669 – 11 513)	814
(2) Renouvellement du parc	Construction neuve 2010-2020 – (1) (884 – 814)	70
(3) Desserrement des ménages	(Population de ménages 2010 / taille des ménages 2021) - (Population de ménages 2010 / taille des ménages 2010) (22 900 / 2,29) – (22 900 / 2,38)	379
(4) Variation des logements vacants et résidences secondaires	(Résidences secondaires 2021 – résidences secondaires 2010) + (Logements vacants 2021 – logements vacants 2010) -8 + 332	324
(5) Point mort 2010-2021	(2) + (3) + (4)	773
(6) Point mort annuel	(5) / 11	70,3
(7) Point mort 2021-2040	(6) * 19	1 335

Le point mort démographique correspond au nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population à son niveau initial, en compensant les effets structurels du parc (renouvellement, desserrement des ménages, variation de la vacance et des résidences secondaires).

Le calcul aboutit à un total de 773 logements sur 11 ans, soit une moyenne annuelle de 70,3 logements par an. Autrement dit, il s'agit du seuil minimal de production nécessaire pour éviter toute baisse de population : en-deçà de ce volume, la commune ou l'intercommunalité aurait enregistré un recul démographique lié à la contraction du parc réellement occupé.

3.5.2. Besoin en logements : entre production actuelle et cadre juridique du SCoT

Le SCoT Nord 54 fixe, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), **un besoin de 99 logements par an** pour le territoire. Afin d'évaluer la capacité réelle du territoire à répondre à cet objectif, une analyse des **autorisations d'urbanisme (PC et DP)** délivrées sur la période 2022-2025 a été menée. Les données issues de la période 2022 et 2025 indiquent :

- Environ 220 constructions neuves, soit environ 55 logement par an ;

- Environ 70 logements en récupération de vacance (données LOVAC ajustées), soit 17 logement par an ;
- Environ 15 logements créés par changement de destination, soit 4 logement par an.

Cela correspondant à **la construction estimée d'environ 305 logements, soit 76 logements par an.**

Comparaison entre la production actuelle de logements et les objectifs du SCoT

Besoin en Logement	Selon les permis accordés entre 2022 et 2025	Selon le calcul théorique du SCoT N 54
Logement par an	76	99
Pour la période du PLUi (2025-2040)	1 140	1 485

La différence entre les deux besoins identifiés réside dans leur méthode de calcul. Le premier se base sur les demandes de permis de construire, qu'il s'agisse d'habitants déjà présents sur le territoire ou de nouveaux ménages souhaitant s'y installer. Le second, en revanche, est défini par le SCoT, à partir d'un calcul national et d'une répartition territoriale des besoins en logements.

L'objectif d'offre de nouveaux logements est ensuite décliné par secteurs géographiques, conformément aux niveaux de polarité définis par l'armature territoriale. Afin de tenir compte des contraintes propres au territoire (zones à risques, nuisances, disponibilités foncières limitées, etc.), le SCoT fixe une fourchette de logements à produire selon le niveau de polarité.

Objectifs d'offre de nouveaux logements 2025-2045 par niveaux de polarité

		GL	OLC	CPH	T2L
	Plafond par EPCI	5 145	5 146	1 976	1 468
Niveau de polarité	Centralité structurante principale	1 801 à 2 315	2 161 à 2 676	-	-
	Centralité structurante secondaire	-	-	593 à 790	675 à 851
	Couronne périurbaine	1 286 à 1 441	1 544 à 1 750	514 à 593	-
	Pôle de proximité	1 029 à 1 132	-	395 à 474	396 à 426
	Villages	515 à 772	926 à 1 235	198 à 395	220 à 367

Source : calcul AGAPE

Source : Le DOO du Scot N 54 arrêté le 26 juin 2025

Selon le tableau présenté ci-dessus, le SCoT identifie des plafonds par EPCI. Pour la CPH, **la fourchette haute** correspond à 2 252 logements sur la période 2025-2045, soit environ **112,6 logements** par an. **La fourchette basse**, quant à elle, permettrait la réalisation de **1 700 logements**, soit environ **85 logements par an.**

3.5.3. Arbitrage des élus concernant le besoin en logements du PLUi

Entre 2022 et 2025, la production de logements sur le territoire de CPH a été soutenue, avec environ 76 logements par an, notamment grâce à la création de nouveaux lotissements et à l'achèvement d'opérations existantes. Toutefois, ce rythme devrait progressivement ralentir en raison de la réduction des zones 1AU et 2AU imposée par la loi Climat et résilience, et de la montée

en puissance de formes de production plus complexes comme la vacance, les dents creuses ou les changements de destination.

Dans ce contexte, les objectifs du futur SCoT Nord 54 (85 à 112,6 logements/an) apparaissent difficilement atteignables à long terme. La DDT a interrogé la capacité du territoire à respecter ces objectifs, ce qui a conduit les élus à envisager un ajustement des objectifs de production pour rester à la fois réalistes et compatibles avec le cadre juridique.

Vu le calcul théorique du besoin en logements, les objectifs définis par le SCoT et la réalité de la production observée dans l'intercommunalité, les élus ont décidé de retenir un objectif de production compris entre 70 et 80 logements par an, soit environ 75 logements en moyenne. **Ce rythme annuel de 75 logements reflète un besoin d'environ 1 125 logements sur l'ensemble de la période 2025-2040.**

4. DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

4.1. LA RÉPARTITION DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITÉ

Le territoire du Cœurs de Pays Haut compte **10 587 actifs en 2021**, dont 9 341 sont occupés. La tendance sur le territoire du département décroît (-0,5% des actifs depuis 2015).

La part des chômeurs est à peu près équivalent à celui de la Meurthe-et-Moselle et du SCoT Nord 54, et a diminué depuis 2015.

Evolution des actifs

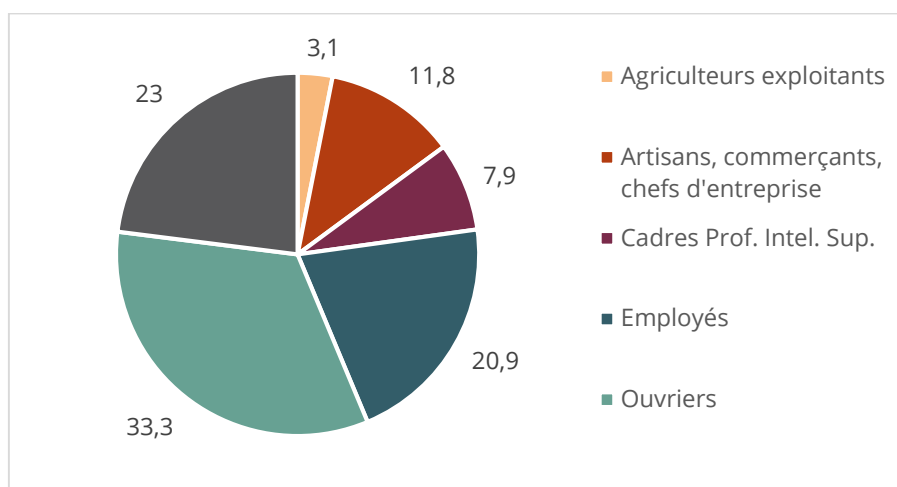
	Nombre d'actifs		Part d'actifs occupés (%)		Part de chômeurs (%)	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021
CPH	10 500	10 587	61,9	65,2	10,7	8,6
SCoT Nord 54	95 391	96 169	73	74	10,8	8,9
Meurthe-et-Moselle	337 456	335 513	61	63,4	10,1	8,6

Source : INSEE, RP 2021

4.1.1. Une surreprésentation des employés et des ouvriers

La répartition des catégories actifs occupés par catégorie socio-professionnelle montre une prédominance des professions intermédiaires et des ouvriers (au total 56% des actifs occupés) sur le territoire de la CCCPH. Les employés suivent de près avec 21 % des actifs occupés. Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, les cadres et les professions intellectuelles supérieures représentent respectivement 11,8 % et 7,9 % des actifs occupés.

Répartition de la population active âgée de 15-64 ans par catégorie socio-professionnelle en 2021

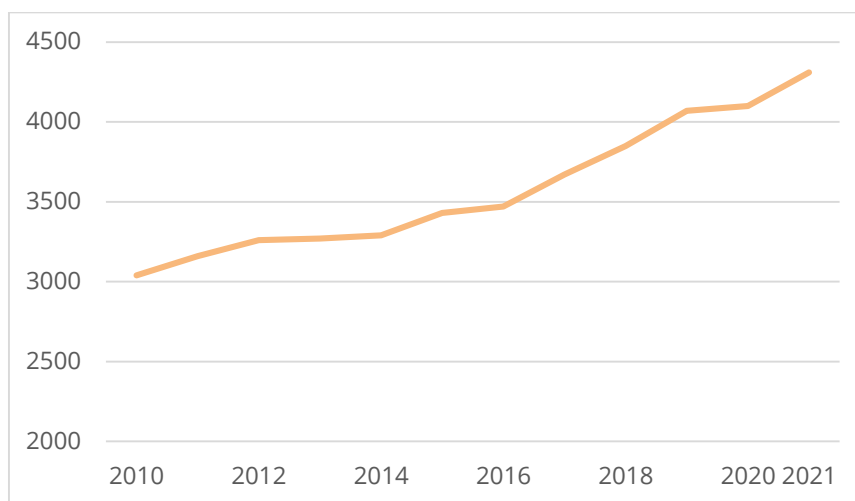


Source : INSEE, RP 2021

Cette répartition entre les catégories socio-professionnelles évolue très peu dans le temps.

4.1.2. Les travailleurs frontaliers

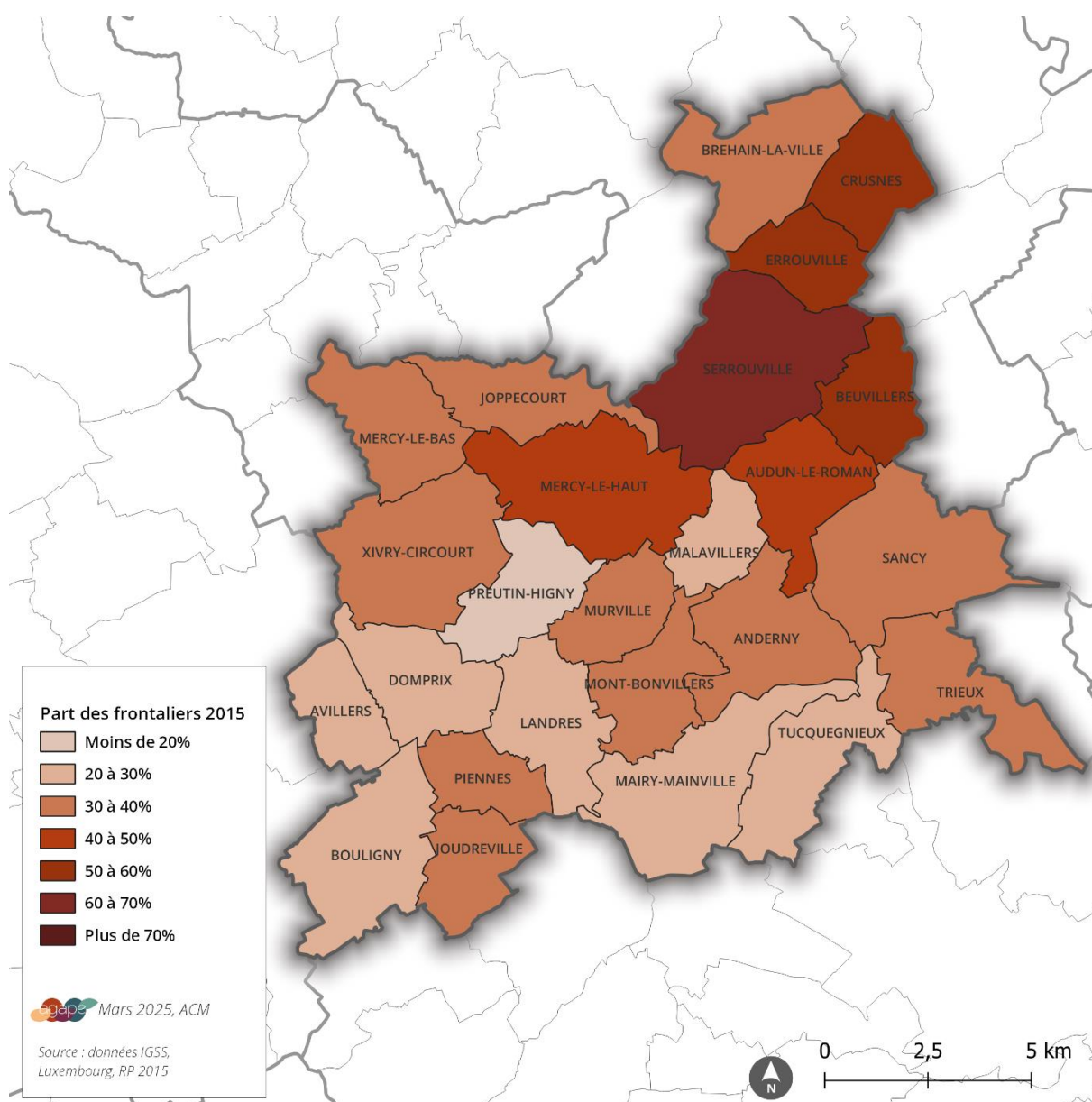
Nombre de frontaliers vers le Luxembourg dans la population active occupée entre 2010 et 2021



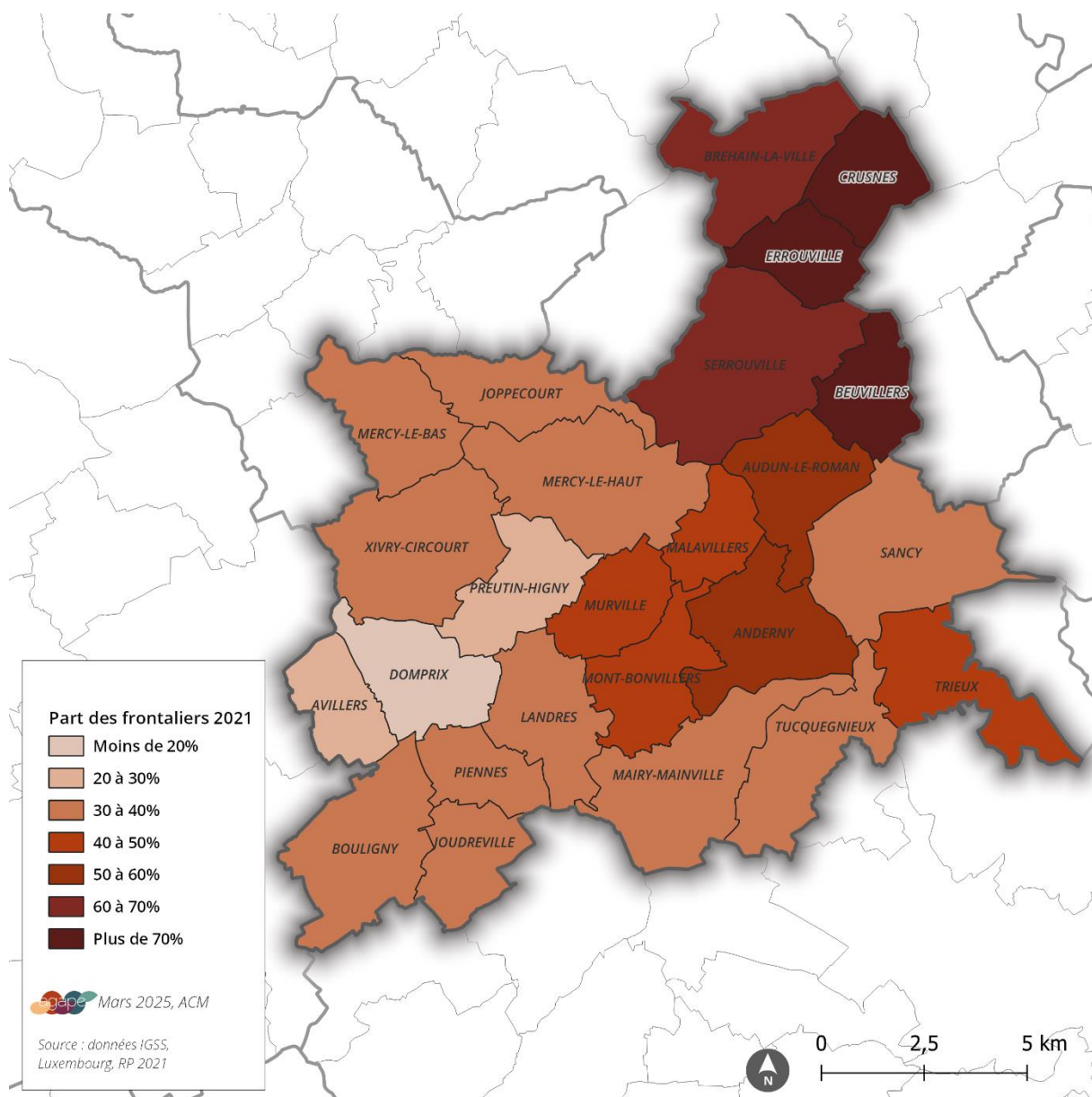
Source : données IGSS, Luxembourg

Le nombre de travailleur vers le Luxembourg sur le territoire de CPH s'accroît depuis 2010. Ils étaient au nombre d'environ 3 040 en 2010, soit 30% des actifs occupés, contre environ 4 310 en 2021. En 2024, ils auraient été au nombre de presque 5 000, soit une augmentation de 15% (+660) en 3 ans.

Part des frontaliers sur Cœur du Pays Haut en 2015



Part des frontaliers sur Cœur du Pays Haut en 2021



L'évolution entre 2015 et 2021 montre que la présence des frontaliers se renforce au nord de l'intercommunalité, avec des taux de plus de 70%.

Les communes de **Crusnes**, **Errouville** et **Beuvillers** abritent le plus grand nombre de travailleurs frontaliers avec un taux à 73% chacune. On retrouve moins de frontaliers sur la commune de **Domprix** avec une part de 17%.

Seules 4 communes enregistrent une baisse entre 2015 et 2021 : **Joudreville** (-0,2%), **Domprix** (-3,4%), **Xivry-Circourt** (-5,5%) et **Mercy-le-Haut** (-10%).

4.2. DYNAMIQUE DE L'EMPLOI

4.2.1. Caractéristique de l'emploi

La CCCPH compte **2 954 emplois en 2021** selon les données d'INSEE. Depuis 2015, le nombre d'emploi a diminué de 3,4% sur le territoire intercommunal. C'est une tendance qui s'observe également à l'échelle du département (-0,5%) et du SCoT (-6%).

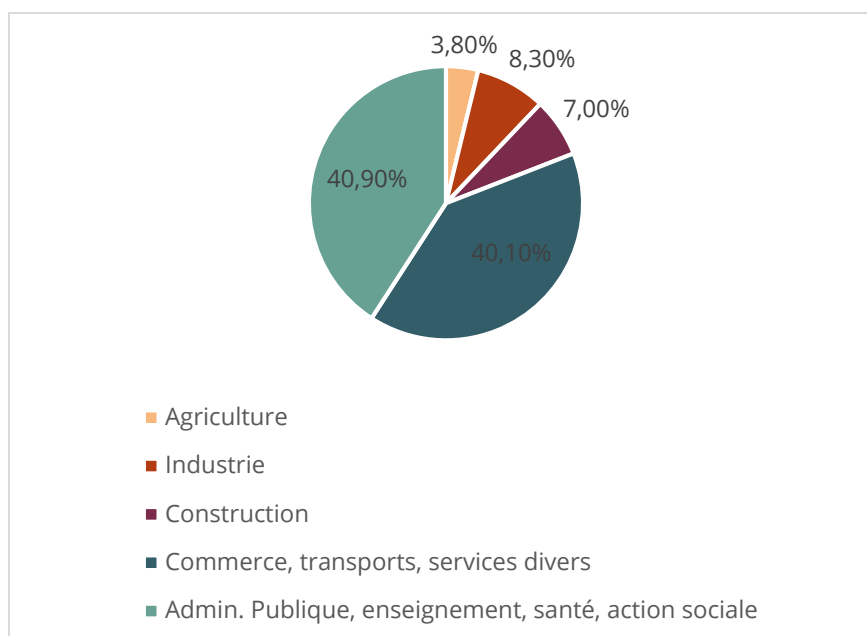
Evolution du nombre d'emplois entre 2015 et 2021

Territoire	Nombre d'emplois		Evolution 2009-2019	
	2015	2021	Variation	En %
CCCPH	3 057	2 954	-103	-3,4%
Scot Nord 54	34 938	32 819	- 2 119	-6%
Meurthe-et-Moselle	261 056	259 720	-1 336	-0,5%

Source : INSEE RP 2015 et 2021

A l'échelle communale, l'évolution des emplois est variée selon les communes. La grande majorité des emplois ont été créés sur les communes de **Landres** (+39) et **Tucquegnieux** (+40). A l'inverse, **Bouligny** (-36), **Crusnes** (-29) et **Sancy** (-27) sont marquées par des baisses du nombre d'emplois au sein de leur territoire.

Répartition de l'emploi par secteur (CSP) sur CPH en 2021



Source : INSEE, 2021

Le secteur tertiaire est largement dominant en 2021. Environ 80% des emplois du territoire correspondent aux secteurs du commerce, du transport, des services, de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

L'emploi résulte majoritairement d'activités présentes sur le territoire. C'est-à-dire des activités locales productrices de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes, ce qui conforte l'importance des secteurs des services, commerces et administrations.

4.2.2. Une baisse d'attractivité territoriale

La dynamique de l'emploi sur la CCCPH reste négative entre 2015 et 2021 avec la suppression de 103 emplois. Le taux de concentration d'emploi³ est de 31,6 % et il est en baisse de 2,5 point depuis 2015. Il y a ainsi 31 emplois pour 100 actifs occupés du territoire.

Ce taux est plus bas que sur le SCoT (44%) et sur le département (122%) mais l'évolution depuis 2015 est plus faible.

Concentration de l'emploi en 2021

<i>Territoires</i>	Concentration de l'emploi en 2021	Evolution 2015-2021
CCCPH	31,6%	-2,5%
Scot Nord 54	44%	-6%
Meurthe-et-Moselle	122%	-4%

Source : INSEE, 2021

A l'échelle communale, on retrouve des situations différentes. Si la concentration de l'emploi est faible sur des communes telles qu'**Avillers** (9%), **Bréhain-la-Ville** (7%) et **Serrouville** (8%), la concentration de l'emploi est importante dans d'autres comme **Piennes** (61%) et **Landres** (82%) qui ont un indice supérieur à 0,50. Ces dernières ont un caractère résidentiel moins affirmé.

4.3. L'ACTIVITÉ AGRICOLE

4.3.1. L'état des lieux du monde agricole sur le territoire de la CCCPH

4.3.1.1. Le territoire de la CCCPH

Selon l'occupation des sols (OCS Grand Est) et les surfaces relevées dans le recensement agricole de 2020, on retrouve au total **14 146 ha de Surface Agricole Utile** (SAU) dont 2 753 ha de prairie permanente et 11 393 ha de terres arables.

La CCCPH compte **153 exploitants** (listing 2020) sur son territoire, pour **118 chefs d'exploitations** et **93 sièges d'exploitation**. C'est un secteur qui restent relativement stable puisque nous

³ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi (actifs occupés) résidant dans la zone. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi (Observatoire des territoires, 2021).

n'observons qu'une très faible évolution entre 2015 et 2020 (une diminution d'environ 1% du nombre de chefs et de sièges d'exploitation sur le territoire de la CPH).

Parmi ces 153 exploitants, 21 sont des Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) :

- 2 ICPE sur la commune de Anderny : 2 sociétés civiles agricoles ;
- 1 ICPE sur la commune de Avillers : 1 individuel ;
- 1 ICPE sur la commune de Beuvillers : 1 société civile agricole ;
- 1 ICPE sur la commune de Bréhain-la-Ville : 1 société civile agricole ;
- 2 ICPE sur la commune de Domprix : 2 sociétés civiles agricoles ;
- 2 ICPE sur la commune de Mercy-le-Haut : 2 sociétés civiles agricoles ;
- 1 ICPE sur la commune de Murville : 1 société civile agricole ;
- 3 ICPE sur la commune de Preutin-Higny : 3 sociétés civiles agricoles.

4.3.1.2. Les activités et les typologies des établissements agricoles

Sur ses quelques 140 km² de terres agricoles, on retrouve 56% de grandes cultures, 11% d'élevage de bovins laitiers, 24% d'élevage de bovins pour la viande et 10% d'autres activités. Egalement, seuls **10,7%** des exploitations sont issus de **l'agriculture biologique**. C'est un chiffre en hausse puisque qu'en 2015 elles constituaient 5%.

En 2021, on recensait sur le territoire :

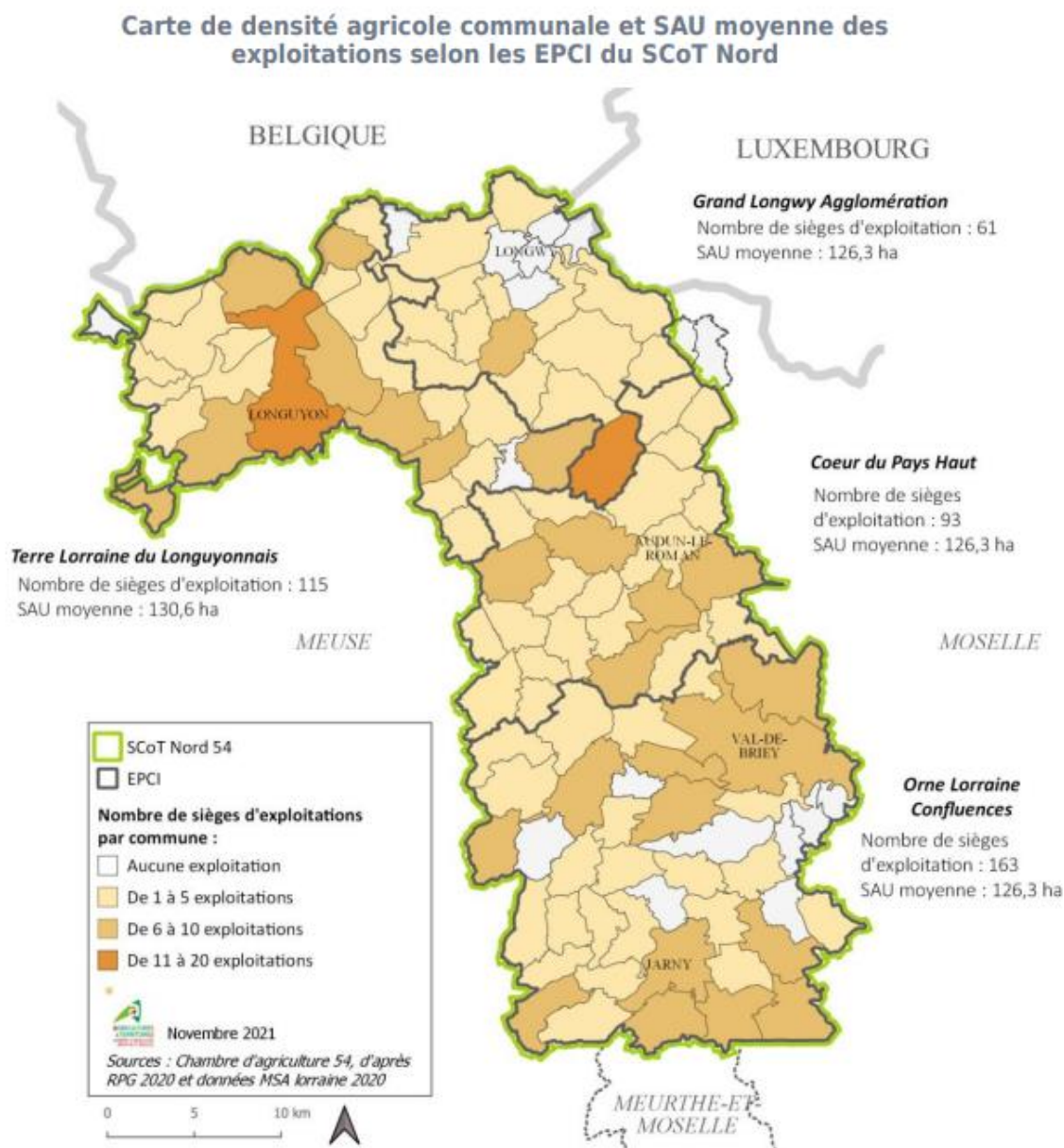
- Pour la culture et le maraichage :
 - 59 établissements (soit 38,5% des activités) dont l'activité est liée à la culture de céréales (à l'exception du riz), de légumineuse et de graines oléagineuses ;
 - 4 établissements dont l'activité est liée à la culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules ;
 - 1 établissements dont l'activité est liée à la culture de fruits à pépins et à noyau ;
 - 1 établissements dont l'activité de soutien aux cultures.
- Pour l'élevage :
 - élevages d'ovins et de caprins ;
 - 7 élevages de vaches laitières ;
 - élevages d'autres bovins et buffle ;
 - élevages de chevaux et d'autres équidés ;
 - 33 élevages (soit 22% des activités) d'autres animaux ;
 - 1 activité de soutien à la production animale.
- Pour la sylviculture et l'exploitation forestière :
 - 2 établissements pour l'exploitation forestière
- Pour la culture et l'élevage :
 - 35 établissements pour de la culture et de l'élevage associés ;
 - 1 aquaculture en eau douce.

4.3.1.3. Les sièges d'exploitations et les superficies moyennes agricoles de la CPH

D'après le diagnostic agricole réalisée par la chambre d'agriculture dans le cadre d'élaboration du SCOT en novembre 2021, et les chiffres obtenus lors de réunions de rencontre avec les communes de la CCCPH réalisées en juin 2022 par l'AGAPE, 80% des communes de CPH ont 1 à 5 exploitations et 20% ont 6 à 10 exploitations et **5 communes regroupent 1/3 des sièges d'exploitations du territoire** :

- 6 sièges d'exploitations sur la commune de Xivry-Circourt ;
- 6 sièges d'exploitations sur la commune de Mercy-le-Haut ;
- 7 sièges d'exploitations sur la commune de Mairy-Mainville ;
- 7 sièges d'exploitations sur la commune d'Anderny ;
- 8 sièges d'exploitation sur la commune de Sancy.

Sur le territoire du Scot nord 54, Terre Lorraine du Longuyonnais est la Communauté de Commune avec la superficie moyenne agricole utilisée par exploitants la plus importante : environ 130,6 ha. La surface moyenne est similaire pour les trois autres Communauté de Communes, soit 126,3 ha. En terme de répartition du nombre d'exploitation, OLC et CPH n'ont aucune commune ayant plus de 11 exploitations. Les 4 Communautés de Communes sont concernées, en majorité, par des communes ayant 1 à 5 exploitations.



Source : Chambre d'agriculture, 2021

4.3.1.4. Les résultats d'enquête réalisés en 2021 par l'AGAPE

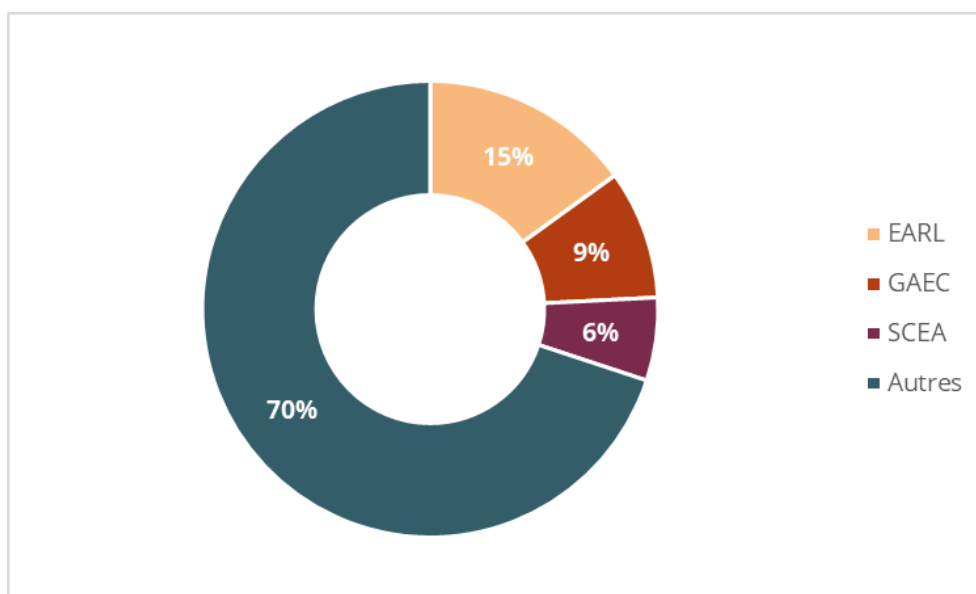
Compte tenu de l'importance du monde agricole sur le territoire, une enquête a été réalisée afin d'apporter une analyse plus fine de ce secteur.

L'enquête auprès des agriculteurs disposant de bâtiments agricoles sur le territoire du Cœur de Pays-Haut a permis d'une part d'identifier la vocation de chacun des bâtiments agricoles, mais également de prendre connaissance des projets des agriculteurs du territoire.

Les agriculteurs enquêtés ont complété un questionnaire ayant permis de faire l'état des lieux de la profession sur le territoire. Cependant, seuls 15% ont répondu à l'enquête.

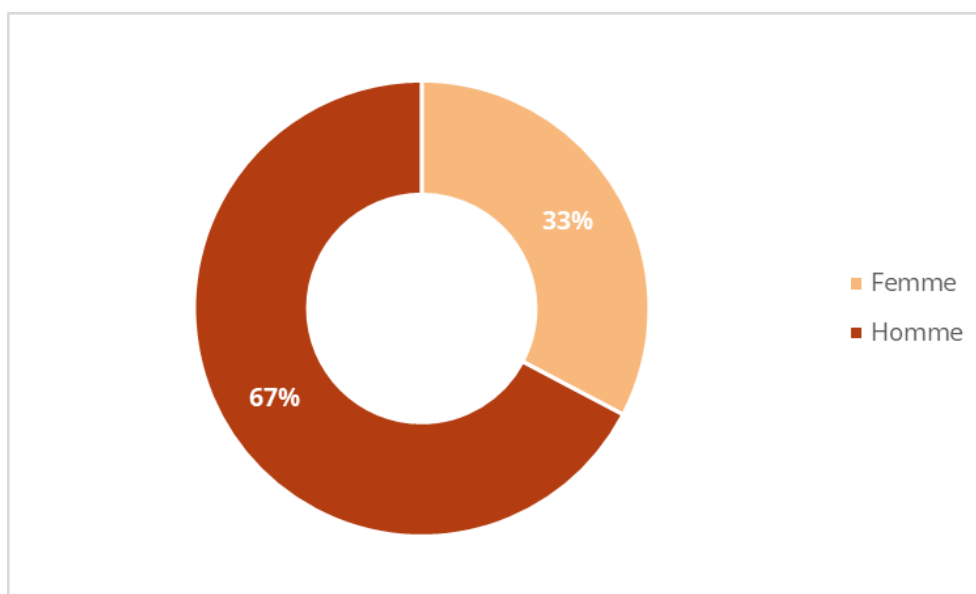
L'enquête réalisée en janvier 2021 auprès des agriculteurs a permis de saisir les informations suivantes. Il est important de rappeler que seuls 15% des exploitants ont répondu.

Statut des exploitants agricoles



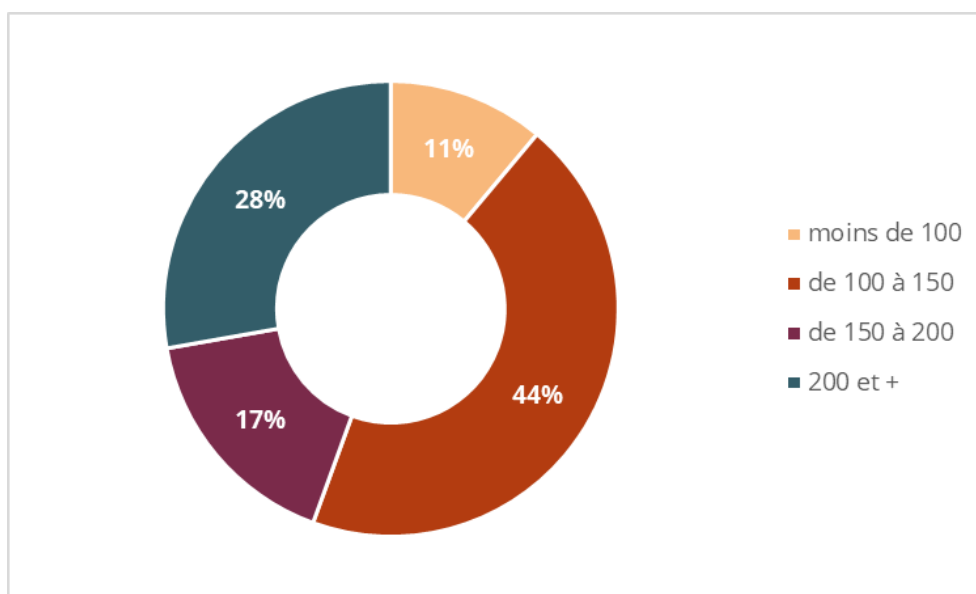
Les exploitants travaillent pour 70% de manière individuelle contre 30% en regroupement, avec une plus grande part pour les Exploitations Agricole à Responsabilité Limité (EARL).

Part des hommes et des femmes dans les exploitations individuelles



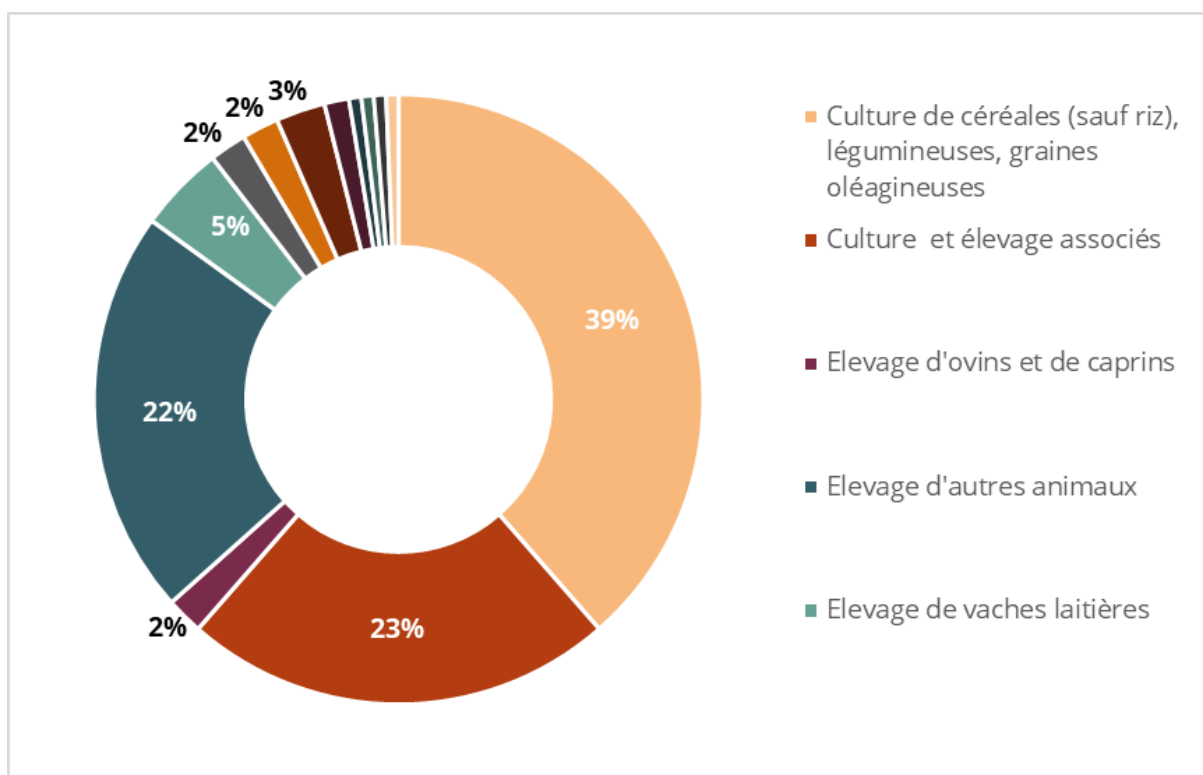
Dans les exploitations individuelles, 1/3 seulement sont des femmes (33%).

Taille des exploitations



Environ 45% des exploitations font entre 100 et 150 ha. Peu d'exploitation font moins de 100 ha (11%). En moyenne, la taille des terres exploitées sur le territoire de la CCCPH est de 126,3 ha.

Type d'exploitation



La culture de céréales est le type d'exploitation dominant sur le territoire (39%). Cependant on retrouve également 23% de culture et élevage associés et 22% élevage d'animaux autre que les ovins, les vaches laitières, les bovins et buffles et les chevaux.

4.3.2. Une tendance à la diversification de l'activité agricole traditionnelle

La communauté de Communes Cœur du Pays Haut est un territoire à dominante rurale avec plus de 70% du territoire concerné par du terrain agricole. Les exploitations du territoire correspondent en majorité à de la culture céréalière mais également à de l'élevage. Plusieurs idées de diversification de certaines exploitations sont en projet en 2021 :

- Un projet de vente directe de viande et plats cuisinés à Audun-le-Roman ;
- Un projet de vente directe de fruits et légumes à Bouligny ;
- Un projet d'insertion d'une boulangerie au sein d'une exploitation à Joudreville ;
- Une étude en cours dans le cadre de la création d'un nouveau bâtiment d'élevage bovin à Sancy ;
- Un projet de vente directe de fruits et légumes ainsi qu'une ferme auberge à Tucquegnieux.

4.4. UN TISSU COMMERCIAL : ENTRE COMMERCE DE PROXIMITÉ DE CENTRE-BOURG ET ZONES D'ACTIVITÉS

Conformément aux objectifs relatifs à l'implantation des activités économiques du SCoT Nord 54, l'implantation des activités commerciales et artisanales est privilégiée dans le tissu urbain, plutôt qu'en zone d'activité.

Les documents d'urbanisme locaux concernés par un cœur d'agglomération et/ou un pôle d'équilibre identifient les linéaires et noyaux commerciaux.

Le territoire de la CCCPH est donc concerné. A savoir, les communes d'**Audun-le-Roman**, **Bouligny**, **Piennes** et **Tucquegnieux** qui sont des pôles d'équilibre. Il convient donc d'analyser plus finement l'offre commerciale de ces derniers.

4.4.1. Quel dynamisme pour les centres-bourgs sur le territoire ?

En 2016, 270⁴ commerces sont implantés sur la CCCPH. Le recensement des commerces a été faite sur la nomenclature de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU). Cette dernière s'est appuyée sur la typologie proposée par l'INSEE. Les commerces sont classés en 10 catégories selon le tableau ci-dessous. Les commerces sont concentrés essentiellement sur Piennes, Bouligny, Trieux et Tucquegnieux. Landres et Mercy-Le-bas. Mairy-Mainville et Xivry-Circourt cumulent à eux 2 seulement 4 commerces. Avillers et Domprix sont les seules communes à ne posséder aucun commerce.

Les commerces alimentaires (commerces de proximité), les équipements de santé, les commerces liés à l'automobile et les services tertiaires sont les plus nombreux sur le territoire.

⁴ Nomenclature commerces FNAU, 2011

Les commerces sur le territoire

Nomenclature FNAU

Effectifs

Commerces multiples	
<i>Hypermarchés et supermarchés</i>	7
Commerces alimentaires	
<i>Boulangeries, boucheries, pâtisseries, épicerie et supérettes</i>	31
Equipements de la personne	
<i>Magasins de chaussures et vêtements</i>	11
Equipements de la maison	
<i>Magasins d'électroménagers, quincailleries et jardinerie</i>	12
Equipements santé, beauté, hygiène	
<i>Pharmacies, opticiens, coiffeurs, pompes funèbres, esthéticiennes et soins du corps</i>	24
Equipements culture, loisirs, sports	
<i>Papeteries, magasins de sport, multimédias et de jouets</i>	9
Auto/moto: commerces et entretien	
<i>Concessions automobiles, garages et magasins d'équipements automobiles</i>	41
Commerces divers	
<i>Bureaux de tabac, magasins-épicerie et vente de biens d'occasions</i>	16
Cafés/restaurants	
<i>Restaurants, hôtels, fast-food et bar</i>	51
Service tertiaires	
<i>Distributeurs de billets, vétérinaires, auto-écoles, agences immobilières, professions libérales (infirmières)</i>	55
TOTAL CCCPH	270

Source : Base Sirene

Les centres bourgs sont actuellement en perte de vitalité ceci est notamment visible par la vacance des locaux commerciaux et parfois leurs transformations en logement.

Il convient donc d'analyser plus finement les polarités commerciales du territoire. Sur les communes d'**Audun-le-Roman, Tucquegnieux, Trieux, Bouligny** et **Piennes**, des linéaires commerciaux sont identifiables le long des axes principaux.

Ainsi la commune d'Audun-le-Roman dispose de nombreux commerces le long des axes principaux sur la rue L. Michel, la Route de Briey et la rue A. Lebrun à proximité de la Place du Général de Gaulle, permettant de montrer la centralité de la commune.

De plus, la commune de Piennes concentre les commerces le long de la rue de la Libération, et autour de la Place J. Jaurès. L'offre en commerce est diversifiée, on trouve boulangeries, bars, restaurants, commerces de détails (vêtements, chaussures...), ainsi qu'un supermarché. Ce secteur de Piennes accueille aussi le marché de Piennes sur la place J. Jaurès chaque jeudi. Piennes dispose d'une offre commerciale plus diffuse au sud du ban communal, autour de la rue A. Croisat et de l'avenue J. Curie.

La commune de Bouligny dispose d'une offre commerciale plus modeste et diffuse, le long de la rue de la libération au sein du secteur de la cité de Joudreville.

Les commerces sur la commune de Tucquegnieux se structurent autour de son artère principale : sur la rue Clemenceau et la rue Loris Batignani, qui concentre les commerces de proximité de la commune. L'offre est diffuse et se dilue sur près d'un kilomètre. L'offre commerciale y est globalement peu lisible.

Une partie de l'offre commerciale de Trieux se situe sur la zone de la Haie (restaurant, fleuriste, garage) à l'entrée Nord du territoire depuis la D906. L'offre commerciale de Landres se concentre quant à elle principalement sur la zone commerciale de la Croisette.

La concentration de commerces est plus importante sur l'Ex-Piennois par rapport à l'Ex-Audunois qui est davantage influencé par le Grand-Duché, n'incitant pas la population résidente à consommer sur place.

4.4.2. Les déterminants sociaux au cœur de l'état de santé des populations

L'AGAPE a engagé des travaux exploratoires sur la thématique santé pour tenter de **mesurer et qualifier les inégalités territoriales de santé sur son territoire**. De ces travaux, **il en a découlé un indicateur nommé « Indicateur Révélateur des Inégalités de Santé » (IRIS)**. Il prend en compte **34 variables au total** (toutes de l'année 2015), regroupées dans 4 grandes thématiques : **l'Etat Sanitaire, les Déterminants Sociaux, l'Offre de soin et l'Environnement/Cadre de Vie**.

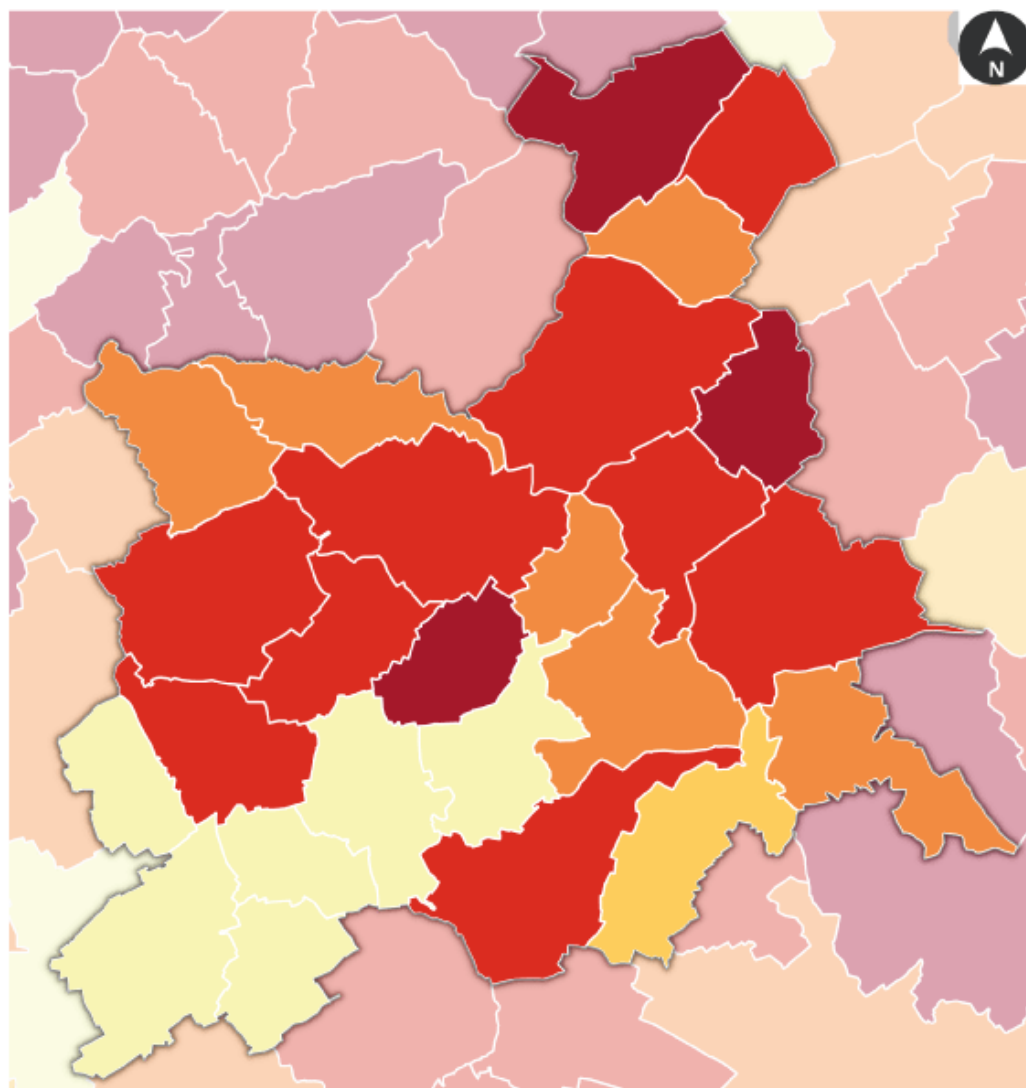
Ces déterminants sociaux comprennent :

- Le taux d'emploi des femmes
- Le taux de chômage
- Le taux de salariés précaires
- La part de population non scolarisée sans diplôme
- Le taux de scolarisation (2-17 ans)
- Le revenu médian
- La part de population couverte par le RSA
- La part de population à bas revenu
- Le taux de pauvreté

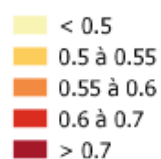
Le contexte socio-économique en milieu urbain est défavorable sur certaines communes de la CCCPH (Piennes, Bouligny, Landres et Tucquegnieux) car dans ces polarités se concentrent les populations en difficulté socio-économique. Ce n'est pas parce que l'offre de santé est la plus importante dans ces pôles urbains du territoire que la population est forcément en bonne santé au regard de ces déterminants sociaux.

Des inégalités en terme d'état de santé sont présentes sur la CCCPH et s'expliquent en partie par le biais de ces déterminants. L'état de santé des populations est dépendant des aspects socio-économiques et environnementaux.

L'état de santé sur le territoire de la CCCPH à partir des déterminants sociaux



Déterminants sociaux les plus défavorables aux plus favorables



0 1 km

Source : AGAPE



4.4.3. Les zones d'activités issues principalement de la reconversion des carreaux de mines.

Le développement économique du territoire de la Communauté de Communes du Cœur du Pays-Haut (CCCPH) repose en grande partie sur la reconversion des anciens carreaux de mines. Ces

sites, progressivement transformés en zones d'activités industrielles, artisanales ou mixtes, constituent aujourd'hui les principaux pôles économiques du territoire.

Plusieurs zones d'activités, implantées sur d'anciens carreaux miniers, accueillent aujourd'hui des entreprises locales et régionales :

- Beuvillers : zone du LIDL (ZAC de la Futaie), à vocation commerciale, avec un projet d'extension ;
- Audun-le-Roman : zone du Triage, à vocation artisanale et logistique ;
- Bouligny : zone d'Amermont, à vocation industrielle ;
- Piennes : zones de la Mourière et de la Voie Ferrée, historiquement issues de sites miniers reconvertis ;
- Landres : zone des Carrières, à vocation mixte, et zone de la Croisette, orientée vers le commerce ;
- Trieux : zone de la Haie, partiellement aménagée sur une ancienne emprise minière ;
- Tucquegnieux : zones Spodati, d'Anderny-Chevillon et Minipôle Industriel des Puits, implantées sur d'anciens sites d'extraction.

Trois zones à vocation commerciale et artisanale sont localisées sur la commune de Landres :

- la zone de la Croisette, accueillant plusieurs enseignes dont une grande surface (Intermarché) ;
- la zone du Nord-Est et le Centre de tri, dédiés aux activités commerciales et de services.

Certaines communes disposent encore de terrains en attente de valorisation économique :

- à Mercy-le-Haut, un ancien terrain de football est pressenti pour l'accueil d'une nouvelle zone d'activité, encore vierge à ce jour et non répertoriée dans le SCoT ;
- à Beuvillers, la zone Lefèvre, partiellement en construction et déjà occupée par la métallerie éponyme, conserve des disponibilités foncières. La commune porte également un projet de zone d'activité intercommunale avec Aumetz (CCPHVA), bien qu'aucune opération ne soit engagée à ce jour ; ces deux zones sont répertoriées dans le SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan ;
- à Audun-le-Roman, la commune souhaite reconverter l'ancienne friche DDE en zone d'activités économiques.

Enfin, plusieurs anciens carreaux miniers ont été reconvertis à des usages récréatifs ou énergétiques :

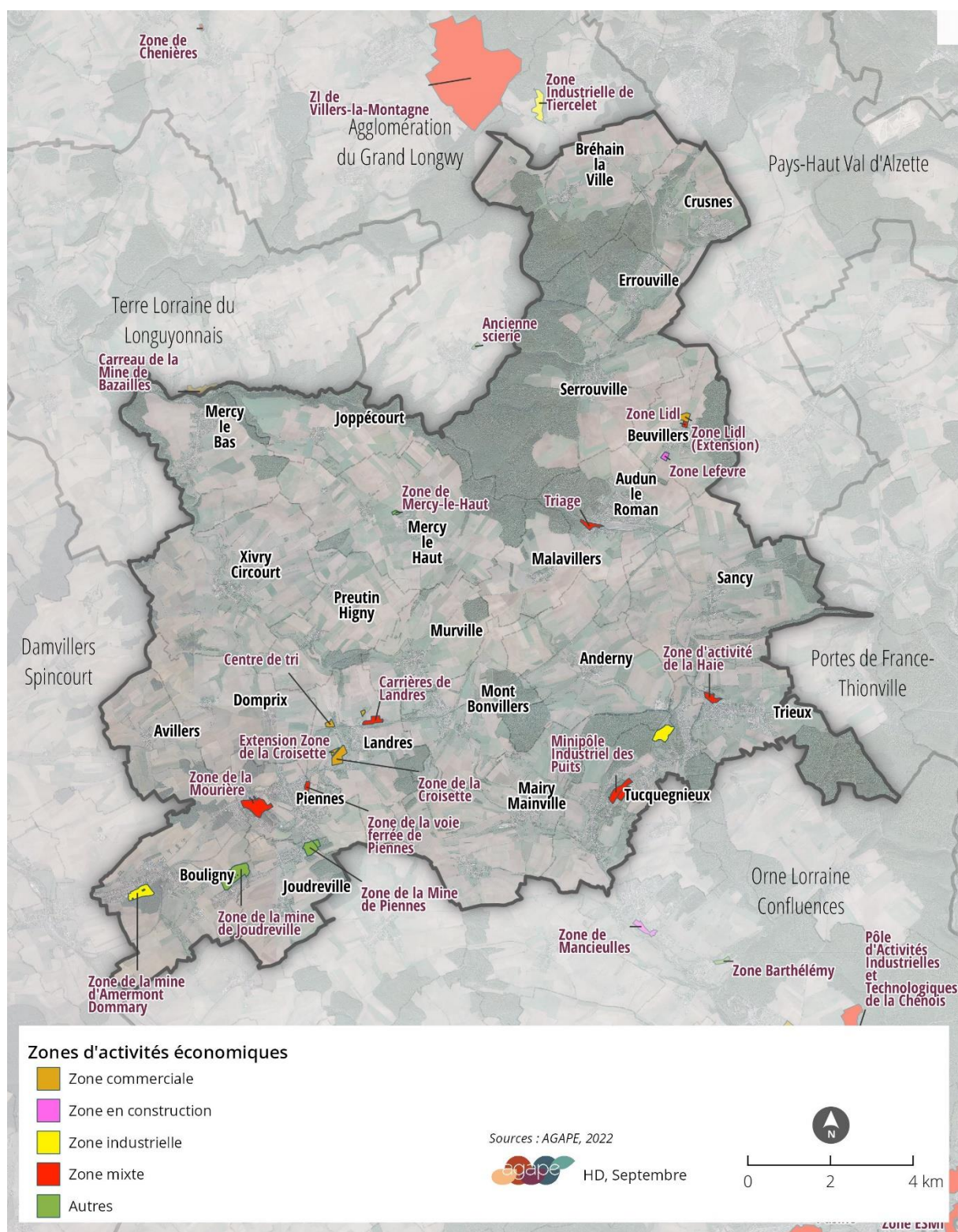
- à Landres, l'ancien carreau accueille aujourd'hui des équipements sportifs et de loisirs intercommunaux (piscine, halle couverte, installations associatives) ;
- à Piennes/Joudreville et Joudreville/Bouligny, les sites miniers font l'objet de projets de reconversion durable dédiés à la production d'énergie photovoltaïque, complétés par un projet d'énergie biomasse actuellement à l'étude.

Zones d'activités de la Communauté de Communes du Cœur du Pays-Haut

Commune	Nom de la zone	Type / vocation	Observations
Piennes	Zone de la Mourière	ZA intermédiaire	Zone mixte – secteur structurant
Trieux	Zone d'activité de la Haie	ZA intermédiaire	Partiellement friche
Tucquegnieux	Zone SPODATI	ZA intermédiaire	Activités industrielles et artisanales
Tucquegnieux	Minipôle industriel des Puits (Zone des Puits)	ZA intermédiaire	Activités mixtes
Audun-le-Roman	Zone du Triage	ZA locale	Activités artisanales et logistiques
Beuvillers	Zone Lefèvre	ZA locale	Activités industrielles / artisanales
Bouligny	Zone de la Mine de Joudreville	ZA locale	Occupée en partie par un champ photovoltaïque
Bouligny / Dommarmont	Zone de la Mine d'Amermont	ZA locale	Activités industrielles
Crusnes	Zone du Petit Puits	ZA locale	Friche – potentiel de requalification
Landres	Zone du Centre de tri	ZA locale	Activités logistiques
Landres	Zone des Carrières de Landres	ZA locale	Mixte – extension possible
Landres	Zone LEP	ZA locale	Activités artisanales
Landres	Zone Nord-Est de Landres	ZA locale	Petites activités locales
Piennes / Joudreville	Zone de la Mine de Piennes	ZA locale	Friche
Piennes	Zone du Jeune Bois	ZA locale	Activités locales
Piennes	Zone de la Voie Ferrée	ZA locale	Partiellement friche

Tucquegnieux	Zone d'Anderny-Chevillon	ZA locale	Partiellement friche – potentiel de requalification
Beuvillers	ZAC de la Futaie (ex-Zone Lidl)	Zone commerciale (SIP)	Activité commerciale dominante
Landres	Zone de la Croisette	Zone commerciale (SIP)	Zone à vocation commerciale mixte

Zones d'activités économiques



4.5. L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FILIÈRES ÉCONOMIQUES DURABLES

La reconversion des carreaux de mines, impulsée à la fermeture des mines par la CCCPH a abouti aux changements de destination de ces zones en zones artisanales, commerciales ou mixtes.

Cependant le territoire de la CCCPH voit depuis quelques années, sous l'impulsion des acteurs locaux, de nouvelles formes et filières de l'économie se développer sur son territoire.

4.5.1. L'économie sociale et solidaire véritable appui à l'animation du territoire

D'après l'INSEE, l'économie sociale est composée d'entités dont le champ d'action est essentiellement local. Dans un contexte de développement des emplois de services de proximité, notamment dans les secteurs du social et de la santé, l'économie sociale joue ainsi un rôle important dans l'économie locale d'un territoire.

L'analyse des établissements recensés dans la base SIRENE correspondant aux catégories juridiques incluses dans le champ de l'économie sociale, permet de mettre en évidence **plus de 100 établissements** (hors Bouligny) qui relève du champ de l'économie sociale et solidaire. Ces établissements relèvent dans leur grande majorité d'un statut associatif.

Hormis la coopérative agricole EMC2, et les caisses de crédit, de mutuel et d'épargne, les établissements relèvent dans leur majorité de l'action sociale, d'insertion, culturelle et sportive.

L'activité sportive est dominante. L'action culturelle, de loisirs et d'animation est présente notamment au travers des activités d'art du spectacle, des activités récréatives et de loisirs.

Derrière les organisations fonctionnant par adhésion on retrouve des associations impliquées dans la vie culturelle et sportive du territoire, ainsi qu'auprès des jeunes (Centre culturel Jean VILAR, TRI ANIM, Association culturelle Tucquenoise,...)

Le recensement des établissements permet de prendre le pouls de la dynamique territoriale sur ce champ. Le recensement des emplois liés à cette économie sociale et solidaire est complexe. Dans la mesure où **un pan entier de l'ESS est basé sur le bénévolat.**

83% des établissements recensés relevant du champ de l'ESS ne sont pas employant⁵. Cette dynamique du bénévolat se retrouve dans le dynamisme de la vie associative sur le territoire de Cœur du Pays Haut.

Cependant sur la CCCPH, l'Economie Sociale et Solidaire représente près de 200 emplois soit environ 10% des emplois du territoire.

4.5.2. L'économie verte et la transition énergétique

Le territoire de la CCCPH fait partie des territoires à énergie positive en devenir.

Le territoire de la CCCPH a réalisé de nombreux projets en lien avec les énergies renouvelables, notamment les parcs photovoltaïques de Joudreville et Bouligny qui ont été réalisés récemment. Il faut ajouter à cela 3 parcs éoliens sur le territoire.

L'exploitation des fichiers SIRENE permet de mettre en exergue la dynamique économique autour des filières vertes et verdissantes.

⁵ SIRENE

103 établissements sont recensés dans cette filière sur le territoire. Les effectifs liés sont estimés à 110, soit 4.8% de l'emploi du territoire.

4.5.3. L'économie circulaire

L'économie circulaire, s'inspire du fonctionnement des écosystèmes naturels. Dans un contexte de raréfaction des ressources naturelles et des matières premières, elle rompt avec le système linéaire de production-consommation-déchets et intègre le réemploi et la valorisation des déchets comme ressources et matières premières secondaire, tout en créant de la valeur économique, sociale et environnementale.

Il s'agit par exemple de rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans toxique ni obsolescence programmée, réparation, réutilisation puis recyclage) tout au long de la vie du produit ou du service.

Ce modèle repose sur la création de boucles de valeur positives à chaque utilisation ou réutilisation de la matière ou du produit avant destruction finale.⁶

Cette économie systémique s'illustre notamment dans la valorisation des déchets ménagers ou autres, le réemploi et recyclage de la matière. Les boues d'assainissement peuvent être valorisées comme c'est le cas sur le territoire avec le centre de valorisation de Mairy-Mainville, ces boues servant à l'épandage agricole.

D'autres exemples locaux participent à cette dynamique :

- Utilisation d'un centre de méthanisation à Saint-Supplet par des agriculteurs de Mercy-le-Bas ;
- Utilisation d'une unité de méthanisation par un agriculteur de Preutin-Higny qui va engager des travaux de raccordement au réseau de chaleur urbain de Briey ;
- Nouvelles unités de méthanisation à Preutin-Higny et Bréhain-la-Ville
- Utilisation des déchets verts de la commune de Piennes par un agriculteur de Domprix.

Le projet de méthanisation sur Joudreville devrait participer au renforcement de cette dynamique.

De la même manière l'économie circulaire se traduit par des circuits courts, et le développement local, tel qu'il se développe en lien avec la diversification agricole et la vente directe.

4.6. L'ÉCONOMIE NUMÉRIQUE

L'économie du numérique sous-entend les activités relatives à l'économie des NTIC Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. Elle englobe les activités du numérique.

L'exploitation du fichier SIRENE, montre que plusieurs établissements relèvent du champ de l'économie numérique. Cependant le constat est à tempérer dans la mesure où aucun établissement n'est employant.

⁶ Institut de l'économie circulaire : http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html

4.7. LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le diagnostic montre que l'essentiel des emplois du territoire se concentre sur les zones d'activités existantes. Le PLUi vise donc au maintien et à la consolidation de ces zones vitales pour le territoire de la CCCPH. A fortiori, le PLUi prend en compte l'amélioration de la qualité de desserte et l'intégration paysagère de ces zones.

Par ailleurs, l'actuel vieillissement de la population oblige les communes à se positionner sur des projets liés à l'activité de santé. L'offre de santé est pour le moment non satisfaisante sur l'ensemble du territoire.

Les communes souhaitent aussi revitaliser leur centre-bourgs en renforçant l'offre de commerces et des services de proximité, tout en maintenant les commerces déjà présents.

La CCCPH est très marquée par l'activité agricole. Le PLUi maintient cette activité et favorise la diversification agricole en particulier vers la création de circuits-courts.



PLUi

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 5

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

6. LE MAILLAGE TERRITORIALE

6.1. LE RÉSEAU ROUTIER

Le territoire est traversé par plusieurs axes principaux :

- La **RD 643**, orienté nord-sud qui permet de relier Briey à Longuyon en passant par Landres et Mercy-le-Bas. Elle compte en moyenne entre 2 200 et 2 800 véhicules/jour.
- La **RD 906** permet également de relier Briey à Audun-le-Roman en passant par Trieux. Elle enregistre un passage d'environ 9 600 véhicules/jour.
- La **RD 156** qui relie Bouligny à Audun-le-Roman et permet donc de relier le territoire de la Meuse jusqu'au Luxembourg. Elle enregistre un passage d'environ 8 000 à 14 000 véhicules/jour.

L'intercommunalité est également traversée par l'A30 entre Beuvillers et Crusnes qui relie Longwy et Thionville.

De nombreuses routes départementales avec une desserte plus locale viennent compléter ces axes structurants.

6.2. LES RÉSEAUX DE TRANSPORT EN COMMUN

6.2.1. Le réseau ferroviaire

Il n'y a qu'une halte ferroviaire sur le territoire. Elle se situe sur la commune d'Audun-le-Roman qui permet le transport de fret et de voyageurs. Elle permet de rejoindre Thionville, Metz, Longwy et le Luxembourg. Elle enregistre une fréquentation annuelle d'environ 7 700 voyageurs en 2023.

Les habitants se rendent également à la gare de **Baroncourt** pour leurs voyages.

6.2.2. Les lignes de bus régulières

Les transports sur le territoire de CCCPH sont organisés par la région Grand-Est plus connu sous le nom de **Réseau Fluo**, qui délègue les services de transport à des transporteurs privés, sous forme d'appel d'offre public de services. Le **ST2B (Syndicat Mixte des Transports du Pays de Briey)** s'occupe des lignes périurbaines formant le **Réseau FIL (Faciliter, Innover, Lier)**

La CCCPH est desservie par :

- La **ligne régulière structurante Metz-Briey-Villerupt (R 060)** du réseau FLUO, qui effectue 5 arrêts sur le territoire de CCCPH (Trieux, Sancy, Audun-le-Roman, Beuvillers, Crusnes). Selon les horaires, la ligne suit un autre itinéraire et passe par Errouville et Serrouville.
- Cette ligne régulière est complétée par **les lignes du marché** de Piennes (M300 et M310 en partance respectivement de Tucquegnieux et Ville-au-Montois), qui desservent une fois par jour la zone du marché (place Jean Jaurès) respectivement au départ de Tucquegnieux à 8h40 et un retour à 11h, et au départ de Ville-au-Montois à 8h35 et un retour à 10h55. A noter qu'une ligne M130, en partance de Mercy-le-Haut et en direction de Longuyon existe.

Les communes de CCCPH desservies, sont Tucquegnieux, Mairy, Mainville, Joudreville, Mercy-Le-Bas, Bouligny, Landres, Murville, Mont-Bonvillers, Joppécourt et Mercy-le-Haut.

- La ligne **Val de Briey-Audun-le-Roman Gare SNCF (ligne 104)** du réseau FIL effectue 6 arrêts à Tucquegnieux, 5 arrêts à Trieux, 1 arrêt à Sancy et 3 arrêts à Audun-le-Roman. Cette ligne possède 1 correspondance avec la ligne R 060. Elle est en service uniquement pendant la période scolaire ;
- La ligne **Val de Briey-Joudreville (ligne 105)** du réseau FIL effectue 1 arrêt à Mairy-Mainville, 3 arrêts à Landres, 2 arrêts à Piennes et 2 arrêts à Joudreville. Cette ligne possède 1 correspondance avec la ligne R 060. Elle est en service uniquement pendant la période scolaire.

Le ST2B propose un transport à la demande où il n'existe pas d'itinéraire, ni d'horaire de passage comme une ligne régulière. Il est cependant nécessaire de réserver son ou ses trajets au préalable.

La ligne 319 Meuse Express dessert Luxembourg Ville avec trois arrêts (ZA Intermarché et Place) à Piennes et deux arrêts (Cimetière et Gare) à Landres.

Concernant le transport scolaire, des lignes assurent le transport des élèves de la maternelle au lycée.

6.3. LES CIRCUITS DE RANDONNÉE ET PISTES CYCLABLES

Le territoire de la CCCPH est traversé par quatre sentiers de randonnée dont 3 inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée) :

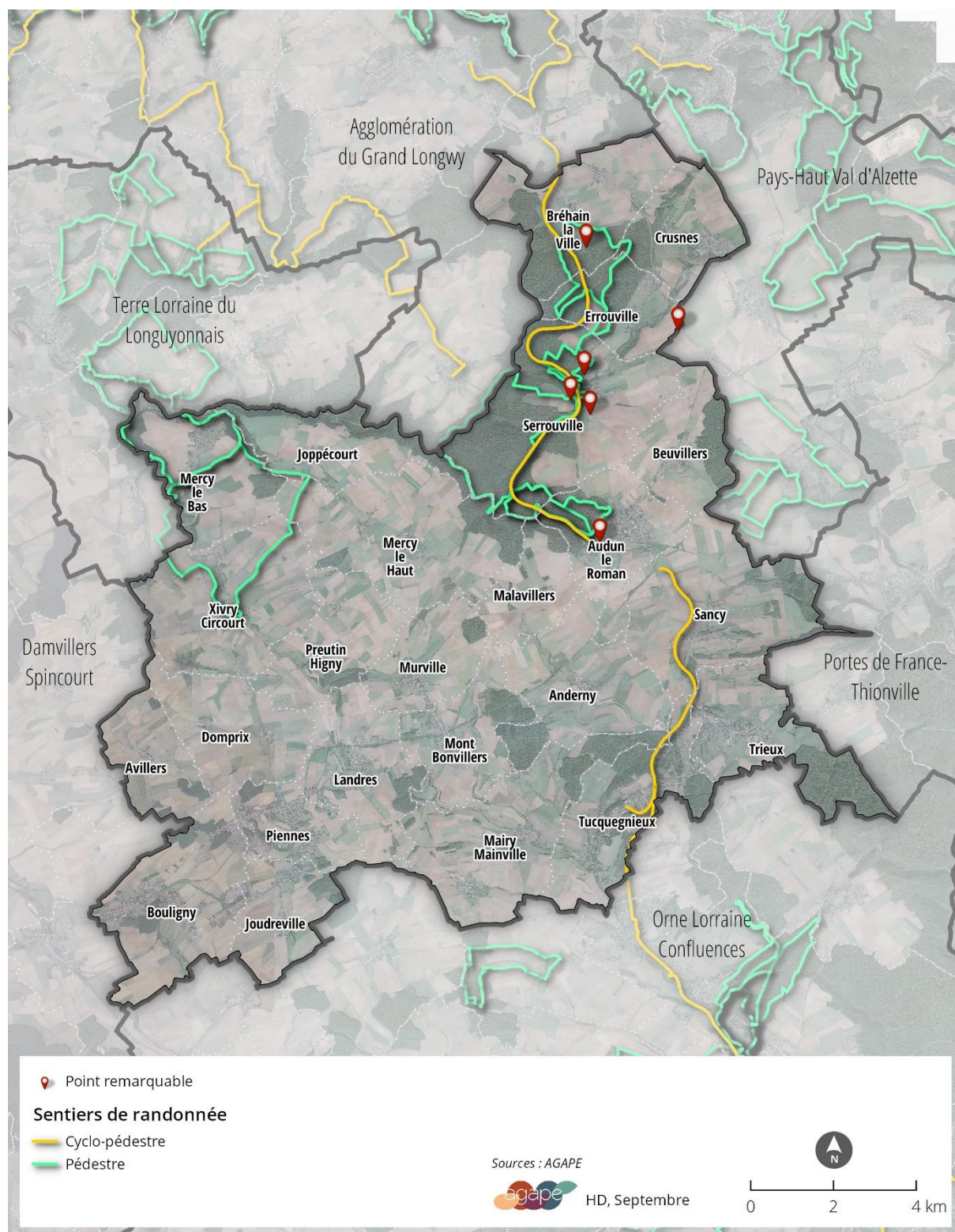
- **Sentier de la Rose (13,8 km)** : il part de la place du monument de Xivry-Circourt au château d'eau de Mercy-Le-Bas, en passant par les coteaux boisés du vallon de la Pienne ;
- **Sentier des Quatre Lavoirs (12,1 km)** : il va du château de Mercy-Le-Bas jusqu'à l'église de Boismont, en passant par l'étang de pêche de Mercy-Le-Bas, la confluence de la Pienne et de la Crusnes, l'étang piscicole le long de la Crusnes, les villages de Boismont et de Mercy-Le-Bas et les anciens lavoirs.
- **Sentier d'Audun Rimonts (19,2 km)** : il correspond à l'ancien PDIPR, débute à la commune d'Audun-le-Roman en traversant par les bois de Serrouville.
- **Boucle Serrouville, Errouville et Bréchain-la-Ville et Crusnes (16,2 km)**

Les chemins ruraux participent localement à la desserte du territoire ainsi qu'à la découverte des paysages ruraux. Cependant des discontinuités de ces chemins sont identifiées, elles sont principalement liées aux remembrements agricoles. Ces chemins ruraux sont des véritables enjeux de développement des mobilités douces à l'échelle infra-territoriale.

Un itinéraire de découverte de la faune et la flore a été mis en place sur la commune de Bouligny, en relation avec la base de loisirs et des étangs récemment réaménagés. L'ensemble de ces chemins suscités permettent de découvrir les sites naturels, servent de vitrine au territoire et peuvent jouer un rôle important en termes de développement de l'économie touristique (en lien avec les éléments patrimoniaux et écologiques) à l'échelle du Pays-Haut.

La création d'une voie verte cyclo-pédestre sur les anciennes voies ferrées entre Bréhain-la-Ville et Tucquegnieux est en cours (19 km environ).

Sentiers de randonnée



6.4. COVOITURAGE, INTERMODALITÉ ET P+R

Le Pays de Briey, en 2009 avait lancé une réflexion sur un schéma de covoiturage. Il a abouti à la réalisation d'un parking de covoiturage sur l'ancien carreau de mine de **Landres** de 200 places et un autre à côté de l'ancien puit de mine de **Crusnes**.

D'autres aires de covoiturage « sauvages » sont recensées sur le territoire par le schéma du Pays de Briey :

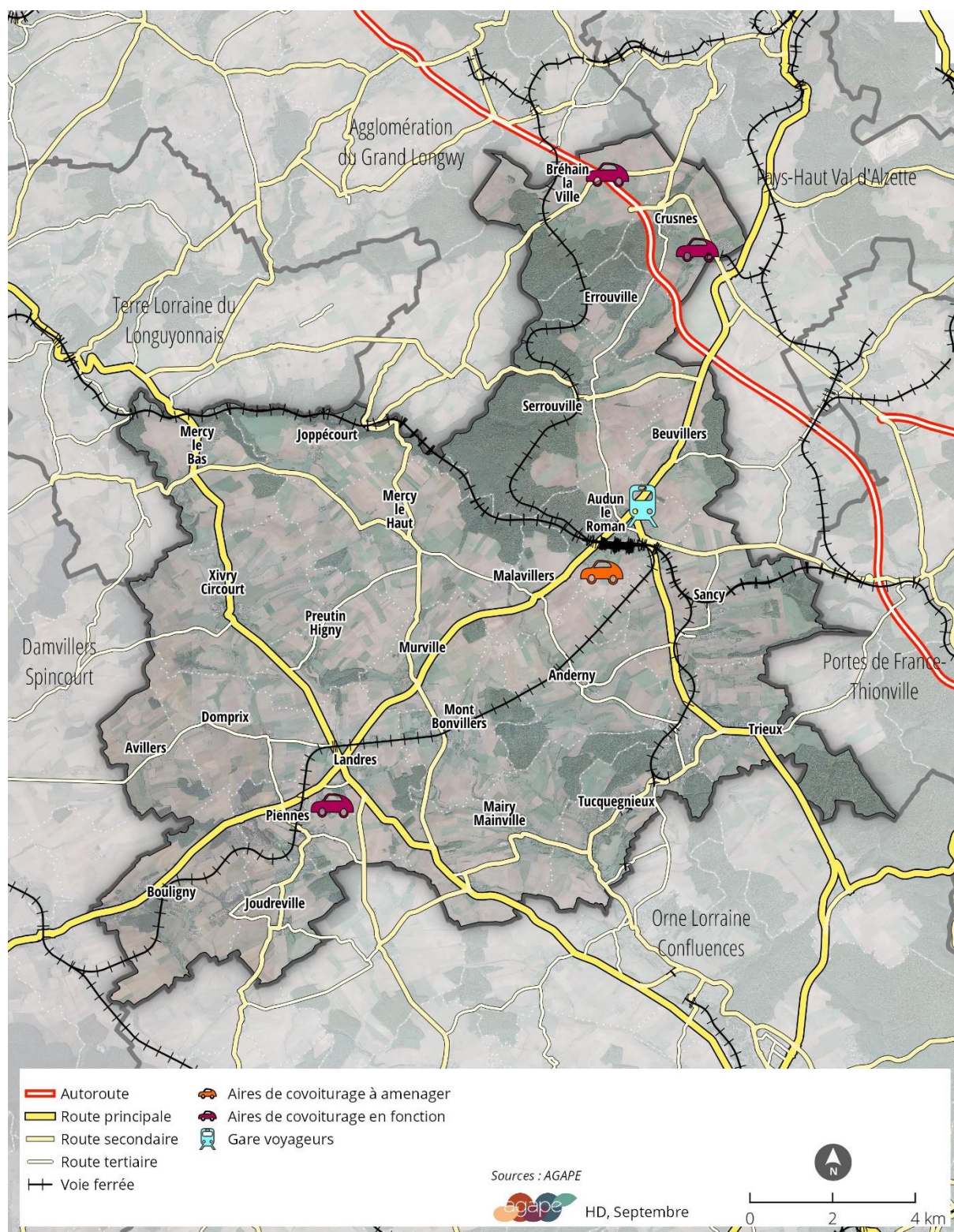
- Le carrefour à l'échangeur A30/D27 à Bréhain-la-Ville ;
- Le long de la RD521 à Crusnes ;
- Le parking du LIDL à Beuvillers ;
- Le parking de l'Hôtel de Ville à Audun-le-Roman ;
- La zone de la Croisette à Landres ;
- Le LEP Jean Morette à Landres ;
- La place Jean Jaurès à Piennes.

Deux autres projet d'aire de covoiturage sont en réflexion sur le territoire de CCCPH :

- Un parking à proximité de la gare d'**Audun-le-Roman** ;
- Un parking dans la zone industrielle de la Mine à **Piennes**.

Des correspondances vers le Luxembourg sont assurées à Piennes au niveau de la Place Jean Jaurès. La place est confrontée à des problèmes de stationnement, induit par cette correspondance et joue le rôle de parking-relais.

Organisation du transport sur le territoire



6.5. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

6.5.1. La motorisation des ménages

La part modale de l'automobile reste majoritaire comme sur l'ensemble des intercommunalités voisines avec une représentativité de 87%. Le taux de motorisation des ménages est fort avec 1.4 voitures par ménages. 54 % des habitants utilisent leur voiture tous les jours.⁷

Selon l'INSEE, **10% des ménages n'ont aucune voiture**, soit 1 017 ménages. Les autres ménages ont au moins un véhicule (89%) dont 46% ont au moins deux voitures.

6.5.2. Le stationnement

La loi ALUR intègre de nouvelles études dans le rapport de présentation, et notamment un inventaire des capacités de stationnement dans les parcs ouverts aux publics, c'est-à-dire les nappes de parking accessibles librement dont les parkings des surfaces commerciales. L'inventaire des stationnements latéraux le long des voies n'est pas concerné par les obligations réglementaires. L'inventaire du stationnement doit aussi mettre en exergue les possibilités de mutualisation de ces capacités.

Selon l'INSEE en 2021, 72% des ménages (7 321) ont au moins un emplacement réservé au stationnement. Au regard du taux de motorisation des ménages (1,4 voiture par ménage) et du nombre de ménage sur la CCCPH (10 068 en 2021) on peut estimer **le besoin potentiel en stationnement de tous les ménages à 14 095 places de stationnement.**

Une grande partie du stationnement est contenue dans les rues par du **stationnement sur le domaine public latéral voir bilatéral, selon le dimensionnement des rues.** La typologie et la densité des habitats miniers entraînent une problématique autour du stationnement dans ces secteurs. Le stationnement sur rue ne peut contenir l'ensemble du parc automobile des habitants. Les stationnements sont aussi absorbés par les **batteries de garages miniers.** Ces garages **soulèvent des questions foncières et de propriété**, lors de la rétrocession des cités après-mines, les garages n'ont pas forcément été rachetés par les acquéreurs des maisons.

La gestion des batteries de garages est différente d'une commune à l'autre, pour certaines communes la cession des garages et des maisons étaient jumelées, pour d'autres non. Certaines communes se sont rendues propriétaires de ces garages, quand d'autres tentent de mener cette action au fur et à mesure des ventes. Certaines comme Joudreville en construisent de nouveaux, notamment dans la cité dite de la Côte où deux parkings de 7 garages ont été aménagés pour pallier le manque de stationnement sur ce secteur. Cette complexité liée au titre de propriété empêche une démarche globale sur le stationnement minier sur les communes concernées. De plus, un fort taux d'inoccupation de ces garages a été relevé, alors que bien souvent le stationnement manque dans ces secteurs.

⁷ Etude EDVM

Dans les villages, les usoirs traditionnels lorrains devant les habitations servent de manière spontanée à absorber aussi une partie des besoins en stationnement.

6.5.3. Les modes de déplacements

D'après l'étude EDVM SCoT Nord 54 & CCPHVA, la part modale de la CCCPH s'élève sur le territoire **à 72% pour l'utilisation de la voiture**. La marche à pied représente 20% et le vélo 1% tandis que les transports en commun ne représentent que 5%. Les autres modes représentent 3%.

Le nombre moyen de déplacements quotidiens par personne sur la CCCPH s'élève à **4 déplacements** environ.

La proportion d'immobiles se situe entre 10 et 15%. Elle peut s'expliquer par un vieillissement de la population. Paradoxalement, si la part modale de l'automobile est importante (72%), une part de la population n'utilise jamais la voiture (29%).

6.5.4. Les générateurs de flux infra et extraterritoriaux.

6.5.4.1. Flux internes

L'analyse de l'EDVM montre que les déplacements internes sont équilibrés avec les déplacements externes sur la CCCPH. Ils représentent 50% des flux.

6.5.4.2. Flux extra-territoriaux

Les flux en dehors du territoire de la CCCPH représentent environ 50% des déplacements des résidents.

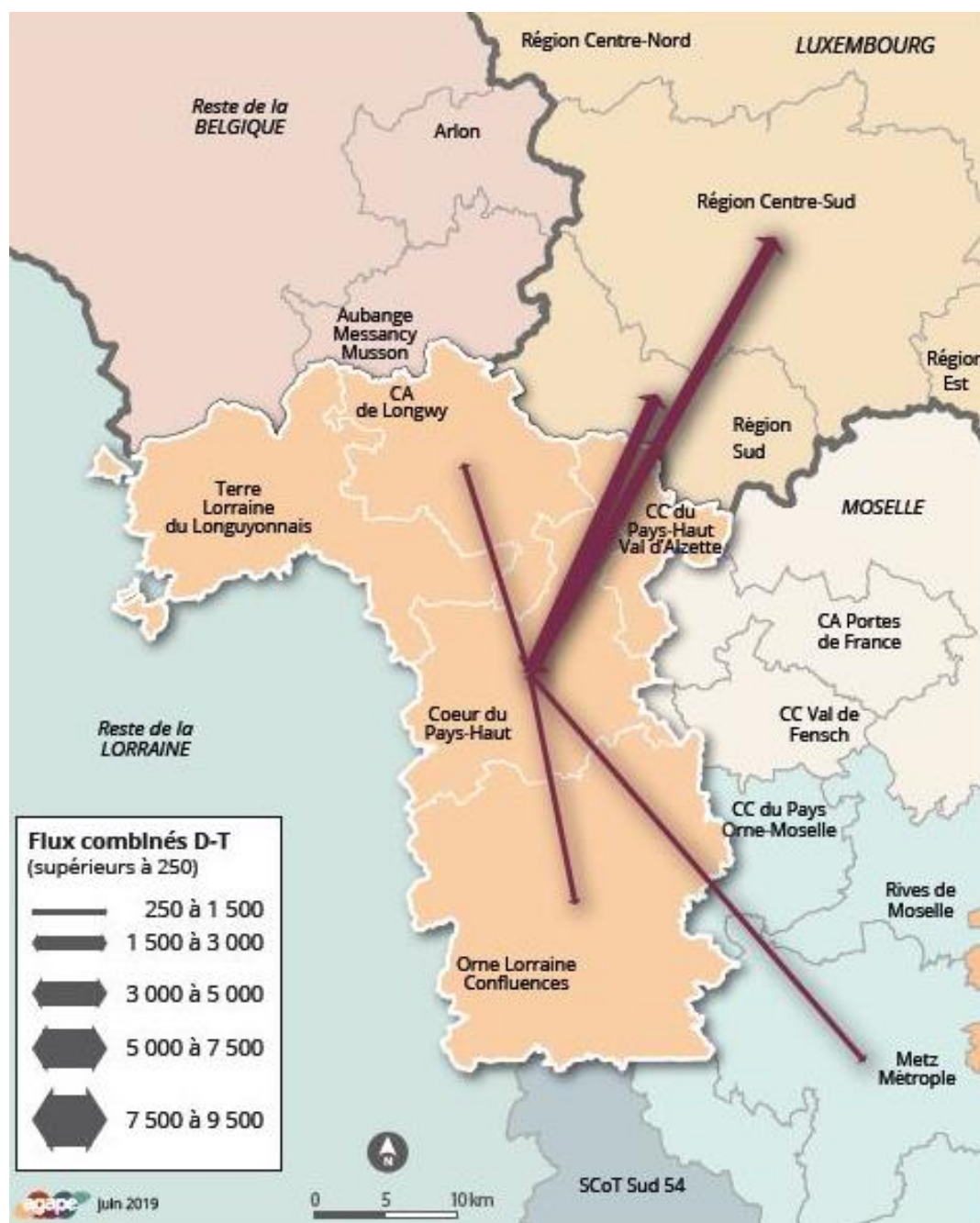
Les motifs des flux sont principalement liés aux trajets domicile-travail. Le Luxembourg se distingue comme pôle générateur de flux (domicile-travail) à jeu égal avec l'intercommunalité. Entre 1500 et 3000 Allers/Retours journaliers comptabilisés⁸, ils représentent 16 % des déplacements des résidents de la CCCPH.

6.5.4.3. Flux entrants

L'analyse de l'attractivité du territoire de la CCCPH, montre que les flux entrants sur le territoire réalisé par les non-résidents proviennent de la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences à hauteur de 27 % chacune des flux entrants.

⁸ EDVM

Les flux allers-retours depuis le territoire de la CCCPH



Source : Etude EDVM, AGAPE 2019

6.6. LES BESOINS EN TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

6.6.1. Quelle desserte pour les transports en commun ?

- Le développement du transport à la demande est adapté au territoire de la CCCPH, il permet une couverture plus large des transports en commun.

- Plus localement, un besoin est identifié pour desservir des équipements, notamment intercommunaux.

6.6.2. Les besoins en cheminements doux

De manière récurrente, revient la problématique et les enjeux autour des cheminements doux et plus spécifiquement des chemins ruraux déjà créés et identifiés. Ils permettraient de desservir certains villages entre eux, permettraient un accès sécurisé à des équipements publics ou de promouvoir les paysages du territoire à travers des sentiers touristiques.

Une réflexion autour de la réutilisation des anciennes voies ferrées a été enclenchée pour créer des voies vertes. Ces voies vertes pourraient accueillir des vélos et des piétons. En 2020, les deux intercommunalités de la CCCPH et de la CCPHVA vont rechercher des financements pour racheter les tronçons de voies ferrées ainsi que leurs ouvrages tel que le Viaduc Eiffel à Serrouville. La SNCF est le propriétaire actuel de ces différents tronçons.

6.6.3. Les besoins en stationnement

La saturation du parking de Piennes à proximité de la place Jean Jaurès, qui sert de parking relais en lien avec la navette vers le Luxembourg, met en exergue un enjeu d'intermodalité dont la saturation est le témoin. Quant au parking de covoiturage situé à côté de la piscine, il est inutilisé.

Le stationnement est de manière générale, une problématique importante sur le territoire au regard du taux de motorisation des ménages (1.4 véhicules/ménage) et l'espace dédié au stationnement.



PLUi

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 6

LES EQUIPEMENTS ET LA VIE ASSOCIATIVE

7. LES EQUIPEMENTS ET LA VIE ASSOCIATIVE

7.1. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET AUTRES SERVICES

Le siège de l'intercommunalité se situe sur la commune d'Audun-le-Roman. L'intercommunalité dispose également de locaux sur Piennes. La création d'un local pour les services techniques à Audun-le-Roman est en construction depuis le début d'année 2019.

Les communes disposent du service d'accueil à la population permettant à la commune d'assurer le service de proximité à la population. Dans le cadre de la Loi NOTRe, les compétences communales ont été transmises à l'intercommunalité.

Les principaux services publics les plus proches se situent sur la commune de Briey⁹. Le territoire de la CCCPH n'est pas épargné par le desserrement des services publics en milieu rural et leur concentration au sein de pôle administratif comme la commune de Briey.

7.2. L'ENSEIGNEMENT ET FORMATION

La communauté de communes compte 22 écoles (maternelles, primaires et élémentaires). D'après la base de données de l'AGAPE, ces écoles du territoire accueillent près de 2005 élèves dans ces établissements en 2020, soit une baisse de 372 élèves sur le territoire depuis 2010.

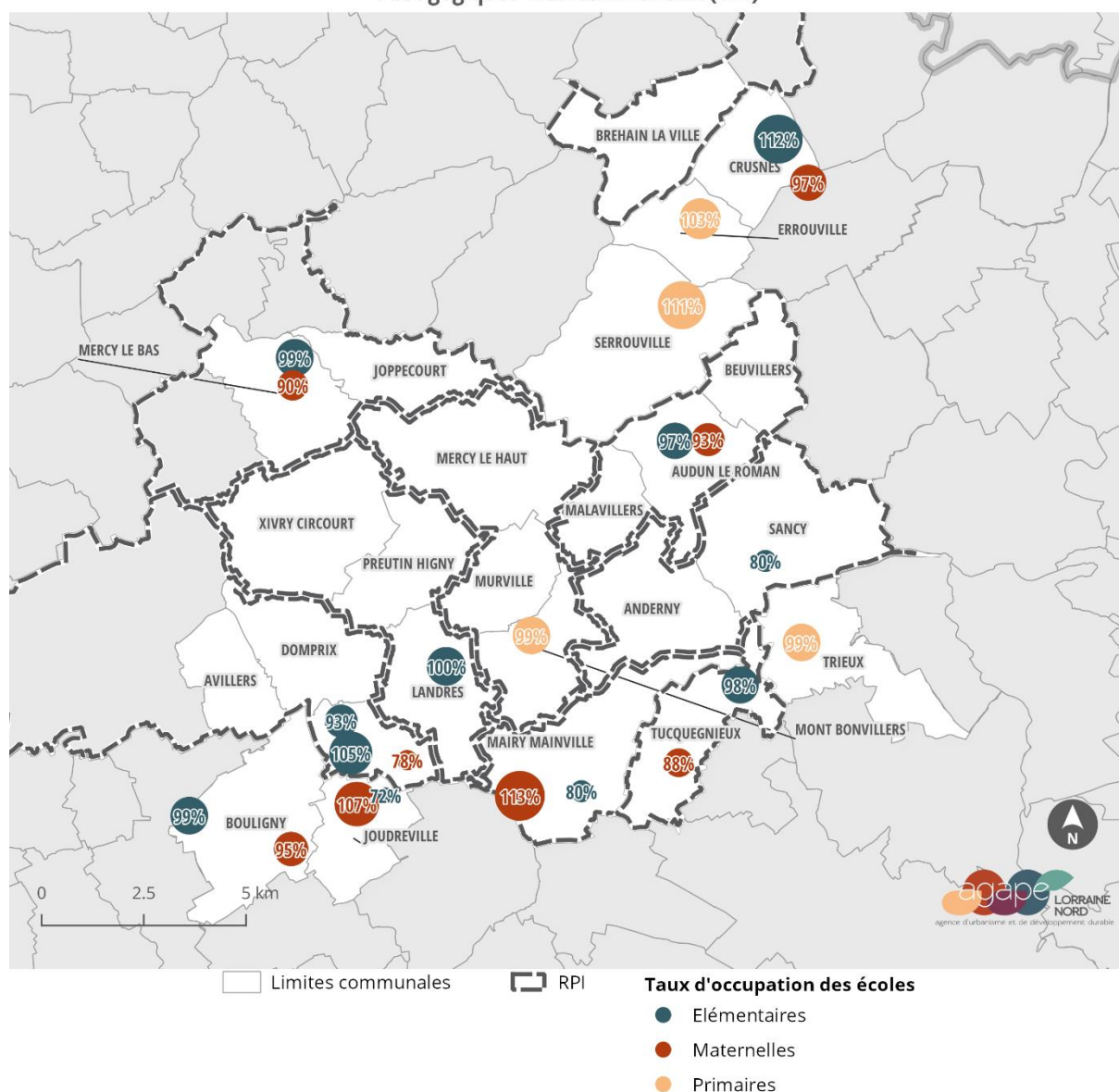
Aujourd'hui, des Regroupements Pédagogiques Intercommunaux sont mis en place entre les communes pour celles qui ne possèdent pas d'écoles ou qui ont des effectifs trop limités (par exemple : Avillers, Domprix avec Piennes, Beuvillers avec Audun-le-Roman, Sancy avec Anderny, Mont-Bonvillers avec Murville et Mercy-le-Haut).

Au regard de la carte ci-après, on observe une tendance de sur-occupation dans certaines écoles. Les taux d'occupation des écoles sur l'intercommunalité :

- Les écoles de Serrouville, Errouville et Piennes (Albert Camus) ont en situation critique avec un nombre d'élèves supérieur à la capacité initiale (plus que 100%),
- Les écoles de Piennes (Elsa Triolet), Landres, Sancy, et Mairy-Mainville ont un taux d'occupation compris entre 70 à 80%,
- Aucune école n'affiche un taux d'occupation inférieur à 70%

⁹ Sources : INSEE, Base permanente des équipements, 2012 ; Pôle Emploi, mars 2013.

Localisation et taux d'occupation des écoles de la CC Cœur du Pays Haut et Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI)



Source : AGAPE, 2020

A l'horizon 2030, sur l'essentiel du territoire de CPH, les perspectives d'évolution des effectifs scolaires devraient réduire la pression sur la plupart des écoles du territoire. En matière de développement territorial, l'enjeu principal se dessine pour la période 2025-2030, où la baisse des effectifs devrait être la plus sensible. Afin d'en atténuer les effets, la diversification de l'offre future, estimée à près de 1 200 logements, sera essentielle pour assurer un turn over et un renouvellement des effectifs scolaires, surtout dans les polarités. Enfin, une attention particulière est à porter sur le Nord du territoire, où le devenir des écoles du secteur d'Errouville est incertain, alors même que la commune est située dans un environnement favorable, proche de Luxembourg et Thionville.

Concernant le secondaire :

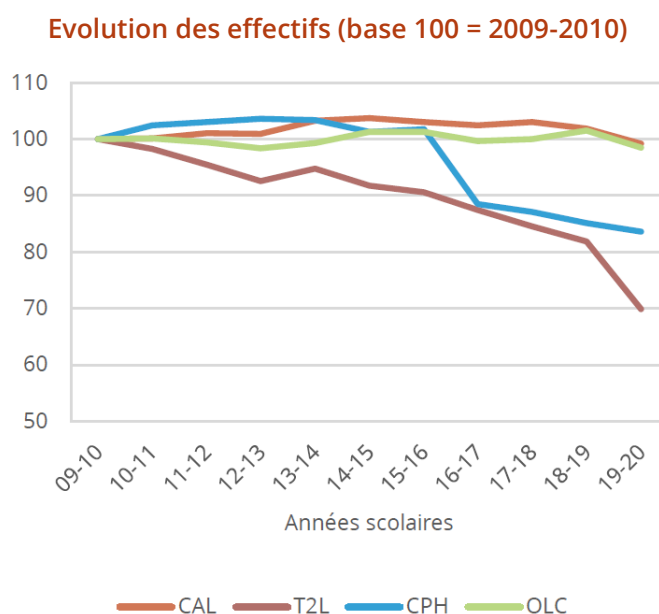
- **4 collèges** sont comptabilisés sur le territoire de la CCCPH, un sur Piennes, un sur Tucquegnieux, un sur Audun-le-Roman et un sur la commune de Boulogny.

- **1 lycée** professionnel Jean Morette sur la commune de Landres.

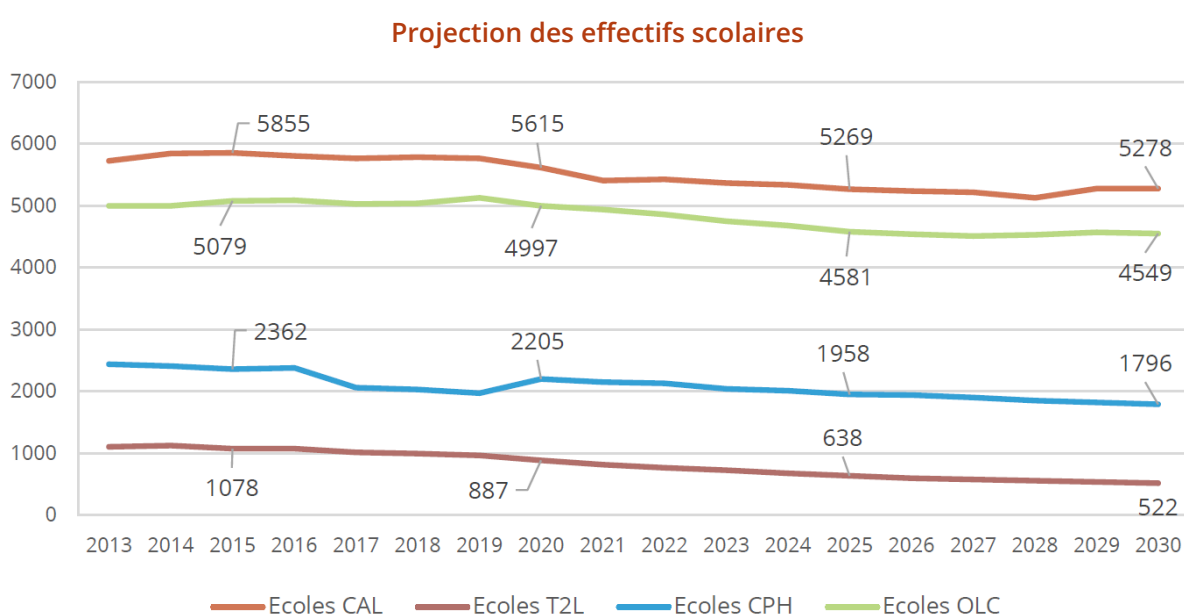
Des projets de passerelles entre l'économie territoriale et la formation sont évoqués par la CCCPH. Dans la dynamique de transition énergétique du territoire et du TEPCV (Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte), des projets photovoltaïques doivent se développer sur le territoire avec des formations en rapport avec l'énergie sont en cours de réflexion au sein du LEP.

7.2.1. Les effectifs du territoire

Après une période de stabilité des effectifs jusqu'en 2015-2016, le territoire enregistre une baisse de ses effectifs. Pour les EPCI environnants, le nombre des effectifs scolaires est stable à part la T2L.



La tendance d'évolution du nombre des effectifs serait à la baisse d'ici 2030. La baisse des effectifs serait régulière tout au long de la période 2020-2030 et elle serait de l'ordre de -19%.



7.3. LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

D'après la BPE¹⁰ 2018, le maillage du territoire en équipement de santé s'articule autour des maisons de santé pluridisciplinaires¹¹ d'Audun-le-Roman et de Mercy-Le Bas qui regroupent des praticiens de santé. Une troisième est en cours de réflexion sur l'ex-piennois.

Il existe également une offre plus diffuse de praticiens indépendants sur le territoire. 3 centres de santé à Bouligny, Joudreville et Tucquegnieux sont présents. Le territoire est aussi doté de nombreuses pharmacies (12 au total dont 4 à Piennes et 2 à Bouligny). Piennes dispose également d'un laboratoire d'analyses médicales.

D'après le RPPS¹², le territoire de la CCCPH semble bien doté en médecins généralistes avec une densité de généraliste libéraux compris entre 90 et 120 pour 100 000 habitants en 2015. Ils sont implantés sur les communes d'Audun-le-Roman, Trieux, Tucquegnieux, Bouligny et Piennes. Le territoire de la CCCPH compte deux Centres Médicaux Sociaux¹³. Il s'agit de permanence sociale. Enfin, le centre hospitalier (maternité, chirurgie, urgence) le plus proche se situe à Briey.

L'offre en spécialiste libéraux (docteurs en médecine pratiquant une spécialité de la médecine) **est en revanche faible sur le territoire** avec une densité de 1 à 15 pour 100 000 habitants. Les offres en spécialiste se concentrent sur la commune de Briey. La densité des infirmiers libéraux est comparable à celle d'OLC.

Il est important d'évoquer **l'offre de soin**, sujet d'inégalités sur le territoire. Il constitue l'une des quatre composantes de **l'indicateur IRIS** évoqué plus en amont dans le présent rapport de présentation. L'offre de soin se compose de :

- La densité de professionnels de santé de proximité
- La densité de professionnels de santé de pôle
- Le taux de praticiens de plus de 55 ans
- La distance au médecin généraliste le plus proche

L'Indicateur Révélateur des Inégalités de Santé (IRIS) combine différentes variables permettant d'avoir un aperçu global de l'état de santé de la population, en prenant en compte l'ensemble des dimensions de la santé, au-delà de la seule question de l'offre de soin. L'IRIS permet de classer les communes selon une note allant de 0 (état de santé très défavorable) à 1 (état de santé très

¹⁰ Selon la Base Permanente des Equipements de l'INSEE (2018)

¹¹ Les maisons de santé ont été introduites dans le code de la santé publique en

2007 (loi de financement de la sécurité sociale du 19 décembre 2007) pour ouvrir aux professionnels libéraux un mode d'exercice collectif.

¹² ARS Lorraine, d'après Répertoire Partagé des Professionnels de Santé

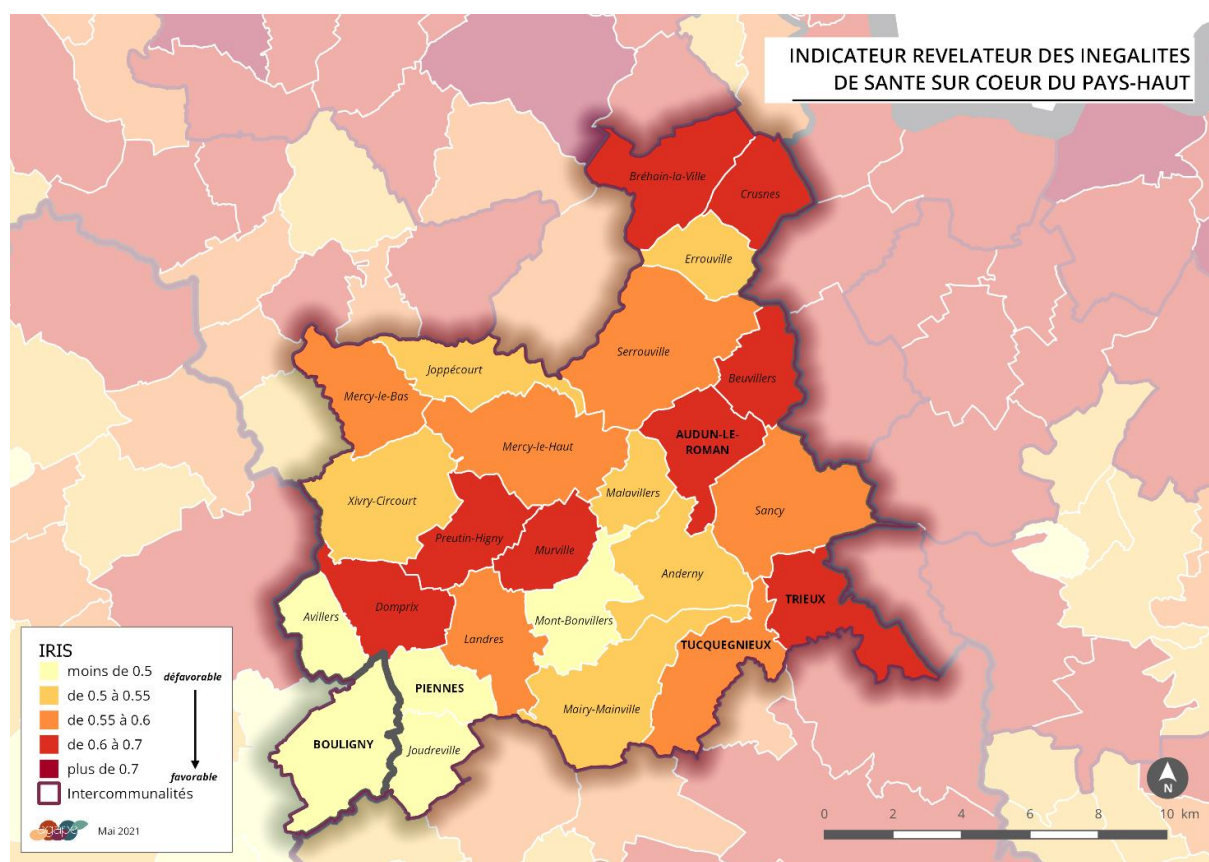
(RPPS) ; DREES-FINESS. Rupture de série à partir de 2012 (auparavant source ARS Lorraine, d'après ADELI).

¹³ Les Centres Médico - Sociaux (C.M.S) sont des équipements de proximité du conseil

Général de Meurthe-et-Moselle. Atlas départemental de Meurthe et Moselle.

favorable) en fonction des minima et maxima observés pour l'ensemble des communes de la région Grand Est.

Inégalités territoriales de santé de la CPH



Sur Cœur du Pays-Haut, l'IRIS des communes montre **de fortes inégalités territoriales de santé** : l'écart entre l'indice le plus favorable (0.640 à Audun-le-Roman) et le plus défavorable (0.389 à Joudreville) est supérieur de 0,2 points.

Ces inégalités de santé sont très marquées entre les façades Est et Ouest du territoire. Sur la façade Est du territoire, les communes affichent pour la plupart un indice plutôt élevé (Bréchain-la-Ville, Crusnes, Audun-le-Roman, Beuvillers, Trieux), lié soit à une fonction de centralité qui concentre l'offre de soin (Audun-le-Roman, Trieux, Crusnes), soit à des indicateurs socioéconomiques favorables, en lien avec la dynamique frontalière (Bréchain-la-Ville, Beuvillers, mais aussi Sancy, Serrouville).

Sur la façade Ouest du territoire, la situation est plus fragile avec une concentration de communes avec un indice faible dans le Piennois (Boulogny, Joudreville, Piennes), mais aussi à Mont-Bonvillers. Dans ces communes, l'état de santé global de la population est fragilisé par un état sanitaire dégradé (forte mortalité prématurée avant 65 ans) et par des indicateurs socioéconomiques défavorables.

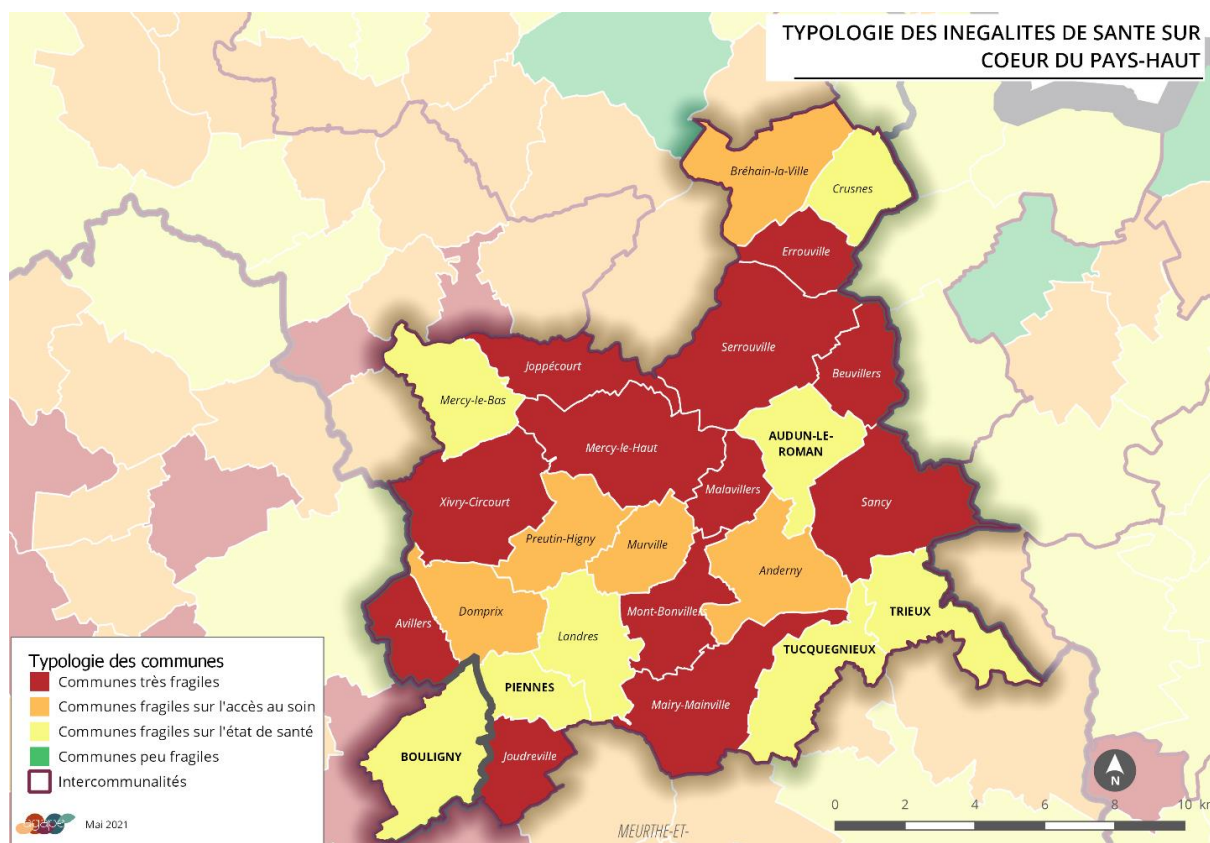
D'après les données de l'Observatoire Régional de Santé du Grand Est (ORSGE), **le territoire de CPH présente certaines singularités au niveau sanitaire qui mériteraient d'être intégrées et prises en compte dans les stratégies futures de développement de l'offre de soin** :

- Des taux de mortalité supérieurs à la moyenne régionale pour les cancers, la BPCO, les pathologies liées au tabac et pour les décès évitables liés aux pratiques de prévention primaire ;

- Des Affections de Longue Durée (ALD) moins importantes qu'en région, mais plus de la moitié (55%) liées à des maladies de l'appareil circulatoire ou au diabète (type I et II).

A partir de l'IRIS global et des 4 sous-indices le composant (état sanitaire, offre de soin, déterminants sociaux et cadre de vie), l'AGAPE a élaboré une typologie des communes selon les principales fragilités relevées.

Etat de santé sur le territoire



Sur CPH, toutes les communes présentent des fragilités sur la santé, mais ne sont pas affectées de la même manière. On identifie ainsi 3 catégories de communes :

- **Les communes très fragiles (12 communes)** : ces communes sont fragiles sur plusieurs déterminants de santé. Cette catégorie rassemble des communes situées autour de Audun-le-Roman, Piennes et Mercy-le-Bas.
- **Les communes fragiles sur l'accès au soin (5 communes)** : présentant des déterminants sociaux plutôt favorables, ces communes se distinguent surtout par une offre de soin quasiment absente et concerne principalement des villages situés entre Piennes et Audun-le-Roman (Domprix, Preutin-Higny, Murville, Anderny).
- **Les communes fragiles sur l'état de santé (8 communes)** : ces communes regroupent principalement les polarités du territoire (Piennes, Boulligny, Tucquegnieux, Trieux, Audun-le-Roman) et concentrent l'essentiel de l'offre de soin du territoire. L'accès au soin n'est donc pas la principale problématique, celle-ci résidant davantage dans l'état sanitaire de la population, marqué par une forte mortalité prématurée (avant 65 ans) et des indicateurs socioéconomiques défavorables dans le Piennois.

La CCCPH dispose d'un ESAT¹⁴ sur la commune de Trieux. Les personnes en situation de handicap peuvent être accueillies au sein de l'EHPAD Les Bruyères à Joudreville dans une unité spécialisée dans l'accompagnement des personnes handicapées. Un centre d'hébergement (foyer de vie) pour les personnes adultes handicapées se situe à Mont-Bonvillers.

Les structures d'accueil des personnes âgées sur le territoire se localisent sur la commune de Bouligny dans l'EHPAD Victor BONAL qui accueille 39 personnes et sur la commune de Joudreville, l'EHPAD Les Bruyères accueille 70 personnes. Le vieillissement de la population sur le territoire constitue une opportunité pour renforcer et diversifier l'offre et les équipements de santé, dont les capacités d'accueil sont aujourd'hui limitées.

7.4. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

En termes d'équipements, la Communauté de Communes de Cœur du Pays Haut et les communes disposent de 268¹⁵ équipements sportifs et de loisirs communaux et intercommunaux. Les équipements sportifs intercommunaux :

- la piscine intercommunale Daniel MAYER est située sur la commune de **Landres** sur l'ancien carreau de mine. Elle se compose d'un bassin de natation de 25 m couvert. La piscine est au centre d'un complexe sportif avec à proximité une salle multisport, un espace dédié au tir à l'arc, et un espace dédié à l'aéromodélisme ;
- La halle Multi activités à **Landres** ;
- Le stade intercommunal René ROUSSEAU à **Piennes**.

Les chemins de randonnée et les sports de plein air participent à l'animation récréative et sportive du territoire. Les étangs de pêche de **Bouligny-Amermont** et les étangs du Trébois de **Piennes** récemment aménagés sont des espaces récréatifs et de loisirs qui contribuent à diversifier l'offre sur le territoire.

L'intercommunalité est compétente en matière de loisirs et de sport et a soutenu le projet d'installation de city-stades dans les communes. Ces derniers prennent la forme d'aires de jeux ou terrains multisports à destination le plus souvent de jeunes publics. Ces espaces de loisirs participent à la création de lien social au cœur des villages et au sein des quartiers où ils se situent généralement.

Ce sont des équipements de proximité, en accès libre et sans destination d'usages spécifiques qui permettent l'appropriation par les usagers. La fréquentation de ces équipements sur le territoire est un bon indicateur de la réussite de ce projet à l'échelle intercommunale.

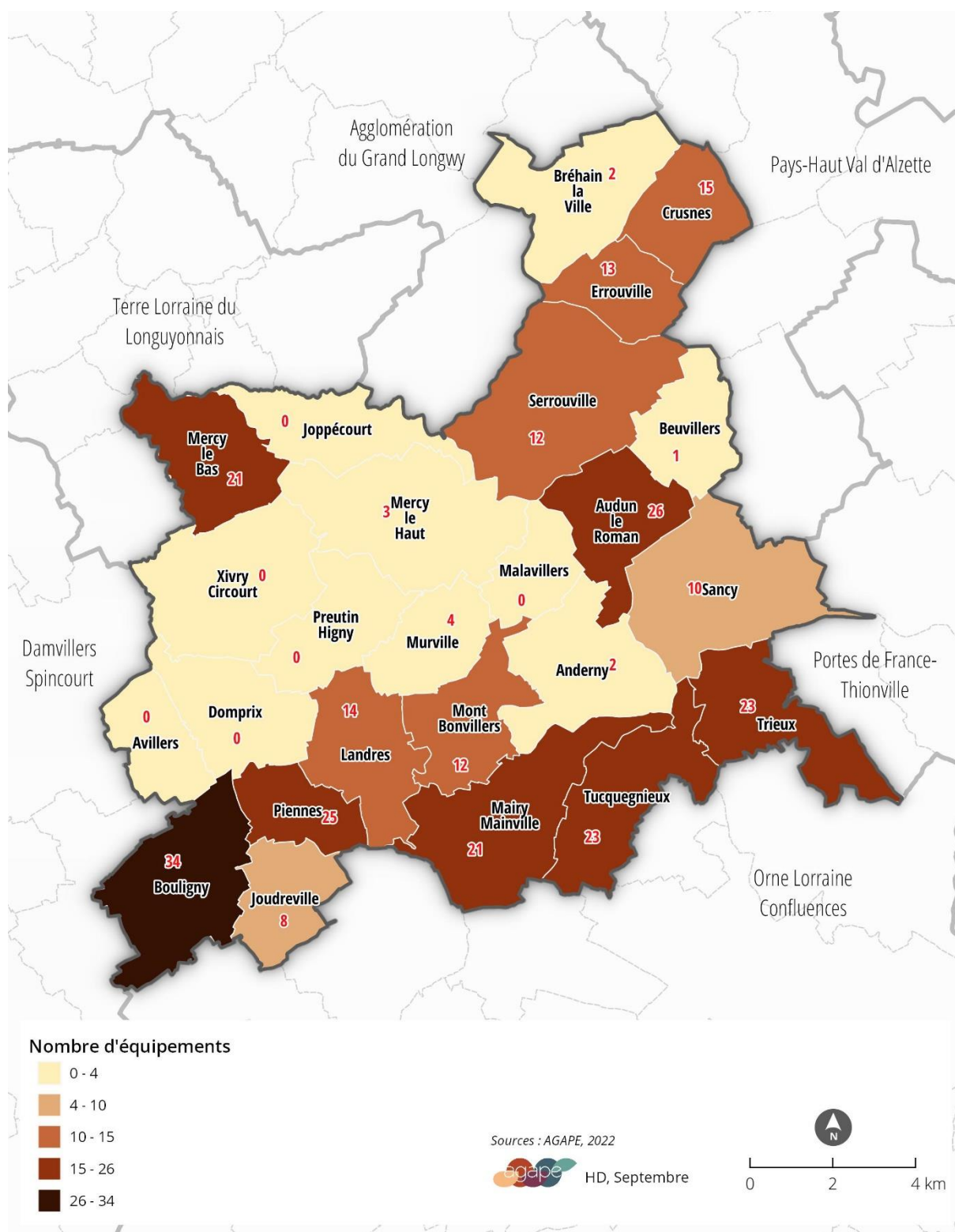
¹⁴ **ESAT** (établissements et services d'aide par le travail) accueillent des personnes ayant une capacité de travail inférieure à un tiers de la capacité normale ;

¹⁵ Selon la Base Permanente des Equipements de l'INSEE (2018)

Hormis les équipements intercommunaux, les communes de la CCCPH disposent de nombreux équipements communaux pour la plupart ils étaient initialement la propriété des mines puis ils furent légués aux communes à la fermeture de ces dernières.

Aujourd'hui le patrimoine des communes est important et représente un coût parfois important pour ces dernières (de fonctionnement, d'entretiens et de mise aux normes).

Nombre d'équipements par communes



Les communes d'**Avillers, Joppécourt, Preutin-Higny, Domprix, Xivry-Circourt** ne possèdent aucun équipement à l'heure actuelle.

7.5. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET TOURISTIQUES

7.5.1. Équipements culturels

L'animation culturelle sur la CCCPH se traduit par des événements annuels et ponctuels, qui animent les espaces ruraux. Elle passe par les ressources associatives. L'accès à la culture s'articule autour d'équipements communaux dédiés :

- la bibliothèque à Piennes
- la bibliothèque d'Audun-le-Roman
- la bibliothèque Emile Zola de Boulogny
- les écoles de musique de Boulogny et de Trieux
- le cinéma de Piennes

Ces équipements participent à l'animation culturelle, à l'apprentissage de la musique et l'animation musicale lors des manifestations du territoire.

Le cinéma de Piennes compte parmi les équipements culturels du territoire, il accueille des représentations lors du **Festival du Film Italien de Villerupt**.

7.5.2. Équipements touristiques

Le territoire de la CCCPH se situe au centre du triangle **Longwy** (classée au patrimoine mondial de l'UNESCO pour la citadelle Vauban) - **Metz** - **Verdun**. Elle ne profite pas de sa situation d'un point de vue du développement touristique sur son territoire.

L'intercommunalité dispose d'un patrimoine local (église, lavoirs, calvaire, façade...), dont l'attractivité reste faible en dehors des limites intercommunales. Globalement ce patrimoine reste peu valorisé, en dehors de quelques exceptions locales.

Les chemins ruraux, itinéraires de randonnée apparaissent comme des potentiels de liaison et de mise en relation du petit patrimoine local.

Contrairement aux territoires voisins, la CCCPH n'a pas conservé son patrimoine minier, très peu de bâtiments miniers ont été conservés et les chevalements ont disparu.

L'offre en activité touristique est faible, seules les activités sportives et de loisirs tels que les centres équestres participent à l'animation touristique du territoire. Elle ne dispose **d'aucune chambre en hôtellerie** sur son territoire. On compte un meublé de tourisme et/ou chambre d'hôtes sur la commune de Xivry-Circourt. Les établissements les plus proches sont situés aux alentours : au nord dans la vallée de la Crusnes ou dans le Pays de Briey.

7.6. LA VIE ASSOCIATIVE

Le territoire de la CCCPH dispose d'une vie associative riche. L'intercommunalité est compétente dans ce domaine et accompagne en 2018, 206 associations dans leurs projets évènementiels, de manifestation et d'animation du territoire.

Le monde associatif est un véritable soutien aux collectivités dans l'animation rurale du territoire, et notamment dans l'accompagnement de la jeunesse, dans l'animation et l'encadrement des activités périscolaires et dans la mise en œuvre d'actions sociales.

7.7. LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour permettre de relever le défi du déploiement numérique, l'Etat a lancé au printemps 2013 le **Plan France Très Haut débit** vise à couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations.

Pour assurer que la couverture du territoire sera intégrale en 2022 et éviter le déploiement de plusieurs réseaux en parallèle, le Plan divise le territoire en deux zones :

- Dans les grandes agglomérations et chefs-lieux de département, les opérateurs privés déploient des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH). Ils s'engagent à réaliser ces déploiements d'ici 2020 dans le cadre de conventions signées avec les collectivités territoriales concernées et l'État. Ces zones dites "conventionnées" concernent 3 600 communes et 57% de la population et représentent un investissement de 6 à 7 milliards d'euros.
- En dehors des grandes agglomérations, les collectivités territoriales déploient des réseaux publics mobilisant plusieurs types de réseaux d'accès à Internet : FttH, amélioration des débits sur le réseau ADSL, satellite, Wimax, 4G. Propriété des collectivités territoriales, ces « réseaux d'initiative publique » proposent, comme les réseaux privés, des services aux particuliers et entreprises par des fournisseurs d'accès à Internet (FAI).

7.7.1. La téléphonie

L'ensemble du territoire est couvert par des réseaux de téléphonie mobile. La technologie UMTS, dite 3G est celle qui permet d'accéder à des services internet en haut débit grâce à des terminaux mobiles (téléphone, tablette PC, etc.). Les trois opérateurs de téléphonie mobile, à savoir Orange, SFR et Bouygues, proposent des couvertures 3G légèrement différentes. L'ensemble du territoire est cependant desservi. La technologie de 4ème génération, dite 4G, permet d'avoir un accès à très haut débit. Le territoire est globalement bien couvert par cette technologie à l'exception Joudreville et Tucquegnieux qui ont une couverture plus limitée.

7.7.2. Les réseaux internet

En juin 2008, le Conseil général de Meurthe-et-Moselle s'est prononcé pour la mise en place du réseau **Proximité**, afin de permettre aux habitants et aux entreprises des territoires d'être reliés à internet hauts débits. La construction du réseau est aujourd'hui achevée.

La desserte en fibre mise en œuvre constitue une boucle départementale de près de 800 km. L'implantation a été définie de manière à desservir les zones d'activités, les collèges et les sites départementaux.

Le WiMax est une technologie de communication par voie hertzienne qui permet d'offrir un débit Internet proche de l'ADSL. Il s'agit d'une technologie d'appoint permettant de couvrir les territoires non éligibles à l'ADSL filaire classique. L'infrastructure du réseau WiMax repose sur l'implantation d'antennes. Le rayon de couverture de ces antennes est d'environ 6 km.

Le Conseil départemental de la Meurthe-et-Moselle dans le cadre d'un partenariat public privé avec la société Memonet, a mis en place un réseau Wi-FiMAX composé de plus de 210 stations émettrices permettant de proposer un débit minimum de 6 Mbit/s à l'ensemble des Meurthe-et-mosellans.

L'acheminement du trafic issu de ces stations est assuré par le réseau Proximité déployé dans le même cadre. Composé de plus de 830 km de câbles optiques et de 184 liaisons hertziennes, ce réseau permet également le raccordement en Très Haut Débit d'une centaine de zones d'activités.

7.8. LES BESOINS ET LES PROJETS EN ÉQUIPEMENTS

Une réflexion est à avoir sur les équipements scolaires, dont la majorité atteint leur capacité maximale, du fait de la croissance démographique (nouveaux arrivants en lien avec la création de lotissement, mais aussi au regroupement scolaire des communes ne disposant pas d'écoles). Cette pression des effectifs devrait s'atténuer entre 2025 et 2030 selon l'étude sur les « Prospectives Scolaires locales » réalisée par l'AGAPE.

L'offre en équipements de santé doit être renforcée pour répondre à des besoins multiples (personnes âgées notamment) mais aussi en équipements touristiques pour promouvoir le territoire.