

Document conforme à la délibération arrêtant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte en date du
08/11/2024
Le Maire, Daniel Rouvenach

PLU

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 1 / DIAGNOSTIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PAGNY- LA-BLANCHE-CÔTE ●



Commune de Pagny-la-Blanche-Côte



Bureau d'études : Nord Est Géo Environnement
123 Rue Mac Mahon
54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com



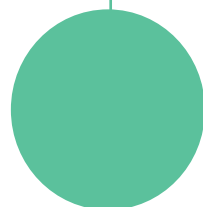
LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAGNY-LA- BLANCHE-CÔTE

Par délibération du 25 juillet 2023, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte a entrepris l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un **document de planification réglementaire** ayant pour objectif d'orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, paysage, environnement etc.). Il constitue **un vecteur majeur de retranscription du projet de territoire de Pagny-la-Blanche-Côte.**

Le PLU planifie un projet de développement durable pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et sert de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager etc.).

Le « diagnostic territorial et environnemental » constitue le premier volet du rapport de présentation. Dans un esprit de synthèse et de transversalité, il doit permettre d'identifier les grands enjeux qui vont guider l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais également d'anticiper le volet opérationnel et réglementaire : ce qui doit être préservé, ce qui doit être transformé, les dynamiques à poursuivre, les tendances à infléchir.



SOMMAIRE

LE PLU

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU PLU P / 6

1. LE PLU : UN DOCUMENT ENCADRÉ P / 7

1.1 LE CADRE LÉGAL DU PLU P / 7

1.2 L'ÉLABORATION DU PLU : AMBITIONS ET OBJECTIFS P / 8

1.3 LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU P / 9

1.4 L'USAGE DES DONNÉES P / 11

1.5 LA CONCERTATION AU SERVICE D'UN DOCUMENT APPROPRIÉ PAR TOUS P / 11

2. LE PLU : UN DOCUMENT S'INSCRIVANT DANS UNE STRATÉGIE SUPRA-COMMUNALE P / 12

2.1 LES PLANS ET DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLU / CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE P / 12

2.2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE P / 12

3. LE PLU : UNE ANALYSE SPATIALE TRANSVERSALE ET PROBLÉMATIQUE P / 13

PARTIE 1

UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCES. QUELS IMPACTS ? P / 14

1. L'ANCRAGE ET LES MOBILITÉS COMMUNALES P / 15

1.1 UNE COMMUNE MEUSIENNE SOUS INFLUENCES DES DÉPARTEMENTS VOISINS P / 15

1.2 LA MOBILITÉS EN MILIEU RURAL, UN ENJEU SOCIÉTAL P / 16

2. UNE VIE ÉCONOMIQUE MENÉE VERS L'EXTÉRIEUR P / 21

2.1 UNE ÉCONOMIE LOCALE MARQUÉE PAR LA FERMETURE DE L'ANCIENNE FROMAGERIE P / 21

2.2 L'AGRICULTURE, UN MOTEUR ÉCONOMIQUE ET PAYSAGER À PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE P / 21

2.3 LES COMMERCE ET SERVICES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA VIE COURANTE : UN PANEL EXTÉRIEUR COMPLET P / 24

ENJEUX P / 27

PARTIE 2

QUELLES SONT LES DYNAMIQUES COMMUNALES P / 28

1. UNE DÉMOGRAPHIE À RELATIVISER P / 29

1.1 LA TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS LES ANNÉES 1960 : UNE POPULATION À LA BAISSE P / 29

1.2 ÉROSION DU SOLDE MIGRATOIRE MALGRÉ UNE DYNAMIQUE NATURELLE POSITIVE P / 31

1.3 LE DÉFI DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION P / 33

1.4 UNE STRUCTURE DES MÉNAGES QUI ÉVOLUE P / 34

1.5 LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES P / 34

2. UN PARC DE LOGEMENTS STABLE P / 35

2.1 LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS P / 35

2.2 STRUCTURE ET DYNAMISME DES RÉSIDENCES PRINCIPALES P / 36

2.3 LA TENSION DU PARC P / 37

FOCUS SUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES
NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS P / 38

FOCUS SUR L'ANALYSE DU TISSU BÂTI ET DES CAPACITÉS DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION P / 41

FOCUS SUR LA CAPACITÉ ET LES RÉSEAUX ACTUELS P / 48

ENJEUX P / 49

PARTIE 3

QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE P / 51

1. UN CADRE PAYSAGER DE GRANDE QUALITÉ À PRÉSERVER P / 52

2. LES LIEUX D'OPPORTUNITÉ P / 55

2.1 DES ENTRÉES DE LA COMMUNE CONSERVÉES P / 55

2.2 LES MOBILITÉS DOUCES COMME SUPPORT RÉCRÉATIF P / 56

3. UN FORT PATRIMOINE HÉRITÉ À TRANSMETTRE P / 57

3.1 FOCUS SUR L'HISTOIRE DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE P / 57

3.2 UN FORT PATRIMOINE HÉRITÉ P / 58

3.3 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE P / 63

3.4 UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUASI ORIGINELLE P / 63

ENJEUX P / 65

INTRODUCTION

1. GÉNÉRALE AU PLU

LE PLU : UN VÉRITABLE PROJET DE TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document de planification réglementaire** ayant pour objectif d'orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, paysage, environnement etc.). Il constitue **un vecteur majeur de retranscription du projet de territoire de Pagny-la-Blanche-Côte pour les 10 à 15 prochaines années.**

La construction de ce projet doit trouver le point d'équilibre entre les projets de la municipalité, les politiques supra-communales, le contexte législatif actuel ainsi que l'expression des habitants qui demeurent les premiers usagers du territoire au quotidien.

Ainsi, le PLU est un document co-construit où toutes les parties prenantes peuvent s'exprimer de sorte à aboutir à un projet partagé et approprié par tous.

Les enjeux qui se dessinent actuellement et qui sont présentés dans ce présent diagnostic, constituant la première étape de l'élaboration du PLU, servent de base pour la construction du projet de la collectivité.

1. LE PLU : UN DOCUMENT ENCADRÉ

1.1 LE CADRE LÉGAL DU PLU

L'année 2000 marque un tournant majeur pour la planification urbaine. **La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)**, en vigueur depuis le 13 décembre 2000, a modifié la structure générale de l'aménagement du territoire. Cette loi a introduit les Plan Locaux d'Urbanisme. Avec la loi SRU, le législateur a donné aux collectivités locales **un outil d'aménagement permettant de s'affranchir de la simple utilisation des sols afin d'adopter un réel projet de territoire.** Une décennie plus tard, la prise de conscience des **problématiques et enjeux liés à l'environnement** apporte de profondes mutations à l'urbanisme et à la conception de l'aménagement du territoire.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi « ENE » ou plus communément nommé le Grenelle de l'environnement, a renforcé le

contenu environnemental du PLU. Ainsi, des modifications importantes ont été apportées au droit de l'environnement et à l'aménagement du territoire national. Les formes d'urbanisation ont ainsi profondément changé depuis l'ère de « la croissance urbaine ».

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 donne la priorité à l'échelon intercommunal et les outils au PLU afin d'orienter un **urbanisme de plus en plus opérationnel** à une échelle cohérente. Depuis l'urbanisme est perçu comme un urbanisme de projet où des réponses qualitatives sont davantage demandées.

Plus récemment, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021 appelée **loi climat-résilience**. Cette loi ancre l'écologie dans notre société : dans nos services publics, dans l'éducation, dans l'urbanisme, dans les déplacements, dans les modes de consommation et dans la justice.

Le PLU doit ainsi s'inscrire dans le respect des principes du développement durable définis par les articles L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme complété par la loi ENE et la loi ALUR et doit en particulier permettre d'atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs [...],

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, [...],

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

> Permettre la reconversion d'une ancienne friche industrielle avec maîtrise foncière du site et d'y établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),

> De répondre aux besoins actuels et à venir des habitants en réalisant un diagnostic précis sur les dynamiques à l'œuvre.

1.2 L'ÉLABORATION DU PLU : AMBITIONS ET OBJECTIFS

Avant de prescrire l'élaboration de son PLU, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte ne disposait pas d'un document d'urbanisme approuvé sur son ban communal. De ce fait, elle était soumise aux règles du Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Les élus de Pagny-la-Blanche-Côte ont prescrit par délibération le 23 juillet 2023 l'élaboration de leur PLU.

Cette prescription est principalement motivée par le souhait des élus de disposer d'un document d'urbanisme à jour et en lien avec les dernières avancées législatives.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont de disposer d'un document d'urbanisme applicable qui soit élaboré dans le respect du développement durable conciliant à la fois :

> La protection et la mise en valeur de l'environnement,

1

PIÈCE N°1 : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPORTE PLUSIEURS PARTIES.

> **Le diagnostic détaillé du territoire.** Ce diagnostic permet d'identifier les enjeux du territoire en matière d'habitat, de démographie, de tourisme, d'économie, de paysage, d'équipement, de positionnement géographique, d'environnement etc). Au-delà du simple état des lieux, le diagnostic permet d'identifier les dynamiques à l'œuvre et d'en tirer les grands enjeux pour le territoire de demain.

> **L'État Initial de l'Environnement** qui décrit de manière précise toutes les thématiques liées à l'environnement (ressources, espace naturel, milieu physique, risques, occupation du sol, etc.)

> **La justification des choix retenus** pour la construction du projet de territoire. Basée sur les besoins identifiés dans le diagnostic, cette partie s'attache à expliquer et détailler tous les choix qui ont conduit au projet final.

> **L'incidence du projet sur l'environnement / L'évaluation environnementale.** Ce processus vise à intégrer l'environnement dans le PLU et ce, en amont des réflexions. Cette évaluation doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme.

2

PIÈCE N°2 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD

LE PADD REPRÉSENTE LA PARTIE POLITIQUE ET PROSPECTIVE DU PLU

Le PADD se présente sous forme de document simple, court et non technique le **projet d'urbanisme et d'aménagement à long terme**, retenu par l'ensemble des élus de Pagny-la-Blanche-Côte. Il exprime le **projet politique pour les 10 à 15 prochaines années**.

Il formule les ambitions communales en matière d'habitat, de développement économique, de gestion de l'espace etc. issus du diagnostic territorial. **Le PADD est la pièce centrale du PLU** qui se traduit dans la partie réglementaire du document d'urbanisme.

3

PIÈCE N°3 : LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES SONT LES RÈGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

La traduction réglementaire du projet s'effectue grâce à **3 outils complémentaires qui définissent les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du ban communal :**

> **Le plan de zonage**, règlement graphique, qui délimite les différentes zones (zone agricole, zone naturelle, zone urbaine, zone à urbaniser).

> **Le règlement écrit** qui décrit pour chaque zone du PLU un règlement adapté à leurs spécificités (destination des constructions, usages des sols et nature d'activité / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Les équipements et réseaux).

> **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** Les OAP sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel qui visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, etc.).

4

PIÈCE N°4 : LES ANNEXES

LES ANNEXES REPRÉSENTENT LA PARTIE INFORMATIVE DU PLU

A l'échelle d'un territoire, l'élaboration du document d'urbanisme doit intégrer un certain nombre de servitudes. Ces servitudes sont annexées au PLU (Servitudes d'Utilité Publique, réseaux d'eau potable, d'assainissement etc.).

1.4 L'USAGE DES DONNÉES

Pour comprendre le territoire communal et connaître ses enjeux, différentes sources statistiques et bibliographiques sont utilisées. Toutes les sources utilisées sont des sources officielles et couramment utilisées à l'échelon national telles que les données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Le PLU a donc été élaboré en s'appuyant sur les dernières données statistiques disponibles et les chiffres issus du dernier recensement. Les différents services techniques de la Communauté de communes Commercy Void Vaucouleurs fournissent également des données et informations officielles et nécessaires à l'élaboration du PLU.

L'élaboration d'un PLU repose donc sur les données quantitatives et qualitatives disponibles au moment de son élaboration.

Pour certains indicateurs, les statistiques sont à relativiser et à nuancer. En effet, au vu de la population de Pagny-la-Blanche-Côte, un léger changement peut faire varier de manière importante un pourcentage.

Pour les données qualitatives, les élus de la commune ont co-construit le diagnostic et affiné certaines données afin de d'obtenir des tendances qui s'approchent au plus près de la réalité.

1.5 LA CONCERTATION AU SERVICE D'UN DOCUMENT APPROPRIÉ PAR TOUS

L'élaboration d'un PLU implique **la participation des élus mais également des acteurs forces vives et des habitants du territoire**. L'implication de ces derniers permet au projet de **prendre de l'ampleur** en intégrant les savoirs d'usages et en favorisant le lien social. En effet, la commune est **un carrefour des usages** où différents acteurs se mêlent : habitants, associations, école, entreprises etc.

La concertation avec la population du territoire est d'abord une obligation législative. Conformément **aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme**, une concertation préalable, associant les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées, doit se dérouler pendant toute la durée d'élaboration du PLU. Les collectivités qui élaborent un document d'urbanisme peuvent ensuite mettre en place des mesures de concertation additionnelles aux modalités imposées par la législation.

S'agissant de bâtir le socle pour l'avenir du territoire, la population de Pagny-la-Blanche-Côte, actrice du territoire, est

donc invitée à participer à son élaboration.

En ce sens, la Commune de Pagny-la-Blanche-Côte a souhaité mettre en place des modalités de concertation supplémentaires afin de favoriser la participation du plus grand nombre.



.RÉUNION PUBLIQUE

La réunion publique permet de présenter le projet à la population avant l'enquête publique, nourrir le document, recueillir les avis, répondre aux interrogations mais aussi anticiper d'éventuels blocages. Deux réunions publiques sont prévues dans le cadre de l'élaboration du PLU.



.CAHIER DE CONCERTATION

Un cahier de remarques a été mis en place. Il est mis à disposition du public en mairie durant toute la procédure. Une réponse est apportée à toutes les remarques du cahier de concertation lorsque le bilan de la concertation est réalisé avant l'arrêt du projet



.DES PARUTIONS

Des parutions se font via la presse et le site internet de la commune.



.EXPOSITION ÉVOLUTIVE

Des affiches ont été réalisées pour informer les habitants de la démarche d'élaboration du PLU

2. LE PLU : UN DOCUMENT S'INSCRIVANT DANS UNE STRATÉGIE SUPRA-COMMUNALE

2.1 LES PLANS ET DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLU / CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

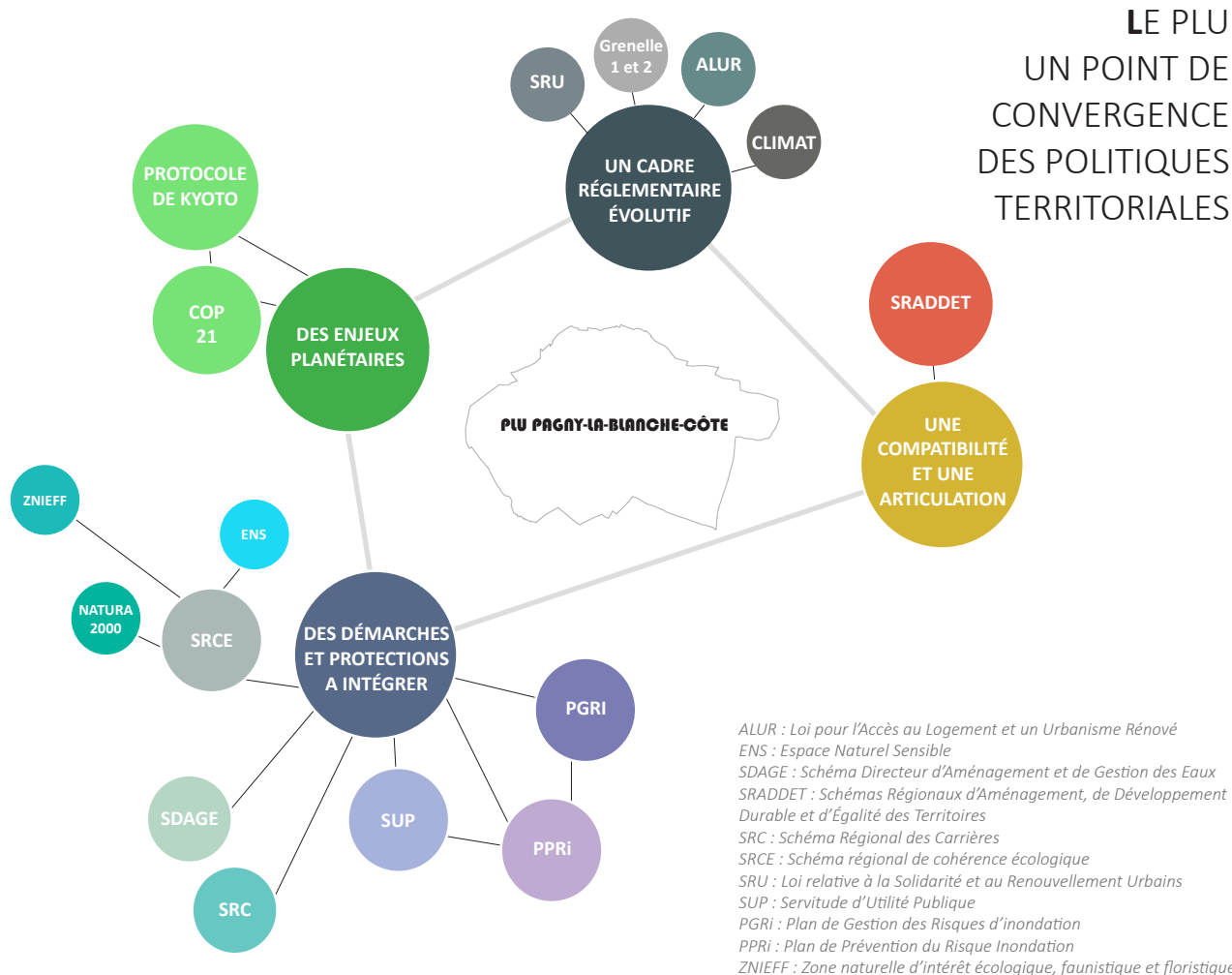
Il y a des normes et des documents qui se situent **à un niveau géographique ou hiérarchique supérieur** à celui des PLU.

Le PLU est un **document encadré**, notamment concernant l'usage de certains sols ou de normes qui s'imposent à la commune. Néanmoins, le PLU dispose de marges pour exprimer et fixer un projet de territoire adapté et partagé. C'est pourquoi le législateur a fixé soit, un lien de compatibilité, soit un lien de conformité avec ces documents de portée supérieure. Dans tous les cas, le PLU de Pagny-la-Blanche-Côte doit être **un point de convergence des différentes politiques territoriales menées aux différentes échelles géographiques et ne peut y déroger**. *La partie justification du rapport de présentation justifie la compatibilité ou la conformité du projet avec les documents de*

portée supérieure.

2.2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Il existe au sein du Code de l'urbanisme, des règles de fond isolées qui prévalent sur le PLU. Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation et l'usage des sols (sols pollués, servitude de passage, périmètre de captage des eaux etc.). Les SUP sont prises en compte et portées à la connaissance du public dans les annexes au PLU.



3. LE PLU : UNE ANALYSE SPATIALE TRANSVERSALE ET PROBLÉMATISÉE

Le diagnostic constitue la porte d'entrée du PLU et est la clef de compréhension du territoire. Il peut être défini comme étant *«État des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux (...) il fournit des explications sur l'évolution passée et des appréciations sur l'évolution future»*¹. Il ne s'agit pas d'une finalité mais bien d'un **outil d'aide à la prise de décision**. En effet, de ces enjeux vont en découler la construction du projet de territoire qui déterminera les ambitions de développement pour les dix années à venir.

Tous les choix pris par la collectivité pour l'élaboration de son PLU devront être justifiés et reposer *«sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. [...]»*²

L'élaboration du PLU est donc l'opportunité pour la commune de réfléchir à un projet au plus proche de ses besoins actuels et à venir. Bien que le PLU soit souvent assimilé aux logements et aux terrains à bâtir, il permet d'aller plus loin dans la réflexion en appréhendant toutes les fonctions urbaines, paysagères et environnementales du territoire et ce, de manière transversale.

Afin de comprendre les dynamiques spatiales à l'œuvre sur la commune de Pagny-la-Blanche-Côte, la partie diagnostic du PLU se compose de trois grandes parties qui s'appréhendent à plusieurs échelles :

> **PARTIE 1** - UNE SITUATION À LA CROISÉE DE TROIS DÉPARTEMENTS, QUELS IMPACTS ?

Cette première partie s'attache à présenter la commune dans son contexte élargi afin de comprendre ses liens avec les territoires voisins et d'identifier les impacts sur la vie communale.

> **PARTIE 2**- QUELLES SONT LES DYNAMIQUES DE LA COMMUNE AU NIVEAU LOCAL

À une échelle locale, l'objectif de cette partie est de comprendre quelles sont les composantes communales, en lien avec les influences extérieures.

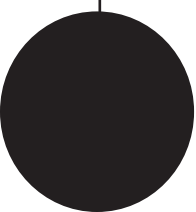
> **Partie 3** - QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

Cette partie s'attachera à analyser tout le patrimoine hérité dont dispose Pagny-la-Blanche-Côte. Commune reconnue pour sa qualité paysagère, sa richesse écologique ou encore son patrimoine bâti, des enjeux importants sont attendus.

1. Définition donnée par la DATAR.

2 Article L.151-4 du code de l'urbanisme.

PARTIE I : UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCES. QUELS IMPACTS ?



PARTIE 1 : UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE

QUELS IMPACTS ?

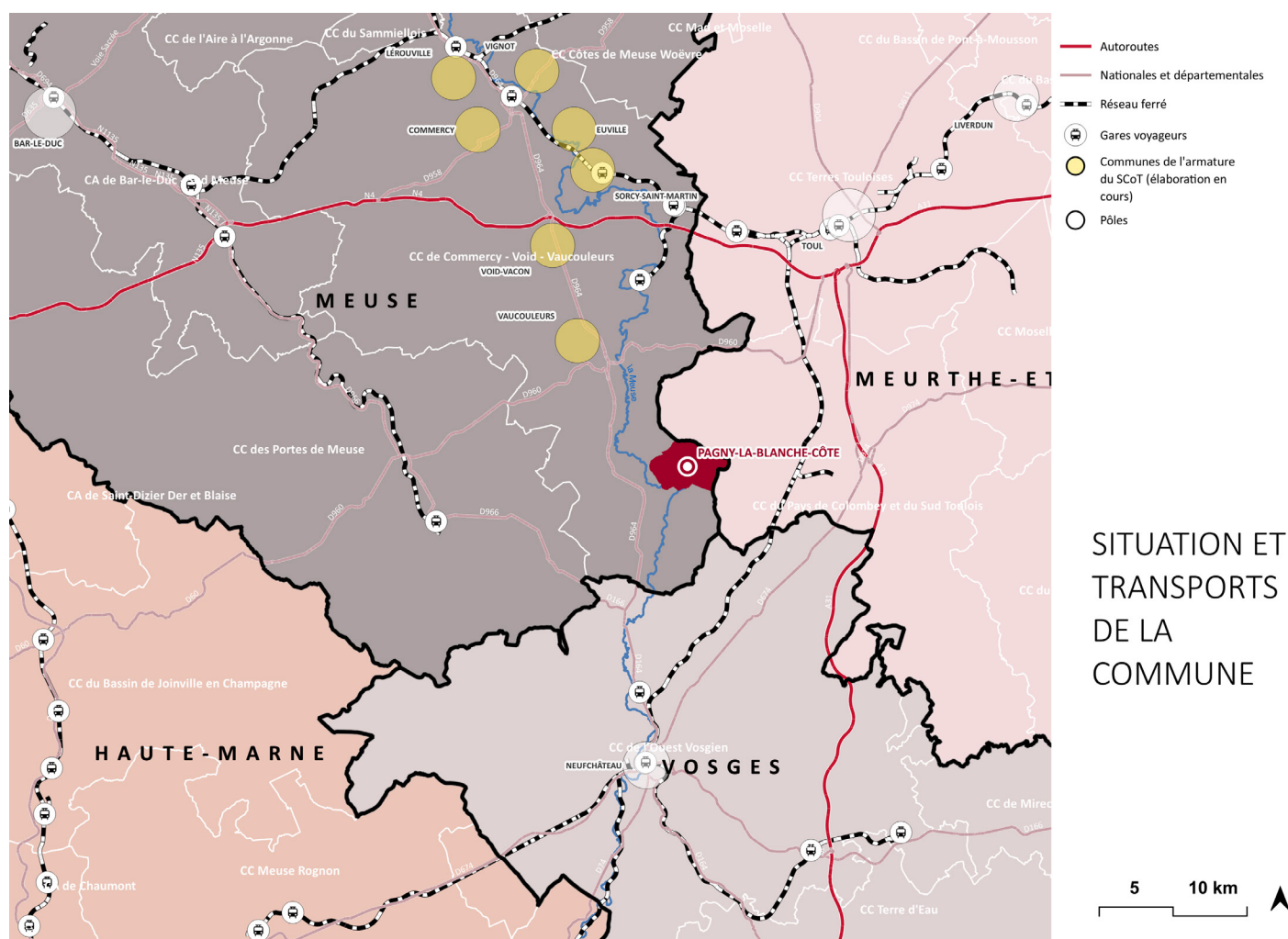
L'analyse des dynamiques territoriales nécessite la compréhension des spécificités de Pagny-la-Blanche-Côte ainsi que de ce que la commune partage avec son environnement voisin, car les espaces ne sont pas indépendants les uns des autres. En effet, son développement dépend des biens qu'ils échangent, des personnes qui se déplacent d'un territoire à l'autre, ainsi que des informations qui circulent entre eux. Ces flux convergent vers des centralités ou, à l'inverse, se diffusent vers des périphériques, accentuant ou atténuant ainsi les inégalités ou les collaborations. Cette première partie analytique a pour objectif de comprendre la place de Pagny-la-Blanche-Côte aux échelles supra-communales afin de lire les facteurs exogènes pouvant influencer sur les dynamiques communales.

1. L'ANCRAGE ET LES MOBILITÉS COMMUNALES

1.1 UNE COMMUNE MEUSIENNE SOUS INFLUENCES DES DÉPARTEMENTS VOISINS

UN TERRITOIRE À LA CROISÉE DE TROIS DÉPARTEMENTS

Afin de comprendre le fonctionnement territorial de la commune, il convient de commencer par identifier son ancrage régional. La commune de Pagny-la-Blanche-Côte s'inscrit à l'extrême Sud-Est du département meusien. Elle est limitrophe avec le département meurthe-et-mosellan et à proximité immédiate de la limite départementale des Vosges



Carte n°1 : Localisation de Pagny-la-Blanche-Côte dans le tissu régional, NEGE, 2022.

(**Carte n°1**). Sur le plan institutionnel, la commune fait partie de la Communauté de communes de Commercy-Void-Vaucouleurs. Ce territoire, parcouru du Sud vers le nord par la Meuse, bénéficie d'une situation géographique avantageuse et d'axes de transport performants.

Située **à la croisée de trois départements**, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte tire profit de cette situation géographique qui lui permet d'être proche des pôles régionaux grâce à sa bonne desserte routière et sa **proximité avec les axes structurants** :

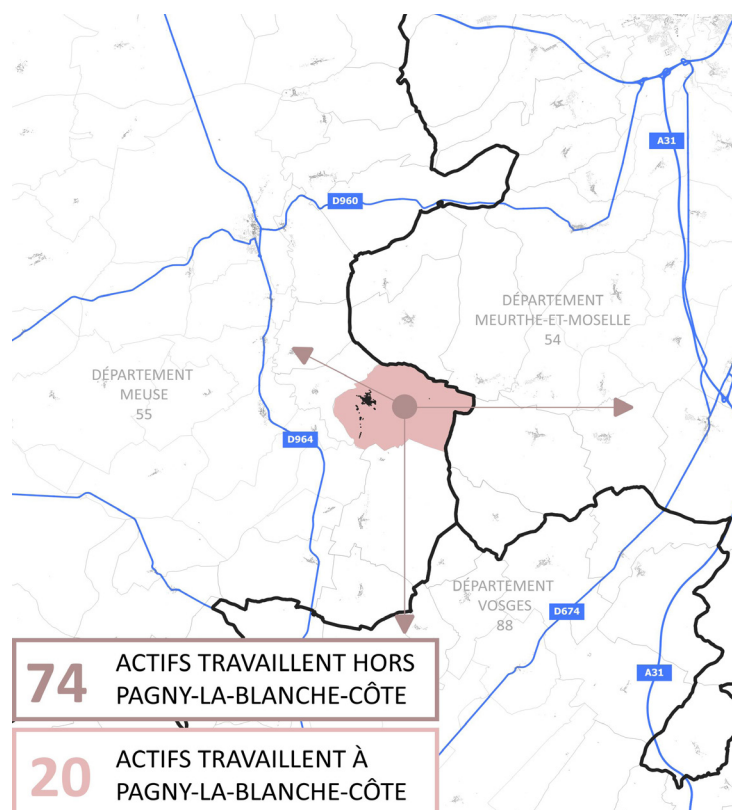
- **L'Autoroute A31**, axe européen qui dessert les principales villes du sillon lorrain jusqu'au Luxembourg, se situe à 27 min,
- **La route nationale N4** qui est un axe important reliant Paris à Strasbourg, se situe à 38 min
- Plus localement, **la Route Départementale RD964**, qui irrigue le territoire de la Communauté de communes du Nord vers Verdun au Sud vers Neufchâteau, se situe à environ 5 min.

La proximité immédiate de ces axes permet à la commune de rejoindre aisément les différents pôles urbains :

- Le pôle de Toul qui est situé à environ 25 minutes en voiture au Nord,
- La ville de Nancy est située à environ 50 minutes en voiture au Nord-Est,
- Le pôle de Neufchâteau est situé à environ 30 minutes en voiture au Sud.

Au regard du profil rural de la commune, les influences extérieures ont ainsi un impact important sur la commune, notamment en termes de mobilité. En effet, **la dispersion des lieux d'emploi, des commerces, des équipements et, plus généralement de l'ensemble des lieux d'activités, tendent à accroître les mobilités**. La mobilité des ménages, phénomène qui s'accroît toujours plus depuis plusieurs décennies, soulève des contraintes et des enjeux forts en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement. La question de la promotion mais aussi de la maîtrise de la mobilité constitue un enjeu majeur, à la fois pour venir en aide aux populations moins mobiles, pour limiter les effets néfastes sur l'environnement, mais également pour avoir un impact positif sur le cadre de vie.

1.2 LA MOBILITÉS EN MILIEU RURAL, UN ENJEU SOCIÉTAL



Carte n°2 : Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus, INSEE - 2020, NEGE, 2023.

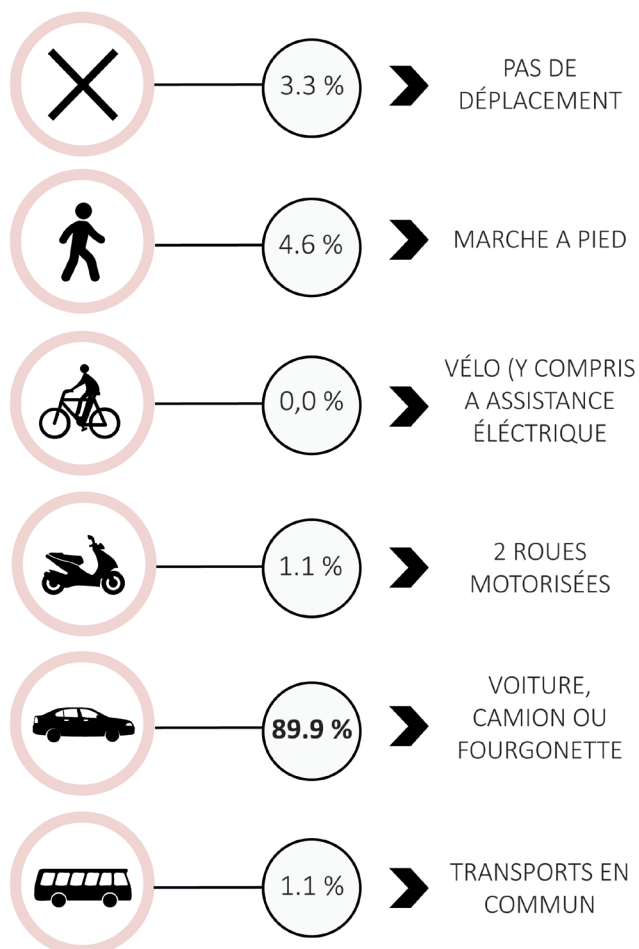
UNE FORTE DÉPENDANCE À LA VOITURE

Depuis les années 1960, la périurbanisation a progressivement remis en cause le modèle de la ville dense. En effet, l'étalement urbain ne se fait plus en contiguïté avec les villes dense, mais par la dissémination de zones résidentielles pavillonnaires dans les espaces périphériques. Cette tendance s'est étendue aux espaces ruraux au cours des dernières décennies. Cet éloignement géographique est rendu possible grâce à l'usage massif et quotidien de l'automobile. Ces espaces sont considérés comme «*des espaces par excellence de la dépendance automobile*» (Dupuy, 1995), formatés par et pour l'usage de la voiture, et ils sont le support de déplacements nombreux et de distances parcourues plus élevées.

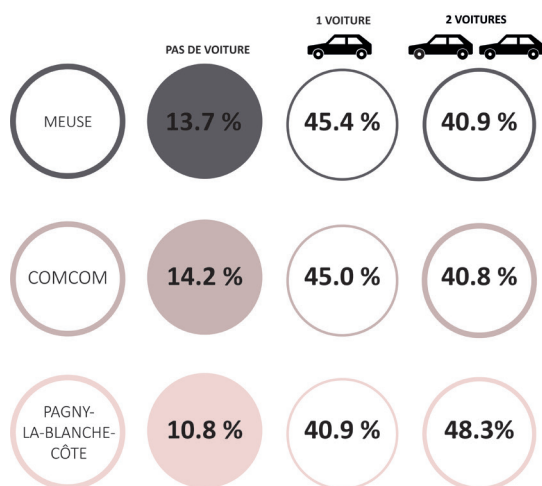
D'après l'INSEE, en 2020, la commune compte 31 emplois pour 93 actifs ayant un emploi résidant au sein de Pagny-la-Blanche-Côte. Malgré la présence d'emplois, **le nombre d'actifs est trois fois supérieur au nombre d'emplois** présents sur la commune. L'indicateur de concentration d'emploi, c'est-à-dire le nombre d'emplois pour 100 actifs occupés indique qu'en 2020, il y avait 33.1 emplois pour 100 actifs (contre 27.5 emplois pour 100 actifs en 2014). Cet indicateur indique confirme le caractère rural et dortoir¹ de la commune et il suggère également des déplacements domicile-travail, vers l'extérieur du territoire au sein des bassins d'emploi périphériques. 74 actifs sur les 94 que compte la commune travaillent dans une autre commune (**Carte n°2**).

¹ Caractéristique donnée aux communes où le marché du travail est réduit, principalement résidentielle, dont la majorité des habitants sont employés dans une importante ville voisine.

PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISÉS POUR SE RENDRE AU TRAVAIL



Graphique n°2 : Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail, INSEE- 2020, NEGE, 2023.



MOTORIZATION OF HOUSEHOLDS IN 2020

Graphique n°3 : Équipement automobile des ménages, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

Pagny-la-Blanche-Côte est donc aujourd'hui le lieu de résidence pour de nombreux actifs (principalement composée de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers selon l'INSEE en 2020) travaillant à Toul, Nancy ou encore Neufchâteau qui fait que le moyen de transport privilégié est l'automobile (près de 90% des ménages utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail en 2020 - **Graphique n°1**). Étant rattaché à l'aire d'attraction de Nancy, un nombre non négligeable d'actifs y travaillent.

Dans les territoires ruraux, comme Pagny-la-Blanche-Côte, l'accès aux transports publics est limité et les longues distances à parcourir par les habitants restreignent l'usage des mobilités douces comme le vélo ou la trottinette. Le recours à la voiture s'y est ainsi généralisé et constitue le principal mode de déplacement. Notons toutefois que les actifs qui travaillent au sein de la commune se rendent principalement à pied sur leur lieu de travail. Ceci s'explique par la taille restreinte de la commune qui leur permet d'accéder rapidement à leur emploi sans utiliser la voiture.

Néanmoins, pour les autres, comme partout en milieu rural, à Pagny-la-Blanche-Côte, la dépendance des ménages à l'automobile est importante. Par ailleurs, l'évolution de la bi-activité ces dernières décennies au sein des ménages intensifie d'autant plus les besoins en véhicules personnels des habitants n'ayant pas forcément les mêmes horaires ni destinations. En conséquence près de 90% des ménages possèdent au moins une voiture (dont 48.3% en possèdent deux ou plus en 2020).

DES ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE LIMITÉES

Réduire la dépendance à l'automobile devient un impératif d'intérêt, écologique, économique et social à l'échelle nationale. La mobilité de demain doit tenter de sortir de cette dépendance pour en réduire ses conséquences. S'il est plus facile d'organiser cette transition dans un contexte urbain, il n'en est pas de même en milieu rural. Pour autant, le déploiement de solutions de transports alternatifs est d'autant plus important en milieu rural qu'il aura pour conséquence de limiter l'isolement des plus fragiles (notamment des personnes âgées et des ménages économiquement fragiles) et le désenclavement des territoires les plus isolés géographiquement.

Ainsi, la mobilité de demain en milieu rural pose l'enjeu d'une mobilité durable limitant l'empreinte écologique de la voiture individuelle et celui d'une mobilité solidaire permettant à chacun d'accéder aux services dont il a besoin.

À Pagny-la-Blanche-Côte des mobilités alternatives existent mais sont limitées :

- La commune est desservie par le bus scolaire
- La commune bénéficie du service de minibus à la demande pour les aînés.
- La commune dispose d'un arrêt de bus dans un style ancien, une photo se trouve ci-dessous

L'organisation des transports en commun est gérée à l'échelle de la Communauté de communes de Commercy-Voivre-Vaucouleurs. À l'échelle de l'EPCI, des solutions alternatives existent :

- 3 gares sont présentes et permettent de rejoindre les grands pôles urbains : la gare de Commercy à destination de Bar-le-Duc et Nancy, la gare de Lérrouville à destination de Metz, Bar-le-Duc et Nancy et la gare de Pagny-le-Duc et Nancy.
- La CCCVV est également desservie par une ligne de bus du réseau Fluo Grand Est 55 qui permet de relier Verdun à Void-Vacon , passant par les communes de Vadonville, Lérrouville Gare, Lérrouville Centre, Lérrouville Lotissement, Commercy Gare et Void rue de Strasbourg.

Néanmoins, il est constaté un faible usage des déplacements intermodaux. En effet, les ruptures de charge (changement de mode de transport au cours d'un déplacement) sont pénalisantes

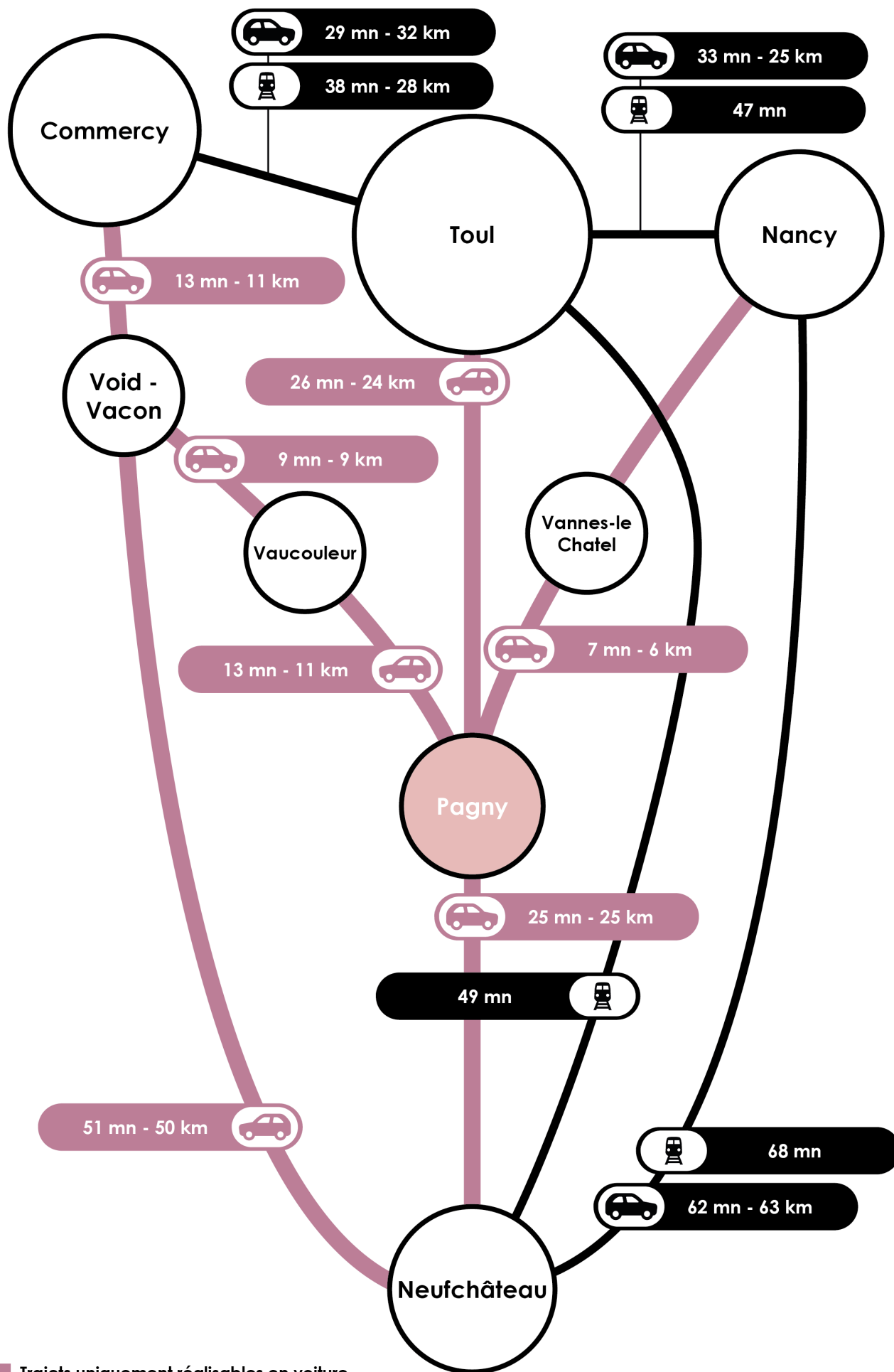
en temps, notamment en milieu rural où les fréquences de passage des transports collectifs sont faibles.

Par ailleurs, les mobilités douces sont surtout utilisées comme des supports récréatifs.

Les enjeux de la mobilité en milieu rural ne se régleront pas par le PLU. Néanmoins ce dernier doit permettre de poser les bases de discussions et d'identifier le cas échéant les secteurs dédiés au développement des mobilités.



Crédit Photos : NEGE, 2024



Graphique n°4 : Schéma des ruptures de charge, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

LA PROBLÉMATIQUE DU STATIONNEMENT

Les villages historiques, comme Pagny-la-Blanche-Côte, se sont développés à une époque où la voiture n'existait pas. Bien que l'espace public ait su s'adapter au maillage routier et à l'usage de plus en plus croissant de l'automobile, il n'est pas aisé d'adapter l'espace privé. En effet, le recours quasi exclusif à l'automobile et le taux d'équipement automobile des ménages posent des questions de stationnement et d'occupation de l'espace public dans le cœur du village ainsi que des enjeux de sécurité liés au stationnement sauvage sur les trottoirs.

À Pagny-la-Blanche-Côte, le stationnement des ménages habitant le cœur historique se fait principalement sur les usoirs et les trottoirs. Pour ceux qui vivent dans des pavillons plus récents, le stationnement s'effectue sur leur parcelle. La commune dispose néanmoins d'une dizaine de places de parkings publics dont la majorité est située Rue du Moulin, l'emplacement est décrit ci-dessous.



Crédit Photos : NEGE, 2024

2. UNE VIE ÉCONOMIQUE MENÉE VERS L'EXTÉRIEUR

2.1 UNE ÉCONOMIE LOCALE MARQUÉE PAR LA FERMETURE DE L'ANCIENNE FROMAGERIE



L'histoire économique de la commune est essentiellement marquée par la Fromagerie FRO BLANC, située à Pagny-la-Blanche-Côte. L'histoire commence dans les années 1930, lorsqu'un résident du village inaugure une modeste laiterie. Cette dernière change de propriétaire en 1941 et, dans les années 1950, connaît une croissance notable, entraînant une augmentation significative de la population locale. Bénéficiant d'un succès croissant, l'entreprise déménage vers Sorcy-Saint-Martin vers 1980, laissant derrière elle une vase friche en plein cœur de village. Ce site fait aujourd'hui l'objet d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE) en vue de sa reconversion. Ce projet de reconquête intègre pleinement les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et permettra à la commune, de valoriser ce site en cœur de commune actuellement laissé à l'abandon.

Depuis sa fermeture dans les années 1980, l'économie locale repose essentiellement sur une économie rurale dont le principal moteur est l'agriculture.



2.2 L'AGRICULTURE, UN MOTEUR ÉCONOMIQUE ET PAYSAGER À PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

L'agriculture est une activité visible qui valorise les territoires et les paysages mais aussi et surtout est une activité productive qui nourrit les hommes. Les espaces agricoles représentent 49,9% de la superficie totale de Pagny-la-Blanche-Côte, soit 618.1 ha (source : OCS.geograndest.fr) - **Carte n°3** -.

Le foncier agricole étant l'outil premier des agriculteurs, il est nécessaire de le préserver tout autant que de le valoriser. En ce sens, un des enjeux d'élaboration du PLU est de pérenniser l'économie agricole en préservant son foncier et les sièges d'exploitation présents sur la commune.

En effet, 4 exploitations agricoles sont présentes sur la commune. Ces exploitations sont principalement tournées vers l'élevage :

- La première exploitation est située rue du Puits. Cette exploitation, proche du tissu urbain, est dédiée à l'élevage.
- La seconde exploitation possède un bâtiment situé directement dans le tissu urbain. Le reste de l'exploitation se trouve en bordure de la D145.
- La troisième exploitation se situe à la sortie ouest de la commune et est également orientée vers l'élevage.
- La quatrième exploitation se trouve en bordure de la Chêtré et est également axée sur l'élevage.
- La cinquième exploitation est établie en bordure de la D32. Il s'agit principalement d'une étable et d'un hangar de stockage.

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles voisins lors de leur implantation ou de leur extension. Ces distances varient suivant la catégorie de l'exploitation (relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement -ICPE ou du Règlement Sanitaire Départementale-RSD-) et la destination du bâtiment. Pour les bâtiments relevant des ICPE le périmètre de réciprocité est de 100 mètres et il est de 50 mètres pour ceux sous le régime du RSD.

Parmi les exploitations présentes à Pagny-la-Blanche-Côte, il y a trois ICPE relevant de la DDETSPP55, à savoir deux élevages bovins (rubrique 2101) et un élevage de chiens (rubrique 2120) :

- l'EARL de l'île de la Croix (déclaration) dont le siège est situé au 2 rue des Halles,
- l'EARL du Blanc Côté (en cours d'enregistrement) dont le siège est situé au 19 rue du Puits,
- L'élevage de chiens des Dieux de l'Arène, dont le siège est au 14 rue du Puits.

En règle générale, les installations classées sous la rubrique 2101 (quel que soit le régime) et leurs annexes doivent être éloignées de :

- Au moins 100 mètres des habitations ou locaux habituellement occupés par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à accueillir des habitations des documents d'urbanisme opposable aux tiers. Cette distance est ramenée à 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments d'élevage de bovins sur litière accumulée et 15 mètres lorsqu'il s'agit d'équipements de stockage de paille et de fourrage, toute disposition est alors prise pour prévenir le risque incendie.
- Au moins 35 mètres des puits et forages, des sources, des aqueducs en écoulement libre, de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux,
- Au moins 200 mètres des lieux de baignade déclarés et des plages, à l'exception des piscines privées,
- 500 mètres en amont des zones conchyliques
- 50 mètres des berges des cours d'eau alimentant une pisciculture, sur un linéaire d'un kilomètre de long de ces cours d'eau en amont d'une pisciculture.

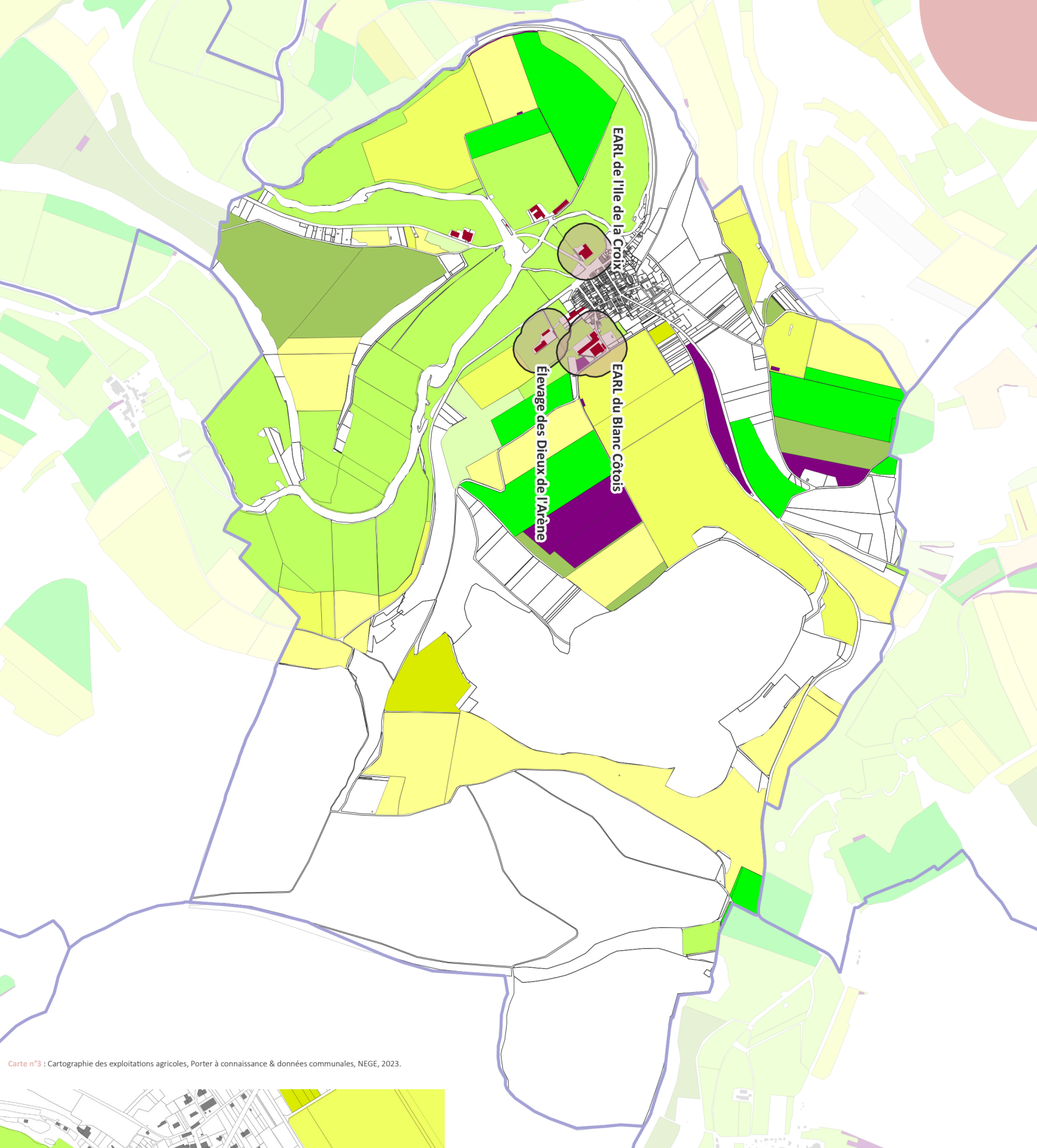
En règle générale, les installations classées sous la rubrique 2120 doivent être éloignées de :

- Au moins 100 mètres des habitations des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation) ou des locaux habituellement occupés par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés ainsi que des zones destinées à accueillir des habitations des documents d'urbanisme opposable aux tiers.
- Au moins 35 mètres des puits et forages, des sources, des aqueducs en écoulement libre, de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux,
- Au moins 200 mètres des lieux de baignade déclarés et des plages, à l'exception des piscines privées,
- Au moins 500 mètres en amont des piscicultures et des zones conchyliques.

À Pagny-la-Blanche-Côte, bien qu'il soit situé en dehors du noyau villageois, un certain nombre de bâtiments agricoles est localisé en périphérie immédiate des zones habitées posant ainsi des enjeux de cohabitation entre les fonctions urbaines et la préservation des activités agricoles - **Carte n°3**..

C'est pourquoi, afin de ne pas compromettre l'éventuelle extension des exploitations agricoles, tout en préservant le voisinage, le PLU doit tenir compte des dispositions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur, mais également celles relatives aux installations classées agricoles.

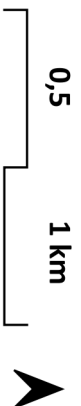
Par ailleurs, étant installée au cœur d'un cadre paysager remarquable et attractif, l'installation de bâtiments agricoles doit être encadré par des règles d'insertion architecturale et paysage.



Carte n°3 : Cartographie des exploitations agricoles, Porter à connaissance & données communales, NEGE, 2023.



- Périmètres ICPE
- Batiments Agricoles
- Typologie des Parcelles**
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Gel
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Divers



2.3 LES COMMERCE ET SERVICES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA VIE COURANTE : UN PANEL EXTÉRIEUR COMPLET

La dispersion des lieux d'emploi se conjugue à la dispersion des commerces, des équipements et de manière générale, à l'ensemble des lieux d'activités. Cette répartition territoriale tend à accroître les mobilités.

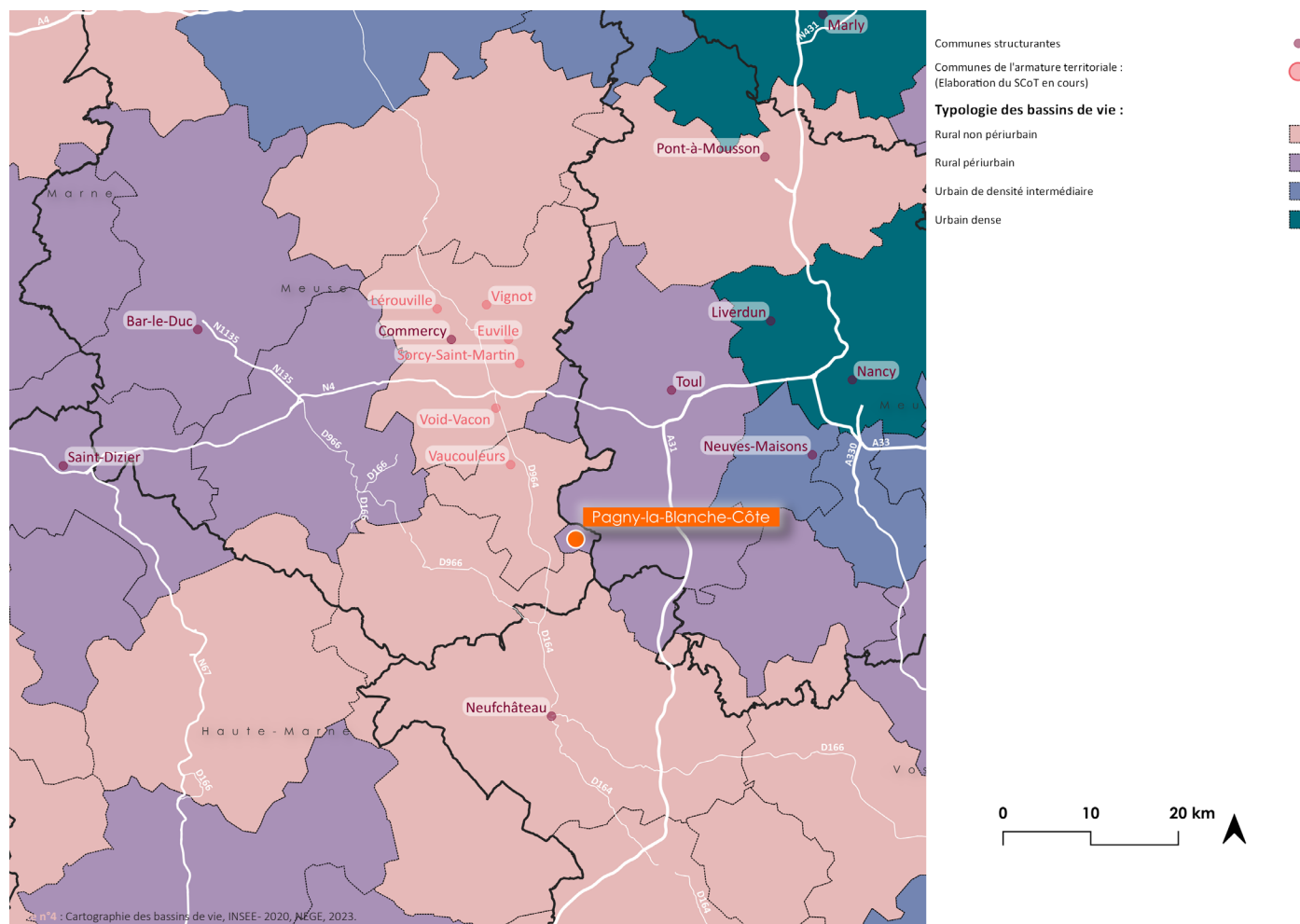
D'après l'INSEE, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte fait partie du bassin de vie de Toul qui regroupe 65 communes (-carte n°4-). Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine. Le bassin de vie est, par définition, le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines :

- Services aux particuliers
- Commerce
- Enseignement
- Santé
- Sports, loisirs et culture
- Transports

Le bassin de vie de Toul concentre des équipements et fonctions structurantes et indispensables à la vie courante des habitants (commerces, services, offre de santé, offre culturelle etc.). Il concentre des équipements et des fonctions structurantes indispensables à la vie des habitants. Ces équipements se définissent par leur rareté, leur spécialisation et leur rayonnement. Vecteurs de lien social et supports d'attractivité, ils participent pleinement au dynamisme local. Outre la présence d'équipements, le lien avec les mobilités est indéniable, car leur présence ne suffit pas ; il faut qu'ils soient accessibles, notamment pour les ménages les plus fragiles et/ou isolés.

Néanmoins, dans la réalité des faits, Pagny-la-Blanche-Côte, de par sa situation géographique, se situe à la croisée de plusieurs bassins de vie. Suivant leurs besoins, les habitants se déplacent vers l'un ou l'autre des bassins de vie (-carte n°4 et n°5-).

La commune compte quelques services : un service d'aide à domicile, une boulangerie, une pizzeria à emporter le week-end, un relais poste et un service de livraison des repas à domicile pour les plus fragiles. La présence de ces derniers est un atout considérable qui contribue également au lien social mais ne sont pas suffisants pour satisfaire les besoins quotidiens des habitants (se nourrir, se récréer etc.).



L'ENJEU DE LA PETITE ENFANCE POUR L'INSTALLATION DE JEUNES MÉNAGES

L'augmentation du taux d'activité des femmes, l'affaiblissement des solutions familiales comme les grands-parents, et l'exigence croissante en matière de qualité des services d'accueil rendent la question de l'offre d'accueil de la petite enfance stratégique pour les familles. Cette question est d'autant plus centrale pour encourager l'implantation de nouvelles familles.

Il n'existe pas de solutions de garde d'enfants de type crèche ou RAM sur la commune de Pagny-la-Blanche-Côte. Les équipements dédiés à la petite enfance les plus proches se trouvent à Bulligny (à 15 minutes) ou à Colombey-les-Belles (à 15 minutes).

DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES À PROXIMITÉ

Pour les enfants en âge d'aller à l'école, il n'existe pas d'équipements scolaires sur la commune. Néanmoins, le territoire de la Communauté de communes est bien pourvu. Peuvent être cités l'école, le périscolaire ainsi que la cantine présentes à Maxey-sur-Vaise.

Le parcours scolaire des élèves peut ensuite se poursuivre au collège de Vaucouleurs situé à 15 minutes, dans l'un des collèges de Toul (à 30 minutes) ou à Neufchâteau (à 30 minutes). Les lycées de Toul et de Neufchâteau permettent ensuite de répondre à la dernière étape du parcours scolaire.

Concernant les établissements supérieurs, Nancy propose une offre complète d'établissements ainsi que de nombreux logements étudiants.

L'ENJEU DES ÉQUIPEMENTS LIÉS À LA SANTÉ FACE À UNE POPULATION VIEILLISSANTE

La difficulté d'accès aux médecins généralistes et spécialistes soulève la problématique de la fragilisation du nombre de professionnels de la santé, une situation qui touche de nombreux territoires, notamment ruraux. Bien que la commune n'accueille pas de médecins ou un équipement de santé, les pôles relais situés à proximité (tel que Vannes-le-Chatel) disposent de médecins. Une maison médicale a été également construite à Vaucouleurs (projet qui a été porté par la Communauté de communes). Ces derniers se déplacent également à domicile. Le territoire, étant donné sa situation géographique, n'est pas situé dans un désert médical. La Communauté de communes accueille un certain nombre de spécialistes.

Par ailleurs, il n'y a pas de menace à ce niveau puisqu'il y a un bon renouvellement des médecins lors des départs en retraite, ce qui n'est pas le cas en général en milieu rural.

Ceci s'explique par

- La situation géographique de la commune qui limite ainsi son isolement
- La force d'action menée par la Communauté de communes pour limiter l'isolement de la population, notamment des plus fragiles.

Le centre hospitalier Saint-Charles de Toul offre des soins d'urgence aux habitants de la CCCVV. Des services spécialisés sont également disponibles à Nancy et à Neufchâteau.

LES COMMERCE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS QUOTIDIENS

Le commerce joue un rôle crucial en assurant une proximité avec les ménages pour répondre à leurs besoins quotidiens tels que l'alimentation ou les loisirs.

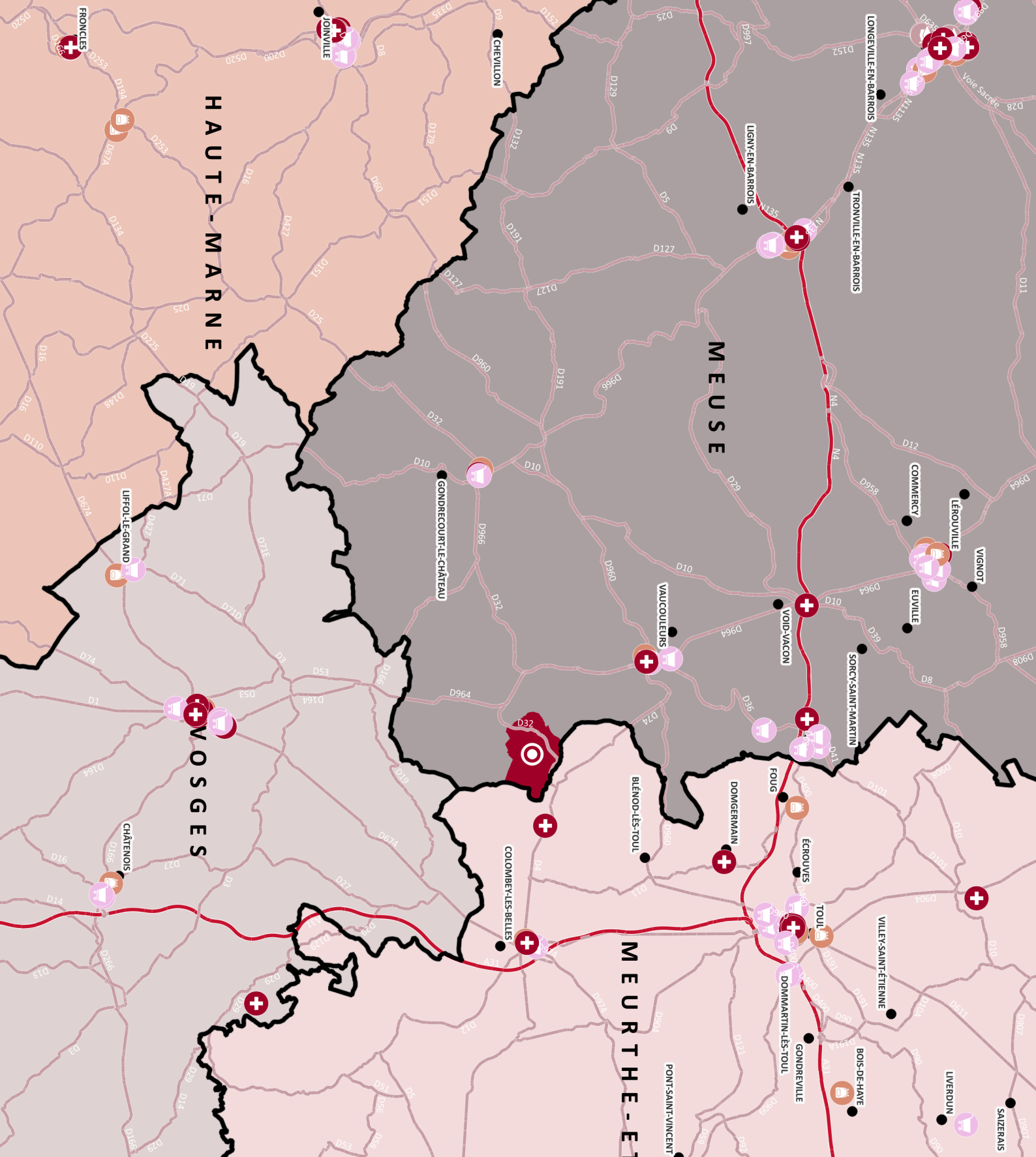
Au-delà de sa fonction économique, le commerce joue également un rôle social en maintenant un lien avec la population. Il permet notamment de prévenir l'isolement, en particulier chez les personnes âgées ou fragiles.

L'accessibilité aux commerces revêt une importance particulière, d'autant plus dans le cas de Pagny-la-Blanche-Côte, où cela engendre des déplacements en voiture.

Actuellement, la commune compte une boulangerie, qui remplit également la fonction de bureau de poste. Les pôles relais aux alentours comptent également des commerces et services, néanmoins de manière générale, pour répondre à ses besoins, les habitants se rendent dans les pôles urbains notamment pour se ravitailler. Sur ce point un certain nombre d'habitants privilégient la zone commerciale de Neufchâteau.

LES LIEUX DE CONVIVIALITÉ

Il existe sur la commune des lieux de convivialité qui sont vecteurs de lien social. Ils permettent la rencontre entre les habitants et les usagers, ils permettent l'accueil d'événements portés par le tissu associatif local. Nous pouvons citer le site comportant des ^petits aménagements (terrain de pétanque, bancs etc.).



- Autoroutes
- Nationales et départementales
- Enseignement du second degré
- Enseignement supérieur
- Etablissements et services
- Grandes surfaces

Carte n°5 : Carte de synthèse des concentrations des équipements, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

SYNTHÈSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

5 10 km

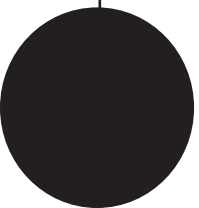


PARTIE 1 : UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCES, QUELS IMPACTS ?

- 1. Préserver l'activité agricole** en maintenant les périmètres de réciprocité et en permettant aux exploitations de se développer dans de bonnes conditions. Par ailleurs, l'implantation de nouvelles infrastructures agricoles ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère de la commune.
- 2. Développer les mobilités douces** vers les communes voisines en partenariat avec la Communauté de communes serait intéressante.
- 3. Maintenir un service de mobilité à destination des plus âgés** pour éviter l'isolement et leur permettre de satisfaire leurs besoins.
- Au regard du taux de motorisation des ménages, **des règles de stationnement** devront être édictées pour toutes les nouvelles constructions.
- 5. Poursuivre et soutenir les initiatives de proximité** comme la boulangerie.

ENJEUX

PARTIE 2 : QUELLES SONT LES DYNAMIQUES COMMUNALES ?



PARTIE 2 : QUELLES SONT LES DYNAMIQUES COMMUNALES ?

La première partie a permis de comprendre les influences qu'exercent les pôles urbains extérieurs sur la commune et leurs conséquences. Cette deuxième partie a pour objectif d'analyser les dynamiques internes en termes de démographe, de profil socio-économique des ménages et d'habitat. La compréhension de ces dynamiques permettra à la collectivité de bâtir un projet au plus proche des besoins actuels et à venir de ses habitants.

1. UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À NUANCER

Cette partie vise à détailler les tendances démographiques de la commune et les enjeux qui y sont liés.

Étudier les dynamiques démographiques à l'œuvre à Pagny-la-Blanche-Côte ne peut se faire sans aborder une approche multiscalaire au regard du contexte démographique régionale.

La trajectoire de la population **informe sur les besoins à couvrir dans les prochaines années**. Par ailleurs, les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire) informent sur l'attractivité de la commune. Ce sont donc des données de base pour adapter le projet aux besoins ressentis actuellement en se projetant dans l'avenir. La démographie dépasse largement le cadre de l'analyse statistique et permet d'étudier les phénomènes sociaux dans une perspective globale qui permettra de fixer la trajectoire démographique de la commune pour les 10 années à venir.

Les données utilisées pour l'analyse démographique proviennent principalement de l'INSEE et du dernier recensement disponible. Néanmoins, comme pour toutes les données statistiques utilisées dans ce présent diagnostic, au regard de la taille de la commune, elles sont à nuancer. En effet, un léger changement peut faire basculer les données en pourcentage.

1.1 LA TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS LES ANNÉES 1960 : UNE POPULATION À LA BAISSE



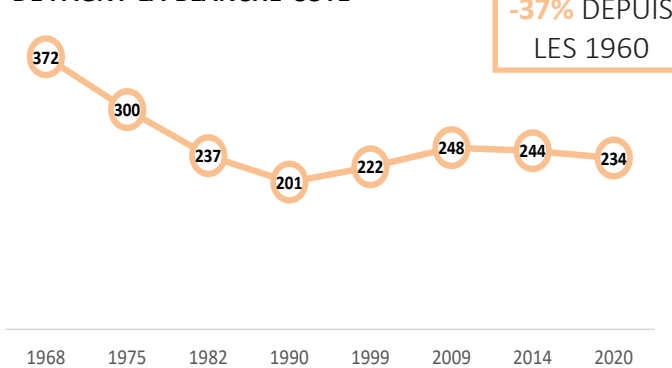
234 hab.

Une population en légère baisse (+ 10 hab depuis 2014)

La population de Pagny-la-Blanche-Côte a connu plusieurs fluctuations démographiques depuis les années 1960. L'évolution démographique de la commune est la suivante (source : INSEE) :

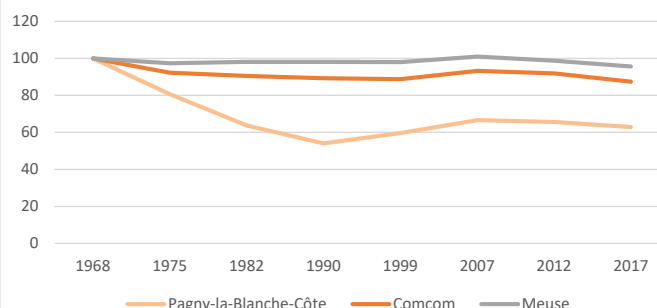
- Une phase de baisse démographique rapide et importante qui est observée jusqu'au début des années 1990 avec une population communale qui est passée de 372 habitants à 201 habitants (-171 habitants),
- Une phase de reprise démographique est observable entre 1990 et 2009 où la population communale est passée de 201 à 248 habitants (+47 habitants),
- Une légère diminution s'opère à nouveau entre 2009 et 2014 où la population passe de 248 à 244 habitants (-4 habitants)
- La baisse semble s'être poursuivie jusqu'en 2020 où la population est passée de 244 habitants en 2014 à 234 habitants en 2020 (-10 habitants).

ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA POPULATION DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE



Graphique n°4 : Équipement automobile des ménages, INSEE - 2020, NEGE, 2023.

ÉVOLUTION COMPARÉE POPULATION INDICE BASE 100



Graphique n°5 : Évolution comparée population- Indice Base 100, INSEE - 2020, NEGE, 2023.

La fermeture de l'usine pour transfert à Sorcy-Saint-Martin a engendré une baisse de la population communale. Néanmoins, la commune a su renouer avec sa démographie dans les années

1.2 ÉROSION DU SOLDE MIGRATOIRE MALGRÉ UNE DYNAMIQUE NATURELLE POSITIVE

Pour comprendre les tendances démographiques de la commune, il est nécessaire d'analyser deux indicateurs : **le solde migratoire et le solde naturel**. Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui est entré sur le territoire et le nombre de personnes qui est sorti au cours d'une période. Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. L'analyse de ces deux indicateurs permet de mesurer l'attractivité du territoire. Ainsi, un territoire peut bénéficier d'une croissance démographique positive sans pour autant être attractif. Dans ce cas précis la croissance sera due au solde naturel positif qui compensera un solde migratoire négatif.

Pour Pagny-la-Blanche-Côte :

- > La période de déclin démographique entre les années 1960 et 1990 s'explique par un solde migratoire négatif, non compensé par le solde naturel qui lui est positif.
- > La reprise démographique dans les années 1990 est uniquement le fait d'un solde migratoire positif alors que le solde naturel devient négatif, seule période où il le sera.
- > La poursuite de la hausse démographique dans les années 2000 est marquée par un solde naturel et un solde migratoire tous les deux positifs.
- > Depuis la fin des années 2000 jusqu'à 2020, le solde migratoire est de nouveau négatif alors que la dynamique naturelle se poursuit mais ne compense pas les départs.

Sur la période récente, 2014-2020, les dynamiques migratoires s'inscrivent pleinement dans les tendances départementale et intercommunale et intercommunale. En revanche, la dynamique naturelle de la commune qui se retrouve également à l'échelle intercommunale, est différente de celle observée à l'échelle meusienne.

Malgré une fécondité qui a pu être élevée, le nombre de naissances est à un niveau historiquement bas, en raison d'une diminution du nombre de femmes en âge d'avoir des enfants. Cette situation pèse sur le solde naturel qui est devenu négatif dès 2014 à l'échelle du département meusien. A cela s'ajoute la crise économique et les restructurations militaires ont accentué le nombre de départs et aggravé le déficit migratoire chronique. Pour la Communauté de communes, bien que ces tendances se retrouvent, il semblerait qu'elles soient moins marquées en raison d'une forte mobilisation politique et d'un accompagnement financier de l'État ayant permis l'implantation de nouvelles filières porteuses d'emplois.

PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE



COMCOM



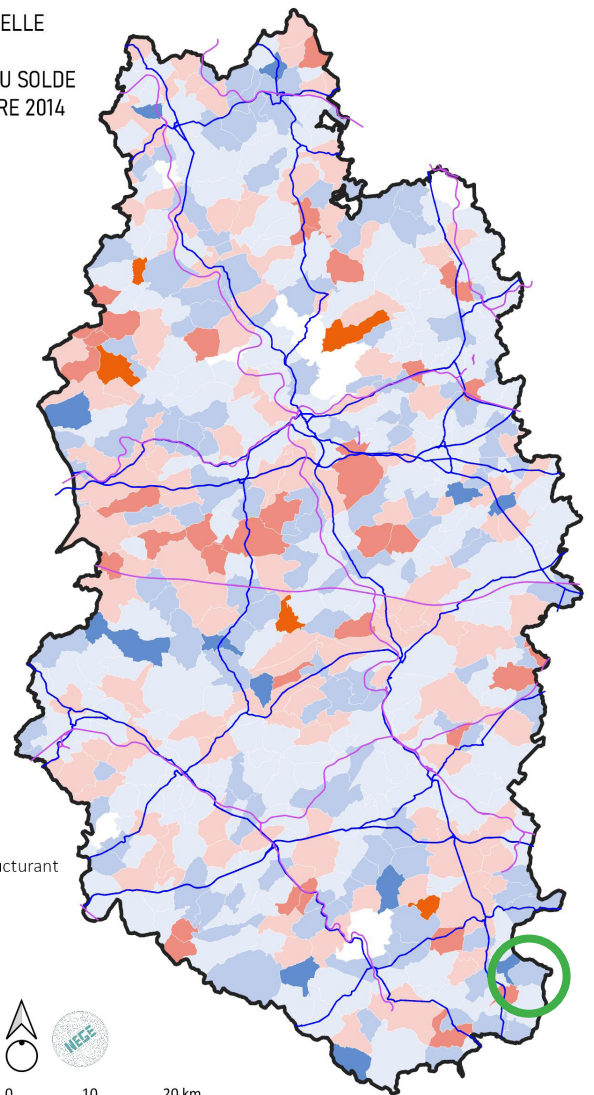
MEUSE



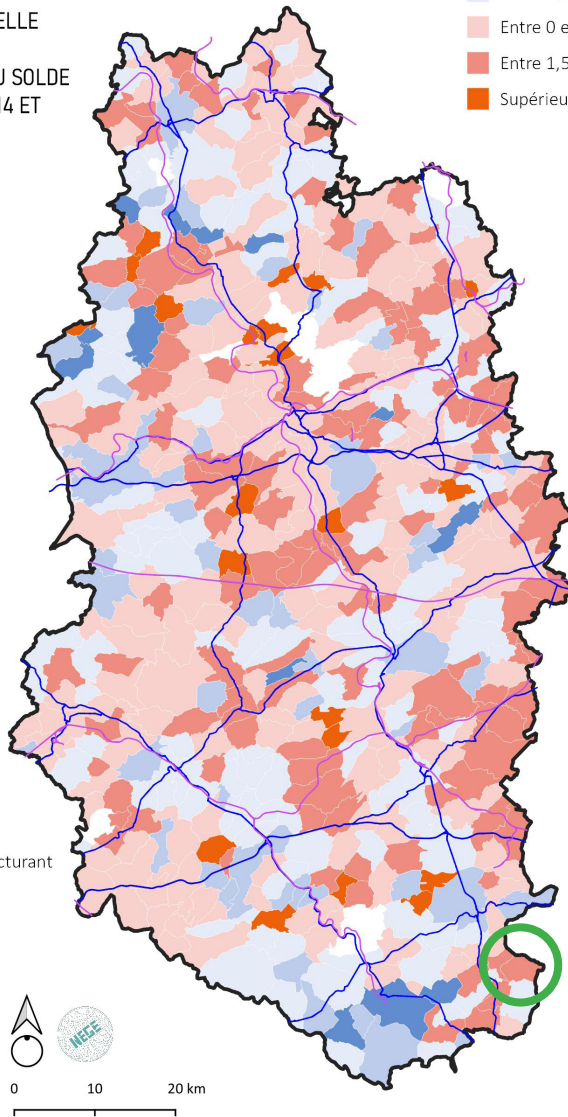
GRAND EST



// VARIATION ANNUELLE
MOYENNE DE LA
POPULATION DUE AU SOLDE
MIGRATOIRE ENTRE 2014
ET 2020



// VARIATION ANNUELLE
MOYENNE DE LA
POPULATION DUE AU SOLDE
NATUREL ENTRE 2014 ET
2020

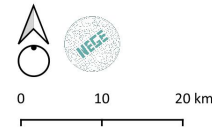


— Voie ferrée
— Réseau routier structurant

Solde naturel en %
■ Entre -3,17 et -1,76
■ Entre -1,76 et -0,8
■ Entre -0,8 et 0
■ Entre 0 et 0,35
■ Entre 0,35 et 0,99
■ Entre 0,99 et 2,64

— Voie ferrée
— Réseau routier structurant

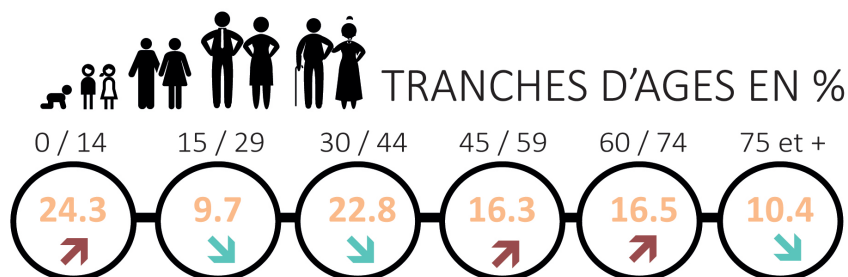
Solde migratoire en %
■ Entre -8,2 et -3,3
■ Entre -3,3 et -1,3
■ Entre -1,3 et 0
■ Entre 0 et 1,5
■ Entre 1,5 et 3,7
■ Supérieur à 3,7



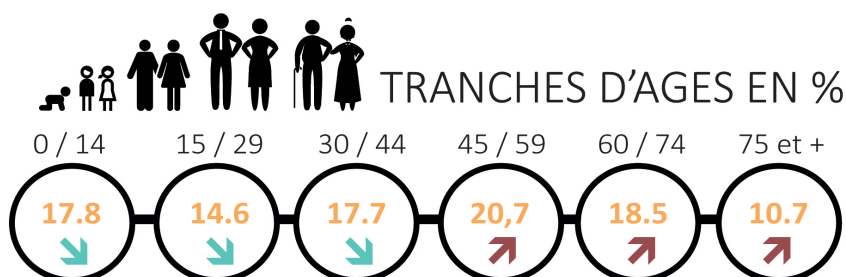
Carte n°7 et 8 : Cartes du solde migratoire et du solde naturel, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

 Pagny-la-Blanche-Côte

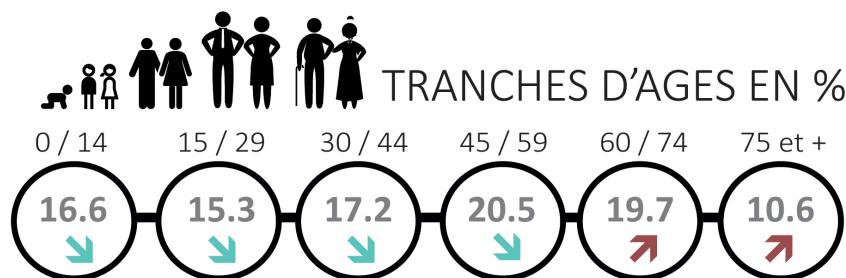
PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE



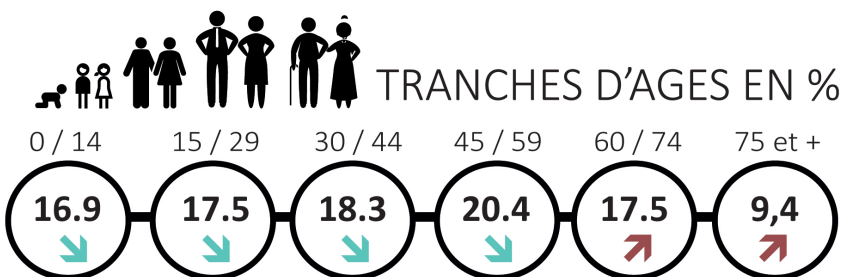
COMCOM



MEUSE



GRAND EST



Graphique n°7 : Tranches d'âge comparées, INSEE - 2020, NEGE, 2023.

1.3 LE DÉFI DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La commune n'échappe pas à la tendance nationale et régionale de vieillissement de la population.

Néanmoins, les signes du vieillissement sont moins marqués qu'ailleurs. Trois tendances s'observent entre 2014 et 2020 :

- Les classes intercensitaires les plus jeunes (les moins de 45 ans) diminuent (- 14 individus). C'est dans ces classes que nous retrouvons les ménages qui contribuent principalement à la dynamique naturelle
- Les classes intercensitaires des 45 à 60 ans augmentent (+ 2 individus)
- Les classes intercensitaires des plus de 60 ans stagnent (8 individus supplémentaires pour les 60 à 74 ans mais 8 individus en moins pour les 75 ans et plus).

Le vieillissement limité de la population est confirmé au regard des données concernant l'indice de jeunesse.

L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population. Plus l'indice est élevé > à 1), plus le vieillissement est important. Pour Pagny-la-Blanche-Côte il est de 1.04. Ainsi, les tendances communales échappent à la tendance du département qui connaît un vieillissement marqué de sa population qui pose de grands défis pour la Meuse même si cela pourrait ouvrir des opportunités d'emplois dans les métiers de la «silver économie» grâce à une dynamique naturelle permettant encore de limiter le vieillissement. Pour autant, un vieillissement s'amorce et pourrait s'accroître dans les années à venir si de nouvelles familles ne viennent pas s'installer sur le territoire communal.

1.4 UNE STRUCTURE DES MÉNAGE QUI ÉVOLUE

DES MÉNAGES MOINS NOMBREUX...

La commune compte, en 2020 selon l'INSEE, 102 ménages, soit 4 de moins par rapport à 2016.

MÉNAGES

102 -4
106 MÉNAGES

...ET PLUS PETITS

La taille des ménages diminue de manière constante sur l'ensemble du territoire national depuis le début des années 70. Les évolutions sociétales et les pratiques des ménages ne sont plus les mêmes qu'il y a 40 ans. La hausse des divorces, les maternités et paternités plus tardives, ainsi que la décohabitation (départ des enfants hors du domicile familial) sont à l'origine d'une réduction de la taille moyenne des ménages.

Toutefois, il faut rappeler que la diminution de la taille des ménages n'est pas une tendance propre au territoire. Ce constat se retrouve à toutes les échelles du territoire national.

Pour Pagny-la-Blanche-Côté, la taille des ménages est légèrement supérieure à la moyenne nationale, avec une moyenne de 2,28 occupants par résidence principale. On note la présence sur la commune de :

- 35 ménages composés d'une seule personne, contre 36 en 2009, avec toutefois une augmentation du nombre de femmes seules (25 en 2020 contre 8 en 2009).
- 26 couples avec enfants contre 28 en 2009.

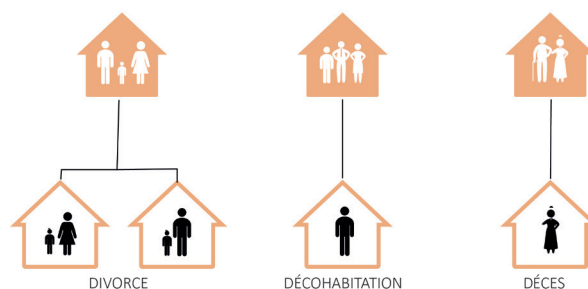
- 11 familles monoparentales contre 8 en 2009.

Cette évolution est conforme à ce qui s'observe à l'échelle du territoire national mais elle pose des enjeux notamment en termes d'habitat.

En effet, à population égale, avec ces phénomènes sociétaux, les besoins en logements augmentent et changent. Le schéma ci-dessous reprend le principe de 3 ménages qui vivent sur le territoire :

- Un couple avec un jeune enfant qui vit dans un logement. Le couple divorce, chacun déménage et a besoin d'un nouveau logement, souvent plus petit et en location.
- Un couple avec un enfant jeune adulte. L'enfant quitte le domicile familial soit pour s'installer en dehors de la commune soit pour s'installer sur la commune. Dans le dernier cas il aura besoin d'un petit logement en location.
- Un couple de personnes âgées. Un des deux décède. Celui qui reste aura besoin d'un nouveau logement adapté ou d'une place en maison spécialisée type maison de retraite.

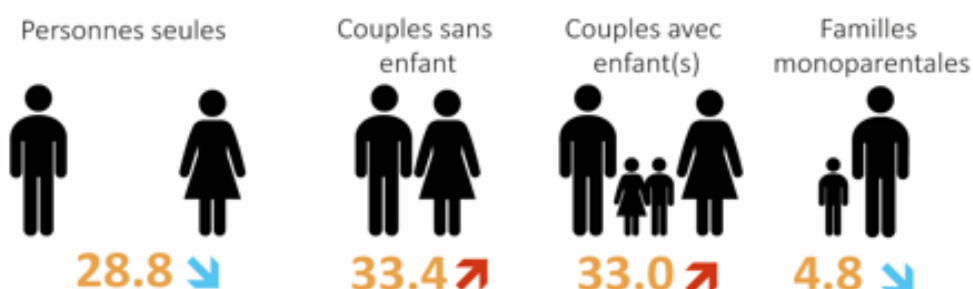
SCHEMA THÉORIQUE DES BESOINS EN LOGEMENTS



1.5 LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

Au regard de la taille de la commune, les données statistiques sont sensibles et à manier avec précaution et ce, quel que soit l'indicateur. Néanmoins, les indicateurs semblent montrer que la médiane du revenu médian disponible (20 430 euros en 2020) s'inscrit dans la moyenne intercommunale (20 820 euros) mais est inférieure à la moyenne départementale (21 320 euros).

COMPOSITION DES MÉNAGES EN %

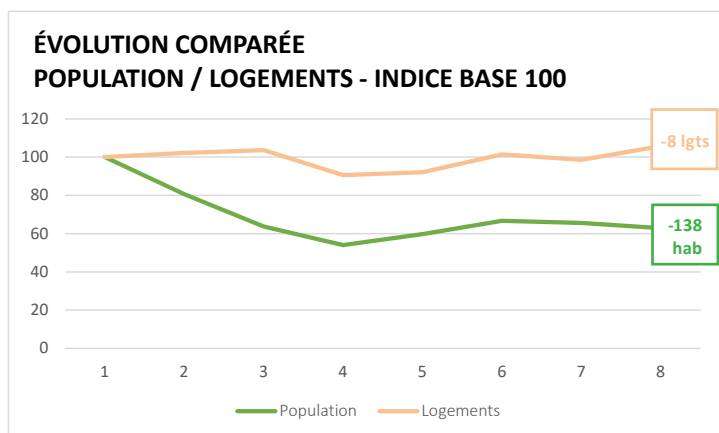


2. UN PARC DE LOGEMENTS STABLE

La mise en œuvre d'une stratégie en matière d'habitat reflète la volonté des élus d'ajuster leurs interventions en réponse aux enjeux démographiques, urbains et sociaux liés au logement. L'analyse de l'habitat permet de mieux appréhender le marché immobilier ainsi que ses dynamiques. Ces connaissances servent à répondre aux besoins du territoire et à tendre vers un équilibre entre l'offre et la demande sur le marché. Les enjeux qui en découlent permettent aux élus de définir une stratégie au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour les 10 prochaines années.

2.1 LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT STABLE



Graphique n°9 : Évolution historique comparée population et logements, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

En 2020, la commune comptait au total 147 logements, **soit 8 logements de plus par rapport à 1968**. Le parc de logements, bien qu'il ait légèrement fluctué au fil des ans, ce dernier reste stable contrairement à ce qui est observé aux échelles supra-communales où les parcs de logements ont bien plus augmenté.

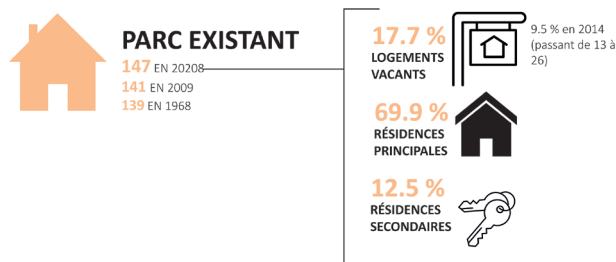
Au regard de l'évolution du parc de logements, quatre périodes peuvent être identifiées :

- > **Entre 1968 et 1982**, le nombre de logements reste stable (aux alentours de 140 logements).
- > **Entre 1982 et 1999**, le nombre de logements diminue en lien avec le déclin démographique observée sur cette période sur à la fermeture pour relocalisation de la fromagerie.
- > **Entre 1999 et 2009**, le nombre de logements augmente à nouveau de manière importante passant de 126 à 141). Sur cette période, la population enregistre un gain avec 47

habitants supplémentaires.

> Entre 2009 et 2020 le parc de logements reste relativement stable à l'image de la démographie communale.

Le parc est actuellement réparti de la manière suivante :



Graphique n°10 : Composition du parc de logements, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements de Pagny-la-Blanche-Côte présente un profil intéressant en 2020 avec près de 5% d'appartements et près de 95% de maisons individuelles. Bien que la maison individuelle soit largement représentée en raison du caractère rural de la commune, l'offre d'appartements a su se développer sur la commune et notamment l'offre locative. Il y a 4 logements locatifs communaux et 5 logements locatifs privés. Ces derniers sont tous loués actuellement. Aucune vacance n'y est observée. Tous les appartements sont actuellement occupés, signe d'un attrait pour cette offre.

Ce type de logements est particulièrement adapté pour les ménages situés aux extrémités de la pyramide des âges. Il peut d'une part répondre aux besoins des personnes âgées et d'autre part permettent l'installation de jeunes ménages sur la commune qui, une fois installée peuvent par la suite acquérir un bien sur la commune.

Ainsi le développement de ce type d'offre sur la commune permet :

- De continuer à apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages ;
- D'apporter une réponse à la gestion économe des terres agricoles et naturelles grâce à des opérations de renouvellement urbain.

Le parcours résidentiel des ménages repose sur les mobilités résidentielles qui désignent le fait pour les ménages de changer de logement et sont le plus souvent liées à leur cycle de vie. La mobilité résidentielle est donc étroitement liée à l'âge.

Elles sont déterminées notamment par les capacités financières des ménages et par l'attractivité de l'offre en habitat dans les territoires.

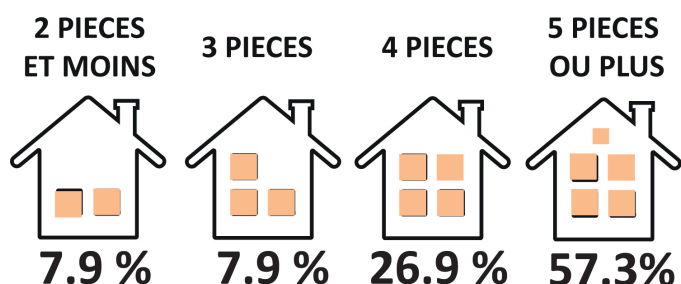
Depuis les « 30 Glorieuses », la fluidité des parcours résidentiels a connu une amélioration continue grâce à l'important développement de l'offre en logements et à sa diversification.

Il est important de maintenir cette diversification du parc au vu du vieillissement de la population constaté en 2020. L'enjeu est donc de continuer à répondre aux besoins des habitants de Pagny-la-Blanche-Côte dans les années à venir.

2.2 STRUCTURE ET DYNAMISME DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : UNE OFFRE QUI SE DIVERSIFIE

La taille des résidences principales a évolué sur la période



Graphique n°11 : Résidences principales selon le nombre de pièces, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

2014 et 2020 :

- > En 2020, 16 résidences principales sur 102 sont composées de 3 pièces ou moins. Ces dernières sont en augmentation (+ 3 par rapport à 2014),
- > 28 résidences principales sur 102 sont composées de 4 pièces, Ces dernières sont en légère diminution (-3 par rapport à 2014),
- > 59 résidences principales sur 102 sont composées de 5 pièces et plus. Il est intéressant de constater que la représentation de ces dernières a légèrement diminué (- 3 par rapport à 2014).

Les résidences principales composées de moins de 3 pièces augmentent signe d'un attrait et d'un besoin de cette typologie de logements pour les ménages. Comme cela a été dit précédemment ce type de logements permet de répondre aux besoins liés au parcours résidentiels des ménages. Ils sont essentiels pour apporter une réponse aux enjeux à venir pour la commune en terme démographique à savoir : le vieillissement amorcé de la population communale mais également attirer de jeunes ménages.

QUEL STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ?

La diversité de l'offre de logements ne passe pas uniquement dans sa typologie. En effet, le statut d'occupation permet également de répondre à tous les besoins à savoir : l'accèsion

à la propriété ou la location.

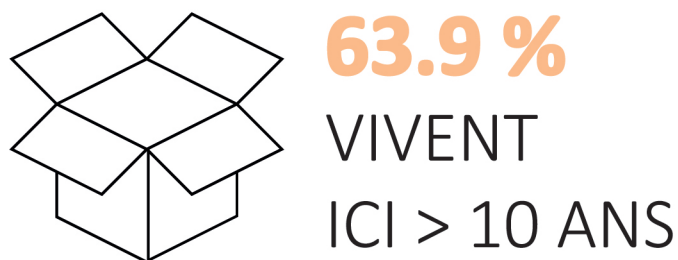
Entre 2014 et 2020 le statut d'occupation des résidences principales a légèrement évolué. En effet, le nombre de locataire est resté stable mais dans le même temps, le nombre de propriétaires a diminué passant de 94 à 90.

Par ailleurs, ce type d'occupation - locataire - permet de mettre en place un turn-over sur le territoire, contribuant au dynamisme local via le renouvellement de la population. En effet, les jeunes installés en locatif pourront par la suite acheter un bien sur le territoire et laisser ainsi la place afin d'accueillir d'autres ménages.

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Une grande fidélité est observée pour près de 64% des ménages (soit 65 ménages) qui occupent leur logement depuis 10 ans ou plus. En revanche un assez bon renouvellement est observé également en attestent les données de l'INSEE concernant l'ancienneté d'emménagement des ménages : 22,1% des ménage (soit 22 ménages) vivent au sein de leur résidence principale depuis moins de 4 ans à Pagny-la-Blanche-Côte. Ce renouvellement est essentiel afin de limiter le vieillissement constaté de la population.

ANCIENNETÉ D'ACHÈVEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : UN PARC ANCIEN



Graphique n°12 : Ancienneté d'installation des ménages au sein de leur résidence principale, INSEE- 2020, NEGE, 2023.

La majorité des résidences principales est ancienne. Il est intéressant de constater que la morphologie du village reste presque inchangée par rapport à la cartographie de l'état-major 1820-1866). La commune, sous les règles du RNU, s'est très peu développée. Les bâtisses les plus récentes sont des pavillons situés au Nord-Est du tissu bâti.

Un certain nombre de résidences principales a également été construit durant l'après-guerre. Les logements construits à partir de la fin des années 1940 jusqu'au milieu des années 1970, aussi bien collectifs qu'individuels, sont également

concernés par des besoins d'amélioration, en particulier sur le plan énergétique.

En effet, l'efficacité thermique des logements dépend des caractéristiques du bâti. Le type de logement, l'ancienneté et le mode de chauffage influent sur les consommations. Si aucun travaux d'amélioration n'a été réalisé, ces logements sont classés parmi les plus déperditifs thermiquement. Les isolations sont médiocres et les chauffages à faible rendement.

La mairie a indiqué qu'un nombre important d'amélioration ont eu lieu. Dès qu'un bien est en vente des dossiers sont déposés en mairie pour des travaux visant à l'amélioration de l'habitat.

2.3 LA TENSION DU PARC

LA VACANCE DES LOGEMENTS

La vacance est en constante évolution et n'est pas une situation figée. Depuis 2018 (derniers chiffres INSEE disponibles), les logements vacants ont pu diminuer ou augmenter suivant les communes. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- > Les logements disponibles, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente ou de la location (qu'ils soient neufs ou anciens) ;
- > Les logements provisoirement indisponibles, car faisant l'objet de travaux ou en attente de règlement de succession ;
- > Les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux.

Selon l'INSEE, en 2020, 17.7% des logements sont vacants. Ce chiffre a presque doublé entre 2014 et 2020 où il était à 9.5% (soit 13 logements vacants en 2014 contre 26 en 2020).

Néanmoins, les données de l'INSEE concernant la vacance sont à relativiser notamment pour les petites communes rurales où bien souvent sont comptées comme étant vacantes de vieilles granges. Dans la réalité des faits, après une vérification avec les élus, ces chiffres peuvent être revus largement à la baisse.

Les données communales indiquent 7 logements vacants en juillet 2023.

LES PRIX IMMOBILIERS

Le prix moyen de l'immobilier se situe légèrement en dessous de celui du département, avec 1 029 euros par mètre carré contre 1220 en moyenne pour le département.

Globalement, il existe un réel gradient partant des pôles urbains vers la périphérie puis vers les territoires ruraux.

FOCUS SUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément aux attentes de **l'article L.151-4 du code de l'urbanisme**, le rapport de présentation du PLU « [...] *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années* [...] ». Outre cette obligation législative, cette analyse apparaît comme centrale dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain. La superficie totale des espaces naturels, agricoles et forestiers diminue chaque année au profit de l'artificialisation des sols. Face à cette problématique, la législation a très largement évolué ces dernières années en vue de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces.

UNE LÉGISLATION QUI ÉVOLUE

À l'échelle du territoire nationale, la superficie totale des espaces naturels, agricoles et forestiers diminue chaque année au profit de l'artificialisation des sols.

Face à cette problématique, la législation a très largement évolué ces dernières années en vue de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces. Le phénomène d'étalement urbain correspond à une artificialisation des terres non urbanisées, des terres agricoles et naturelles, au profit de l'urbanisation (habitat, activités, routes etc.). Ce phénomène a été alimenté par l'usage étendu de l'automobile depuis plusieurs décennies. L'état a donc, depuis le début des années 2010, apporté de profonds changements législatifs afin de tendre vers un meilleur équilibre entre développement urbain, préservation des terres et développement durable.

La promulgation des Lois Grenelles 1 et 2, ainsi que l'entrée en vigueur de la loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014, ont participé pleinement à la lutte contre la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers. Depuis, les documents de planification et d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme, ont pour obligations de :

- Mesurer la consommation d'espace au cours des dix dernières années précédant l'approbation du document,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La préservation des terres est un enjeu primordial pour le territoire français. Les préserver c'est agir en faveur de la protection de la faune et flore locales qui jouent un rôle important dans l'écosystème local, mais aussi préserver la valeur agronomique des sols.

Depuis la loi promulgation de la loi ALUR, d'autres lois sont venues se superposer, toujours avec un objectif affiché de limiter et réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

À l'échelle du Grand Est, approuvé récemment, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est venu renforcer les objectifs de lutte contre l'artificialisation excessive des sols. Le SRADDET, approuvé le 24 janvier 2020, pose une stratégie d'avenir pour la région Grand Est. Il élabore

une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Ce dernier est actuellement en révision afin d'intégrer les orientations posées par la loi climat-résilience.

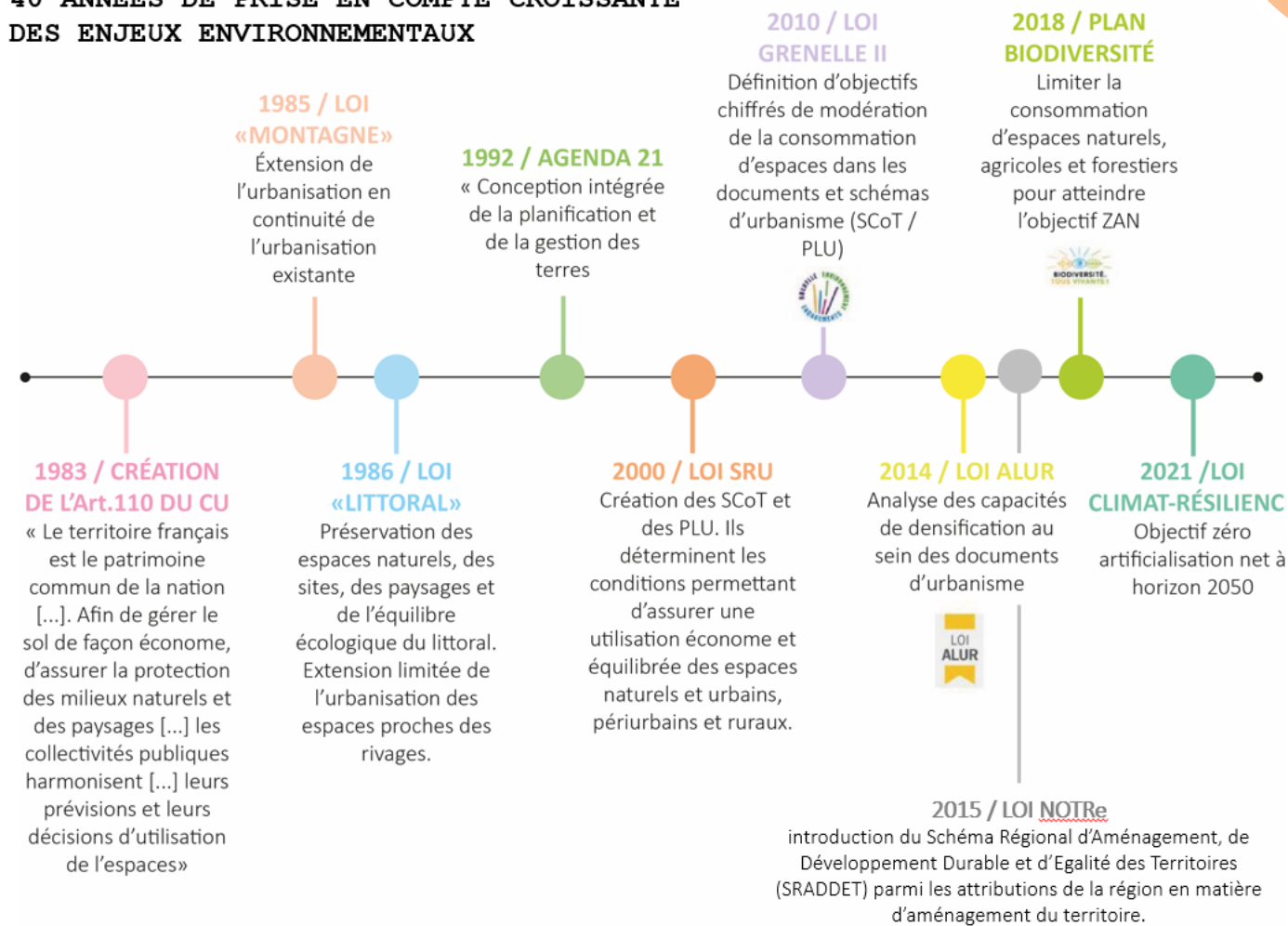
La loi climat et résilience du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC). Elle vise à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale.

La mesure la plus impactante pour le PLU est l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN). La loi fixe des objectifs quantitatifs pour tendre vers cet objectif. Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Toutefois, la même disposition permet au législateur de moduler à l'avenir le respect de cet objectif, notamment en fonction des territoires. L'application de cette mesure phare sera ainsi territorialisée.

Pour atteindre l'objectif du ZAN à l'horizon 2050. Le zéro artificialisation nette (ZAN) constitue un objectif à atteindre en 2050. Il implique une réduction progressive par tranche de dix années de la surface nouvellement artificialisée. De plus, la réduction de moitié de la consommation

40 ANNÉES DE PRISE EN COMPTE CROISSANTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Graphique n°13 : Évolution législative, NEGE, 2023.

des espaces naturels, agricoles et forestiers devra être intégrée progressivement dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, selon les dispositions législatives en vigueur, le projet devra appliquer le principe de réduction 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 au regard de la consommation observée entre 2011 et 2021.

PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE : UN TERRITOIRE MAJORITAIREMENT AGRICOLE ET FORESTIER

Le territoire est occupé à 97,4 % par des espaces naturels, agricoles et forestiers. Parmi ces espaces, les terres agricoles et les espaces forestiers occupent une place significative (respectivement : 49,9 % et 45,8 %). Ils contribuent à la richesse locale en termes de biodiversité, d'économie et de paysage.









Les espaces bâtis (bâtiments, habitations, routes, activités commerciales, artisanales, industrielles, etc.) représentent 3.2% de l'espace.

Ainsi ces données illustrent le caractère rural du territoire avec une prédominance des surfaces agricoles, naturelles et forestières.

CONSOMMATION FONCIÈRE AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES (2009-2020) ET NOUVEAUX LOGEMENTS

Selon les données communales et les données issues du portail de l'artificialisation, entre 2009 et 2020, 1 705 m² de surfaces ont été consommées au sein de la commune pour une nouvelle maison d'habitation.



	Artificialisé	2.6 % 32.22 ha
	Imperméable bâti	0.6 % 7.71 ha
	Imperméable non bâti	0.8 % 10.19 ha
	Perméable urbain	1.2 % 14.32 ha
	Agricole	49.9 % 618.1 ha
	Forestier et semi-naturel	45.8 % 567.87 ha
	Zone humide	0.2 % 2.06 ha
	Eau	1.5 % 19.11 ha

Graphique n°14 : OCS, Datagrandest, INSEE - 2020, NEGE, 2023.

FOCUS SUR L'ANALYSE DU TISSU BÂTI ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

DES ÉVOLUTIONS DES PRATIQUES DE L'URBANISME

La recherche de densité pour lutter contre l'étalement urbain est de plus en plus sollicitée par les pouvoirs publics. Celle-ci permet de concentrer les efforts de productions de logements, d'équipements, de services ou de locaux commerciaux au sein des zones déjà urbanisées et de limiter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles ou naturelles. Elle se retranscrit à travers la production de nouvelles constructions ou des opérations plus denses dans le tissu existant. Cette solution pour limiter l'étalement urbain se fait de deux manières :

- La récupération des immeubles vacants, dégradés, insalubres ou désuets qui peuvent être réhabilités ou démolis en l'absence d'intérêt patrimonial et en fonction de leur degré de dégradation.
- Le comblement d'interstices urbains non bâtis (comblement des dents creuses, restructuration d'emprise foncière, changement de vocation de certaines parcelles, divisions parcellaires à l'initiative des particuliers etc.).

Pour les bourgs et pôles l'enjeu de la densification est de retravailler la configuration des usages afin d'assurer une plus grande proximité entre les lieux de vie, de travail, de loisirs et de consommation.

LES EFFETS DE LA DENSIFICATION

Le processus de densification présente plusieurs effets positifs pour les acteurs du territoire.

Cette pratique permet à la collectivité de limiter les coûts d'aménagement avec une diminution des investissements pour l'entretien des réseaux ou la réalisation d'infrastructures.

La compacité du tissu urbain permet de proposer des zones de chalandises plus densément peuplées permettant d'avoir un effet positif sur le fonctionnement des services publics, des commerces, des équipements etc. Par ailleurs, dans un contexte de vieillissement démographique, la proximité des services et des commerces de proximité apparaît comme étant un enjeu fort pour le territoire de demain.

De surcroît, le processus permet la structuration de nouvelles

formes urbaines moins consommatrices d'espace et une modification des mobilités contribuant, notamment au sein des pôles, une baisse de la dépendance aux véhicules individuels et donc à l'usage d'énergies fossiles émettrices de gaz à effet de serre.

Enfin, le processus de densification permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles au profit des zones urbanisées. Le maintien et la préservation de ces espaces est actuellement un enjeu fort.

LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE BÂTI DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose aux Plans Locaux d'Urbanisme de recenser et d'analyser les capacités de mutation du tissu urbain existant. L'élaboration de cette démarche ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une méthodologie quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité.

Pour ces analyses, un travail fin est indispensable. Un travail à la parcelle basé sur la connaissance des élus. Ces analyses ont pour objectifs d'identifier le potentiel mobilisable au sein de la commune et de les croiser avec les besoins de Pagny-la-Blanche-Côte pour les 10 à 15 années à venir. L'identification des espaces mobilisables (communément appelés dents creuses) ne veut pas dire que ces espaces seront urbanisés ou à l'inverse qu'ils ne le seront jamais en raison de la rétention dont ils font l'objet. Néanmoins, cela permet de dresser les parcelles qui pourraient potentiellement être construites à l'intérieur du tissu bâti d'ici les 15 prochaines années. Cette analyse n'a aucun impact pour le propriétaire de la parcelle qui dispose de son bien foncier et de sa volonté à le bâtir ou non.

Ce travail analytique a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des dents creuses notamment, la mutation du bâti et la reconquête de la vacance. Le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des

dents creuses a été l'occasion :

- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité à l'échelle du PLU,
- de faire prendre conscience aux élus du potentiel global en renouvellement (véritable dimension pédagogique).

Pour identifier le potentiel au sein du tissu urbain existant, il est nécessaire de baser la méthodologie sur une base juridique solide et sur une terminologie ayant un fondement juridique.

NEGE a ainsi développé une méthodologie afin de répondre à cela ; Les Parties Urbanisées (PU). Les PU vont permettre d'identifier le bâti existant. La commune de Pagny-la-Blanche-Côte, est actuellement soumise au Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Ainsi, déterminer la PU de Pagny-la-Blanche-Côte permet de ne pas retirer des terrains qui sont actuellement urbanisables au RNU.

La méthodologie d'élaboration des PU a été construite sur un principe consolidé par l'analyse du code de l'urbanisme et des critères cumulatifs fournis par la jurisprudence. Se baser sur le code de l'urbanisme et la jurisprudence permet d'apporter une sécurité juridique au document.

C'est le code de l'urbanisme qui a introduit cette notion (article L.111-3, L.111-4 & L.111-5 du CU). En revanche, n'apportant aucune précision sur sa détermination, les jurisprudences sont nombreuses depuis plusieurs décennies. La jurisprudence a apporté des critères essentiels pour déterminer la PU d'une commune. Ces critères sont des constantes dans la jurisprudence.

Comment la PU est déterminée ?

Dans un premier temps il s'agit d'intégrer toutes les zonages environnementaux (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS etc.) les risques (PPR, inondation, cavités etc.) et les zonages agricoles (classement RSD et ICPE).

Ensuite la PU peut être déterminée suivant les critères déterminés par la jurisprudence.

Les critères sont cumulatifs au regard des spécificités locales pour déterminer si des terrains sont situés au sein de la PU.

- **CRITERE / La distance par rapport au bourg** : Entre 50 et 100 m, au-delà, le terrain n'est pas intégré à la PU,
- **CRITERE / Le nombre de constructions existantes** : Pour tracer une PU, il faut au minimum 5 constructions d'habitation. Il faut donc un nombre « suffisant » d'habitations pour déterminer une PU.
- **CRITERE / La taille** : L'ampleur du terrain ne doit pas

engendrer une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers : Entre 1000 et 1500 m². Au-delà, le terrain est jugé trop grand par la jurisprudence et contribuerait à la consommation des terres. Il ne peut donc pas faire partie de la PU.

- **CRITERE / La continuité** : Sont continues à l'espace urbanisé, les parcelles se situant sur le même compartiment de terrain. S'il y a un obstacle, la PU n'est plus continue (par exemple : une dénivellation importante, des espaces forestiers, des cimetières, une voie ferrée, un cours d'eau, un bois, etc.).
- **CRITERE / La protection de l'activité agricole** : Même si un terrain est situé en PU, il convient de vérifier qu'il n'est pas rendu inconstructible en application de la règle de réciprocité relative aux bâtiments agricoles (Installation classée pour la Protection de l'environnement – ICPE – 100 mètres / Règlement Sanitaire Classé – RSD- 50 mètres.). L'exploitation ne bloquera pas le cœur de la commune en revanche l'urbanisation ne se dirigera pas vers l'exploitation.
- **CRITERE / Les réseaux** : La desserte par les réseaux d'un terrain est une condition nécessaire mais non suffisante à sa constructibilité. Des terrains peuvent être desservis par les réseaux mais ne font pas forcément partie de la PU. À l'inverse, la desserte par les réseaux doit être suffisante pour accueillir le nombre de constructions programmé dans le PLU.
- **CRITERE / L'insertion paysagère** : Il s'agit de s'assurer qu'un projet ne sera pas de nature à compromettre la qualité d'un site ou d'un paysage. Ce critère est à utiliser avec prudence. Il faut justifier de l'intérêt paysager.

Ce travail, mené en collaboration avec les élus de la commune, a consisté en l'élaboration d'une cartographie, conçue comme un support de discussion pour identifier l'ensemble des terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

Ainsi, la PU qui préfigurait la future zone U a permis d'identifier en son sein les capacités d'absorption du tissu urbain existant.

L'ensemble des potentialités constitue ainsi un « champ des possibles » qui a fait l'objet d'une analyse afin de déterminer les secteurs qui semblaient les plus pertinents à retenir pour le PLU, au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.). A ce travail cartographie a été ajoutés plusieurs éléments : les lignes topographiques, les servitudes, le PPRi, les zonages environnementaux etc. Cette superposition des informations a permis d'édulcorer les dents creuses qui ne peuvent être intégrées au potentiel de densification des espaces bâtis.

Au total, 16 espaces non bâtis ont été recensés avec les élus

à l'intérieur de la PU. Il s'agit du recensement brut qui a été établi dans un premier temps. Néanmoins, une analyse a été effectuée afin d'affiner ce potentiel suivant les réalités du terrain.

Les 16 espaces pressentis au départ pour intégrer le potentiel de densification des espaces bâtis sont répartis de la manière suivante :

- **8** sont des jardins, potagers ou vergers connexes à une habitation.
- **5** sont des parcelles libres dont l'occupation est agricole ou naturelle.
- **2** sont des terrains libres dont l'occupation est naturelle et elles sont concernées par un zonage environnemental. Certaines sont également situées en bordure de la rivière du Chêtré.

Ainsi, après une analyse plus fine, le total des potentielles dents creuses à Pagny-la-Blanche-Côte est de **13 (espaces de jardins + espaces libres)**.

Ce travail de recensement a mis en évidence que presque 90% des dents creuses font l'objet d'une rétention foncière et n'ont connu aucune mutation depuis plus de vingt ans. Le phénomène de rétention foncière résulte d'une variété de situations. L'analyse effectuée indique plusieurs formes de rétention :

- Les propriétaires gardant leur terrain afin de le transmettre à leurs enfants,
- Les propriétaires ayant acheté un terrain contigu pour se prémunir de voisins, et utiliser ce terrain en jardin d'agrément,
- Les propriétaires attendant que leur terrain prenne de la valeur avant de le vendre.

Le Juge Administratif s'est déjà prononcée sur l'utilisation du coefficient de rétention foncière. Il apparaît à la lecture jurisprudentielle, que le juge est réceptif à cette notion à la condition que le phénomène soit dûment constaté et explicité dans le rapport de présentation, et que le coefficient retenu demeure proportionné au phénomène observé (TA PU, 14 avril 2015, préfet des Pyrénées atlantiques – commune de Boeil-Bezing, req. n° 1302093).

Néanmoins, la rétention foncière est une notion à utiliser avec précaution, surtout en milieu rural. En effet, d'après la méthodologie du CEREMA, «sur les petites communes, un taux de rétention foncière n'a aucun sens. A moins de 30 parcelles, il vaut mieux raisonner en nombre de terrains qu'en pourcentage».

Nous avons décidé de retenir 5 parcelles pouvant

potentiellement être urbanisées à horizon 2031 pour un potentiel de 6 nouveaux logements. Le projet prend tout de même en compte la possible mise sur le marché d'une partie des dents creuses considérées comme probablement bloquées actuellement. L'effort de la commune de limiter au maximum sa consommation foncière peut être ici constaté.

Ainsi, le projet a retenu que **5 dents creuses** sur les 13 recensées seraient potentiellement urbanisées à l'horizon 2031, bien que la probabilité de la concrétisation de ce parti pris soit particulièrement faible. Plusieurs logements peuvent être réalisés sur une dent creuse.

LES CAPACITÉS DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte dispose d'un vaste espace en plein cœur de village accueillant une friche industrielle. Il s'agit de l'ancienne fromagerie qui a fermé il y a plusieurs décennies. Cette emprise fait aujourd'hui l'objet d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE) en vue d'une prochaine reconversion du site. La finalité de cette opération consiste à rétablir un lien entre le tissu urbain existant et cet espace en friche. Pour ce faire, le projet de reconversion comporte plusieurs éléments : une halle, un local technique pour la mairie ainsi que deux logements. Cette espace en mutation devra donc permettre d'accueillir deux nouveaux logements.

Par ailleurs les élus ont identifié deux autres espaces, notamment des vieilles granges pouvant faire l'objet d'une mutation. Au regard des coûts liés à la réhabilitation, la concrétisation de mutation de ces deux espaces est faible. Néanmoins, 1 logement pourra être créé dans l'un ou l'autre de ces anciennes bâtisses.

Ainsi, sur les 11 nouveaux logements, **3** logements seront à produire grâce à la mutation du bâti existant.

LES POTENTIALITÉS LIÉES À LA VACANCE DES LOGEMENTS

Selon l'INSEE, la vacance des logements était de 17.7% en 2020, contre 9.6% en 2021. Les taux de vacance présentés par l'INSEE sont en général plus importants que la réalité du terrain, notamment en milieu rural. Par ailleurs, la vacance est un phénomène en évolution constante, il y a donc un décalage à prendre en compte entre le moment où le recensement est effectué et le moment où ce dernier est publié.

Afin de vérifier les données de l'INSEE, un travail fin sur la vacance des logements a été réalisé avec les élus.

Il est communément admis pour qu'un marché immobilier soit fluide, le taux de vacances de logements doit se situer entre 5% et 7%. Un taux de vacance inférieure est signe d'une forte pression foncière et un taux de vacance supérieur révèle un dysfonctionnement du parc.

En 2023, d'après les données communales, les élus ont pointé 8 logements vacants. Sur ces 8 logements, un certain nombre fait l'objet d'une rétention (indivision etc.). Leur reconquête semble compliquée à l'échelle du projet, d'autant plus que la commune mène déjà un projet de reconversion important. Depuis, l'un de ces logements a été vendu. Il reste donc en






2024 7 logements vacants qui font l'objet d'indivisions. Les élus souhaitent inscrire comme objectif de remise sur le marché **1** de ces logements à horizon 2031.



Carte n°9 : Étude des capacités de densification, NEGE, 2023.

TYPOLOGIE DES ZONES NON BÂTIES					
ID	SURFACE	OCCUPATION	ZONAGE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE À ÉCHELLE 2030 IDENTIFIÉ PAR LA MUNICIPALITÉ	Photographie
DENTS CREUSES LIBRES FAVORABLES À LA CONSTRUCTION					
1	0.09 ha	Espace arboré	Ub	potentiel 1 logement	 
2	0.13 ha	Pré	Ub	potentiel 1 logement	
3	0.16 ha	Espace arboré	Ub	potentiel 2 logements	
4	0.06 ha	Friche naturelle	Ub	potentiel 1 logement	

5	0.09 ha	jardin- potager	Ua	potentiel 1 logement	
ESPACES NON MOBILISABLES SECTEURS AVEC CONTRAINTES					
7	0.07 ha	Zone naturelle	N	Secteur non mobili- sable	
8	0.07 ha	Zone naturelle	N	Secteur non mobili- sable	
ESPACES NON MOBILISABLES SECTEURS DÉDIÉS AUX JARDINS CONNEXES À DES HABITATIONS					
9	0.14 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	
10	0.05 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	
11	0.09 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	

12	0.16 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	
13	0.07 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	
14	0.09 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	
15	0.07 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	
16	0.03 ha	Jardin	U	Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031.	

CAPACITÉS DE MUTATION ET LOGEMENTS VACANTS

CAPACITÉS DE MUTATION DU BÂTI

A	-	Ancienne fromagerie faisant l'objet d'un projet de reconversion.	U	La reconversion de ce site est le projet phare de ce présent PLU. Il va permettre de réintégrer l'îlot aujourd'hui en friche au sein du tissu bâti. Le projet prévoit 3 logements.
B	-	Ancienne grange	U	Ancienne grange utilisée aujourd'hui comme stockage de matériel agricole. Cette grange ne peut pas être comptabilisée dans le potentiel mutable à horizon 2030.

C	-	Ancienne grange	U	Ancienne grange qui fait l'objet d'une rétention foncière. Cette grange ne peut pas être comptabilisée dans le potentiel mutable à horizon 2030.	
LOGEMENTS VACANTS					
D	-	En rétention	U	Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	<p>La vacance est un phénomène en constante évolution.</p> <p>La commune dispose d'un taux de vacance qui est qualifiée de «normal» et qui contribue à la fluidité du parc immobilier.</p> <p>Certains biens font néanmoins l'objet d'une rétention depuis de nombreuses années. L'objectif serait une remise sur le marché d'au moins deux ces bien à horizon 2031.</p>
E	-	En vente	U	Depuis l'élaboration du diagnostic, cette maison a été vendue et n'est donc plus vacante en octobre 2024.	
F	-	En rétention	U	Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	
G	-	En rétention	U	Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	
H	-	En rétention	U	Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	
I	-	En rétention	U	Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	
J	-	En rétention	U	Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	
K	-	En rétention		Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années.	

FOCUS SUR LA CAPACITÉ ET LES RÉSEAUX ACTUELS

LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

L'ensemble de la commune est desservie en électricité. En annexe se trouvent les plans de ces réseaux.

LE RÉSEAU DE GAZ

La sécurité énergétique d'un territoire est essentielle pour maintenir les hommes et les activités sur le territoire. L'approvisionnement en gaz fait l'objet de servitudes.

LA DISTRIBUTION DE L'EAU

La commune gère la distribution en eau.

L'eau provient d'une ressource souterraine et bénéficie d'un traitement de désinfection (chloration automatique). .

Par ailleurs, la commune est comprise dans le périmètre rapproché de la source «La Viole et la source Des Herbues» qui alimentent la commune de Gibeauville. Elle est également concernée par des périmètres de protection immédiat, rapprochée et éloignée du «Puits aux Essarts», exploité par la commune pour l'alimentation en eau de ces habitants.

LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte est en assainissement collectif, en réseaux mixtes (unitaires et séparatifs) avec un traitement des eaux usées domestiques par des filtres plantés de roseaux de 240 équivalent-habitants (taille nominale). Cette compétence est gérée par la commune. Le système d'assainissement est conforme.

Il y a dix habitations qui sont en assainissement non collectif.

Les documents relatifs à l'assainissement se trouvent dans les annexes du PLU.

LE RÉSEAU TÉLÉPHONIE

La commune dispose d'une bonne couverture téléphonique ainsi que d'une couverture 4G.

LE RÉSEAU INTERNET

La commune dispose d'un réseau de fibre intégral. Cette desserte est importante, la fibre optique fait partie de plus en plus des critères d'installation des jeunes ménages.

LES ÉQUIPEMENTS D'INCENDIE ET DE SECOURS

La commune ne dispose pas de centre de secours. Les centres les plus proches sont ceux de Vannes-le-Château, Uruffe ou encore Maxey-sur-Vaise.

LA GESTION DES DÉCHETS

La collecte des déchets est une compétence de la Communauté de communes. Elle organise le ramassage des ordures sur l'ensemble de son territoire.

La commune ne dispose pas de centre de tri des déchets, le centre le plus proche se situe sur la commune de Vaucouleurs. La commune a mis en un programme de compostage pour les déchets alimentaires et la collecte des ordures ménagères, bacs jaunes et sacs noirs, se fait le lundi matin toutes les deux semaines.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE - SUP -

La commune est touchée par plusieurs SUP. La liste et le plan de ces dernières se trouvent dans les annexes de ce présent PLU.

PARTIE 2 : QUELLES SONT LES DYNAMIQUES COMMUNALES ?

1. **Maintenir la population communale et la dynamique naturelle de la commune.**
2. **Anticiper les besoins liés au vieillissement** amorcé de la population.
3. **Continuer de répondre au parcours résidentiel** des ménages.
4. **Accompagner les ménages dans la rénovation énergétique** de leur logement.
5. **Réintégrer le site de l'ancienne fromagerie dans la lecture urbaine.** Ce projet devra faire l'objet d'une OAP.
6. **Continuer à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en répondant aux besoins de la population actuelle et à venir.**
7. **Prioriser l'urbanisation des dents creuses** tout en conservant des espaces de respiration (lutte contre les îlots de chaleur, identité rurale etc.).

ENJEUX

PARTIE 3 : QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS DE PAGNY-LA- BLANCHE-CÔTE



PARTIE 3 : QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE?

L'approche paysagère est transversale, elle demande d'aborder des notions d'environnement, d'agriculture, d'urbanisme, de mobilité, de cadre de vie et de tourisme.

Lire les paysages revient à comprendre les usages et les pratiques du territoire, à questionner ses équilibres, ses ruptures pour déterminer les complémentarités et les synergies à développer. A grande échelle, les paysages se révèlent pluriels.

Cette première approche aide à identifier les enjeux qui gravitent autour du paysage et les leviers à enclencher pour mieux vivre son cadre de vie et son territoire. Il permet également de révéler ses valeurs et ses atouts, comme un vecteur d'attractivité et de rayonnement pour Pagny-la-Blanche-Côte.

Dans les choix d'installation des ménages, le cadre de vie peut être un facteur de prise de décision. Les besoins et les envies des ménages évoluent et leurs attentes concernant les abords de leur lieu de vie sont de plus en plus importants.

Les ménages qui désirent s'installer sur un territoire ne regardent plus seulement l'opportunité foncière ou immobilière mais bien le contexte. En effet, le cadre de vie est un facteur qui peut déterminer un ménage à venir s'installer ou non sur une commune. **L'élaboration du PLU est l'opportunité de répondre à cet enjeu et de mettre en valeur les atouts de la commune.**

Ceci passe par l'affirmation de l'identité communale et de la mise en valeur de son cadre de vie au travers de différentes thématiques que sont le patrimoine, l'architecture, le paysage ou encore les mobilités douces.

L'objectif n'est pas de vendre un terrain à bâtir mais offrir un cadre de vie.

1. UN CADRE PAYSAGER DE GRANDE QUALITÉ À PRÉSERVER

Le paysage est un élément important pour une commune. Il caractérise son identité et contribue à son cadre de vie. Dans les choix d'installation des ménages, ces derniers sont de plus en plus attentifs à l'espace environnant.

Pagny-la-Blanche-Côté est situé dans la région paysagère des fronts de côtes et des buttes-témoins. Cet espace côtier ainsi

que les formations géologiques en forme de buttes-témoins se composent de flancs boisés et de pentes douces parsemées de haies. Il délimite la frontière occidentale de la vallée de la Moselle. Au sud de Metz, cette caractéristique paysagère est manifeste. Lorsqu'on se trouve à l'intérieur d'une forêt, le paysage semble très enclavé, mais depuis les collines, les vues sur le Plateau Lorrain sont panoramiques.

Le relief se caractérise par son profil marqué, avec des variations de dénivelé allant de 150 à 200 mètres. La côte de la Moselle s'étend du nord au sud et est entrecoupée de vallées perpendiculaires. Elle forme un escarpement entre le plateau du Pays-Haut à l'ouest et la vallée de la Moselle à l'est. Les formes du terrain présentent principalement des contours arrondis, en particulier dans la partie nord et autour de Metz, où l'on trouve des buttes.

Les principales lignes visuelles sont généralement horizontales et courbes. Les zones boisées majoritairement composées de feuillus recouvrent les sommets des collines. À mi-pente, elles laissent place à des prairies et des vergers. Les étendues forestières occupent une place dominante et imposante dans le paysage.

De plus, le secteur de Pagny-la-Blanche-Côté abrite aujourd'hui un écosystème diversifié classé en tant que site Natura 2000. Il englobe des pelouses sèches semi-naturelles abritant de nombreuses orchidées ainsi que des environnements forestiers. Le tracé antérieur de la Meuse, marqué par les éboulis calcaires sur la rive concave, délimite une zone interfluve située entre les vallées de la Meuse et de l'Aroffe. L'importance stratégique de cette région a été mise en évidence par la construction du fort d'arrêt de Pagny, érigé entre 1879 et 1883, en conjonction avec deux batteries. De plus, le fort de Bourlemont, positionné plus au sud en direction de Neufchâteau, s'inscrit dans ce système défensif conçu par Séré de Rivières. Ces ouvrages renforçaient le camp retranché de Toul, situé sur le flanc nord de la Trouée de Charmes.

Le village, qui contrôle un passage vers la vallée de l'Aroffe, a évolué depuis un noyau central concentré autour de l'église. Il se distingue par des alignements successifs qui diffèrent de l'agencement typique des villages lorrains. Sur le plateau, le paysage est composé de clairières où d'importantes parcelles de cultures s'étendent, tandis que les prairies prédominent sur la rive convexe du méandre. La présence de constructions modernes et fonctionnelles érigées en dehors du village témoigne de la pérennité d'une activité agricole et d'élevage toujours en cours.

Occupation du sol :

Activités économiques

Autres zones agricoles

Cultures permanentes

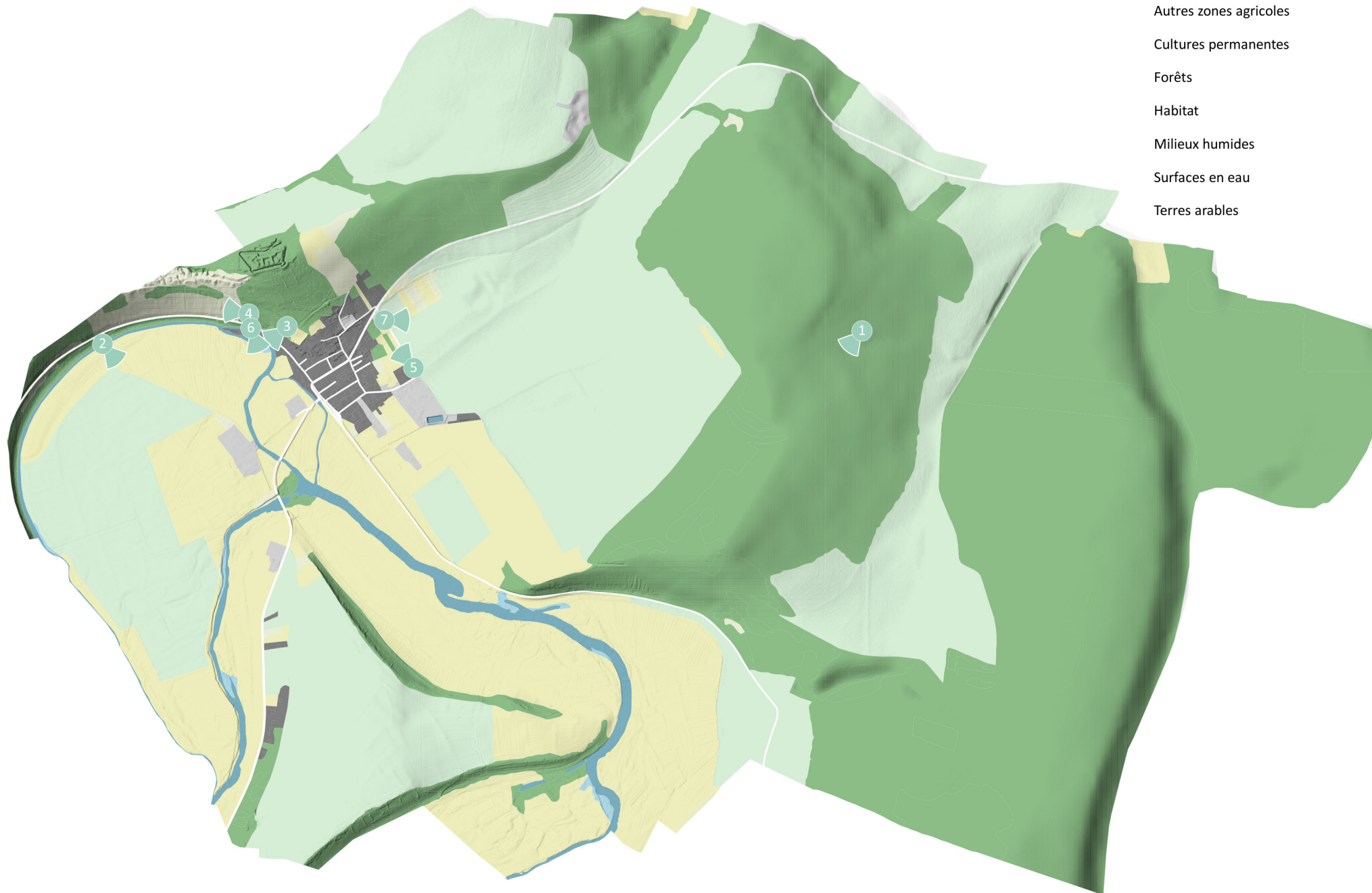
Forêts

Habitat

Milieux humides

Surfaces en eau

Terres arables





NUMÉRO 1 : BOIS DE PAGNY



NUMÉRO 2 : CULTURES



NUMÉRO 3 : PRAIRIES



NUMÉRO 4 : ÉBOULIS ET PELOUSES CALCAIRES



NUMÉRO 5 : HAIES ET BOSQUETS



NUMÉRO 6 : COURS D'EAU ET RIPISYLVE



NUMÉRO 7 : JARDINS ET VERGERS



2. LES LIEUX D'OPPORTUNITÉ

2.1 DES ENTRÉES DE LA COMMUNE CONSERVÉES

Les entrées de commune participent à l'image perçue du territoire. Elles constituent un espace de transition entre la lisière urbaine et son environnement. Une entrée de commune doit répondre à l'objectif d'aménagement suivant : présenter une identité territoriale et accueillir le visiteur.

Pour autant, bien souvent, ce sont des espaces sous pression urbaine qui ont subi de profondes transformations visuelles. Ces choix pris ont participé à la banalisation des paysages au niveau national.

Pour la commune de Pagny-la-Blanche-Côte, les entrées de commune sont très bien conservées et mises en valeur par une lecture paysagère bien définies avec des vergers, cours d'eau ou encore ouvertures sur le grand paysage. Au cours des dernières décennies, il n'y a pas eu d'opérations urbaines tel qu'un lotissement, qui est venu altérer cette qualité urbaine. De ce fait, un des enjeux forts du PLU sera de continuer à préserver ces entrées de commune.

l'image et sur les complémentarités et sur les interactions entre la partie urbanisée et le paysage dans lequel elle s'inscrit. Le projet pourra apporter une attention particulière à ces espaces afin de :

- > qualifier la voie par un traitement différencié de ses abords en fonction des besoins : aménager les lisières urbaines par un travail de « couture sur les franges végétalisées,
- > marquer et qualifier par le végétal la transition entre l'espace public et l'espace privé
- > passer d'une logique routière à une logique urbaine.

Réfléchir sur les entrées de communes, c'est réfléchir sur



Carte n°10 : Localisation des entrées de commune, NEGE, 2023.

①



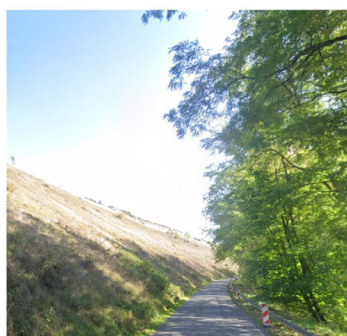
Entrée de commune Sud par la route D32.

②



Entrée de commune Nord par la route de Vannes le Châtel.

③



Entrée de commune Ouest par la rue du Moulin.

2.2 LES MOBILITÉS DOUCES COMME SUPPORT RÉCRÉATIF

La commune de Pagny-la-Blanche-Côté possède des **points de vue remarquables**, notamment depuis la côte, offrant des panoramas sur le grand paysage.

Un réseau de sentiers pédestres existe, permettant de découvrir le territoire et d'accéder à ces points de vue. Le développement et la signalisation de ces sentiers pourraient être poursuivis et élargis, afin de permettre aux résidents du territoire de se promener et de découvrir les paysages, ainsi qu'aux habitants des communes voisines de découvrir la commune à pied ou à vélo.

Il est à noter que la commune de Pagny-la-Blanche-Côté ne fait pas partie des itinéraires de randonnée enregistrés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Aucun chemin de randonnée de la commune n'est répertorié sur l'application VisioRando, l'une des applications les plus populaires en France parmi les amateurs de randonnée. Cependant, l'association de marche «le pied champêtre» située à Vaucouleurs recense la majorité des chemins de randonnées situés sur le territoire.



MOBILITÉS
DOUCES

0,4 0,8 km



Plan local d'urbanisme Pagny-la-Blanche-Côté

3. UN FORT PATRIMOINE HÉRITÉ À TRANSMETTRE

Le patrimoine d'une commune est un témoin de l'histoire. Ce leg est l'identité sur laquelle s'est construite la commune.

Pagny est un toponyme très répandu en Lorraine désignant un territoire. La Blanche-Côte désigne la pente calcaire du talus qui domine le village.

3.1 FOCUS SUR L'HISTOIRE DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

• AUX ORIGINES...

Village attesté dès le VII^e siècle, Pagny est, sous l'Ancien Régime, la plus grosse localité du territoire du canton après Vaucouleurs et compte 800 habitants en 1793. Signe d'une certaine aisance, la grande église Saint-Grégoire est dotée d'un mobilier religieux luxueux.

La partage des juridictions du village entre les différents seigneurs est géographique. En effet, le roi, à la suite d'une cession du duc de Bar vers 1672, possède une unique rue, la rue du Fief, dont les habitants sont français, tandis que le reste de la population est lorraine. Cette partition favorise les conflits et la contrebande dont témoigne le «chemin des saulniers» emprunté par ceux qui se livraient au trafic du sel, les Français payant cette denrée plus cher que les Lorrains. À la fin du XIX^e siècle, l'armée installe à Pagny un fort appartenant au système défensif de Toul.

Le village a fait partie du diocèse de Toul.

En 1630, pendant la guerre de Trente Ans, il a été largement détruit par les Suédois suite à un incendie.

En 1870, durant la période où la France était en conflit avec l'Allemagne et la Prusse, Pagny a été relié au réseau ferroviaire. Le tout premier train à circuler sur cette ligne était un convoi de fantassins prussiens. Cependant, au fil du temps, cette ligne de chemin de fer a été peu à peu négligée, pour finalement être totalement abandonnée en 1970. La seule trace qui en reste est la maison autrefois occupée par le garde-barrière, démolie en 2005.

Le 31 décembre 1916, le 2^e Groupe du 29^e régiment d'artillerie a établi son campement dans le village. Selon les journaux de marche et les opérations du régiment, le 1^{er} janvier 1917 a été marqué par une « installation facilitée par l'amabilité des habitants. »

L'électricité a été introduite en 1912, et la radio TSF (télégraphie sans fil) est apparue dans quelques maisons à partir de 1925. Bien qu'elle ait été le moyen le plus rapide pour suivre les

actualités à l'époque, son adoption s'est généralisée seulement à partir des années 1940, pendant la Seconde Guerre mondiale.

Dans les années 1930, un résident du village a fondé une petite laiterie. Cette entreprise a changé de propriétaire en 1941 et a connu une expansion majeure dans les années 1950, entraînant une augmentation significative de la population locale. En raison de son succès, la laiterie a déménagé vers Sorcy-Saint-Martin (près de Commercy) vers 1980. Actuellement, il existe un projet pour réaménager cet ancien site industriel, qui est en cours de réalisation par les autorités compétentes.

La célébration de la fête patronale de Saint Grégoire le Grand avait traditionnellement lieu le 12 mars. Cependant, elle a été déplacée au premier dimanche de mai, avec des festivités sur la place du village

3.2 UN FORT PATRIMOINE HÉRITÉ

Le patrimoine, véritable témoin de l'évolution historique et sociale d'un territoire, **constitue un héritage à transmettre aux générations futures**. D'abord restreinte aux édifices majeurs tels que les cathédrales et châteaux, la notion de patrimoine se décline aujourd'hui vers des environnements naturels, des éléments architecturaux, des éléments culturels, archéologiques ou ethnologiques. Elle touche aussi **l'architecture contemporaine ainsi que le patrimoine immatériel lié aux savoir-faire**.

« Le patrimoine est un ensemble d'attributs, de représentations et de pratiques fixé sur un objet dont est décrété collectivement l'importance intrinsèque et extrinsèque qui exige qu'on le conserve, le mette en valeur et le transmette aux futures générations. C'est une notion qui réunit et défère autour d'une identité commune. L'engouement pour le patrimoine local et national témoigne de l'importance qui lui est accordé »

» Olivier Lazzarotti, professeur des universités, UFR

Histoire Géographie

L'identité de Pagnyl-la-Blanche-Côte est marquée par les grands tournants de l'histoire qui se sont succédés. Quel que soit la nature de ces faits marquants (seigneurie, guerres, etc.), l'identité communale s'est construite autour de ces événements historiques. Aujourd'hui, la commune possède un patrimoine très riche.

STATUES (OU AUTRES SCULPTURES) SUR LES MAISONS

1 / Statues : St Crepin et St Crepinien (17 ou 18^{ème} siècle), saints patrons des cordonniers (très nombreux au 17^{ème} siècle). Ces deux saints sont également représentés sous le porche de l'église (statues plus grandes). Rue Vyard

2 / Statue : St Sébastien (18^{ème} siècle), saint patron des archers, rue des Puits.

Ces 3 statues sont inventoriées à l'inventaire du patrimoine.

3 / Maison rue du fief

4 / Vestiges d'un fronton, impasse du moulin.

AUTRES CARACTÉRISTIQUES

5 / Petite maison très ancienne, peut-être la plus ancienne de village actuellement. Elle comporte un œil de bœuf et porte de grange arrondie (lorraine), rue Vyard.

6 / Grange arrondie avec les montants travaillés et surtout l'inscription faire pendant la période du calendrier

révolutionnaire (1782 - 1805) : 1792 L'AN 1 DE LA LIBERTÉ, rue de la Chapelle.

7 / Fronton remarquable de porte d'entrée avec inscription (initiales et date), Rue des Halles.

LAVOIR

8 / Lavoir de 1938 (inventorié à l'inventaire du patrimoine)

CALVAIRES

9 / Croix de chemin, route de Vannes

10 / Croix de Chemin, vers la Tête des Rousseaux, en attente de la subvention pour la réfection prévue.

11 / Croix de Chemin entourée de 4 tilleuls, en haut des perlots. Cette dernière a été plusieurs fois réparée par les habitants du village et des bénévoles (vers 1980). D'autres personnes ont essayé d'entretenir le site pas la suite. Cette dernière mériterait peut-être une réfection.

12 / Croix d'accident, dans la descente de la vallée d'Uruffe de 1865. Elle a été réparée en 1992 par des bénévoles.

FONTAINE

13 / Fontaine Saint-Jean qui est un patrimoine communal à entretenir vu son histoire et le décor bucolique qu'il représente pour les habitants et les promeneurs. D'après les archives de l'Évêché de Verdun, Saint-Jean de Laucourt, ancienne cense (au Moyen-Age, redevance payée par les routiers à leur seigneur), qui appartenant à la Commanderie de Robécourt (village vosgien sur la route de Lamarche). Cette cense avait une chapelle entourée d'un cimetière. Le chapelain devait acquitter une messe par semaine. En 1667 ce n'était plus qu'un simple ermitage. Les registres de l'époque mentionnent l'inhumation, dans la chapelle de Laucourt, de Dominique Morlot, ermite, le 13 novembre 1677 ainsi que celle de sa femme Mengéan Bonneté, le 26 octobre 1667.

ÉGLISE

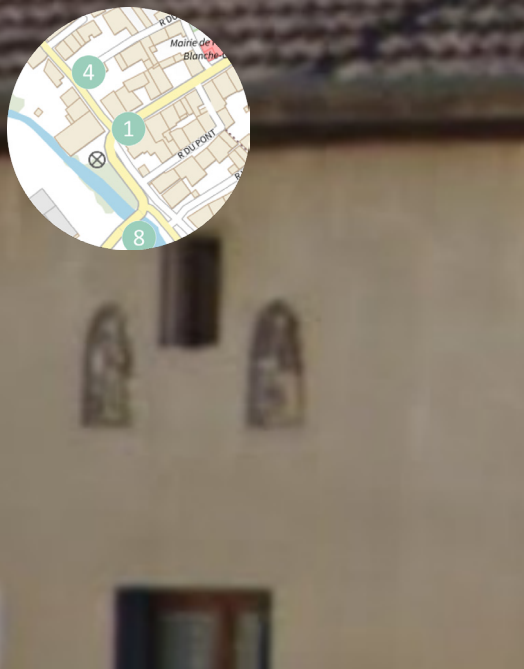
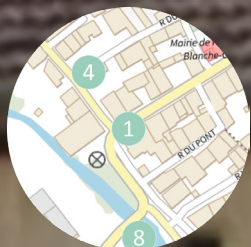
14 / Église Saint-Grégoire-le-Grand (XIII^e - XVI^e - XVII^e - XIX^e siècles) en pierre. Les nefs de l'église paroissiale, construite au cours du XV^e siècle, sont voûtées d'ogives en 1624. Le transept date de 1673 ; le chœur est restauré en 1897. La tour-donjon, qui date du XIII^e siècle, comporte une fonction défensive évidente, avec des murs d'une épaisseur de 1.50 mètre et des archères. Des vestiges sur le mur est de l'édifice attestent l'existence d'une nef afin de permettre l'aménagement d'une salle de refuge.

L'église comporte plusieurs éléments remarquables :

- Vierge de Pitié du XVI^e siècle en calcaire polychrome. Ce groupe provient d'une ancienne chapelle désaffectée, dédiée à Notre-Dame des Sept Douleurs. La Vierge y est représentée beaucoup plus grande que le Christ.
- Gisant de la première moitié du XVI^e siècle en pierre. Sépulture ecclésiastique, ce gisant est vêtu des habits sacerdotaux, la tête reposant sur un coussin, un chien veillant à ses pieds. Ce tombeau monolithique comprend dans la partie supérieure une scène représentant Saint Grégoire coiffé de la tiare, célébrant la messe, entouré de deux servants. De chaque côté de cette représentation figurent deux groupes de sept personnages. Au-dessus, groupés deux par deux, les apôtres entourent le Christ. Ce gisant rappelle par son style le tombeau de Hugues de Hazards, de Blénod-lès-Toul, conçu selon le même schéma.
- Retable du maître-autel du XVII^e siècle en pierre. Ce retable, flanqué de deux portes appartient à un type d'autels à retable développé dans le sud de la Meuse. Ces ensembles sont généralement construits entre la fin de XVII^e siècle et le début du XVIII^e siècle et sont caractérisés par une certaine monumentalité et la présence de portes latérales sculptées. La statue centrale est celle du pape Grégoire le Grand (v. 540-604), patron de l'église de Pagny.
- Confessionnal du XVIII^e siècle en bois. Ce confessionnal présente une ornementation particulièrement développée et soignée, comprenant notamment un décor de fleurs et de feuillage.
- Vierge à l'enfant du XIX^e siècle. La Vierge, qui porte un manteau luxueusement décoré, tient l'Enfant Jésus dans ses bras. Celui-ci lui serre un doigt, ainsi qu'ont coutume de le faire les nouveau-nés.
- Vestige de fort en pierre de 1874. Il s'agit d'un élément de la ceinture de protection de la place militaire de Toul, le fort de Pagny-la-Blanche-Côte fait partie du rideau défensif établi par le général Séré de Rivières, après la guerre de 1870, sur les collines des hauts de Meuse, de Verdun à Toul. Servant de base aux armées françaises, ce système de défense est destiné à protéger les axes de communication importants proches des nouvelles frontières.

UN PATRIMOINE REMARQUABLE À PRÉSERVER





1 : STATUE - 2-12 RUE DES HALLES



2 : STATUE - 17-11 RUE DU PUIITS



3 : STATUE - FRONTON DE PORTE D'ENTRÉE ET
OEIL DE BOEUF - RUE DU FIEFFÉ



4 : FRONTON DE PORTE D'ENTRÉE ET
ENCADREMENT DE FENÊTRES - RUE DU FIEFFÉ



5 : OEIL DE BOEUF ET PORTE DE GRANGE
ARRONDI - 9 RUE VOYARD



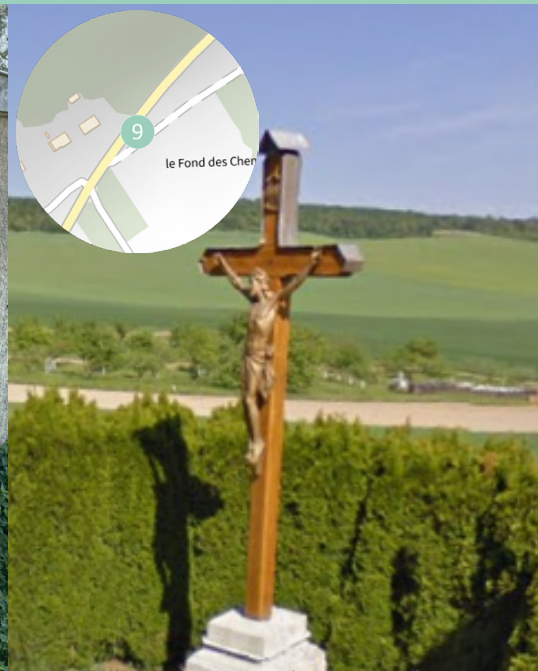
6 : GRANGE ARRONDI AVEC INSCRIPTION FAITE PENDANT LA PÉRIODE DU
CALENDRIER RÉVOLUTIONNAIRE ET OEIL DE BŒUF - 8 RUE DE LA CHAPPELLE



7 : FRONTON DE PORTE D'ENTRÉE - 20 RUE
DES HALLES



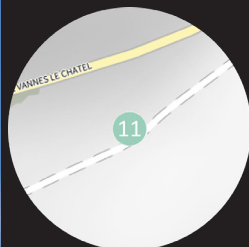
8 : LAVOIR - D32 (PONT AU DESSUS DE LA
DÉVIATION DU CHÊTRE)



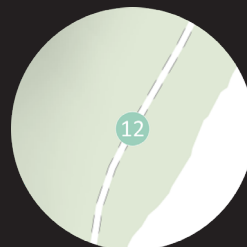
Plan local d'urbanisme Pagny-la-Blanche-Côte
9 : CROIX - RTE DE VANNES LE CHÂTEL
(ENTRÉE DE LA COMMUNE EST)



10 : CROIX - 19 RUE DU PUIITS



11 : CROIX - RTE DE VANNES LE CHÂTEL
(PARCELLE 0065)



12 : CROIX - 48.5502593407089,
5.738178493011274



13 : FONTAINE - 48.534688853047996,
5.719562985670542



14 : FONTAINE - 7 RUE DE LA CHAPELLE



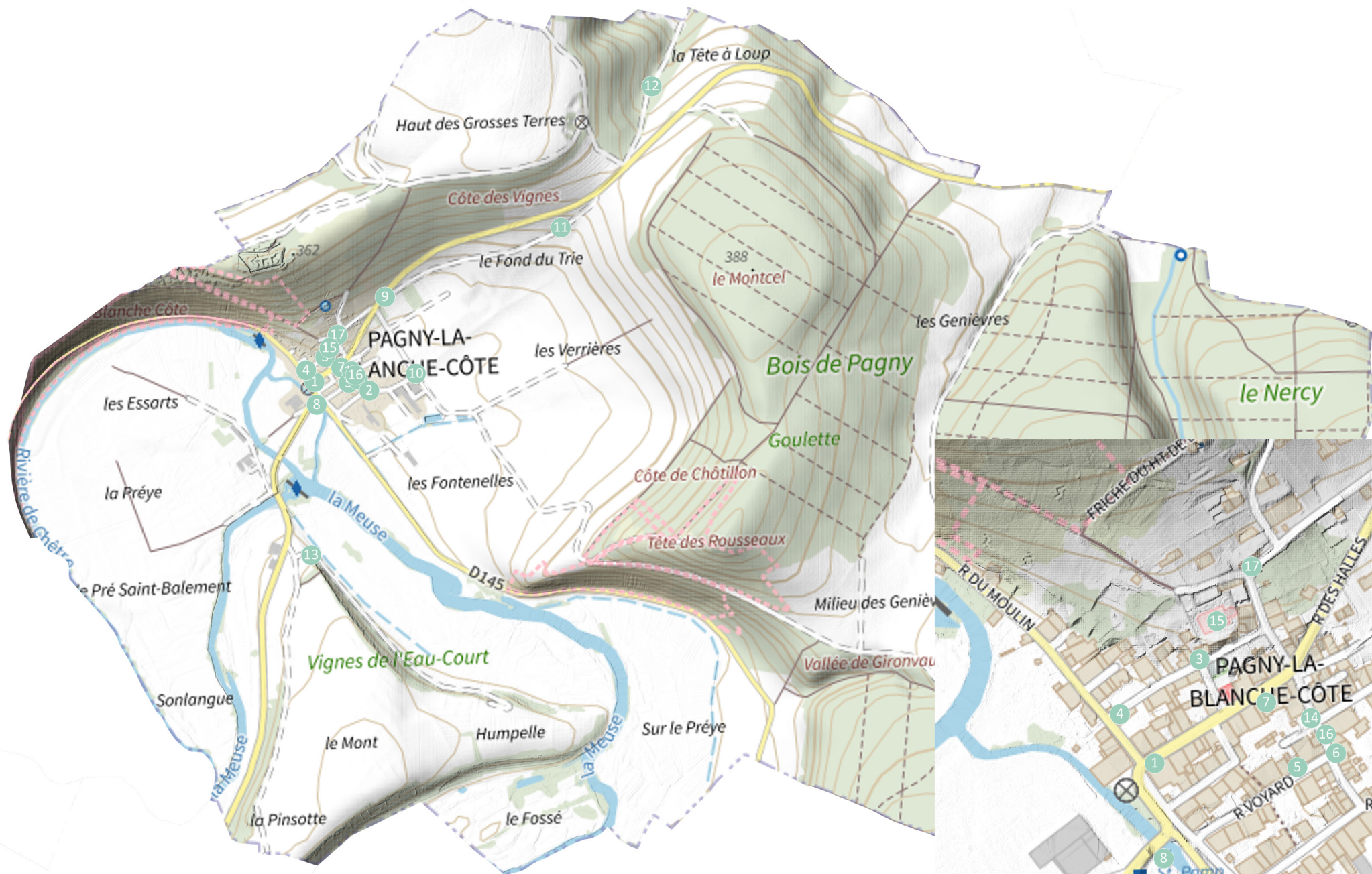
15 : ÉGLISE - 13 RUE DU FIEFFÉ



16 : STATUE - 5 RUE DE LA CHAPELLE BIS



17 : STATUE - 17 RUE DES HALLES





3.3 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées.

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte n'est pas concernée par un site archéologique. **Néanmoins, en application de l'article L531-44 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte (vestiges, structure, objet, monnaie etc.) doit être signalée à la DRAC, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou la préfecture.**

3.4 UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUASI ORIGINELLE

Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, **Pagny-la-Blanche-Côte s'apparente à un village aux caractéristiques anciennes et traditionnelles avec une morphologie très similaire de celle que la commune pouvait arborer il y a encore un siècle.**

En effet, la morphologie de la commune n'a pas subi de modifications au cours de son histoire. La forme observée en 2023 est sensiblement la même que celle observée sur la carte de l'État-Major de 1820-1866. Le village, présente un ensemble plus compact autour de l'église, des alignements successifs qui diffèrent du village lorrain type. Des bâtiments fonctionnels modernes construits à l'écart du village traduisent le maintien d'une activité agricole et d'élevage encore active.

Pagny-la-Blanche-Côte se compose de trois ensembles distinctes : le village ancien, les quelques habitations plus récentes qui ont sensiblement étendues la trame viaire et les bâtiments agricoles qui se sont implantés à proximité de la zone bâti.



1940



PARTIE 3 : QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

1. **Préserver le cadre paysager remarquable** de la commune.
2. **Préserver les points de vue et les ouvertures sur le grand paysage.**
3. **Veiller à préserver les éléments paysagers ponctuels au sein des espaces agricoles.**
4. **Continuer à développer les mobilités douces** qui permettent la découverte du territoire.
5. **Maintenir la cohérence des entrées du bourg** avec les caractéristiques identitaires locales.
6. **Édicter des règles architecturales** afin d'affirmer l'identité locale.
7. **Le projet devra respecter le plus possible la trame viaire et la forme urbaine existante.**
8. Préserver **les éléments du patrimoine vernaculaire.**

ENJEUX

