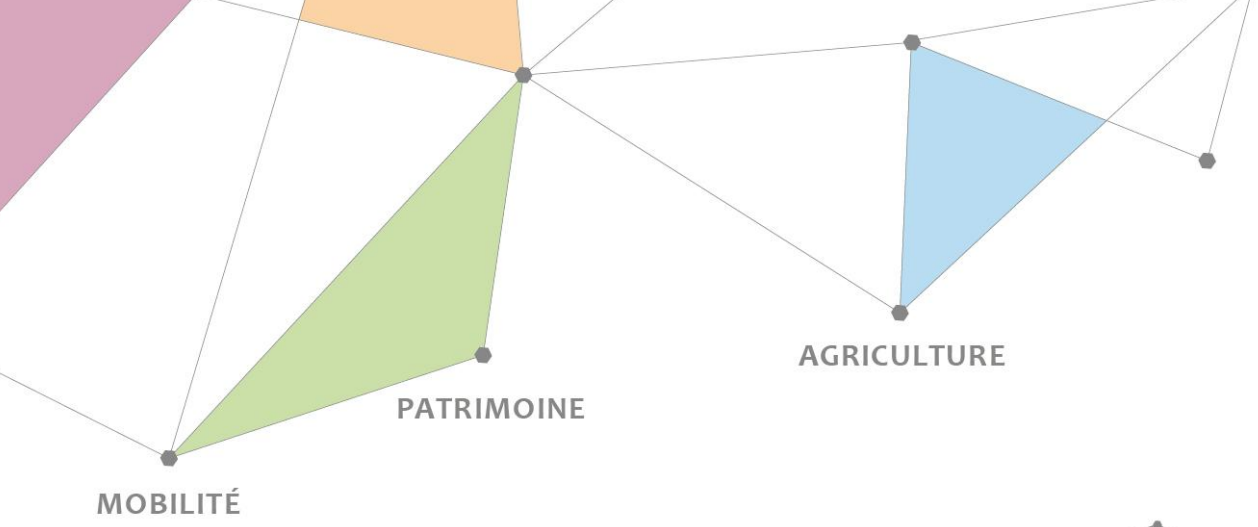


Communauté de Communes
Bassin de Joinville
en Champagne

PLUi

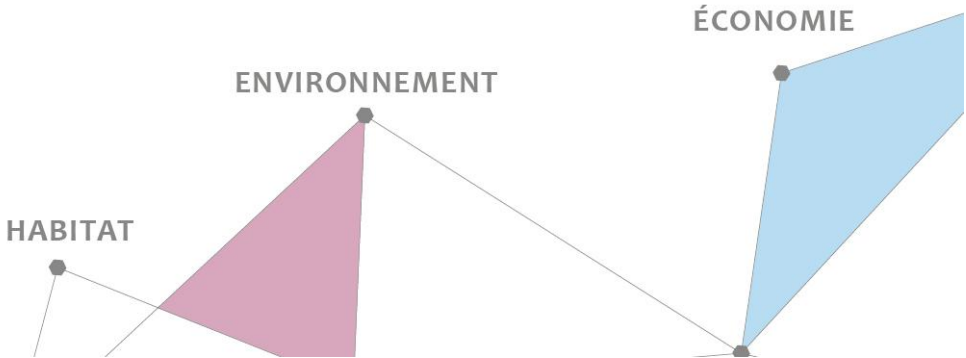
Bassin de Joinville

en Champagne

1/ Rapport de présentation

1A / Diagnostic

Arrêté par délibération en date du	Approuvé par délibération en date du
18 février 2025	**16 décembre 2025**



SOMMAIRE

Préambule 6
Qu'est-ce que le PLUi ? 6
Un projet de territoire et un outil règlementaire pour une approche transversale 6
Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi 7
Un découpage du périmètre du SCoT en espaces de rayonnement 7

Chapitre 1 : Démographie 9
I. Un ralentissement de la croissance sur le long terme 9
1. Une population répartie essentiellement dans la vallée de la Marne et le centre-bourg de Joinville 9
2. Une perte d'habitants à corréler à la désindustrialisation… 10
3. …et le départ d'actifs 11
4. Des tendances démographiques hétérogènes au sein du territoire 11
II. Un territoire vieillissant comme en témoigne la composition des ménages 13
1. Un vieillissement de la population qui nécessite d'adapter l'offre résidentielle 13
2. Des petits ménages surreprésentés en écho à une population vieillissante 16
III. Une offre résidentielle à adapter aux situations de précarité des ménages 18
1. Une part importante de retraités, à mettre en relation avec le phénomène de vieillissement de la population 18
2. Des niveaux de revenus qui attestent de la fragilité sociale d'une partie de la population 18

Chapitre 2 : Habitat 21
I. Un parc de logements ancien à rénover et adapter aux nouvelles exigences des ménages 21
1. Une augmentation continue du volume du parc de logements, à l'inverse de la courbe démographique 21
2. Un gisement conséquent d'immobilier mutable : une ressource stratégique pour le développement résidentiel du territoire ? 25
3. Un parc ancien, témoin de la richesse patrimoniale locale mais inadapté aux critères d'installation des ménages d'aujourd'hui 26
4. Une ancienneté du parc à l'origine de situations d'inconfort et de potentielles situations de précarité énergétique 27
5. Un parc de logement qui ne répond qu'en partie à la demande locale 28
6. Une majorité de propriétaires occupants en lien à la tonalité rurale du territoire 30
7. Un parc privé potentiellement indigne fortement présent sur le territoire et particulièrement au sein du parc locatif privé 31
8. Une offre locative sociale en renouvellement 32
II. La dynamique de construction 34
1. Une production limitée de logements neufs... 34

2. …insuffisante pour répondre aux besoins de la population présente 34
3. Un marché immobilier détendu dans le contexte régional 35
4. Une faible mobilité résidentielle des habitants de la CCBJC 36

Chapitre 3 : Economie 40
I. Evolution générale de l'emploi 40
1. Un dynamisme économique à retrouver 40
II. Caractérisation de l'emploi 48
1. Un héritage industriel et agricole encore palpable 48
2. Un tissu productif encore bien présent malgré la désindustrialisation. 53
3. Une concentration de l'emploi par quelques grands établissements 54
4. Une décroissance de la population qui ne permet plus d'alimenter les activités présentielles 58
5. Une répartition des actifs révélatrice des savoir-faire traditionnels du territoire 59
6. Des niveaux de revenus intermédiaires 62
7. Des friches économiques, industrielles et agricoles à reconquérir 63

Chapitre 4 : Agriculture 66
I. Un héritage agricole palpable 66
1. L'agriculture : une concentration de l'activité par quelques grands exploitants 66
II. Un secteur économique en mutation 69
1. Une mécanisation de l'agriculture ayant entrainé la réduction des effectifs agricoles 69
2. Un vieillissement structurel des exploitants 69
3. Une augmentation des prix de terres agricoles ces 20 dernières années 70

Chapitre 5 : Equipements et services 76
I. L'offre d'équipements et services 76
1. Joinville, un pôle de services qui irrigue la quasi-totalité du territoire 78
2. Une offre de services, équipements et commerces de proximité à même de répondre aux besoins de la vie courante des habitants 80
3. Une évolution de la structure démographique qui réoriente les besoins en équipements, moins à destination de la petite enfance que des personnes âgées. 85
II. Commerce 87
1. Un tissu commercial limité et concentré à Joinville 87
2. Des initiatives locales pour maintenir le commerce dans le territoire. 90
III. La couverture numérique et téléphonique 91

1. Un déploiement de la fibre à l'œuvre, à même de rapprocher le territoire des grands flux 91
2. Un accès encore inégal à l'internet mobile 91

Chapitre 6 : Mobilités 95

I. Une offre de mobilités essentiellement basée sur les déplacements motorisés 95
1. Accessibilité routière : des potentiels à exploiter 95
2. Accessibilité au réseau ferré : une dégradation de la desserte à endiguer 102
3. Transports en commun quotidiens : une offre à renforcer ? 104
4. Modes actifs : des démarches de valorisation à pérenniser 104
5. Modes alternatifs : des atouts pour dépasser la fonction récréative 105

II. Des pratiques de mobilités révélatrices des tendances structurelles du territoire 106
1. Des pratiques ancrées dans la proximité 106
2. Migrations domicile-travail : des profils contrastés 111
3. Une prédominance de la voiture individuelle, signe de la ruralité du territoire et l'offre limitée d'alternatives 112

Chapitre 7 : Tourisme 116

I. Une authenticité rurale à valoriser 116
1. Un rayonnement touristique limité par l'éloignement du territoire aux grands flux 116
2. Des entrées touristiques multiples à « mettre en musique » 116

III. Des équipements et services touristiques à enrichir pour donner à voir une offre « au goût du jour » 118

Chapitre 8 : Morphologie et dynamiques spatiales 120

I. Une urbanisation liée à l'industrialisation et aux pratiques agricoles 120
1. Une urbanisation succincte rythmée par les logiques économiques et les paysages 121
2. La morphologie historique des villages, une identité à préserver sur le territoire de la CCBJC 122
3. La morphologie du territoire : des ambiances rurales riches à préserver et faire évoluer durablement 126

II. Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ces dix dernières années 142
1. Cadre juridique défini par le Code de l'Urbanisme 142
2. Données de cadrage pour le territoire 142

PLUi
Bassin de Joinville
en Champagne

1

Tome 1

Diagnostic territorial

Préambule

Qu'est-ce que le PLUi ?

Un projet de territoire et un outil règlementaire pour une approche transversale

Le PLUi formalise un projet de territoire transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage, ...) à l'horizon 2030.

C'est un document unique qui règlemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée et qui remplacera l'ensemble des documents communaux.

Il répond notamment aux questions suivantes :

- Où construire ?
- Quoi produire comme logements ? Pour qui ?
- Quelles sont les conditions de construction ?
- Quels sont les sites protégés ?

Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi

1. Le Rapport de présentation du PLUi (article L. 151-4 du Code de l'urbanisme)

Il explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Document obligatoire du PLUi, le diagnostic territorial dresse un état des lieux exhaustif du territoire au point de vue social, démographique, économique, environnemental, etc.

2. Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (article L. 151-5 du Code de l'urbanisme)

Il expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

3. Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L. 151-6 à L. 151-7 du Code de l'urbanisme)

Dans le respect du PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les projets de construction doivent être compatibles avec les OAP. Elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

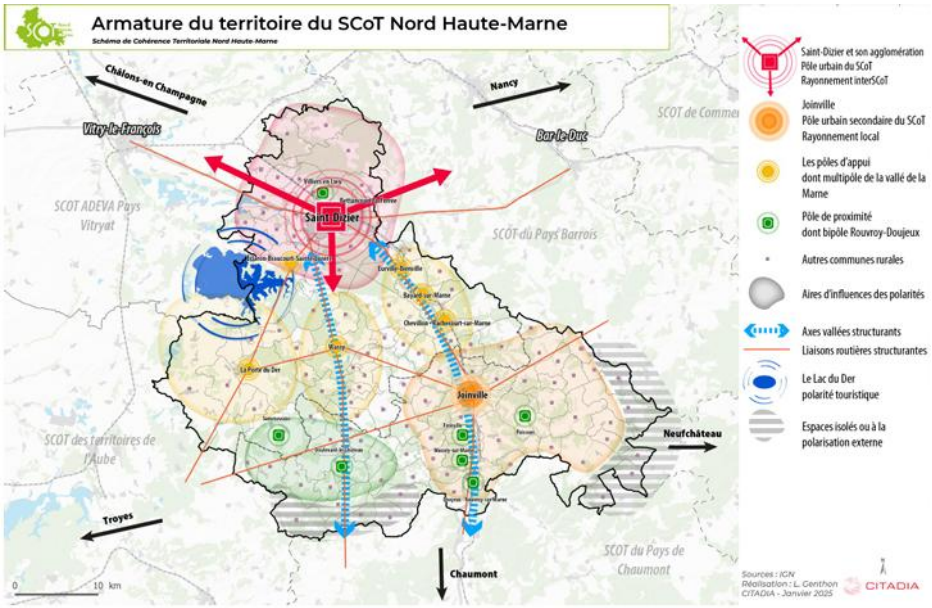
4. Le Zonage (article L. 151-8 du Code de l'urbanisme)

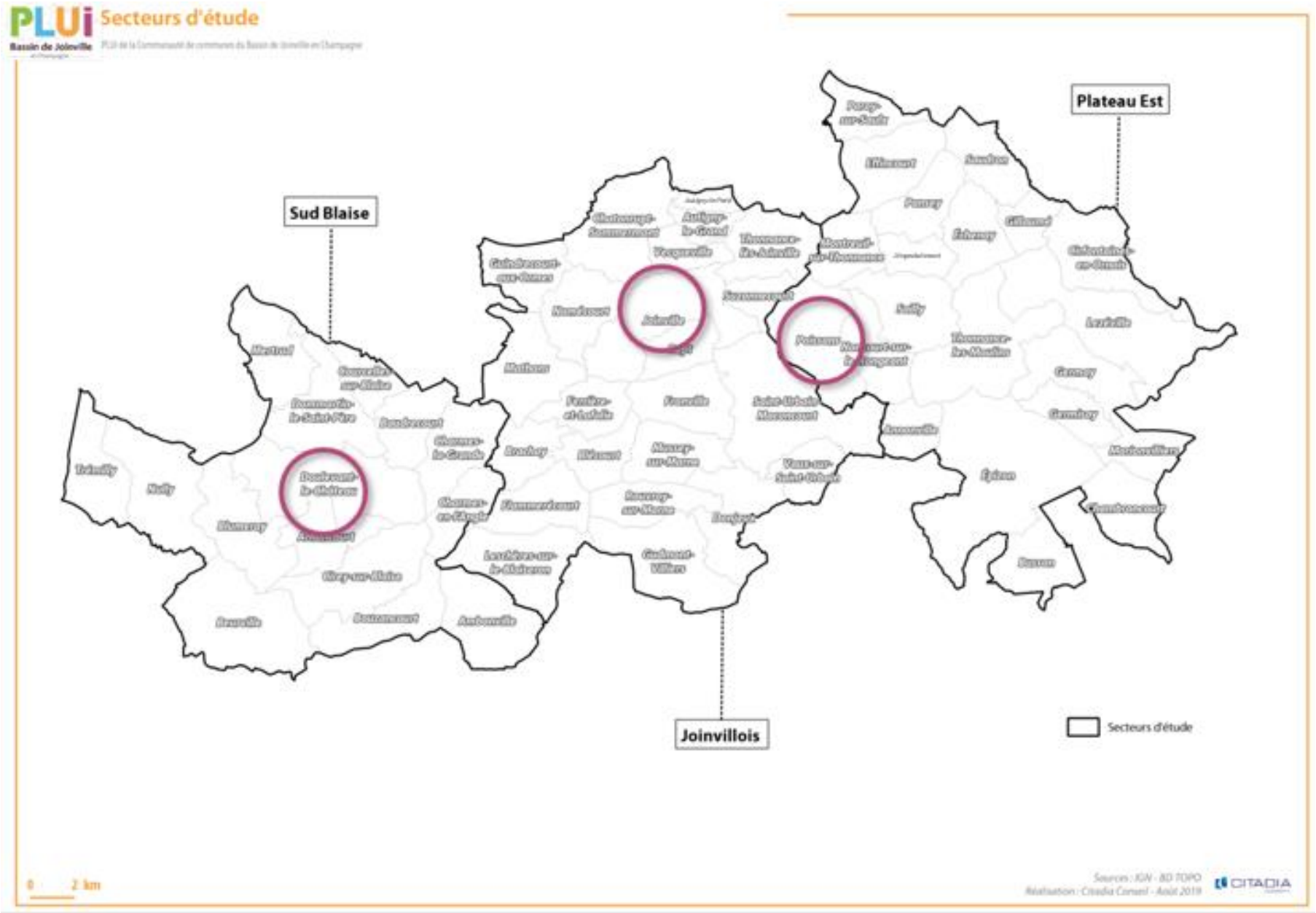
Le plan de zonage est un document obligatoire du PLUi qui divise le territoire en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des règlementations différentes. Il s'appuie donc sur le règlement qui définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation.

Un découpage du périmètre du SCoT en espaces de rayonnement

Le SCoT s'est basé sur un découpage traduisant le rayonnement infra-territorial, voire InterSCoT pour Saint-Dizier, des polarités du territoire de Nord Haute-Marne. Le territoire de la CCBJC est ainsi marqué par le rayonnement de Joinville, pôle urbain secondaire du SCoT, sur sa partie Ouest. En revanche, la partie orientale est considérée comme à l'écart du rayonnement de Joinville.

Carte issue du SCoT




PLUi
Bassin de Joinville
Secteurs d'étude
Sud Blaise
Plateau Est
Joinvillois
Secteurs d'étude
0
2 km
Sources : IGN - BD TOPO
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019
CITADIA

Chapitre 1 : Démographie

I. Un ralentissement de la croissance sur le long terme

1. *Une population répartie essentiellement dans la vallée de la Marne et le centre-bourg de Joinville*

Territoire rural présentant de faibles densités démographiques (environ 18 hab/km^2 en moyenne), la CCBJC compte **12 343 habitants en 2020**, soit près de **7% de la population de la Haute-Marne.**

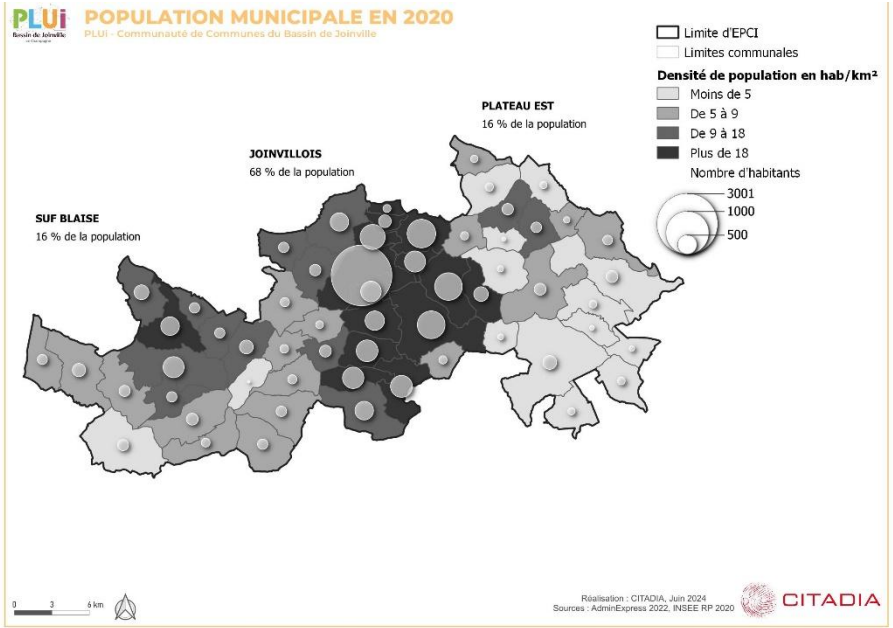
L'analyse de la distribution de la population permet d'identifier plusieurs secteurs concentrant la population :

- La **commune de Joinville, centralité principale du territoire** (3 001 habitants) ;
- **Poissons** (622 habitants), **Thonnance-Lès-Joinville** (668 habitants), **Saint-Urbain-Maconcourt** (627 habitants), ou encore **Vecqueville** (510 habitants).
- **Quelques communes rurales qui accueillent chacune près de 300 habitants** (Rouvroy-sur-Marne, Donjeux, Suzannecourt, Doulevant-le-Château…).

Sans compter sur ces polarités structurantes pour le territoire intercommunal, 49 communes concentrent moins de 350 habitants (pour seulement 41% de la population totale) dont 11 comptent moins de 50 habitants.

Ces contrastes sous-entendent l'existence de contextes territoriaux variés. La vallée de la Marne, et plus spécifiquement Joinville, tient une place centrale pour les espaces ruraux qu'elle polarise, relayées localement par plusieurs polarités secondaires (Dommartin-le-Saint-Père par exemple).

La CCBJC est aussi un territoire peu dense qui **concentre une grande partie de ses habitants dans la vallée de la Marne et le long de ligne ferroviaire au centre du territoire**. De Joinville à Gudmont-Villiers, la densité de population s'élève à plus de 18 habitants au km^2 autour des communes disposant de gares ou d'une bonne desserte le long des départementales telle que Dommartin-le-Saint-Père à l'Ouest de la CCBJC.



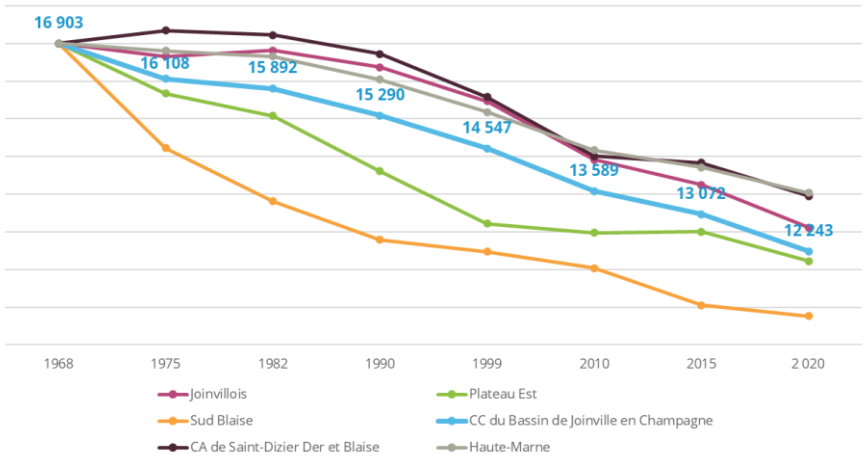
2. Une perte d'habitants à corréler à la désindustrialisation…

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne connaît une baisse démographique continue depuis 1968. **En 2014, la communauté de communes comptait 13 243 habitants, soit une évolution de –1,2%/an entre les deux dernières périodes censitaires (2014-2020)**. Cette baisse s'inscrit dans la tendance observée sur d'autres territoires tels que la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées par exemple, perdant également des habitants (-1%/an), ou encore le département de la Haute-Marne qui suit également cette tendance (-0,8%/an).

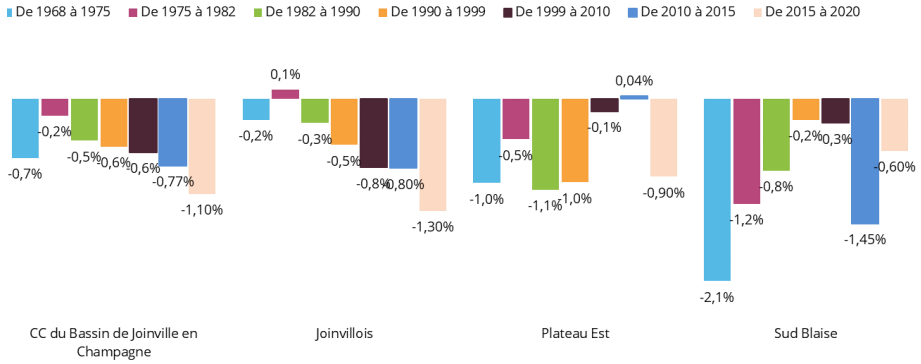
Dans l'Est de la France, ce phénomène est particulièrement lié au déclin de l'industrie métallurgique observé depuis les années 1960. Sans réussir à se stabiliser dans la courbe de l'évolution, le territoire est également marqué par la **difficulté de reconversion économique** ne permettant pas d'enrayer cette perte d'habitants. Au sein du territoire :

- Les communes du secteur Joinvillois connaissent une perte annuelle d'habitants de plus en plus importante avec une exception sur la période 1975-1982 qui connait une légère hausse de 0,1%/an.
- Les communes du Plateau Est ont une tendance de perte d'habitant mais avec des périodes moins marquées entre 1999-2010 et 2010-2015, respectivement de -0,1%/an et +0,01%/an.
- Les communes du Sud Blaise connaissent l'évolution la plus défavorable sur la période 2009-2014, enregistrant -1,3%/ an mais aussi la plus favorable entre 2014 et 2020 avec une perte de seulement 0,6% soit deux fois moins que la CCBJC.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2020
Source : INSEE RP 2020



Taux d'évolution démographique annuel depuis 1968
Source : INSEE RP 2020



3. …et le départ d'actifs

Entre 2014 et 2020, le déficit démographique s'explique en partie par un **défaut d'attractivité qui entraine le départ des actifs du territoire (-0,7% de croissance démographique par an lié à un solde migratoire déficitaire).** Le départ d'une partie de la population active en âge d'avoir des enfants du territoire intercommunal joue en effet en défaveur de la natalité et accentue de fait le vieillissement de la population, comme en témoigne le solde naturel de -0,4% sur la même période. A l'échelle des infra-territoires :

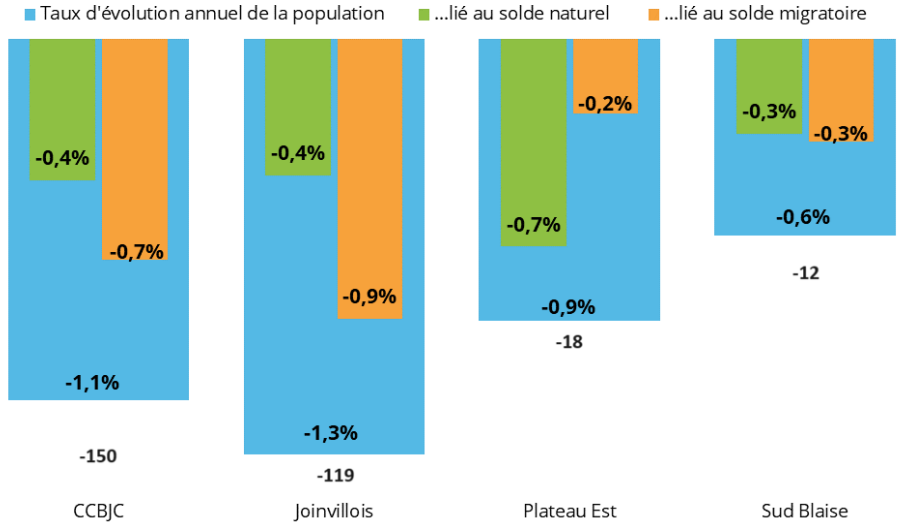
- Les deux secteurs du Joinvillois et du Sud Blaise subissent ce phénomène avec un solde migratoire négatif depuis 1975 respectivement de -0,9% et de -0,3% entre 2014 et 2020. L'impact de ces départs est d'autant plus important qu'ils ne sont pas compensés par des retours immédiats ou un renouvellement de la population locale. La ville de Joinville se trouve également confrontée à une concurrence de villes offrant une gamme de services et d'opportunités plus étendues (Nancy, Metz, Reims…).
- En revanche, les communes du Plateau Est connaissent une trajectoire différenciée avec une croissance annuelle davantage portée entre 1999 et 2014 par le solde migratoire (+0,6%) que le solde naturel (-0,6%), qui peut être liée à l'attrait d'actifs dans le laboratoire de l'ANDRA proche, avant de perdre ce dynamisme sur la période 2014-2020 (-0,2%).

4. Des tendances démographiques hétérogènes au sein du territoire

Entre 1999 et 2009, les communes au Nord du territoire affichaient les taux d'évolution annuelle les plus favorables, bénéficiant en partie de la perte d'attractivité de Saint-Dizier et Wassy. Ce constat s'est inversé temporairement jusqu'en 2014 au profit des communes du Sud Joinvillois et du Sud Blaise. De 2014 à 2020 seules quatre communes connaissent une croissance à plus de 2% tandis qu'une décroissance importante se concentre au Nord mais aussi dans d'autres comme Epizon ou Nully.

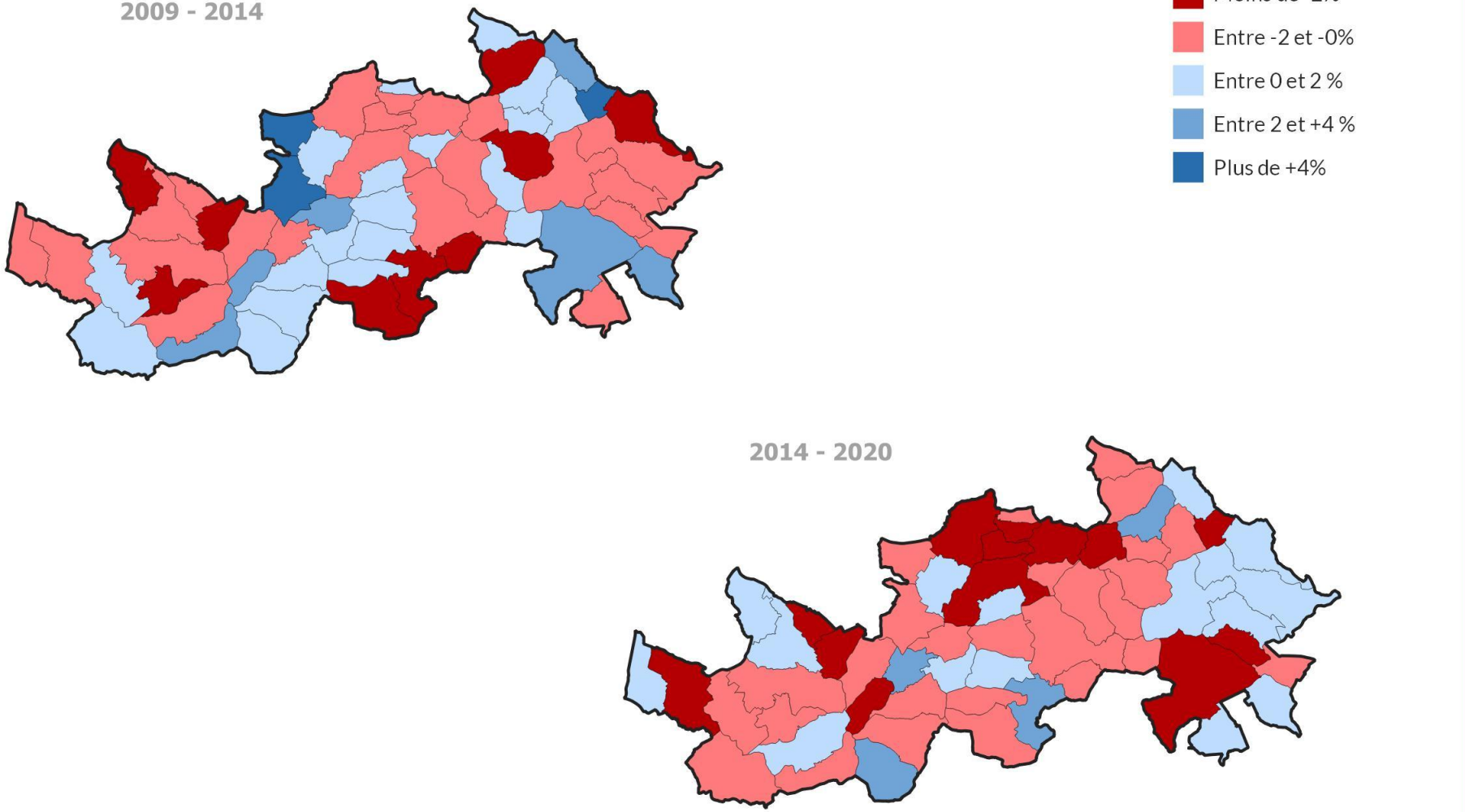
Enfin, d'autres communes profitent également du desserrement de Bar-sur-Aube, ainsi que d'autres pôles voisins

Moteurs de l'évolution démographique entre 2014 et 2020
Source : INSEE RP 2020



Évolution de la population entre 2009 et 2020

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



Réalisation : CITADIA, Juin 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020

CITADIA

II. Un territoire vieillissant comme en témoigne la composition des ménages

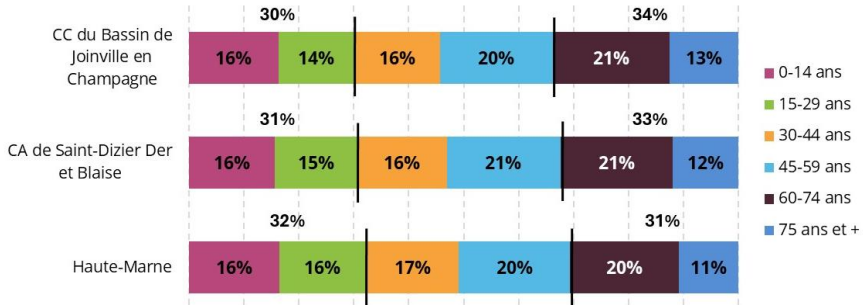
1. *Un vieillissement de la population qui nécessite d'adapter l'offre résidentielle*

Sur l'ensemble la communauté de communes en 2020, la part de personnes de plus de 60 ans observée (33,8%), dépasse légèrement les parts départementales (32,4%) et celles de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées (31,7%). De plus, cette classe d'âge tend à prendre de l'importance (2,4 points supplémentaires en 2020 par rapport à 2014) au profit des moins de 30 ans en diminution (30,1% en 2020 contre 31,7% en 2015).

Si cette **tendance au vieillissement de la population** se généralise à l'échelle nationale (indice de jeunesse de 0,96 en 2020), elle implique d'importants enjeux pour un territoire rural tels que l'**adaptation du parc de logements, de l'offre de services et des équipements à la population.**

L'**indice de jeunesse** correspond au rapport entre la part des personnes âgées de moins de 20 ans et la part des personnes âgées de plus de 60 ans. Il permet de qualifier un territoire de vieillissant, ou au contraire d'en apprécier les caractéristiques liées à une population jeune.

Répartition de la population par classe d'âge
Source : INSEE RP 2020



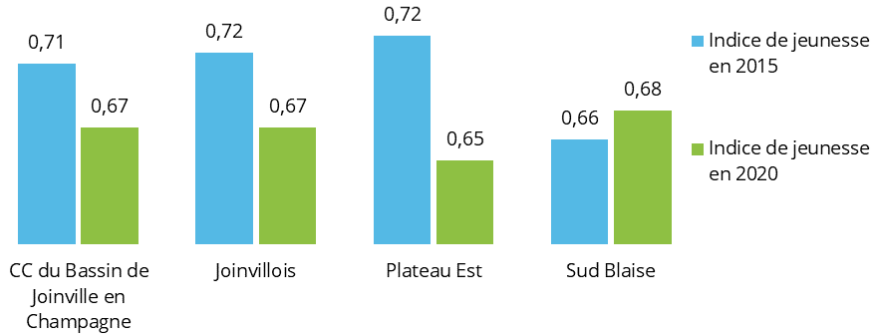
Cette répartition des âges est également à mettre en lien avec l'indice de jeunesse, qui s'élève en 2020 à 0,67 contre 0,71 en 2015 pour la CCBJC. **Il baisse ainsi moins rapidement dans le territoire par rapport au département,** où l'indice passe de 0,72 à 0,67 sur la même période et ainsi se rejoignent.

La répartition au sein du territoire montre également que l'indice de jeunesse est plus élevé en continuité des pôles d'emplois voisins de Saint-Dizier et Chaumont, sur les franges Nord et Sud du territoire dans la vallée de la Marne.

En effet, dans les espaces ruraux isolés ou sous faible influence urbaine, trois phénomènes sont constitutifs d'une part de l'augmentation de la part des plus de 60 ans dans la population locale (vieillissement de la population) et d'autre part de l'augmentation en valeur absolue du nombre de ces personnes (gérontocroissance) :

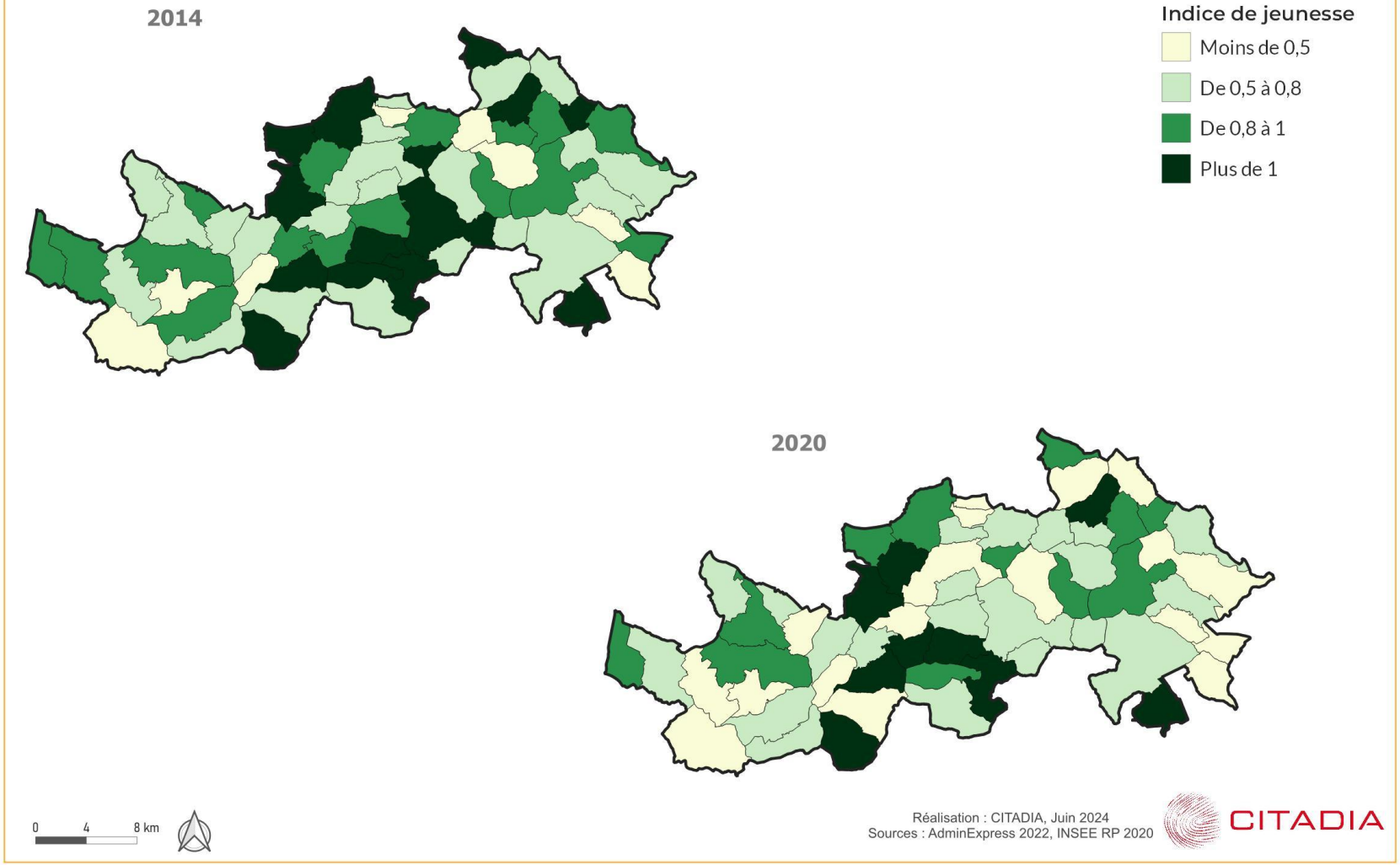
- L'allongement de l'espérance de vie depuis plusieurs décennies est à l'origine de la gérontocroissance : les zones rurales sont marquées par la présence longue et continue d'octogénaires et de nonagénaires. Ainsi, la coexistence de quatre voire cinq générations est fortement répandue ;
- On constate une stagnation du renouvellement démographique liée à une faible natalité, qui retarde le remplacement des générations ;
- Les phénomènes migratoires contribuent au vieillissement de la population car ils se caractérisent par un départ des jeunes en âge de travailler vers les zones urbaines et parfois par l'installation de retraités venus d'ailleurs.

Evolution de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RP 2020



INDICE DE JEUNESSE DE LA POPULATION EN 2014 ET 2020

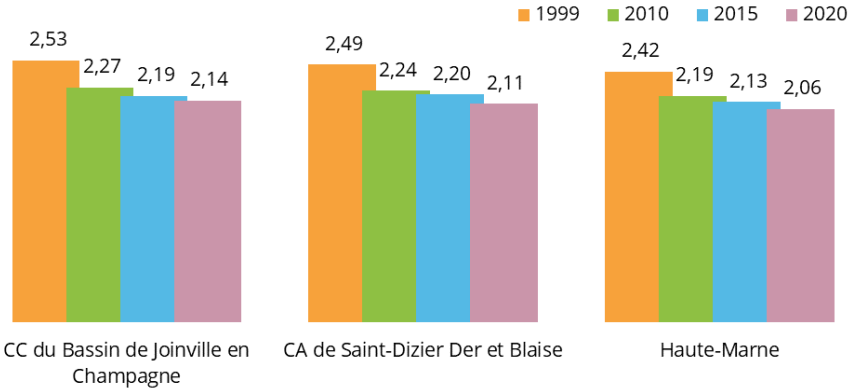
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



2. *Des petits ménages surreprésentés en écho à une population vieillissante*

En 2020, on compte 2,14 personnes par ménage sur la CCBJC, **soit une taille des ménages plus élevée que celle du département (2,06)** et de la CA voisine (2,11).

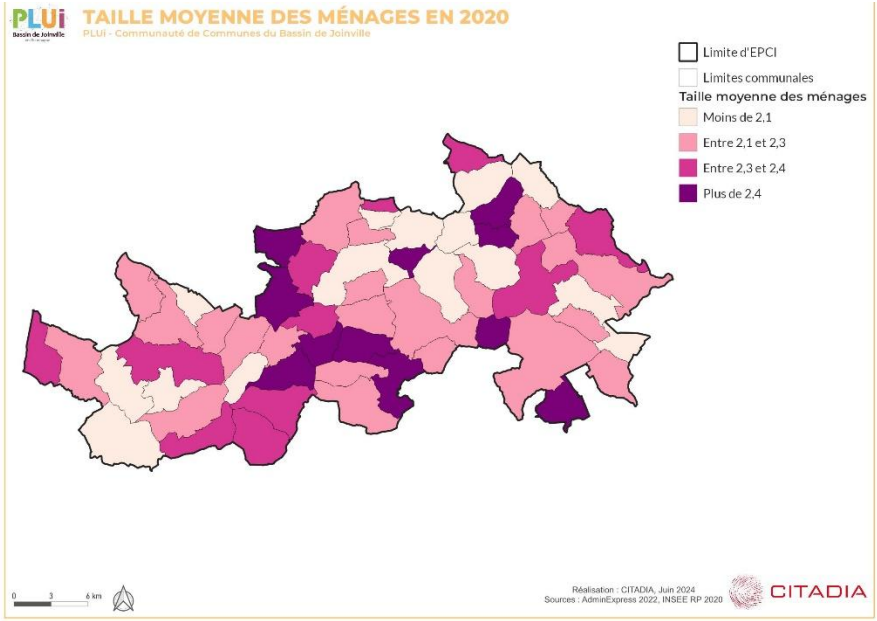
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999
Source : INSEE RP 2020



Si l'allongement de la durée de la vie a entrainé une **réduction généralisée de la taille moyenne des ménages**, cette dernière est plus marquée concernant la CCBJC depuis 1999, dont la population était particulièrement jeune et active. Ce phénomène résulte de la combinaison de plusieurs facteurs :

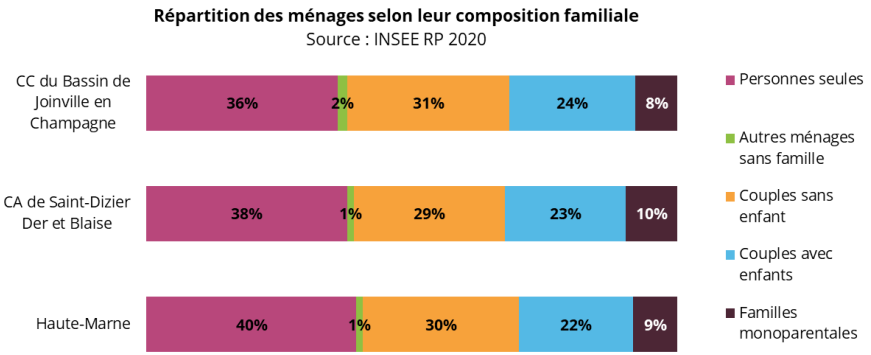
- Une natalité peu dynamique ;
- Un vieillissement de la population ;
- Une augmentation du nombre de ménages unipersonnels (ménages composés d'une seule personne) causée par la décohabitation des jeunes ou encore l'augmentation du nombre de séparations/divorces ou de perte du conjoint.

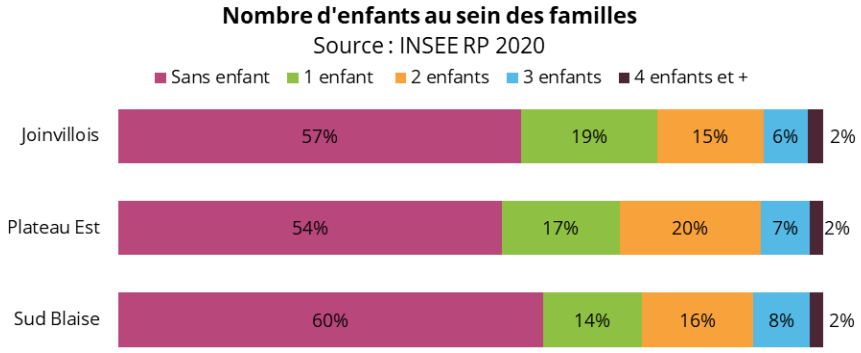
Le desserrement des ménages est davantage prononcé sur les communes concentrant des fonctions de centralité et reste plus contenu sur les communes rurales, plus attractives pour les familles avec enfants où la taille moyenne des ménages dépasse 2,4 personnes (cf. carte ci-dessous : Busson, Tremilly, etc.).



A contrario, **Joinville, ou Poissons sont des communes privilégiées pour l'installation des plus petits ménages** du fait notamment :

- De la présence d'un parc résidentiel plus diversifié, tant du point de vue de la typologie, du statut d'occupation que de la taille des logements ;
- D'une offre en commerces, équipements et services permettant de pallier aux difficultés de mobilité.





De la même manière, la **composition des ménages souligne le profil moins familial du territoire** avec plus de couples sans enfants (30,6%) par rapport à la CA voisine (28,5%). Le profil des ménages du territoire s'inscrit néanmoins dans celui de la Haute-Marne, avec peu de couples avec enfants (23,8% et 21,6%).

La CCBJC connait toutefois une proportion de familles nombreuses légèrement supérieure au département (respectivement 8,7% et 8,2%) et le Sud Blaise en accueille la plus grande proportion (10%).

III. Une offre résidentielle à adapter aux situations de précarité des ménages

1. *Une part importante de retraités, à mettre en relation avec le phénomène de vieillissement de la population*

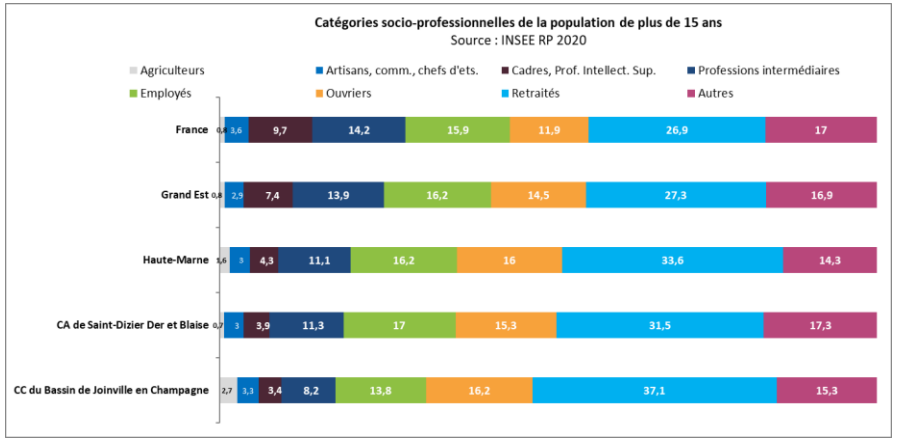
Le territoire de la CCBJC compte trois grandes catégories socio-professionnelles :

- **Les retraités** : ils représentent 37% des habitants soit une part plus importante que dans la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées (31,5%) et dans la Haute-Marne (33,6%). Cette part tend à augmenter rapidement (+3,1 points de % entre 2015 et 2020).
- **Les ouvriers** qui constituent 16,2% des actifs. Ils constituent une part plus importante que la CA voisine et le département.
- **Une représentation importante de la catégorie « Autres »** (15,3%), correspondant aux personnes sans activité professionnelle : chômeurs n'ayant jamais travaillés, élèves ou étudiants…

Les catégories les moins représentées sont les employés (13,8%), les professions intermédiaires (8,2%), viennent ensuite les cadres et professions intellectuelles supérieures (3,4%), les artisans (3,3%), et en dernier les agriculteurs exploitants qui constituent 2,7% des actifs du territoire.

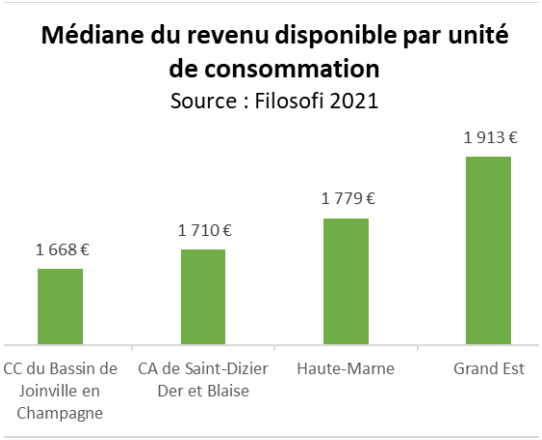
Cette répartition va de pair avec les caractéristiques du tissu économique, où le secteur industriel est l'un des principaux porteurs de l'économie locale. Toutefois, ces profils témoignent également des difficultés du territoire à offrir des emplois aux actifs.

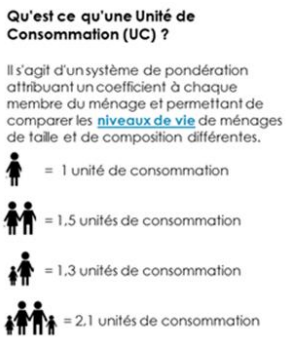
D'autre part, si la tendance au vieillissement peut être vue comme un désavantage pour le territoire, il peut également être perçu comme une opportunité permettant de relancer l'attractivité des centres-bourgs. Cette question nécessite toutefois d'être réfléchie en lien avec les enjeux thermiques, d'accessibilité et de qualité des logements existants.



2. *Des niveaux de revenus qui attestent de la fragilité sociale d'une partie de la population*

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne présente un revenu médian annuel par unité de consommation en deçà des situations départementales et régionales. En effet**, le revenu médian des habitants s'élève en 2021 à 1 667 €/mois soit 112 € de moins que la moyenne départementale (1 779€/mois).**

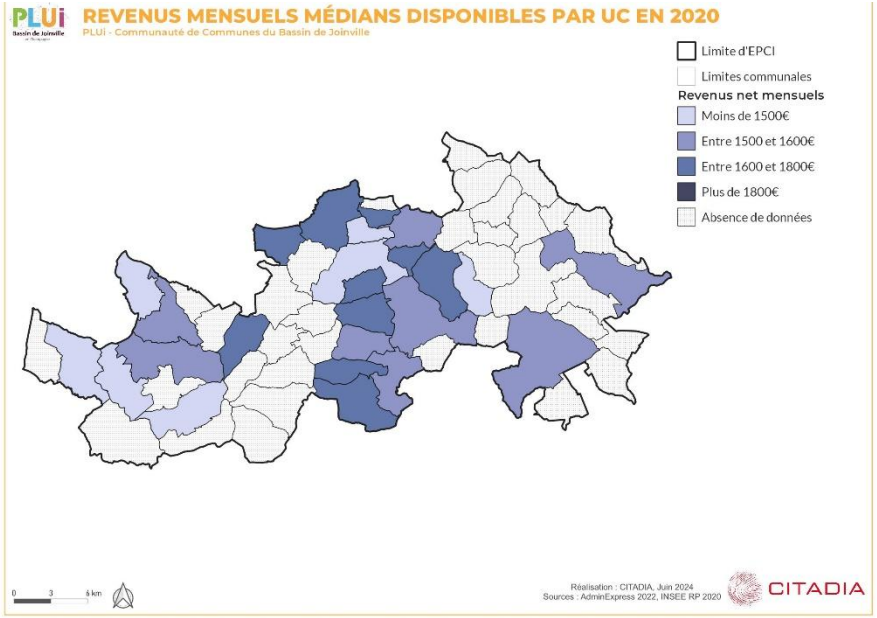




Cette différence est à mettre en lien avec la part importante de ménages **ouvriers et employés aux revenus plus modestes, couplé au taux de chômage élevé** (15,47% en 2020 contre 17% en 2015). Le territoire se distingue par ailleurs de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées par un niveau de revenus plus faible, les CSP supérieures étant surreprésentées dans les agglomérations.

Les niveaux de revenus à l'échelle communale mettent en lumière l'hétérogénéité des situations des revenus des ménages sur la CCBJC : la première couronne de Joinville concentre les niveaux de revenus les plus élevés tandis que les communes rurales périphériques sont quant à elles en situation de fragilité.

Ces tendances sont à mettre en perspective avec les caractéristiques intrinsèques du territoire pouvant être à l'origine d'une situation de précarisation des ménages (précarité énergétique sur le parc de logement ancien, isolement géographique et vulnérabilité liée aux transports, etc.).



Par ailleurs, des stratégies résidentielles concernent les couches moyennes et populaires, qui voient dans l'accès à la propriété en zone rurale une forme d'échappatoire aux espaces urbains défavorisés et une opportunité d'accès à un statut social ainsi revalorisé. Si l'implantation de ces populations aux revenus modestes participe du renouvellement des forces sociales des espaces ruraux, elles se situent généralement plus en marge des échanges économiques.

Atouts

- Une stabilisation de la décroissance démographique sur le Plateau Est portée par un solde migratoire légèrement négatif qui témoigne de son attractivité peut être liée à la proximité du pôle d'emploi de l'ANDRA.
- Un secteur plus familial sur le Sud Blaise, profitant notamment de biens immobiliers peu onéreux et du desserrement des pôles voisins (Bar-sur-Aube, La Porte du Der, Brienne-le-Château…).

Faiblesses

- Un ralentissement de la croissance économique depuis les années 1970, en lien avec le retrait du nombre d'emplois suite au ralentissement structurel de l'activité industrielle caractérisant le territoire.
- Des tendances qui soulignent le vieillissement de la population avec d'une part, des profils de ménages de moins en moins familiaux et une hausse des personnes seules d'autre part.
- Des ménages fragiles aux revenus relativement faibles, renforçant leur vulnérabilité face aux fluctuations des marchés de l'emploi et de l'immobilier.

Défis

- Endiguer la baisse de population en retenant, fidélisant les jeunes ménages et en renforçant l'attractivité au bénéfice du renouvellement de la population et de la mixité générationnelle.
- Faire du vieillissement une opportunité pour développer une politique de « bien-vivre à la campagne » en développant et diversifiant l'offre de logements, services et équipements en adéquation aux différentes tranches d'âges des personnes âgées.

Chapitre 2 : Habitat

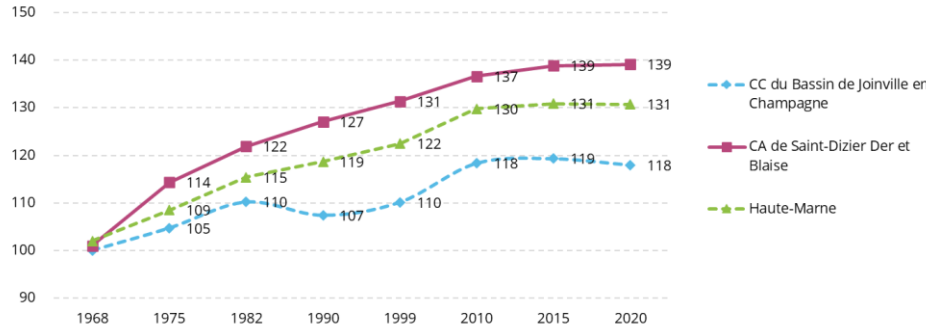
I. Un parc de logements ancien à rénover et adapter aux nouvelles exigences des ménages

1. *Une augmentation continue du volume du parc de logements, à l'inverse de la courbe démographique*

En 2020, le parc de logements du territoire est composé de 7 391 logements, soit 83 logements en moins depuis 2014. La **Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne connait une évolution du parc composée de quatre phases :**

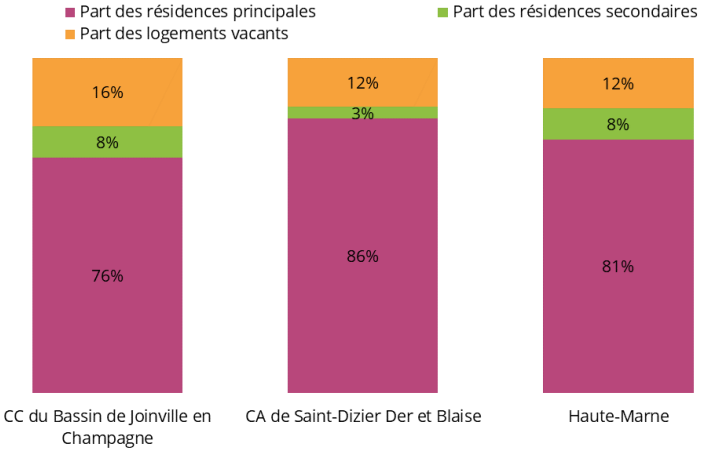
- Une progression du parc entre 1968 et 1982 ;
- Une stabilisation de la production entre les années 1980 et 2000 ;
- Une augmentation significative des logements de 2000 à 2014 ;
- Une baisse modérée entre 2014 et 2020.

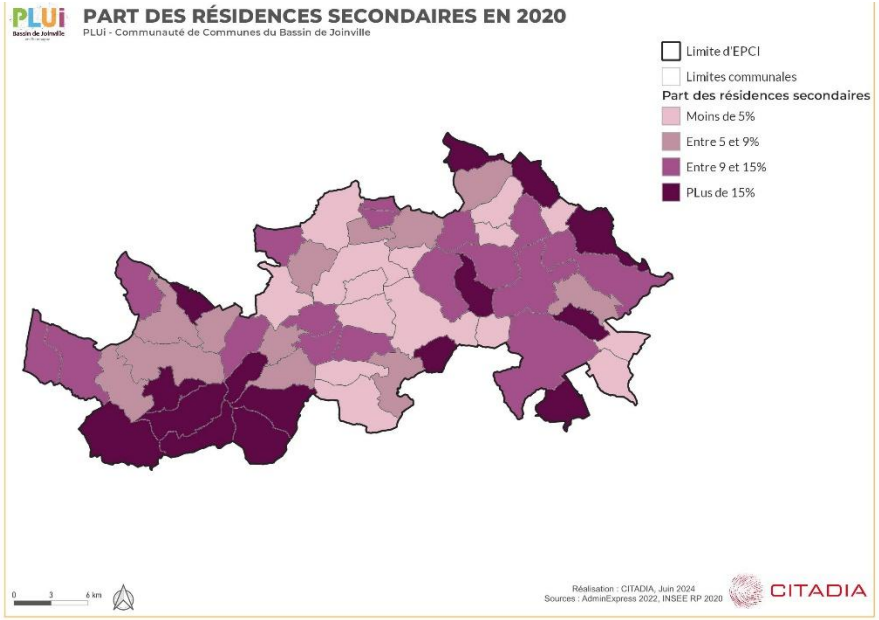
Evolution du parc de logements en base 100 depuis 1968
Source : INSEE RP 2020



Le parc se compose essentiellement de résidences principales (76,2%), une part moins élevée par rapport à la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées (85,6%) et à la moyenne départementale (80,6%) compte tenu d'une **part de logements vacants élevée (16,2%).** En outre, la CCBJC se compose d'une **large part de résidences secondaires (7,6%)** situées principalement sur les communes aux couronnes extérieures à l'Est (Lezéville, Cirfontaines-en-Ornois, Paroy-sur-Saulx) et à l'Ouest (Beurville, Bouzancourt…) du territoire. Ce chiffre, **s'il peut témoigner d'une attractivité saisonnière du territoire pour les ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité**, est à questionner en raison de potentiels biais statistiques (résidences secondaires non occupées, situation de succession complexe, etc.).

Répartition des logements par catégorie
Source : INSEE RP 2020





La mesure de la **vacance** constitue un indicateur de la qualité de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

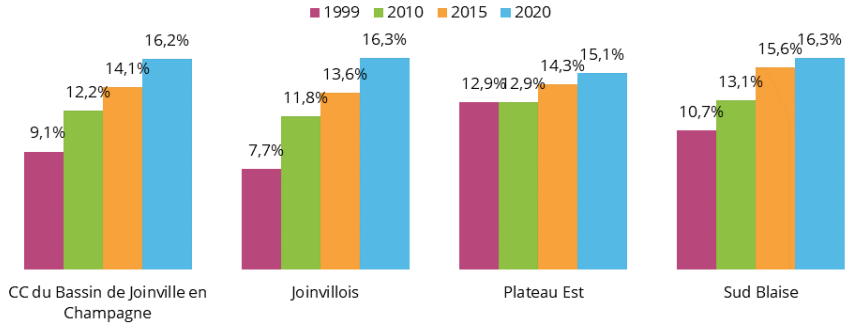
On distingue deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.

- La vacance structurelle : au-delà d'une vacance de deux ans les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages, (vétusté, taille…) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux…).

Le taux de vacance, de 16,2% en 2020, ne cesse de croître depuis 1999 et illustre une **perte d'attractivité du parc de résidences principales : le nombre de logements vacants a presque doublé.** Celle-ci s'explique aussi bien par le départ des habitants que l'inadéquation du parc à la demande des ménages d'aujourd'hui (confort, accessibilité, dépense énergétique réduite…) aux revenus plus modestes pour entreprendre des travaux de rénovation. A noter qu'un biais statistique existe toutefois : en effet le bailleur Hamaris souhaitant renouveler une partie de son parc a entrepris la démolition de celui-ci. Cette action a ainsi pour conséquence de vider volontairement les logements, donnant lieu à une augmentation de la vacance, puis une diminution du parc total. Dès lors, le bilan triennal du PLUi devra permettre la mise à jour des données INSEE et Filocom pour une meilleure visibilité de l'évolution du parc.

Evolution de la part des logements vacants depuis 1999
Source : INSEE RP 2020



L'évolution plus marquée du taux de vacance dans le secteur Sud Blaise (16,3%) et le faible taux de résidence principale (69,5%) confirme le déficit d'attractivité de ce secteur.

La commune de Joinville est particulièrement impactée par la **vacance avec 458 logements en 2020 (23% du parc).** Le taux de vacance du secteur de comparaison est donc largement influencé par la situation spécifique de la commune-centre. Les démarches entreprises régulièrement par la commune, que ce soit dans le cadre de son OPAH-RU ou la manifestation « Osez Joinville », tendent néanmoins à produire leurs effets avec :

- 20 immeubles sortis de l'abandon soit 155 logements dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI),
- 125 logements locatifs sociaux démolis,
- 35 logements sociaux résidentialisés,
- 398 logements réhabilités.

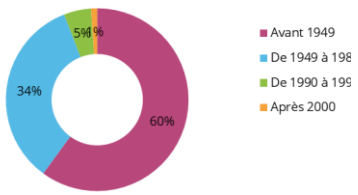
Par ailleurs, les entretiens stratégiques menés avec les élus ont permis de montrer que l'OPAH-RU rencontre toutefois moins de succès auprès des propriétaires bailleurs. A mi-parcours, le bilan de l'opération qui vise initialement l'amélioration de 138 logements en 6 ans (74 de propriétaires occupants et 64 de propriétaires bailleurs) est en effet plus mitigé pour les propriétaires bailleurs :

- 56 logements améliorés de propriétaires occupants
- 9 logements améliorés de propriétaires bailleurs

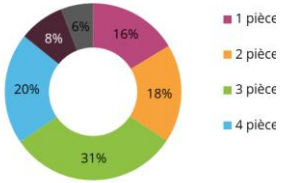
D'autres dispositifs sont mis en œuvre en faveur d'une amélioration globale du parc de logements tels que la réalisation de travaux participatifs, qui, au-delà des dispositifs classiques, permettent d'embellir le patrimoine existant en associant divers acteurs (entreprises, riverains, associations, organismes publics…).

En matière de typologie de logements, en 2015 cette **vacance touche principalement le parc ancien** (44,28% ayant été construits avant 1949), collectif (55% contre 45% pour l'individuel) et de taille moyenne (T3 à T4). Concernant la vacance des logements de petite taille, alors que l'offre récente propose des typologies de style T1 ou T2 en accord avec le desserrement des ménages, le taux de vacance relativement élevé témoigne d'une inadaptation certaine de ce qui est proposé. De fait, certains élus ont précisé qu'un certain nombre de personnes âgées souhaite rester à domicile, ne voulant pas occuper des petits logements et délaissant l'offre proposée.

Année de construction des logements vacants
Source : Filocom 2015

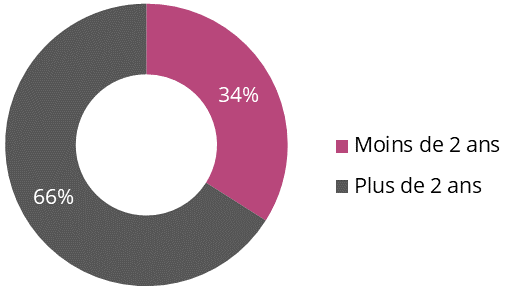


Typologie des logements vacants
Source : Filocom 2015



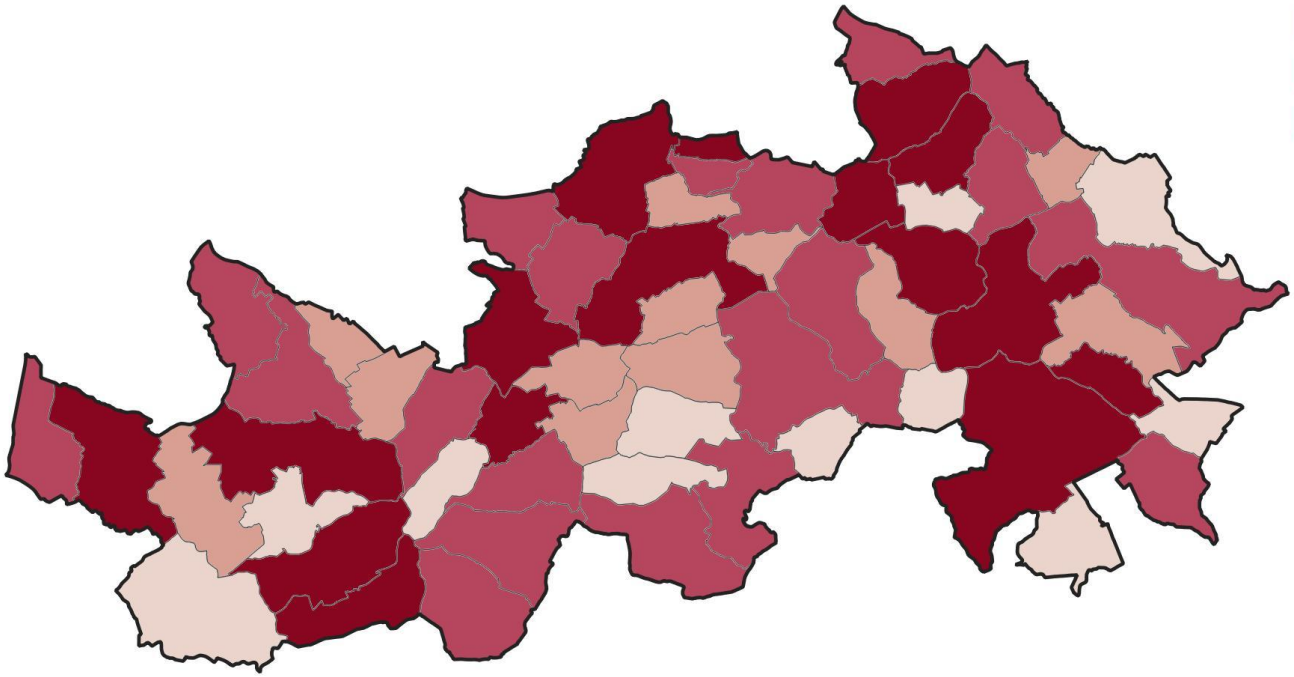
66% des logements connaissent une vacance conjoncturelle d'une durée supérieure à 2 ans (durée de mise sur le marché des logements entre deux occupants) **pour lesquels la situation de non-occupation est généralement difficile à résorber.**

Durée de la vacance
Source : DHUP 2023



LOGEMENTS VACANTS EN 2020

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



Réalisation : CITADIA, Juin 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020

CITADIA

2. Un gisement conséquent d'immobilier mutable : une ressource stratégique pour le développement résidentiel du territoire ?

Dans le contexte d'un marché immobilier très détendu, l'introduction sur le marché de bâtiments mutables ou de logements vacants nécessitant de lourds investissements doit être calibrée par des objectifs réalistes prenant en compte les difficultés des acteurs locaux à proposer des leviers incitatifs suffisamment attractifs pour déclencher ces décisions de remise en état de leur bien et de mise en vente (ou location) par les propriétaires.

En effet, la capacité à rentabiliser des travaux d'amélioration, de réhabilitation ou encore de changement de destination du bâti s'apprécie en fonction des prix pratiqués sur le marché local. Les communes du Bassin de Joinville en Champagne sont inscrites dans un marché où les prix pratiqués pour la vente ou la location sont très bas. En dépit des dispositifs existants (en particulier les aides proposées par l'ANAH), la concurrence du parc existant en bon état, voire l'offre de terrains nus à bâtir, sont alors trop importantes pour rentabiliser l'investissement financier lié aux travaux lourds. Ainsi, bon nombre de propriétaires exercent une rétention immobilière forte sur les biens potentiellement mobilisables, restreignant alors fermement les chances de (ré)occupation de ces derniers.

Par ailleurs, nombre de biens vacants ne répondent plus aux besoins actuels des populations, que ce soit en termes de mitoyenneté, de taille de terrain, ou d'exposition.

Outre la mobilisation du parc existant, les cœurs villageois des communes de la CCBJC présentent de grandes potentialités pour l'accueil de nouvelles constructions. Elles se caractérisent en effet par la présence de nombreux espaces non bâtis (dents creuses) ou partiellement bâtis mais peu denses (potentiel de divisions parcellaires). Au total, la CCBJC compte près de **16,16 hectares de potentiels fonciers.**

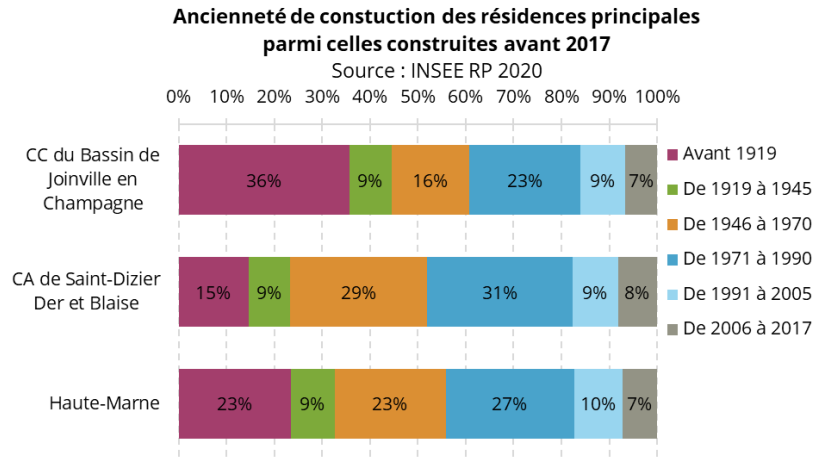
Le territoire est également marqué par la présence de nombreuses friches qui présentent un potentiel de mutation et de reconversion. Ces espaces délaissés et déjà artificialisés présentent en effet un fort potentiel pour l'accueil de nouvelles vocations. Au total, près de **28,3 hectares de friches** ont été recensés sur le territoire.

Pour davantage de détails sur l'analyse chiffrée des gisements, cf tome 1.C du Rapport de présentation sur la justification des choix retenus.

3. Un parc ancien, témoin de la richesse patrimoniale locale mais inadapté aux critères d'installation des ménages d'aujourd'hui

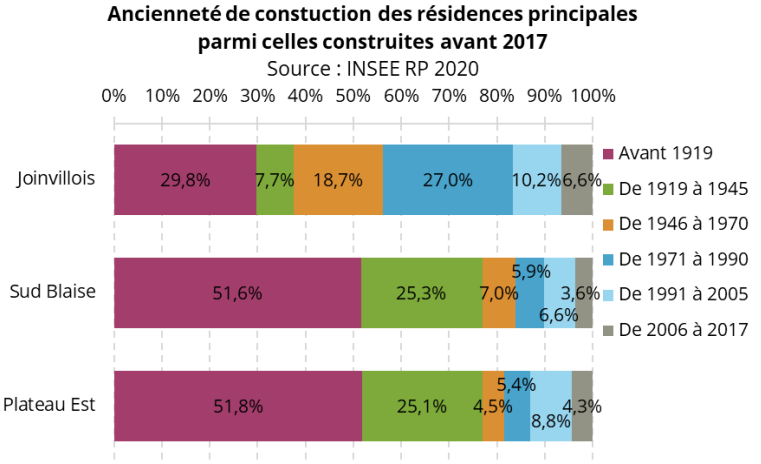
A l'échelle du territoire, 35,53% des logements ont été construits avant 1919, contre 23,25% à l'échelle départementale et 14,51% au niveau de CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées ce qui témoigne de **l'ancienneté du parc.**

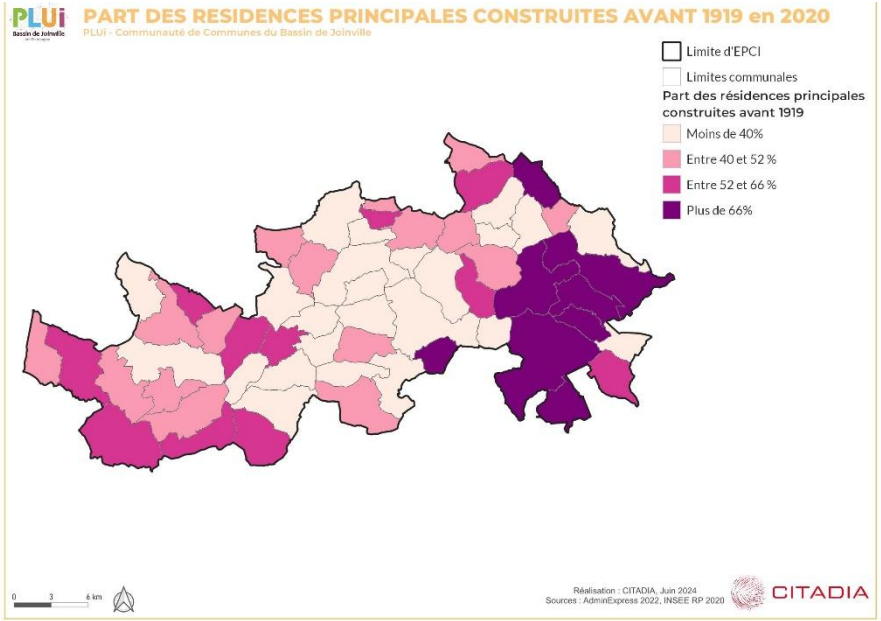
Le territoire de la CCBJC est ainsi confronté **aux problématiques d'entretien et rénovation** (précarité énergétique, ergonomie des constructions, etc.) et ce, malgré un **caractère patrimonial affirmé** (châteaux, maisons de vignerons, corps de ferme, etc.). Les élus ont par ailleurs témoigné lors d'entretiens de la présence de marchands de sommeil et de situations de mal logement. 30 à 50 immeubles (majoritairement de 3 logements maximum) seraient indignes à Joinville.



La part de logements anciens varie toutefois selon les communes et secteurs :

- La **part de logements anciens est particulièrement élevée dans le Plateau Est avec 51,8% construits avant 1919** comme sur les communes de Chambroncourt, Epizon, Lezéville, Saudron, Germay, mais également sur certaines communes du Sud Blaise telles que Beurville, Cirey-sur-Blaise, et Bouzancourt.
- Les **communes au Nord du territoire disposent d'un parc globalement plus récent**, avec moins de 40% des logements antérieurs à 1919 ;
- Le **secteur Joinvillois détient quant à lui le parc le plus récent** du territoire avec 27% construits entre 1970 et 1990. La commune de Joinville détient toutefois un parc ancien situé dans le centre-bourg.





Enfin, la part des constructions récentes (après 2005) sur la CCBJC est similaire à celle du département et de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées.

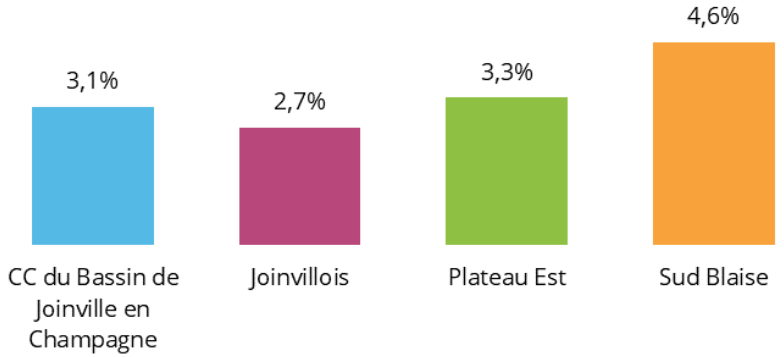
Ces chiffres démontrent un **renouvellement relativement lent de l'offre sur les petites communes rurales qui accueillent ponctuellement des projets de lotissements.** En effet, souvent trop onéreux pour être réhabilité, le bâti ancien est laissé vacant au profit de nouvelles constructions.

4. *Une ancienneté du parc à l'origine de situations d'inconfort et de potentielles situations de précarité énergétique*

L'ancienneté du parc de logements couplée à la faiblesse des revenus d'une partie des occupants peut conduire à **une absence de mise à niveau en termes de confort, voire à une dégradation progressive du parc, si les propriétaires ne sont pas en capacité d'investir financièrement dans leur logement ou de régler les charges d'entretien.**

Ainsi, sur le territoire, **3% des résidences principales ne sont pas équipées de pièce d'eau** (salle de bain avec baignoire ou douche), sans compter les logements vacants qui peuvent également être dans cette situation, mais dont l'absence de recensement de la population ne permet pas de connaître le niveau d'équipement.

Part des résidences principales sans salle de bains
Source : INSEE RP 2020

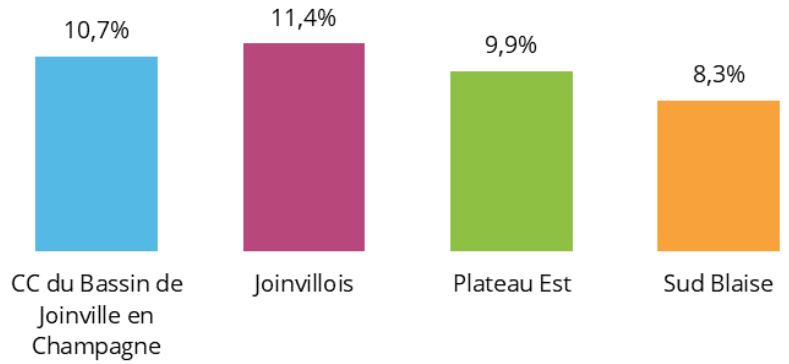


Ces logements inconfortables sont davantage présents sur le **secteur Sud Blaise (4,6%) et un peu moins sur ceux du Joinvillois (2,7%).**

De même, l'analyse des modes de chauffage met en lumière **10,07% du parc de résidences principales dotées de chauffage électrique sur le territoire**.

Ce type de chauffage est généralement considéré comme énergivore car bénéficiant que de peu d'inertie thermique (notamment pour les logements anciens n'ayant pas fait l'objet d'isolation thermique particulière), mais aussi coûteux ; l'électricité étant plus chère que les autres énergies. Ainsi, les frais liés au chauffage pour ces logements sont généralement plus importants.

Part des résidences principales avec chauffrage électrique
Source : INSEE RP 2020



Des situations de précarité énergétique peuvent ainsi être présentes au sein du parc de logements avec chauffage individuel électrique, notamment lorsqu'il s'agit de maisons (ce qui est le cas d'une grande partie des logements dans la plupart des communes), celles-ci étant par nature plus énergivores que les appartements qui, pour une partie des murs, n'ont pas de contacts directs avec l'extérieur.

Ces disparités sont également à corréler avec l'âge du bâti. Les communes concernées par des situations d'inconfort détiennent généralement un bâti plus ancien. A l'inverse, la dynamique de construction de certaines communes favorise un renouvellement du parc en équipant les nouveaux logements adaptés aux demandes de confort énergétique.

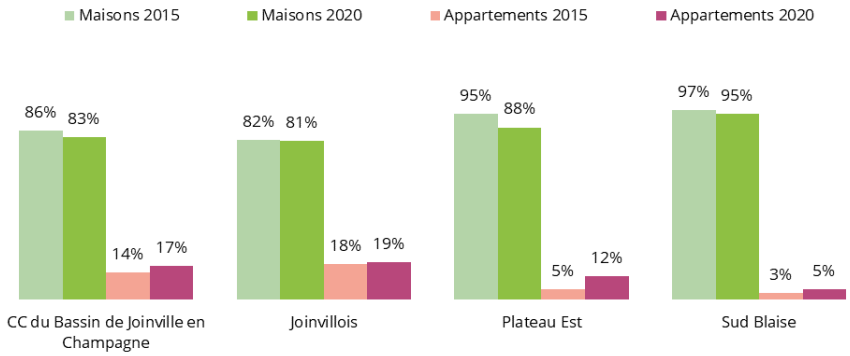
Si les situations de précarité énergétique touchent plus fortement les ménages aux ressources modestes, elles peuvent également poser des difficultés aux ménages disposant de ressources intermédiaires, notamment quand les coûts liés au chauffage sont couplés à des frais importants liés aux déplacements (ce qui est le cas dans les territoires ruraux).

5. Un parc de logement qui ne répond qu'en partie à la demande locale

Au regard du profil rural du territoire, le parc de logements est principalement composé de maisons (83%) en comparaison au département (76%), et témoigne du **modèle dominant de la propriété individuelle à la campagne**. En effet, le parc est également largement occupé par des propriétaires (70%).

L'offre de logements est plus diversifiée dans les communes du Sud Blaise, dans le prolongement de Joinville.

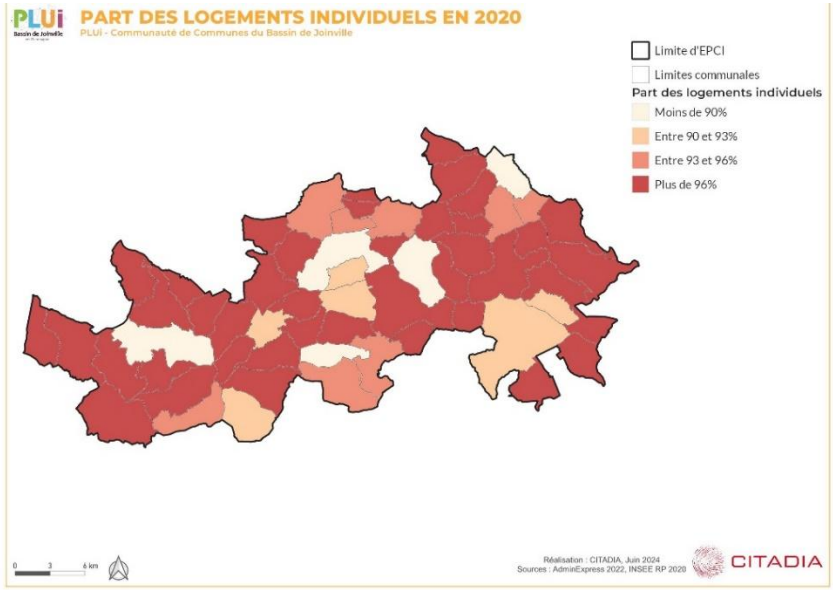
Répartition du parc par type de logement
Source : INSEE RP 2020



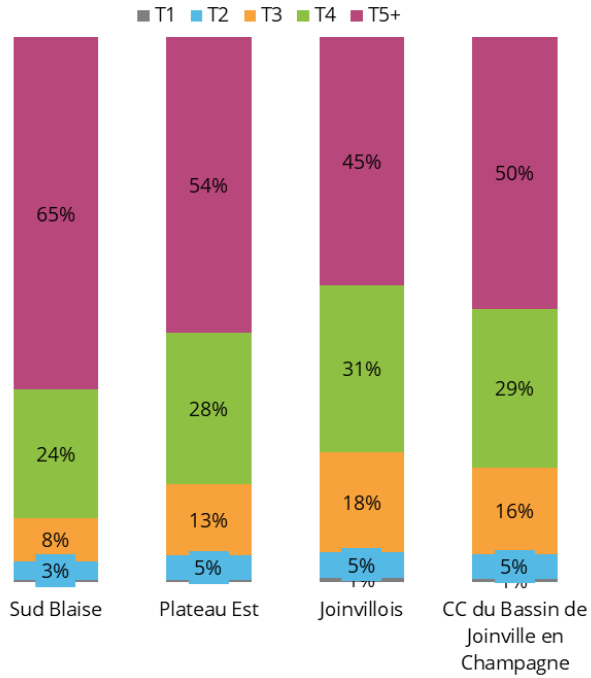
La **diversité de l'offre dans le secteur du Joinvillois garantit une plus grande liberté de choix** aux ménages en termes de taille et typologies de logements.

En corrélation au caractère monotypé du parc, les logements de grandes tailles (4 pièces et plus) sont surreprésentés avec 79% de la CCBJC.

Aussi, au regard des caractéristiques des ménages (majorité de familles sans enfants, diminution rapide de la taille moyenne des ménages, etc.) et du processus de vieillissement largement engagé sur certaines communes, ces chiffres **interrogent sur la capacité du territoire à loger les personnes ayant des besoins qui diffèrent du logement familial** (personnes âgées, jeunes actifs, personnes isolées, etc.) **et pour lesquels les revenus inférieurs aux moyennes départementales et nationales ne favorisent pas l'installation dans des logements sous-occupés.** D'autre part, comme certains élus ont pu l'évoquer lors des entretiens stratégiques, il est difficilement envisageable pour un ménage de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel sur une seule commune du territoire. En effet, peu de villages proposent des typologies différenciées de logements, et nécessitent souvent d'être rénovées si elles existent. A contrario, les logements accessibles ou rénovés sont loués très rapidement surtout quand ils disposent d'un petit jardin. Les exigences nouvelles portent surtout sur du logement individuel avec petit jardin (certain confort) et des logements sociaux intermédiaires (petites maisons en bande).



Répartition des résidences principales par typologie
Source : INSEE RP 2020

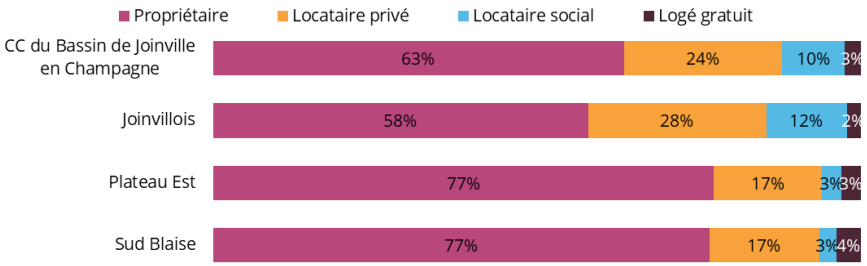


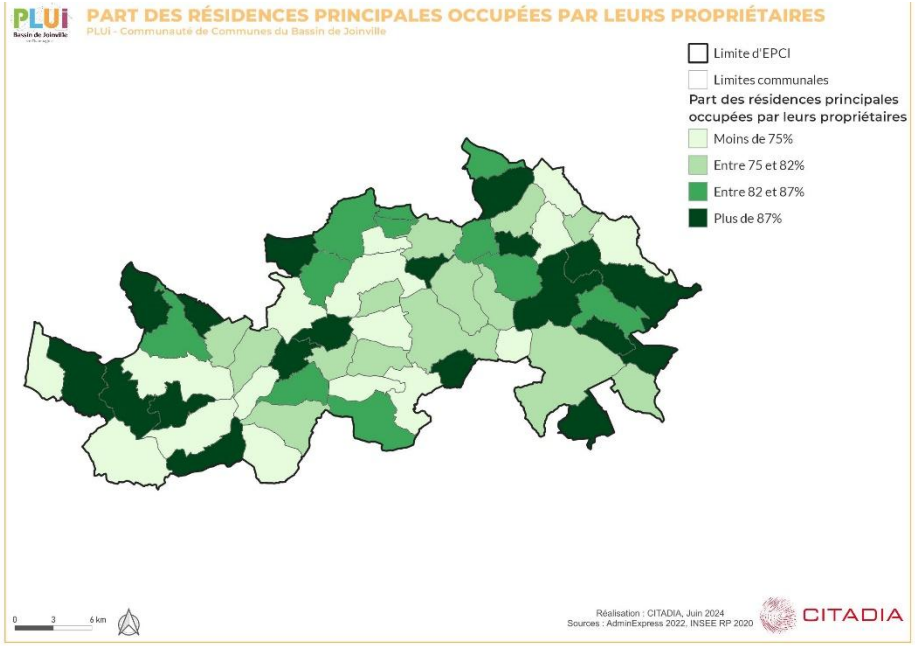
6. *Une majorité de propriétaires occupants en lien à la tonalité rurale du territoire*

Les secteurs présentant plus de 70% de propriétaires occupants se retrouvent sur le Plateau Est et le Sud Blaise (77%). **Le secteur Joinvillois présente un taux légèrement inférieur, disposant d'une offre locative privée et publique plus importante (40%).**

Le parc locatif est naturellement plus représenté dans le bourg centre de Joinville.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation -
Source : INSEE RP 2020





Si le marché immobilier détendu garantit l'accès à la propriété des ménages, ceux-ci n'ont pas forcément les moyens de rénover leur logement. On remarquera néanmoins sur la carte ci-contre que la part des propriétaires occupants dans le secteur du Plateau Est est plus importante en cohérence à l'attrait de populations extérieures et à son parc de logements globalement plus récent (cf. carte Ancienneté du parc). En outre, des moyens sont déployés pour réhabiliter et maintenir l'image attrayante des communes de ce secteur.

7. Un parc privé potentiellement indigne fortement présent sur le territoire et particulièrement au sein du parc locatif privé

Dans les tableaux suivants : les données PPPI 2013 ont été délivrées pour la géographie datant de 2013.

Le taux de PPPI des communes disposant de moins de 100 résidences principales du parc privé et d'une donnée secrétisée concernant les logements indignes n'est pas affiché car la marge d'erreur est trop importante pour pouvoir afficher un taux fiable.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est une estimation obtenue à partir du croisement entre deux données. Il repose sur l'hypothèse que les résidences principales du parc privées de médiocre qualité, habitées par des ménages à faibles ressources seraient potentiellement indignes du fait d'une moindre capacité de ces ménages à réhabiliter leur logement.

Sur le territoire de la CCBJC, près de 431 Résidences du Parc Privé (RPP) sont identifiées comme potentiellement indignes en 2013, soit un taux de PPPI de 8,4%, largement supérieur au taux du département (4,4%) et du territoire du SCoT (4,4%).

10% des logements indignes se trouvent à Joinville (74 RPP). Si la problématique est donc relativement diffuse sur cette intercommunalité, Joinville apparait proportionnellement plus concernée par la problématique, car elle enregistre le taux le plus élevé sur la communauté de communes (parmi les taux estimables avec une marge d'erreur limitée).

	Nombre de RPP potentiellement indigne en 2013	Part de RPP potentiellement indigne sur l'ensemble des RPP
Joinville	74	6.5%
Leschères-sur-le-Blaiseron	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Lezéville	[11:20[	*Donnée non exploitable*
Mathons	0	0.0%
Mertrud	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Montreuil-sur-Thonnance	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Morionvilliers	0	0.0%
Mussey-sur-Marne	]0:11[	3,6%
Nomécourt	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Noncourt-sur-le-Rongeant	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Nully	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Pansey	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Paroy-sur-Saulx	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Poissons	[11:20[	6,2%
Rouvroy-sur-Marne	]0:11[	4,0%
Rupt	]0:11[	3,6%
Sailly	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Saint-Urbain-Maconcourt	19	7.6%
Saudron	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Suzannecourt	]0:11[	3,4%
Thonnance-lès-Joinville	33	10.3%
Thonnance-les-Moulins	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Trémilly	]0:11[	*Donnée non exploitable*
Vaux-sur-Saint-Urbain	0	0.0%
Vecqueville	[11:20[	7,8%
CCBJC	**431**	**8.4%**
Dép. Haute-Marne	3 023	4.4%

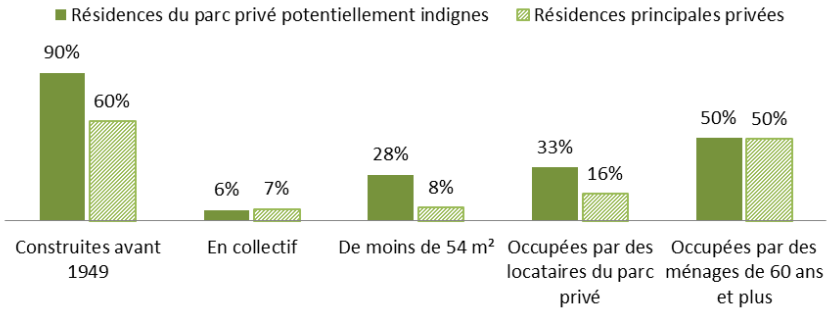
Part du parc potentiellement indigne par commune sur la CCBJC

Source : Filocom 2013, CD-Rom PPPI

Les caractéristiques des logements indignes sur la CCBJC :

- Les résidences principales privées potentiellement indignes sont davantage de type individuel. Cela tient à la structure du parc qui compte un nombre de logements collectifs très réduit (d'après Filocom 2013, 365 appartements sur la CCBJC contre près de 4 760 maisons).
- Le profil des occupants du parc privé potentiellement indigne est plutôt vieillissant avec 50% de ménages de 60 ans. Cette proportion est notamment due à la structure de la population qui est composée d'une population âgée.
- Enfin, le parc privé potentiellement indigne ancien (construit avant 1949), les petits logements (mois de 54m²) ainsi que la part des locataires du parc privé sont largement surreprésentés.

Caractéristiques des résidences principales privées potentiellement indignes sur la CCBJC
Source : Filocom 2013 et CD-ROM PPPI 2013



8. Une offre locative sociale en renouvellement

Communes	Logements sociaux en 2020	Logements sociaux en 2016	Part des logements sociaux sur l'ensemble des communes	Evolution 2016-2020 du nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux sur les résidences principales
Chatonrupt-Sommermont	7	7	1%	0%	6%
Dommartin-le-Saint-Père	6	6	1%	0%	5%
Donjeux	22	22	3%	0%	15%
Doulevant-le-Château	26	20	3%	30%	13%
Échenay	4	4	1%	0%	9%
Fronville	17	19	2%	-11%	14%
Gudmont-Villiers	4	20	1%	-80%	15%
Joinville	474	493	62%	-4%	33%
Mussey-sur-Marne	10	10	1%	0%	7%
Poissons	41	36	5%	14%	14%
Rouvroy-sur-Marne	37	38	5%	-3%	22%
Rupt	10	10	1%	0%	6%
Saint-Urbain-Maconcourt	24	26	3%	-8%	9%
Thonnance-lès-Joinville	24	24	3%	0%	7%
Vecqueville	55	56	7%	-2%	24%
Ensemble	761	791	100%	-4%	16%

La répartition des logements sociaux sur l'ensemble des communes montre que Joinville supporte 62% de l'ensemble du parc locatif social avec 474 logements sociaux en 2020.

Si l'évolution des logements sociaux est globalement en baisse sur l'ensemble des communes, la refonte du parc dans le cadre du plan de rénovation 2015-2021 par le bailleur Hamaris permet d'expliquer en partie cette diminution. En effet, ce dernier a entrepris la destruction d'un certain nombre de logements vacants notamment, afin d'adapter le parc à la demande (logements individuels, accessibilité, etc.).

D'autre part, le Système National d'Enregistrement (SNE) sur l'année 2018 montre qu'il existe 106 demandes pour 81 attributions au sein du territoire, soit un ratio de 1,3 identique à celui de la commune de Joinville. Sur l'ensemble des autres communes, ce ratio est de 1,2. On peut donc conclure que la pression en termes de demande est relativement faible.

Ce constat est toutefois à contrebalancer : en effet, il existe une part de « demande fantôme », c'est-à-dire une demande qui n'est pas exprimée par les ménages. Ces derniers s'autocensurant soit en ne faisant pas de demande de logement social, soit en la privilégiant sur les territoires qui disposent d'une offre relativement développée (exemple : Joinville, Vecqueville, Poissons).

Logements sociaux Hamaris à Poissons et Rupt
(source : CCBJC)

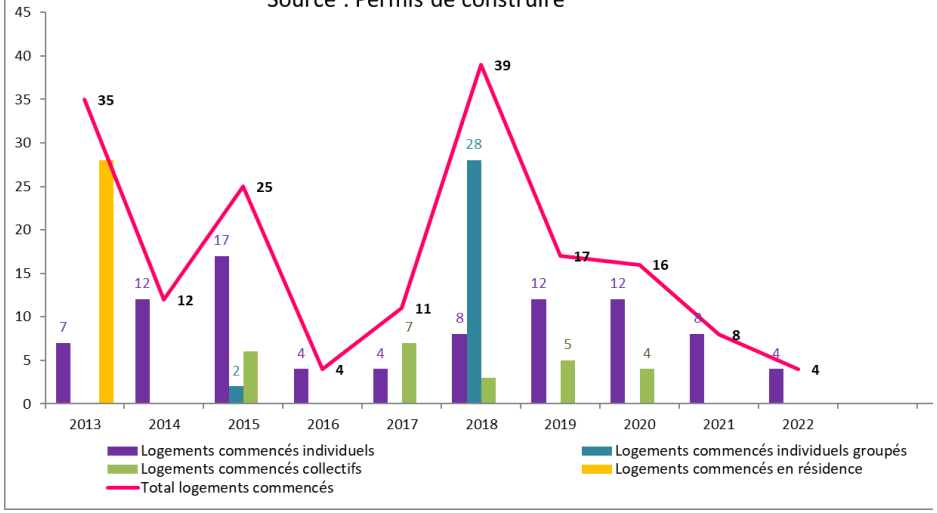
II. La dynamique de construction

1. *Une production limitée de logements neufs…*

La construction de logement de la décennie 2013-2022 peut se décomposer en trois postes :

- Une production de logements portés par l'individuel (51% de l'ensemble de 2013 à 2023) mais qui reste limitée, notamment entre 2016 et 2018 et en 2022.
- Une production de logements collectifs faible et sporadique dépassant une seule fois les logements individuels en 2017.
- Des productions ponctuelles importantes de logements en résidence et individuels groupés en 2013 et 2018 qui représentent 32% des logements construits en une décennie en seulement deux opérations.

Tendances de la construction débutée sur la CCBJC entre 2013 et 2023
Source : Permis de construire

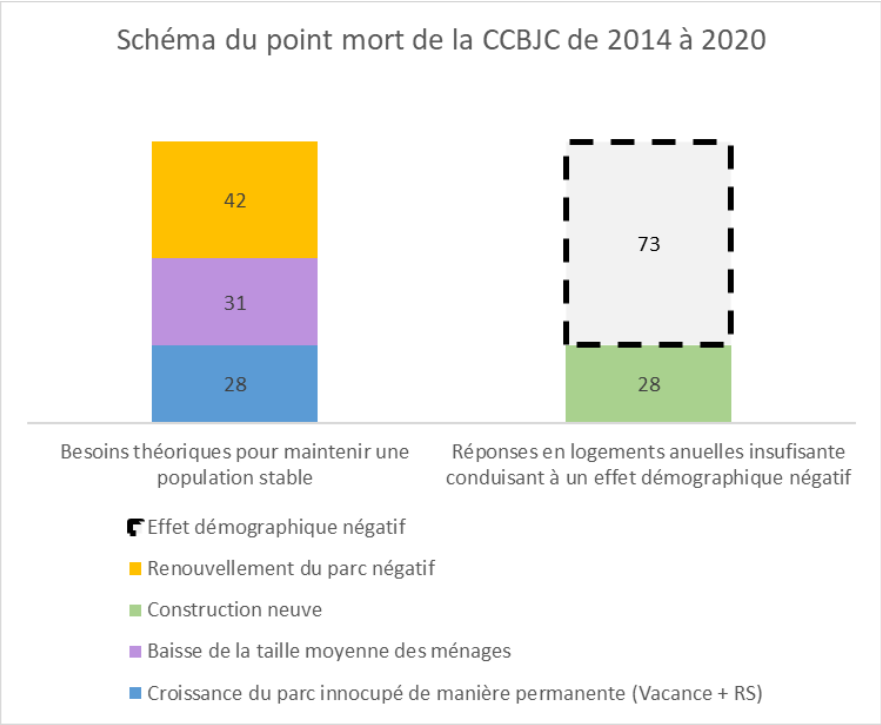


2. *…insuffisante pour répondre aux besoins de la population présente*

Le Point Mort désigne la manière dont a été consommée la construction neuve sur le territoire entre 2014 et 2020, au regard de quatre postes :

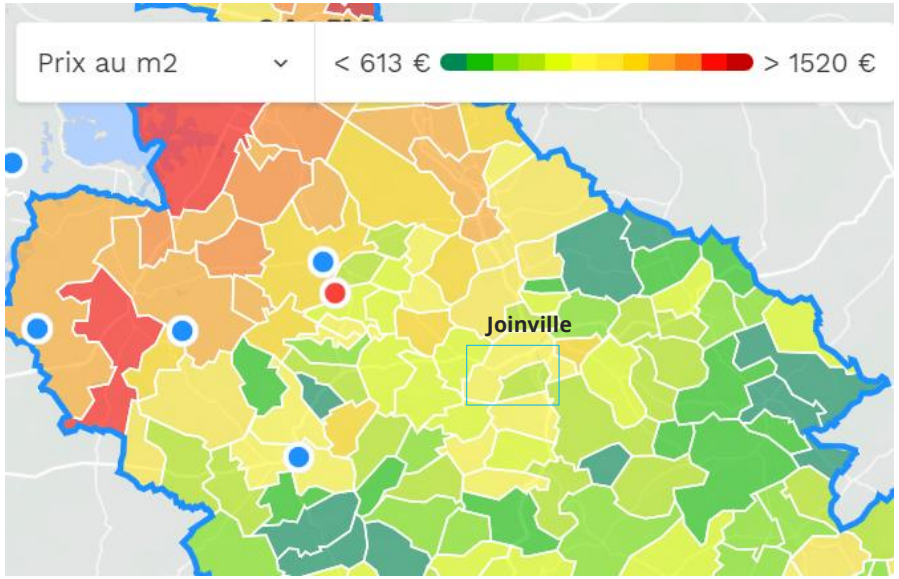
- La vacance de longue durée : 30 logements par an qui n'accueillent plus de population résidente.
- Les résidences secondaires : dont le nombre a diminué de 2 logements par an
- La diminution de la taille des ménages : ce phénomène qualifié de « desserrement » est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations et a généré un besoin annuel de 31 logements.
- Le renouvellement du parc : le solde entre les démolitions de logements et la création de logements au sein du bâti déjà existant par des divisions ou des changements d'usage. Sur la CCBJC, ce poste est le plus important du point mort avec une perte annuelle de 42 logements liée à des démolitions de parc obsolète.

Au total, ces quatre postes ont représenté un besoin théorique de 101 logements par an entre 2014 et 2020. **Or, la construction neuve, à hauteur de 28 logements par an sur la période n'a permis de répondre qu'en partie à ces besoins multiples et n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle, avec un « effet démographique » à -73 logements.**



Les prix immobiliers à la vente en 2024

Source : MeilleursAgents 2024



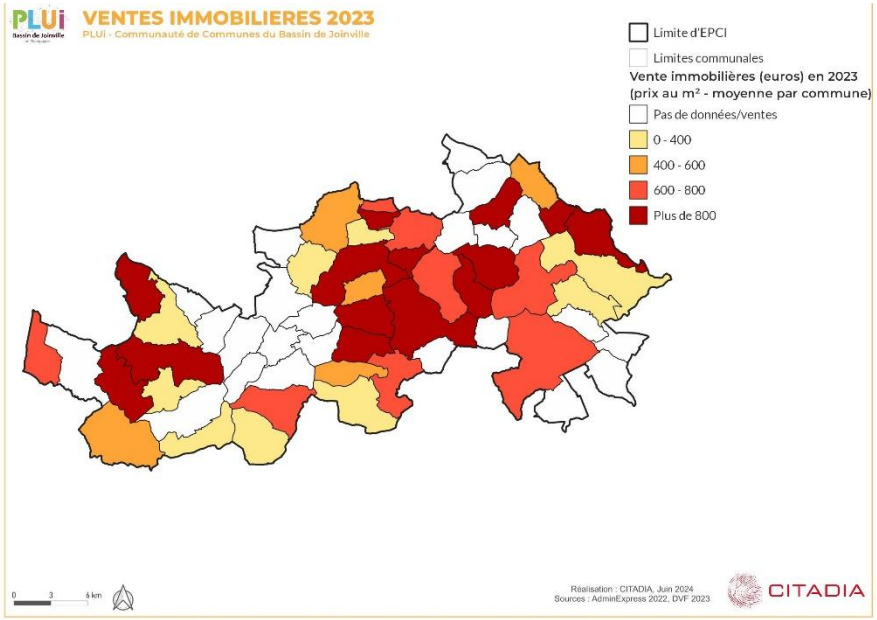
3. *Un marché immobilier détendu dans le contexte régional*

D'après le site MeilleursAgents, les prix de l'immobilier sur le territoire sont compris entre 600 et 1 000€/m² pour une maison, facilitant l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes. Le prix de vente moyen dans la commune de Joinville s'élève à 960€/m² pour une maison.

En comparaison avec le territoire du SCoT, les prix s'élèvent davantage à proximité des pôles urbains comme Saint-Dizier (1 350€/m²).

Par ailleurs, la base de données « Demandes de valeurs foncières », permet de recenser l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années. Les chiffres permettent notamment de constater qu'en 2023, le territoire a enregistré 176 ventes immobilières dont les prix oscillent entre 1475€/m² à Joinville et 239€/m² à Germay. Cet écart important peut s'expliquer en plus que par l'état général du bien et la nécessité de travaux par une demande plus importante dans les communes les mieux desservies en matière de transports et dotées en services et équipements. La carte ci-dessous montre bien que les communes au centre du territoire telles que Joinville ou Suzannecourt enregistrent des prix plus élevés. D'autres communes relais telles

que Rupt et Chatonrupt-Sommermont permettent de se distinguer également avec des prix entre 400 et 600€/m².

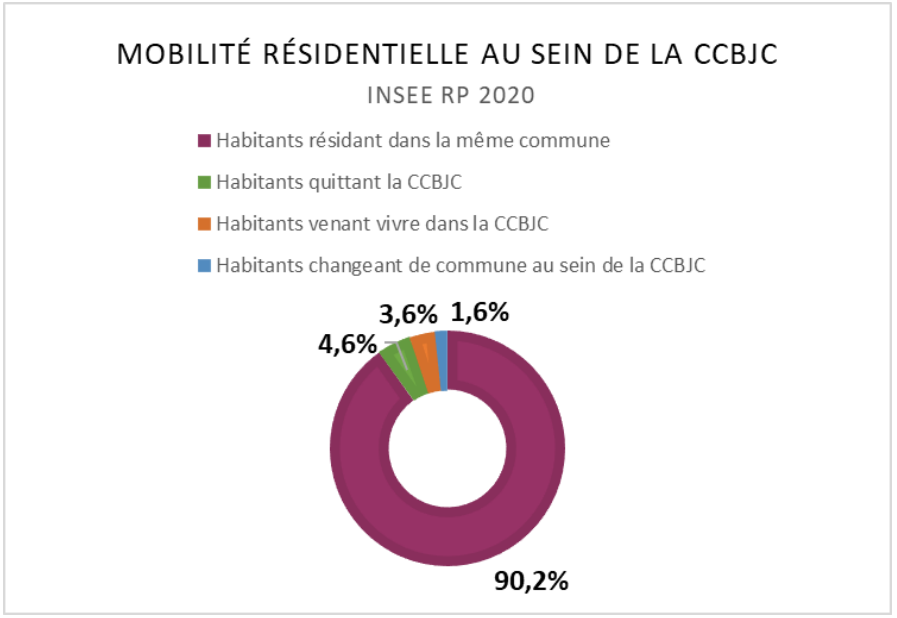


Sur le type de biens vendus, il s'agit principalement de maisons de grande taille : en 2023, 153 ventes sur 176 étaient des maisons, et 101 ventes comportent 4 pièces ou plus contre seulement 13 ventes de T1. Cette répartition atteste des choix que font les habitants de la CCBJC en matière d'habitat, et montre que les maisons dotées de nombreuses pièces sont davantage attractives.

Si les prix permettent aux ménages d'accéder plus facilement à la propriété qu'ailleurs, la faiblesse des ressources des ménages implique néanmoins de plus grandes difficultés à financer des travaux de rénovation. A titre d'exemple, il existe à Joinville des situations de mal-logement dont des cas avérés de marchands de sommeil. L'OPAH-RU (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) menée sur la commune de Joinville a permis de venir en aide aux propriétaires privés par un financement de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) de plusieurs rénovations ou réhabilitations. Au total depuis 2016, 43 logements ont été concernés par ce dispositif pour un montant global de travaux de 447 978 €. Enfin, ces prix abordables questionnent la **possibilité d'attractivité par défaut du territoire**.

4. *Une faible mobilité résidentielle des habitants de la CCBJC*

La CCBJC connaît une très faible mobilité résidentielle, la quasi-totalité des habitants du territoire en 2019 y sont toujours présents en 2020 (92%, soit 11 244 habitants). Au sein du territoire, seuls 197 habitants ont changé de commune.

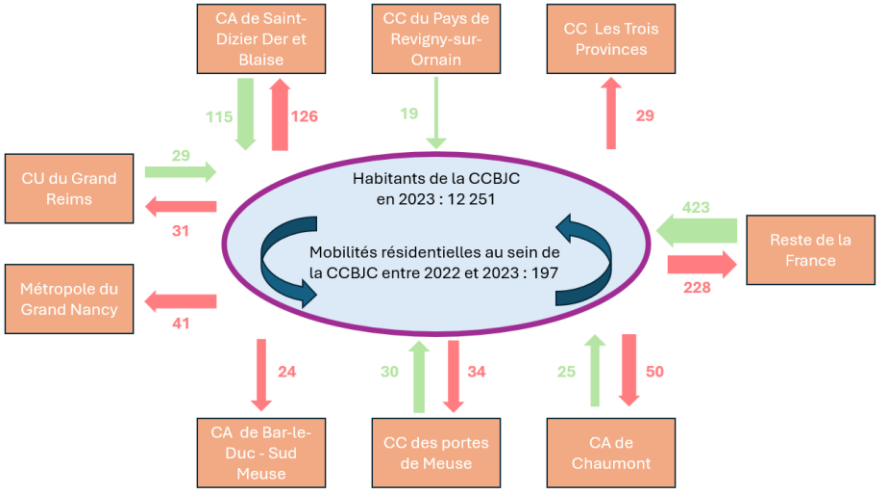


Le bilan entrées/sorties des populations de la CCBJC est négatif, avec 563 habitants quittant le territoire et 444 venant y habiter entre 2019 et 2020. La géographie de ces mobilités résidentielles est limitée. En effet, parmi les habitants de la CCBJC allant vivre en dehors du territoire, 56% restent dans le

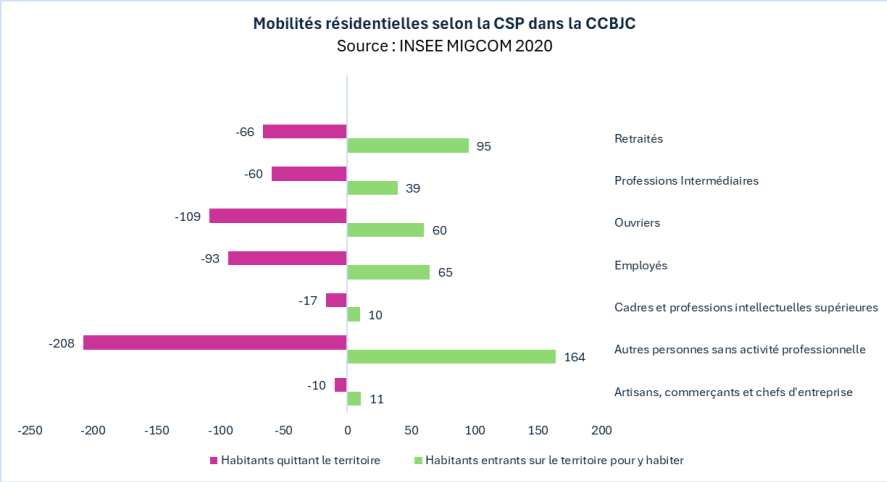
département de la Haute-Marne et 26% dans les départements limitrophes. De même 56% des nouveaux arrivants proviennent de la Haute-Marne et 21% des départements limitrophes.

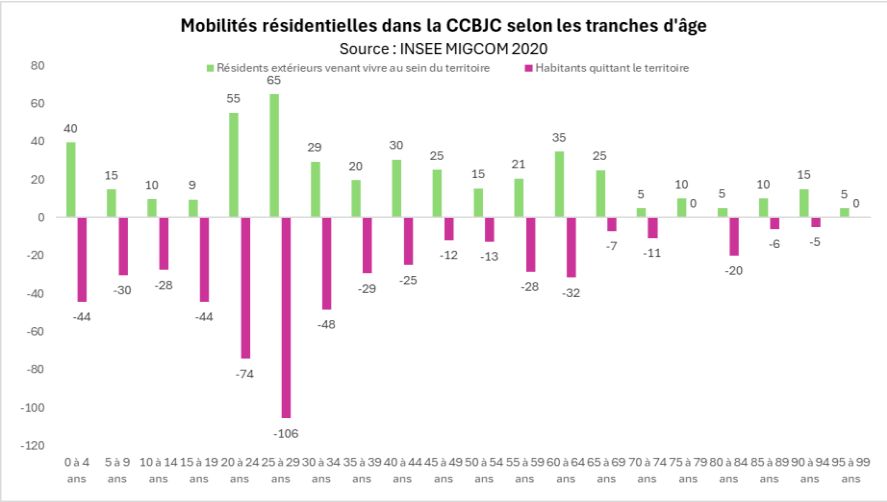
Géographie des mobilités résidentielles de la CCBJC

Source : INSEE RP 2020



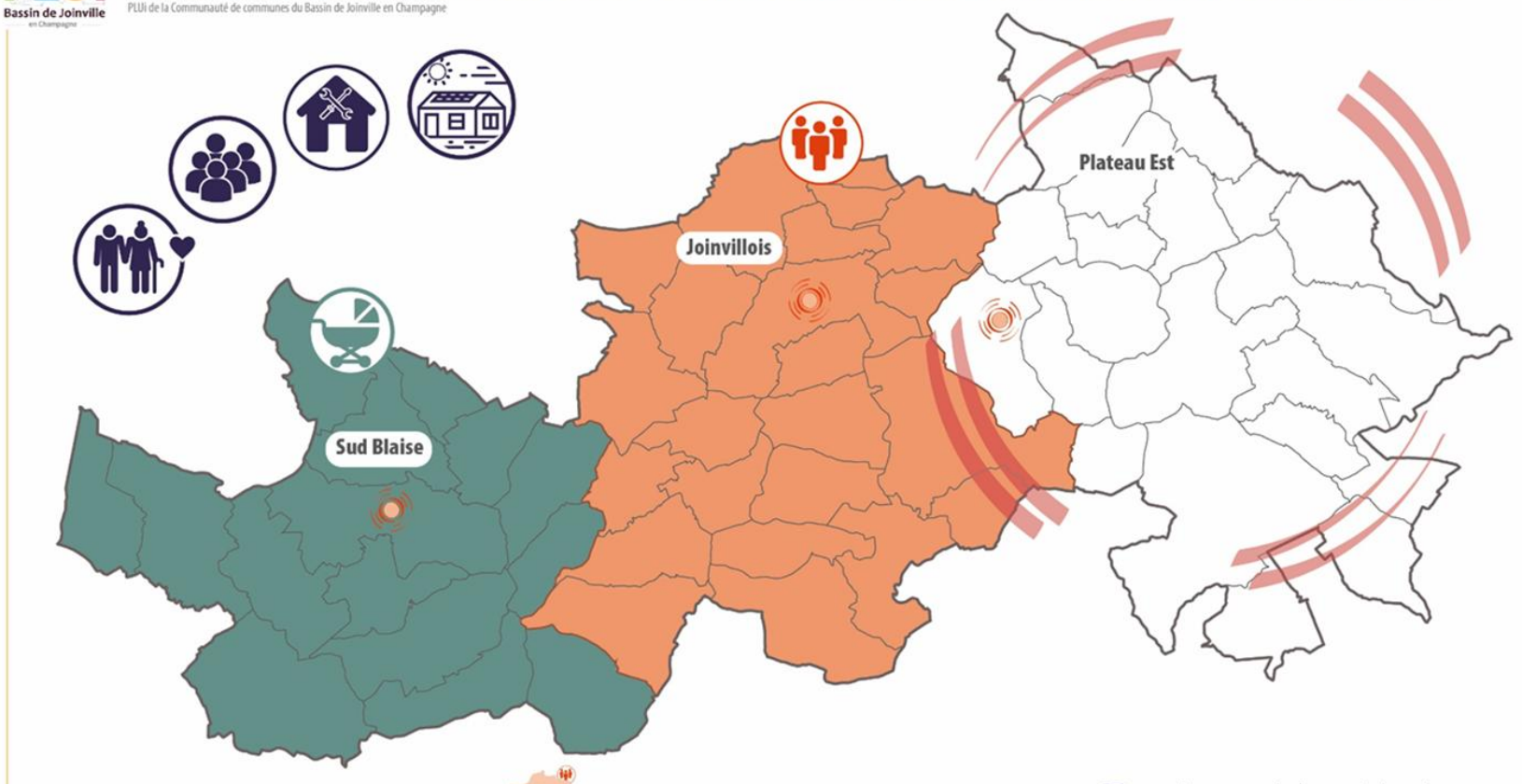
Au-delà d'un potentiel attachement des populations au territoire, ce constat est à mettre en lien avec le niveau de revenu globalement faible des ménages, limitant les capacités à être mobile. De plus, les prix immobiliers exercés dans le territoire sont généralement plus attractifs que dans les territoires voisins, ce qui tend à retenir les populations. La taille des logements au sein du territoire, couplée à leur caractère ancien, peuvent impliquer des dépenses énergétiques et des investissements onéreux pour les populations les plus modestes. La faible polarisation de la CCBJC en matière d'emplois justifie aussi le bilan entrées/sorties négatif pour la quasi-totalité des CSP hormis les retraités. Enfin, l'offre en équipements, notamment scolaires, peut expliquer le fort déficit des habitants de moins de 40 ans.





Agir en faveur de l'attractivité résidentielle et répondre aux besoins induits par les évolutions démographiques

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



Relancer l'attractivité du Plateau Est avec une offre adaptée et répondant aux besoins des résidents

Encourager le développement démographique et résidentiel du coeur du territoire et des communes les plus dynamiques

Accompagner le desserment des ménages en proposant des typologies diversifiées de logements, adaptés au profil rural de la CCBJC

Profiter du profil plus familial du Sud Blaise et d'un parc de logements de grande taille pour encourager l'installation des ménages familiaux

Accompagner le vieillissement de la population afin d'en faire un atout pour le territoire en adaptant les logements à la perte d'autonomie

Mettre en oeuvre des outils adaptés afin d'engager la remise sur le marché des logements vacants et redorer l'attractivité des centres-bourgs

Encourager la réhabilitation du patrimoine ancien et garantir la bonne performance énergétique en rénovant les logements et en soutenant financièrement les propriétaires

Sources : IGN,
Réalisation : Citadia Conseil - juin 2019

Atouts

- De nombreux logements de grandes tailles, permettant d'accueillir des ménages familiaux.
- Des prix immobiliers attractifs dans un cadre de vie de qualité.
- Un patrimoine caractéristique de l'histoire locale (passé viticole, passé industriel), attractif pour les résidences secondaires et valorisable sur le plan touristique.
- Des populations fortement ancrées sur le territoire.

Faiblesses

- Une forte part de logements très anciens qui ne correspondent plus à la demande actuelle (inconfort, taille, localisation, dépenses énergétiques…).
- Une progression continue de la vacance de longue durée, difficile à qualifier et résorber.
- Une surreprésentation de grands logements, peu adaptés au desserrement des ménages, que ce soit pour des jeunes, personnes âgées ou personnes séparées.
- Un risque d'attractivité par défaut du territoire, reléguant des populations ne pouvant se loger plus près des pôles d'emplois voisins (Wassy, Saint-Dizier, Chaumont…).
- Des logements anciens, qui bien que facilement abordables, nécessitent des travaux de rénovation conséquents pour être « habitables » et impliquent des investissements difficilement supportables pour les ménages aux ressources plus modestes.

Défis

- Anticiper la poursuite de la baisse de la taille des ménages en diversifiant l'offre de produits immobiliers par la création de logements intermédiaires adaptés à l'identité rurale du territoire.
- Assurer une offre de logements permettant de satisfaire une diversité de parcours résidentiels sur le territoire intercommunal et en nombre suffisant.
- Identifier et qualifier la vacance avant la mise en place d'outils adéquats afin de remettre des logements sur le marché, redorer l'attractivité des centres-bourgs et villages tout en limitant l'urbanisation en extension des tissus existants.
- Etudier les possibilités d'étendre les dispositifs mis en œuvre à Joinville pour réhabiliter le patrimoine ancien, rénover les logements et soutenir financièrement les propriétaires.
- Lutter contre la précarité énergétique et les situations d'inconfort en se saisissant des outils adéquats à l'échelle intercommunale pour améliorer l'habitat (OPAH-RU, plateforme de rénovation énergétique…) et communiquer auprès des propriétaires sur les aides existantes.
- Permettre aux personnes âgées et personnes souffrant de handicap de vivre dans de bonnes conditions de préférence à domicile en adaptant les logements à la perte d'autonomie (incitation auprès des bailleurs, domotique…).

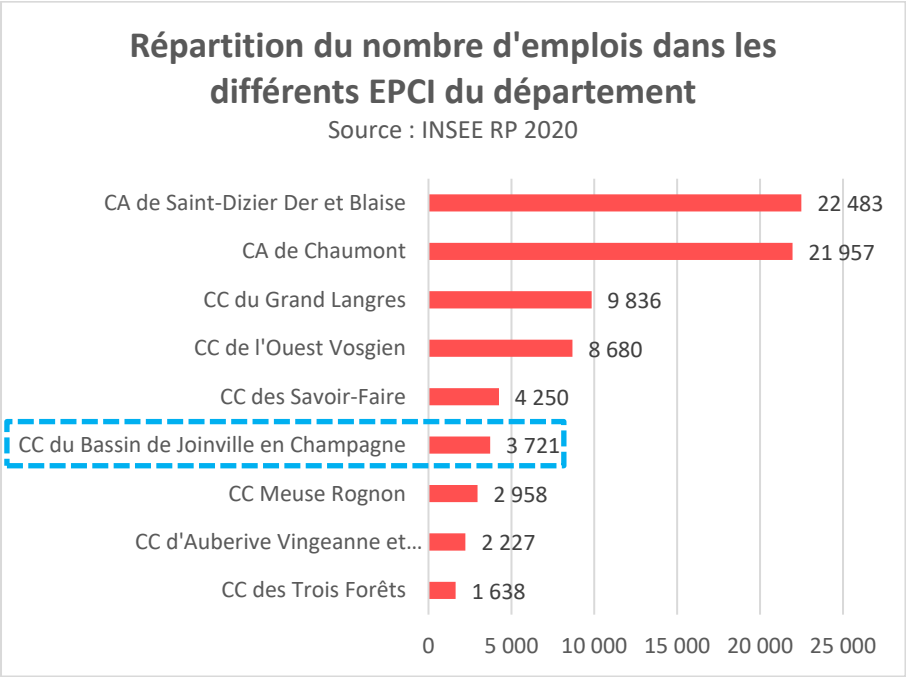
Chapitre 3 : Economie

I. Evolution générale de l'emploi

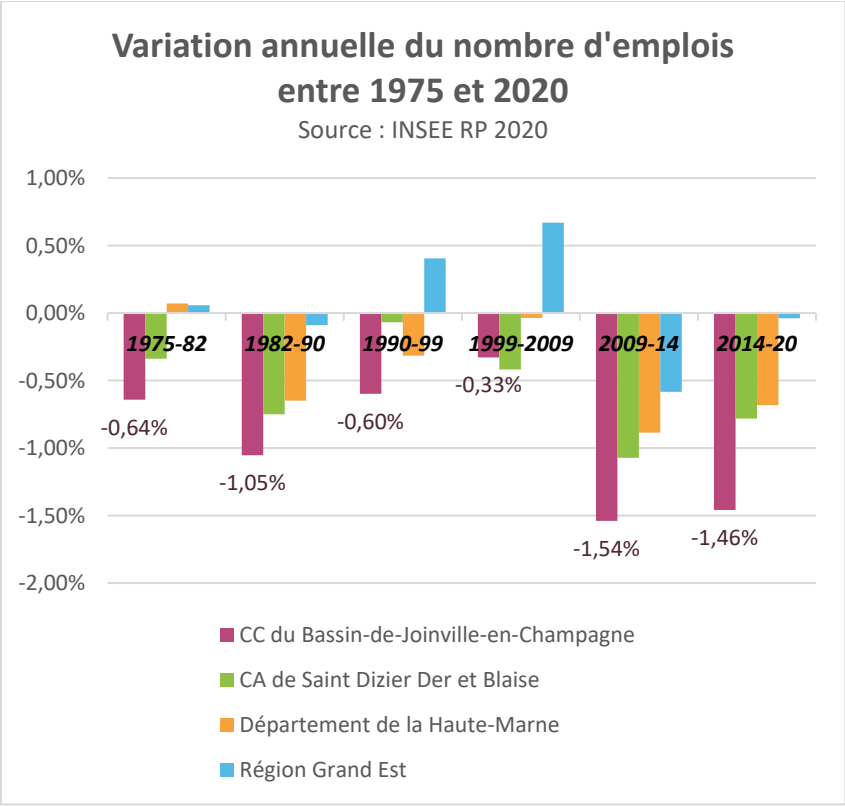
1. Un dynamisme économique à retrouver

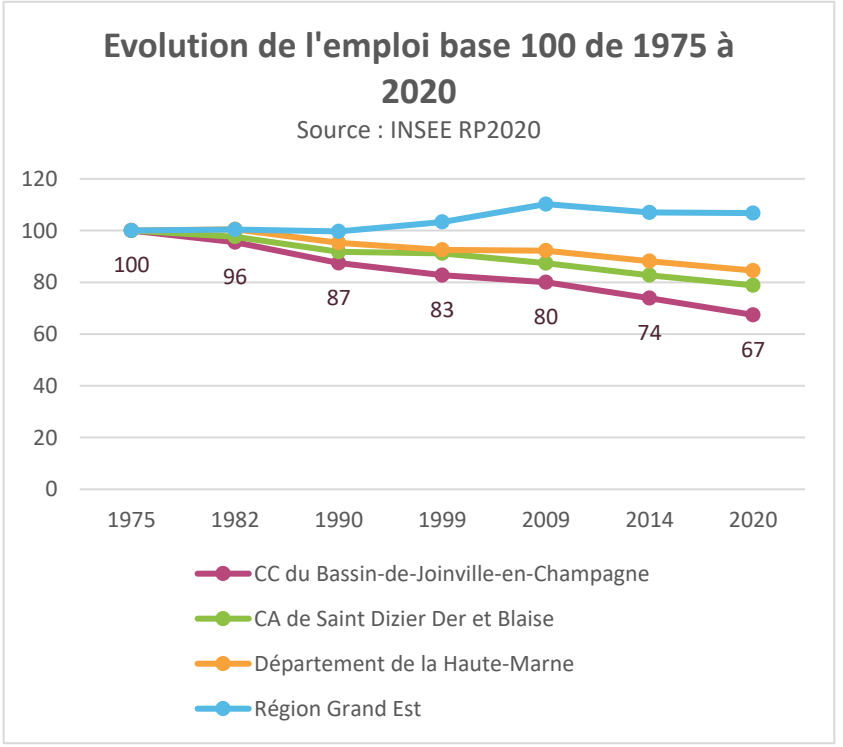
1.1. Un contexte général de déprise économique

Avec **3 721 emplois au lieu de travail en 2020**, la CCBJC présente un profil résidentiel, et se situe en deçà des pôles d'emplois de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées (22 483 emplois) et de la CA de Chaumont (21 957 emplois).



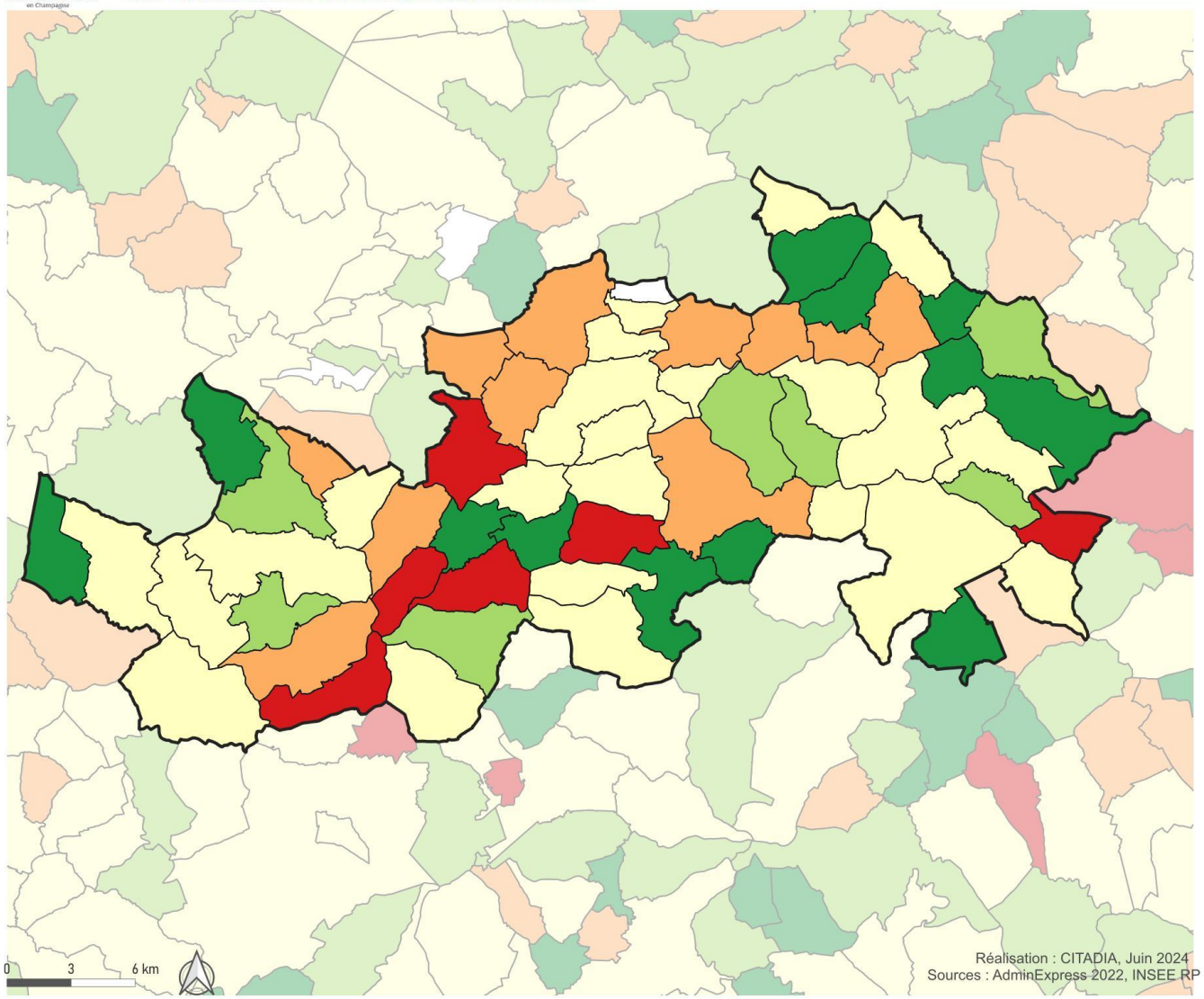
Le territoire de la CCBJC est confronté à une **baisse chronique du nombre d'emplois (-1 799 emplois entre p et 2020)**. Cette tendance longue est toutefois à replacer dans une dynamique globale de perte de vitesse affectant le département de la Haute-Marne, bien que celle-ci soit moins intense (-0,32% par an) que dans le Bassin de Joinville en Champagne (-0,92% par an). La période récente est caractérisée par une diminution plus marquée de l'emploi au sein de la CCBJC, avec une perte de 8,75% des emplois (-4% à l'échelle de la Haute-Marne) et un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de -1,46% (-0,68% pour la Haute-Marne).


Variation annuelle du nombre d'emplois entre 1975 et 2020
Source : INSEE RP 2020
1,00%
0,50%
0,00%
-0,50%
-1,00%
-1,50%
-2,00%
1975-82
1982-90
1990-99
1999-2009
2009-14
2014-20
-0,64%
-1,05%
-0,60%
-0,33%
-1,54%
-1,46%
CC du Bassin-de-Joinville-en-Champagne
CA de Saint Dizier Der et Blaise
Département de la Haute-Marne
Région Grand Est


Evolution de l'emploi base 100 de 1975 à 2020
Source : INSEE RP2020
120
100
80
60
40
20
0
1975
1982
1990
1999
2009
2014
2020
100
96
87
83
80
74
67
CC du Bassin-de-Joinville-en-Champagne
CA de Saint Dizier Der et Blaise
Département de la Haute-Marne
Région Grand Est

EVOLUTION MOYENNE ANNUELLE DE L'EMPLOI ENTRE 2014 ET 2020

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville

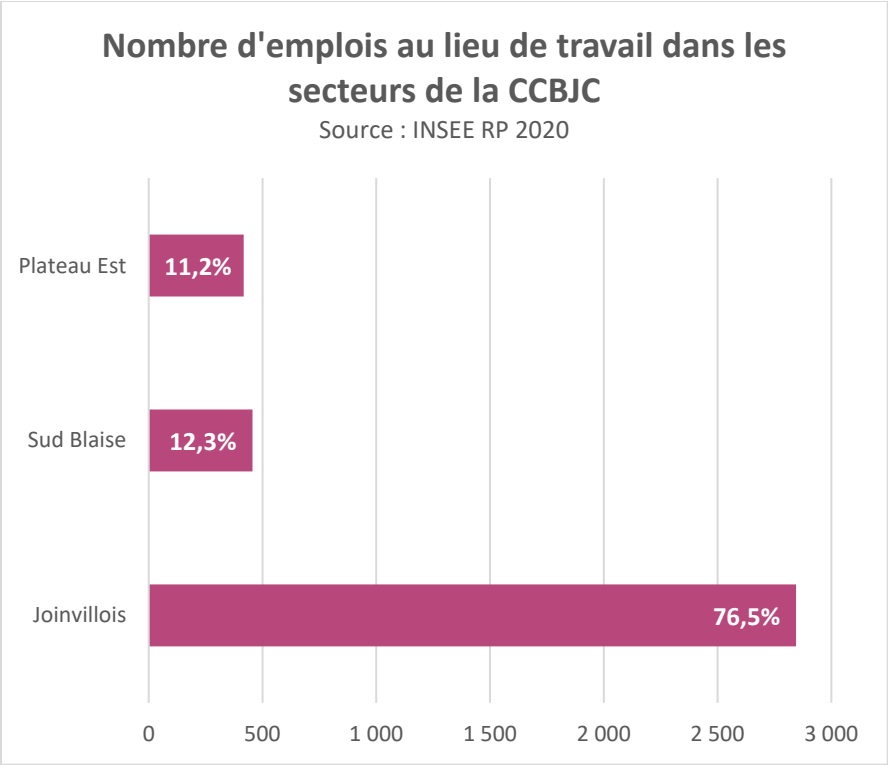


1.2. Une polarisation des emplois au cœur du territoire

A l'échelle du territoire, l'emploi est fortement concentré dans le secteur du Joinvillois (76,5% des emplois au lieu de travail) avec 2 845 emplois.

Avec 1 705 emplois au lieu de travail (46%), **Joinville constitue en effet le pôle d'emploi principal du territoire**, suivie de Vecqueville (426 emplois, soit 11%) et Fronville (192 emplois, soit 5%).

Premier pôle du secteur du Plateau Est, la commune de Poissons concentre quant à elle 177 emplois, soit 5% de l'ensemble des emplois du territoire.



1.3. Un territoire dépendant du marché du travail extérieur

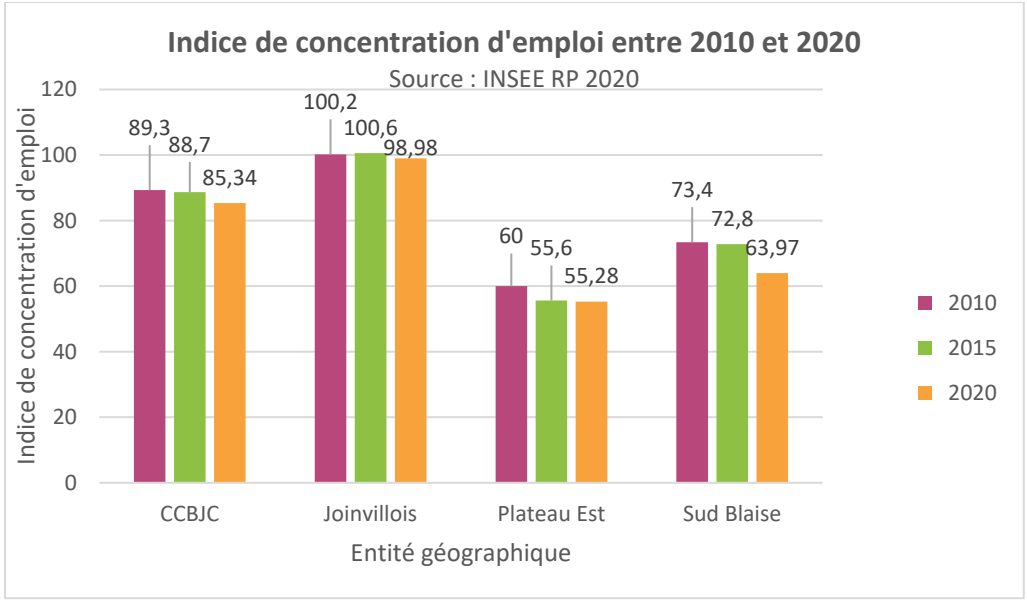
Focus définition :

Taux de concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs occupés. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

En 2020, à l'échelle du territoire, **85,3 emplois sont en moyenne offerts pour 100 actifs occupés**. Si le recul de ce taux reste modéré depuis 2010 (89,3), il demeure en-deçà de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées et du département de la Haute-Marne, qui, eux, offrent statistiquement suffisamment d'emplois à leurs actifs, traduisant une dynamique de résidentialisation.

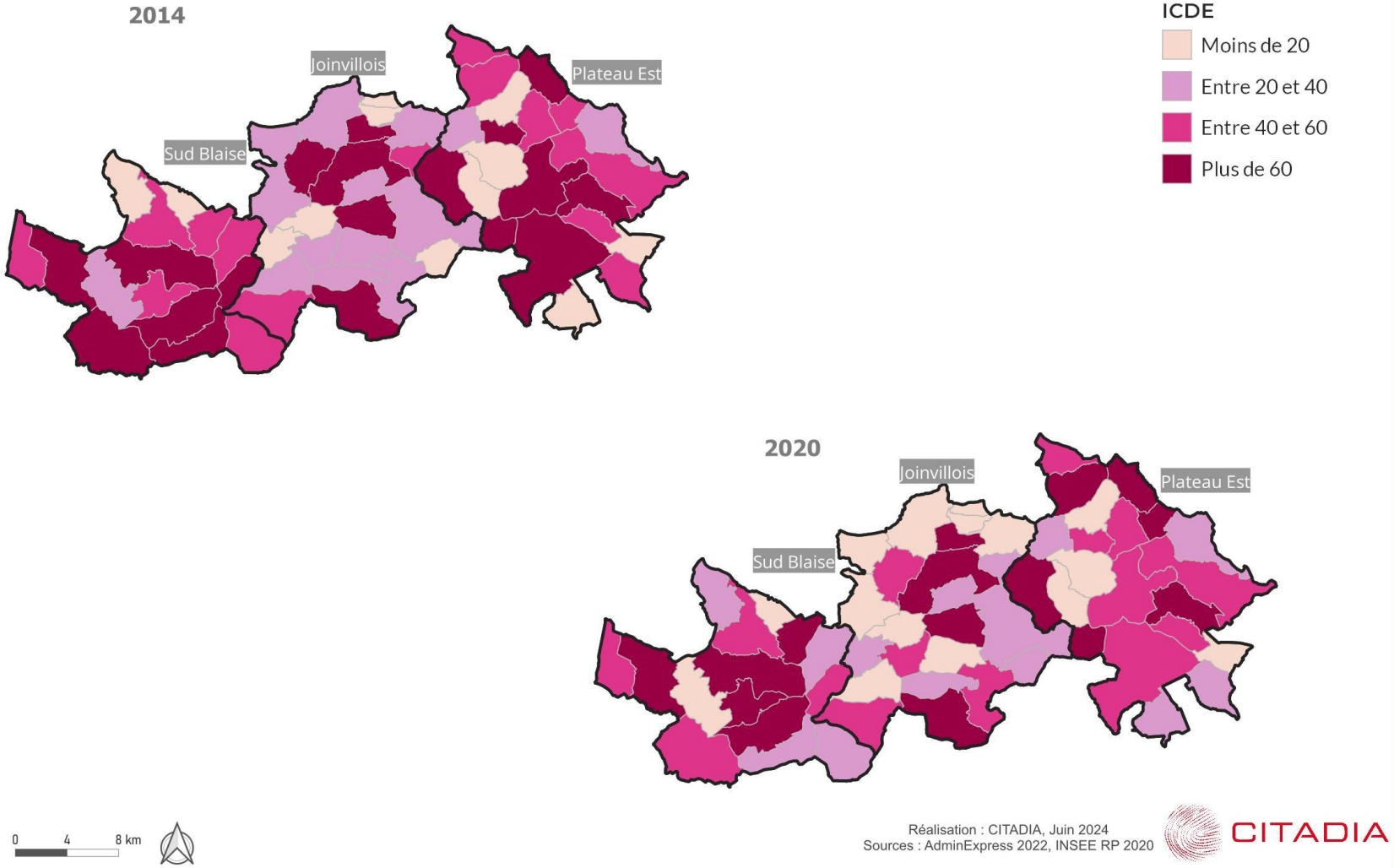
Le territoire n'est donc pas autonome et les habitants dépendent des pôles d'emplois voisins**.** Le rôle de moteur économique du Joinvillois se lit à travers la stabilité du taux de concentration de l'emploi, contrairement au Plateau Est et Sud Blaise qui connaît une baisse importante de celui-ci, traduisant un profil davantage résidentiel.

Le taux de concentration de l'emploi est varié selon les communes de la CCBJC. Certaines d'entre elles, à l'image de Vecqueville (314 emplois dans le secteur de l'industrie), Joinville (196 emplois dans le secteur de l'industrie) ou encore Fronville (116 emplois dans le secteur de l'industrie), polarisent un nombre important d'emplois ouvriers, en raison de l'implantation historique d'activités industrielles (Ferry Capitain, Constantia, Sogefi). D'autres communes, comme Autigny-le-Petit et Sailly présentent quant à elles un profil très résidentiel et rural.


Indice de concentration d'emploi entre 2010 et 2020
Source : INSEE RP 2020
Indice de concentration d'emploi
120
100
80
60
40
20
0
89,3
88,7
85,34
100,2
100,6
98,98
60
55,6
55,28
73,4
72,8
63,97
CCBJC
Joinvillois
Plateau Est
Sud Blaise
Entité géographique
2010
2015
2020

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI (ICDE)

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville

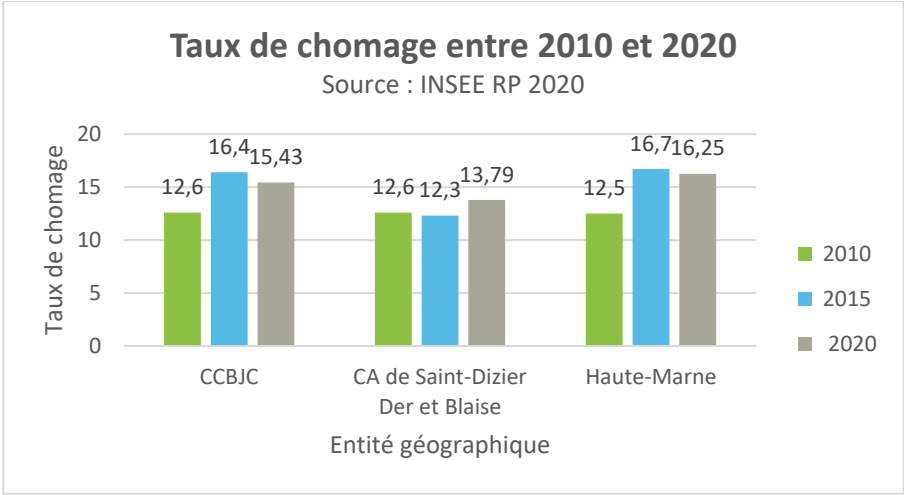


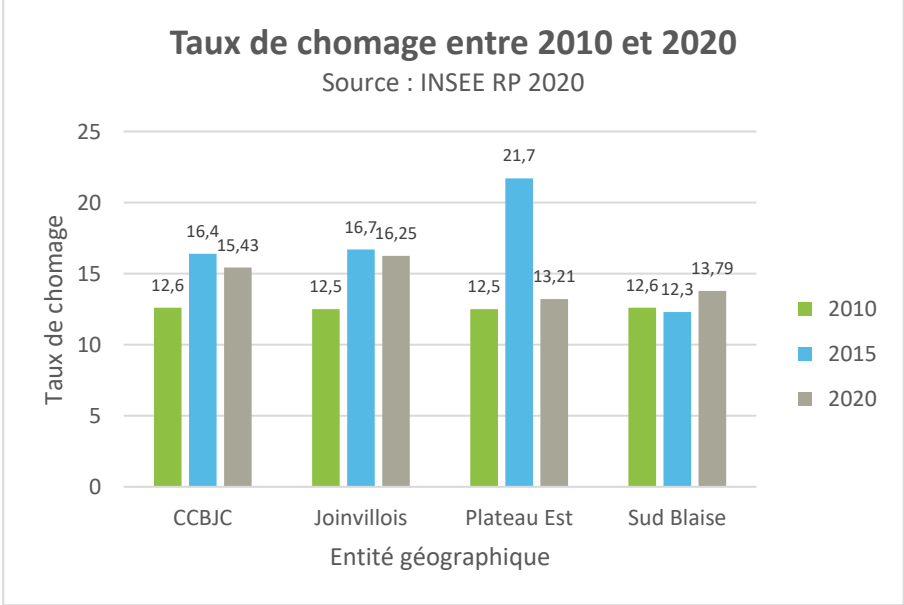
1.4. Un chômage structurel en écho d'une économie malmenée par de profondes restructurations

Les difficultés économiques de la CCBJC se lisent à travers la **hausse importante du taux de chômage**, passant de 12,6% à 15,43% entre 2010 et 2020. A noter une légère diminution du taux entre 2015 et 2020, suivant les tendances de la Haute-Marne ; pour autant ce taux reste malgré tout plutôt élevé comparé à la région Grand Est par exemple. Cette tendance à la hausse témoigne d'un **chômage de longue durée et de l'inadaptation de l'offre d'emploi à la main d'œuvre disponible.**

Cette évolution est toutefois contrastée entre les secteurs du territoire :

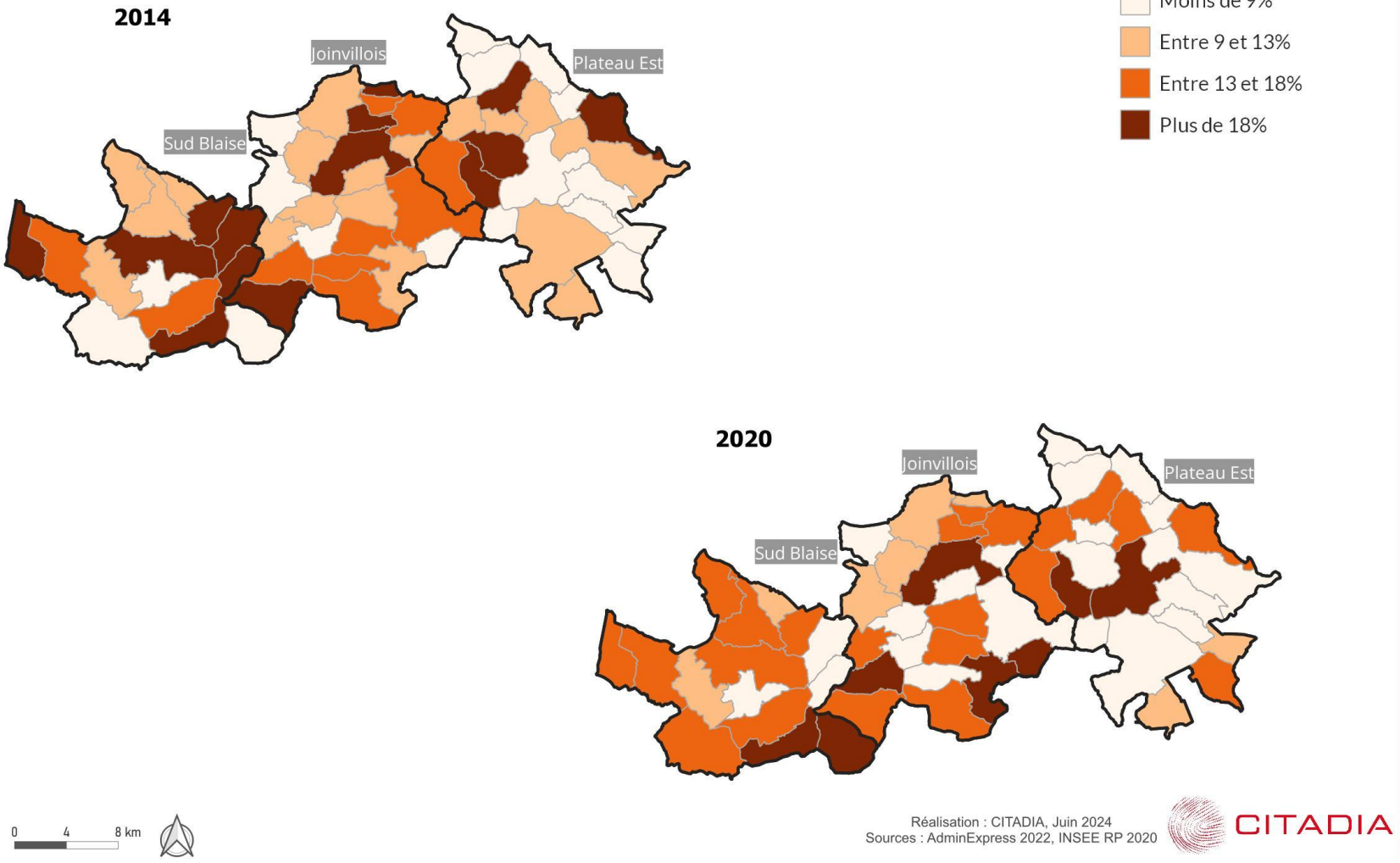
- Le taux de chômage du **Sud Blaise est plutôt stable** et résiste mieux aux fluctuations entre 2010 et 2015 (-0,3 points), mais il s'agit du seul secteur concerné par la hausse du taux entre 2015 et 2020.
- Le **taux de chômage dans le Plateau Est a connu un pic en 2015 :** passant de 12,5% en 2010 à 21,7% en 2015, et résultant notamment de la fermeture d'entreprises entre ces deux années. S'en est suivi une forte diminution entre 2015 et 2020 (-8,5 points) et il a aujourd'hui le plus faible taux de chômage des trois secteurs.
- Le **taux de chômage est le plus élevé dans le Joinvillois avec 16,25%.** Celui-ci progresse lui aussi de manière non négligeable entre 2010 et 2020 (+3,75 points) malgré une légère diminution sur la dernière période, et alors qu'il polarise le plus d'emplois au sein du territoire et entend jouer le rôle de locomotive du développement.





TAUX DE CHOMAGE EN 2014 ET 2020

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



II. Caractérisation de l'emploi

1. *Un héritage industriel et agricole encore palpable*

La CCBJC est depuis 2023 identifiée comme un « territoire d'industrie » dans le cadre de l'appel à projets lancé par le Ministère de la Cohésion des Territoires, à travers le « Territoire d'Industrie Sud Meuse Nord Haute-Marne ». Il englobe 3 autres EPCI avec lesquels la CCBJC partage une histoire industrielle commune. Cet appel à projet consiste en une subvention accordée aux acteurs industriels du territoire, pour la période 2023-2027. Révélateur d'un tissu industriel historique faisant face à des difficultés, l'attribution de ce titre peut également représenter des pistes d'avenir pour le secteur notamment avec l'arrivée du projet CIGEO.

Territoire d'industrie :
Il s'agit d'une nouvelle approche souhaitée par le gouvernement, en partenariat avec les collectivités territoriales, afin de relancer les dynamiques industrielles de la France dans le cadre d'une stratégie déterminée de reconquête et de développement industriel des territoires. Elle vise à compléter les logiques sectorielles des filières en partant des projets des territoires. Cette initiative se veut décentralisée au plus près du terrain. Le pilotage de sa mise en œuvre est assuré par les conseils régionaux et les intercommunalités au titre de leurs compétences dans les domaines économiques. « Territoires d'industrie » s'inscrit en cohérence avec les schémas régionaux de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII). Les 136 territoires d'industrie ont été identifiés sur la base de critères relevant principalement des caractéristiques locales liées à l'identité du territoire, au tissu économique et à l'écosystème industriels, à la mobilisation des acteurs, aux capacités de rebond et à l'ambition affichée de participer au développement de l'industrie. Les territoires identifiés sont situés principalement dans les villes petites et moyennes, dans des espaces périurbains et ruraux. Ils ont été les plus marqués par les phénomènes industriels avec des évolutions fortes de l'emploi industriel (à la baisse ou à la hausse) et se caractérisent à présent par une dynamique de mutation ou de développement.

Focus définition :

Secteur primaire : il regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.

Secteur secondaire : il regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction).

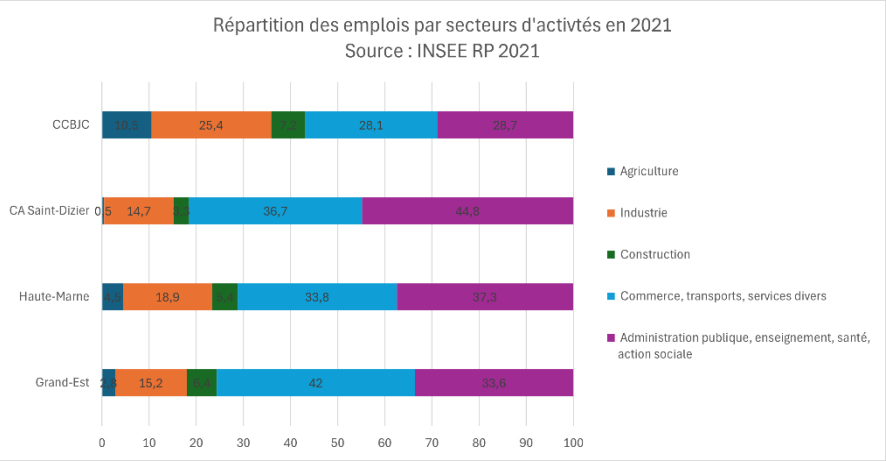
Secteur tertiaire : il est composé du : *tertiaire principalement marchand* (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ; et du *tertiaire principalement non-marchand* (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale). Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire).

Nota bene : au sens de l'INSEE, le secteur agricole comprend les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture.

Le tissu d'emploi de la CCBJC contraste fortement avec les secteurs voisins du fait d'un **secteur agricole très présent** (413 emplois, contre 3 326 emplois à l'échelle départementale.) La **faible part du secteur tertiaire** (57%, contre 70% à l'échelle départementale), couplée au **poids du secteur industriel** (31%, contre 24,5% à l'échelle départementale) donne à voir un profil économique tourné vers les **activités et savoir-faire traditionnels.**

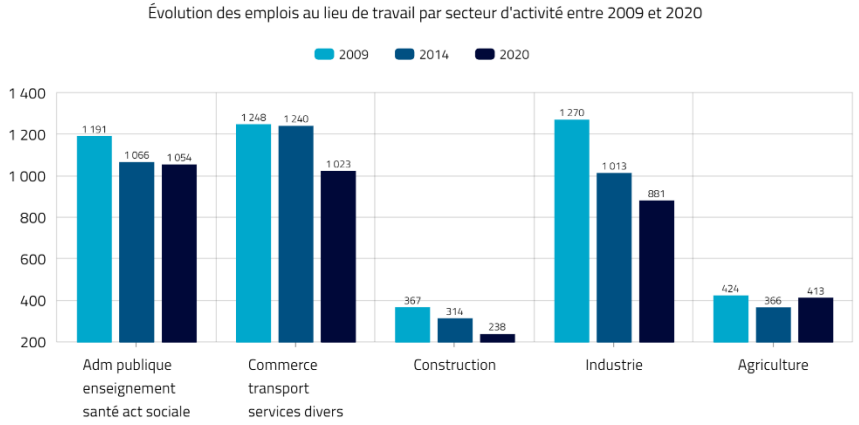
La répartition des secteurs d'activités économiques au sein du territoire de la CCBJC traduit la **spécialisation agricole du Plateau Est** (32% des emplois), marqué par la présence de vastes exploitations céréalières. Au contraire, la **présence importante du secteur secondaire dans le Joinvillois** (33% des emplois) illustre **le rôle de moteur économique historiquement exercé par la commune de Joinville et les communes voisines**. La forte part de l'industrie au sein du secteur Sud Blaise est également à noter, et s'explique par l'héritage de la métallurgie et la spécialisation du territoire dans cette sphère d'activité. La

forte croissance du taux de chômage est également à corréler aux mutations subies par ce secteur.



Entre 2014 et 2020, les secteurs du Joinvillois, Plateau Est et Sud Blaise ont montré des évolutions contrastées en termes d'évolution d'emplois par secteur d'activité.

- **Le Joinvillois** a connu une transformation spectaculaire dans le secteur agricole avec une augmentation de +78% d'emplois. Cependant, cette région qui est la plus pourvoyeuse d'emplois, a subi des diminutions dans tous les autres secteurs, et en particulier le commerce (-23%).
- **Le Plateau Est**, est marqué par une faible baisse des emplois agricoles (-4,2%) mais une importante diminution des emplois liés à la construction (-61%). Il a cependant enregistré des augmentations dans les autres secteurs, notamment dans le commerce, les transports et les services divers (+24%) et le nombre d'emplois lié à l'industrie a doublé (19 > 38).
- **Le Sud Blaise** a présenté une croissance plus équilibrée et modérée avec des progressions dans l'industrie (+11%) et la construction (+58%) ainsi que le commerce (+35%). Toutefois, Sud Blaise a également connu une diminution dans le nombre d'emplois liés à l'agriculture (-12%), la construction (-12%) et à l'administration publique (-6%)



Globalement, **le nombre d'emplois diminue progressivement dans tous les secteurs depuis 2009** à échelle de la CCBJC. Seuls les emplois agricoles ont connu une relative stabilisation avec un regain entre 2009 et 2020.

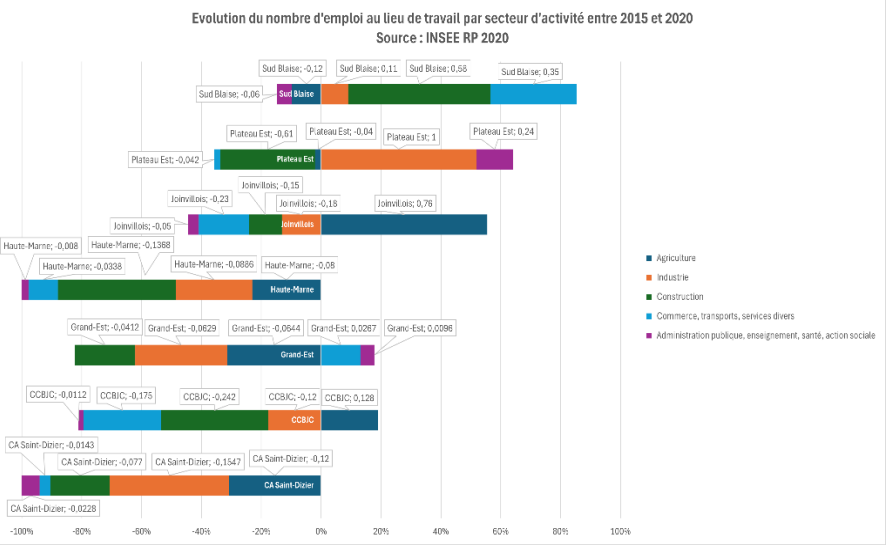
Au sein de la CCBJC, la répartition des emplois dans le secteur agricole reste relativement équilibrée, soulignant l'importance historique de ce secteur dans la région. En ce qui concerne le secteur industriel, la concentration des emplois dans le Joinvillois met en évidence le rôle moteur de la ville de Joinville en matière d'activités industrielles et de transformation. De plus, Joinville exerce une forte polarisation dans les secteurs du commerce et de l'administration publique, ce qui s'explique par son rôle de centralité urbaine. Cela en fait un centre de décision et d'activités tertiaires significatif pour la région. Il est également possible de noter une tertiairisation progressive de l'emploi, avec une hausse de

la part des emplois dans l'administration publique/l'enseignement/la santé et l'action sociale, ainsi la part des emplois liés au commerce/transport/services (54% en 2009 > 57,5% en 2020).

Dans le reste des régions et territoires, nous observons diverses tendances :

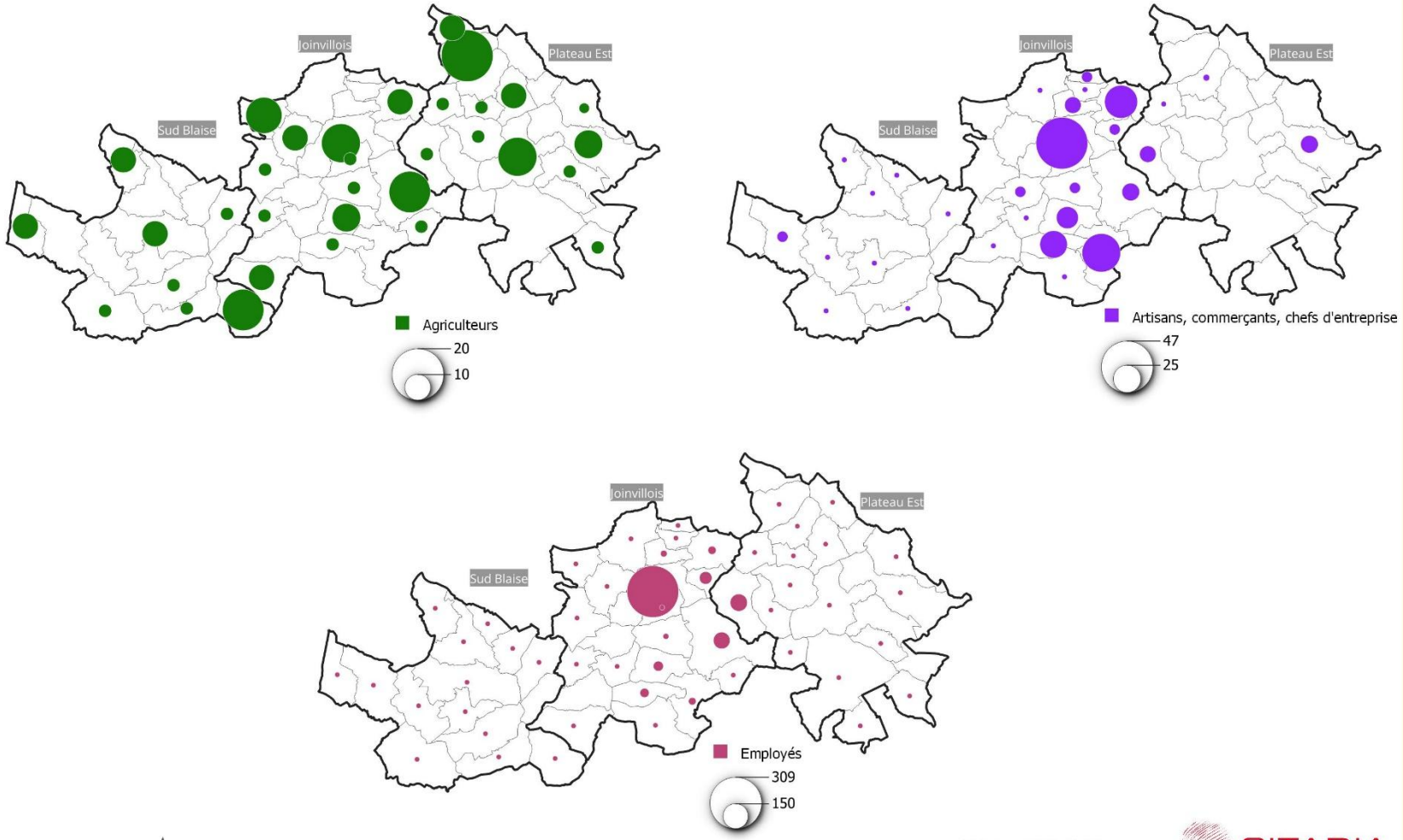
- Le département de la Haute-Marne et la CA Saint-Dizier affichent des déclins dans tous les secteurs, particulièrement dans l'industrie.
- La région du Grand Est est marquée par une dynamique plus hétérogène, avec les activités du secteur tertiaire attirant de nouveaux emplois.

La répartition des emplois du territoire est donc révélatrice d'un territoire organisé autour de la ville-centre, moteur pour le développement économique et la réponse aux besoins quotidiens des populations, au sein d'un territoire à l'empreinte rurale historique.



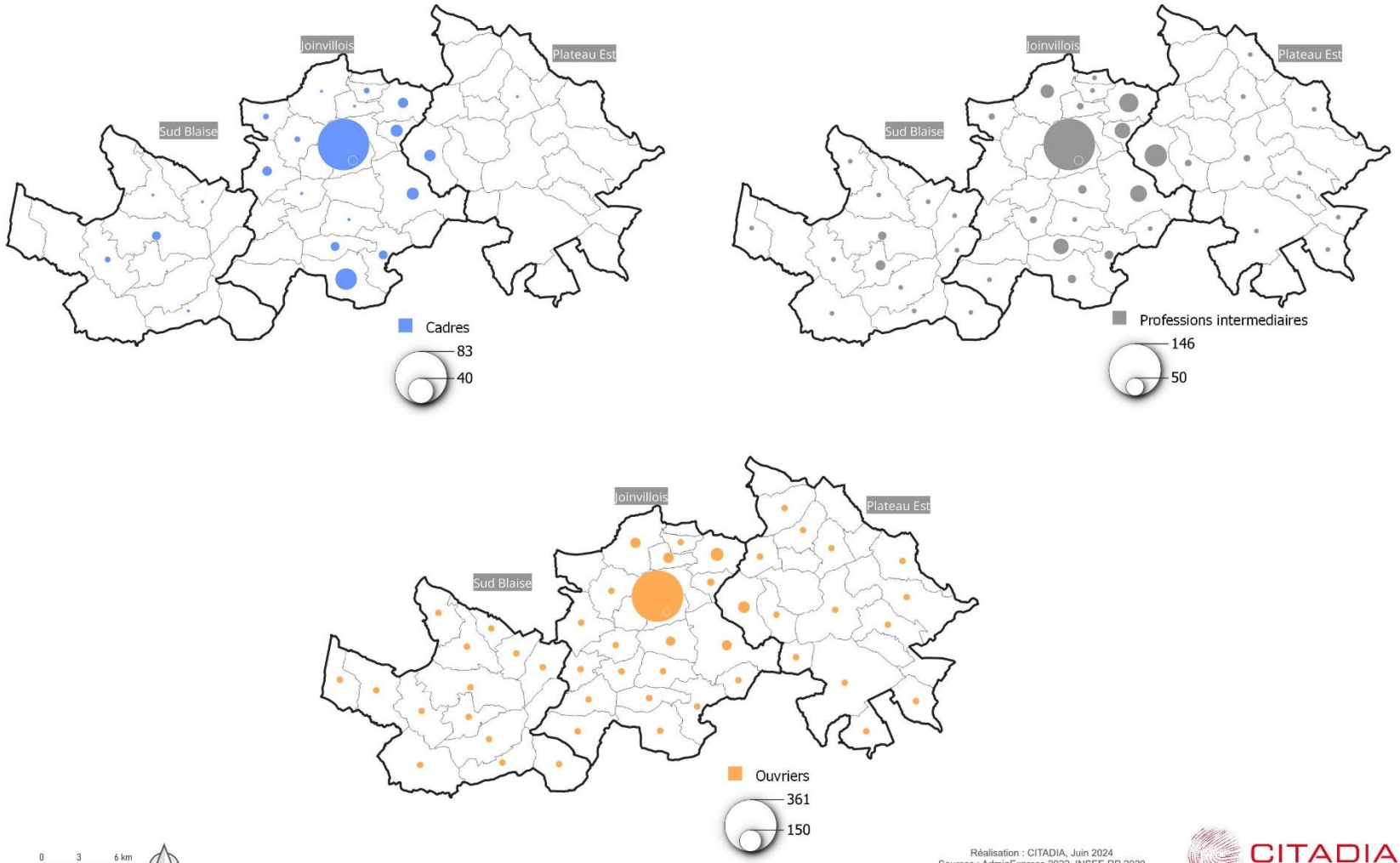
REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



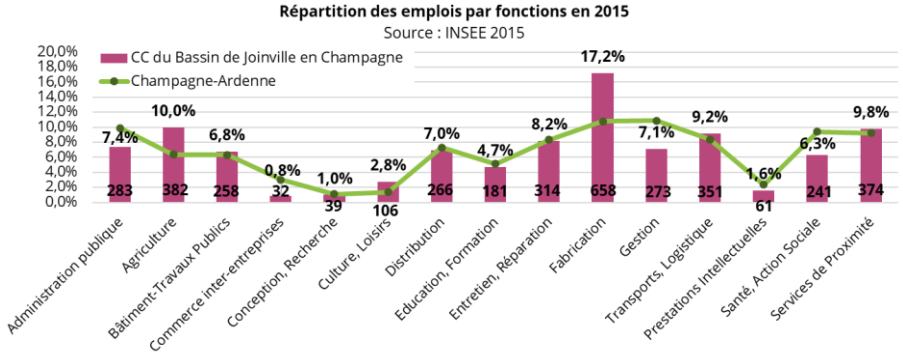
REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



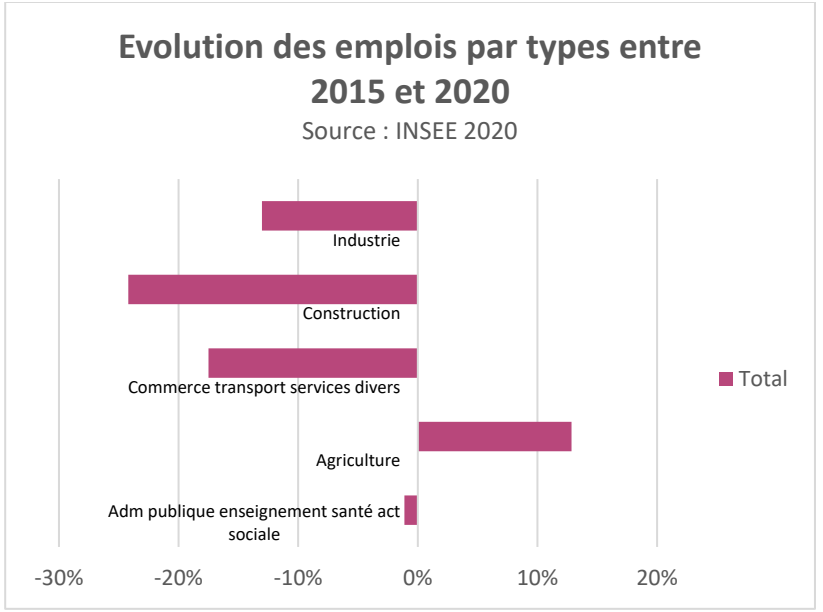
2. *Un tissu productif encore bien présent malgré la désindustrialisation*

La répartition des emplois en 2015 par fonctions économiques souligne la **tonalité industrielle encore marquée du territoire** avec 17,2% des emplois dans la fabrication contre 10% à l'échelle de l'ancienne région Champagne-Ardenne. Malgré les difficultés du secteur, **l'agriculture reste par ailleurs prédominante** avec 10% des emplois par fonction.



Les évolutions de l'emploi attestent d'une **difficulté du territoire à se redresser dans la plupart des fonctions**. Si certains emplois se maintiennent (+12 emplois dans l'agriculture, +14 dans l'éducation/formation, +19 dans les prestations intellectuelles), une **baisse est observée dans les activités traditionnelles du territoire et fonctions supports** (-79 emplois dans la fabrication, -159 dans le BTP, -152 dans la gestion…).

La **hausse de 50 emplois dans la fonction culture-loisirs** dénote néanmoins et peut témoigner du **potentiel de développement d'activités présentielles** dans un territoire qui regorge de ressources naturelles et patrimoniales.



Sur la période 2015-2020 : Les secteurs de l'industrie, de la construction, et du commerce, transport et services divers ont tous connu une diminution significative des emplois, avec des baisses d'environ 10% à 20%. En revanche, le secteur agricole a enregistré une croissance notable de 10% des emplois.

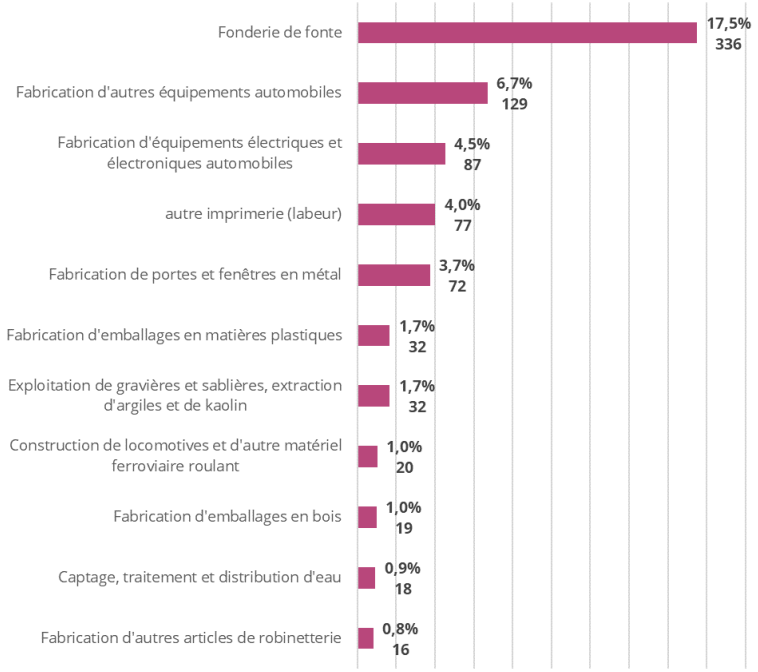
Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé, et de l'action sociale reste relativement stable, avec une légère diminution proche de 0%.

Focus définition :

L'**indice de spécificité** d'un territoire ou d'un secteur économique correspond au rapport entre la part du nombre d'emplois salariés d'un secteur dans l'emploi salarié total d'un territoire donné et celle du territoire de référence.

Par rapport à l'ancienne région Champagne-Ardenne, la **spécialisation du territoire vers la métallurgie** apparaît évidente et témoigne de savoir-faire anciens. Malgré les restructurations économiques qui touchent le secteur, la fonderie de fonte catalyse à elle-seule 17% des emplois du territoire. La production d'équipements automobiles et pièces électroniques comptent tous deux 11,2% des emplois.

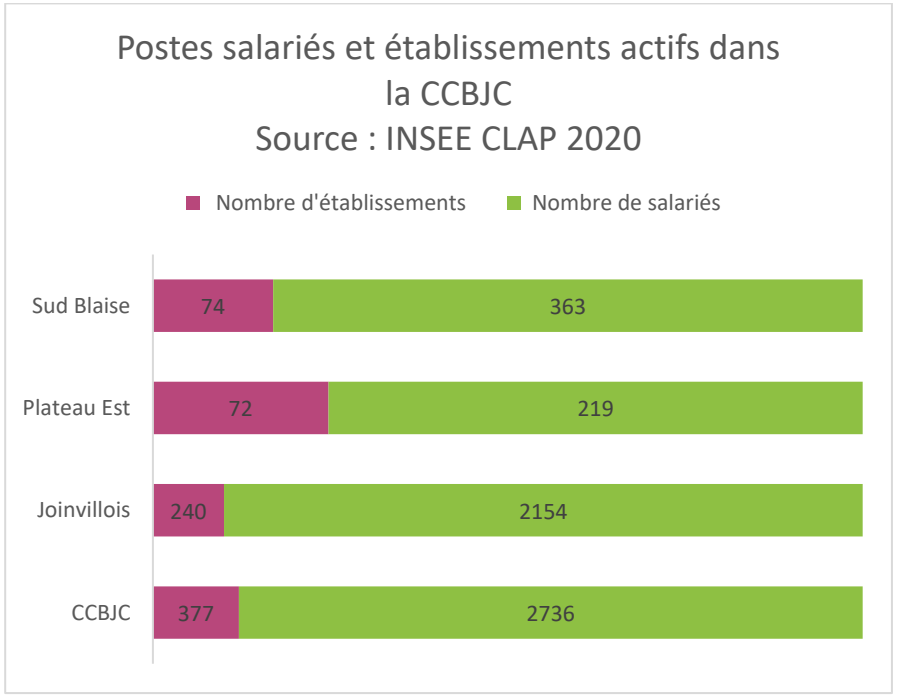
Nombre et part d'emplois des secteurs spécialisés au sein des emplois du territoire
Source : ACOSS 2017



3. *Une concentration de l'emploi par quelques grands établissements*

La CCBJC compte **377 établissements pour 2 736 postes salariés** (INSEE CLAP 2020).

Les établissements sont majoritairement situés au sein du secteur du Joinvillois (240 établissements, soit 63%), au même titre que les emplois (2 154 postes salariés, soit 79%).

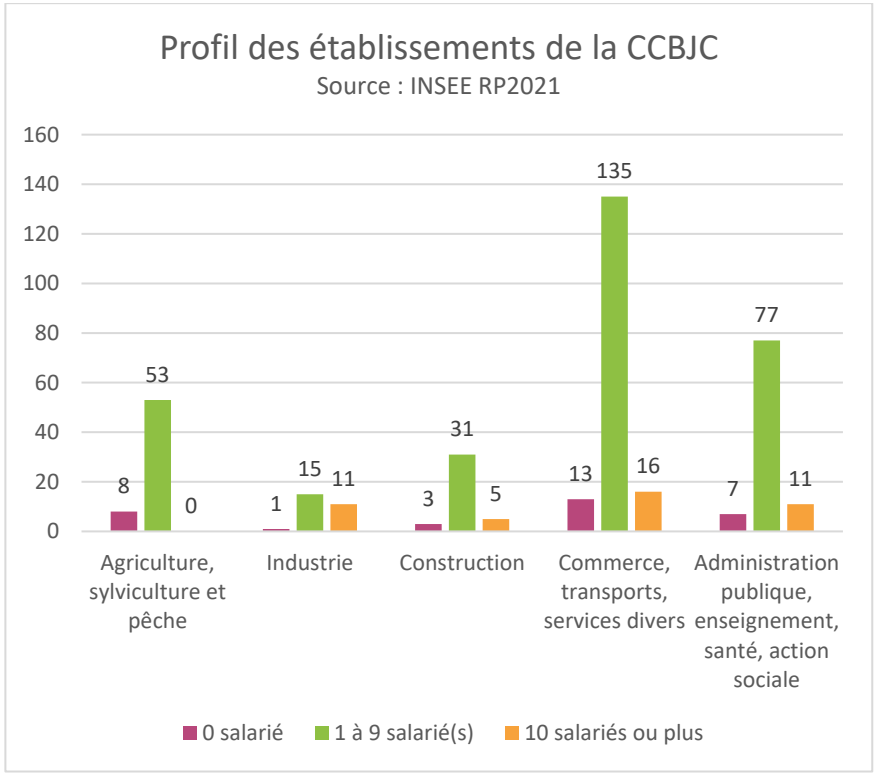


La majorité des établissements de la CCBJC sont de très petite taille 96% d'entre eux employant moins de 10 salariés (1 026 établissements), tandis que les établissements de plus de 50 salariés sont seulement 1% (11 établissements).

	Nombre d'établissements de plus de 50 salariés	Nature de l'activité
Dommartin-le-Saint-Père	1	Données indisponible
Doulevant-le-Château	1	Eurofence : entreprise de fabrique de clôtures
Fronville	1	Sogefi Suspensions : fabricant de pièces automobiles
Joinville	5	Santé, administration et commerces : Siège de la CCBJC, Mairie de Joinville, Super U, Hôpital de Joinville
Vecqueville	2	Ferry-Captain : producteur de ferronnerie industrielle Constantia Jeanne d'Arc SAS : fabriquant d'emballages en papier

Bien qu'il soit plus accentué dans le cas de la CCBJC, ce constat se retrouve à l'échelle de la Haute-Marne, 93% des établissements employant moins de 10 salariés (13 717 salariés). Les établissements de plus de 50 salariés ne sont également représentés qu'à 1% (183 salariés). Ce constat corrobore les résultats constatés à l'échelle nationale, la France Métropolitaine comptant près de 94% de structures de moins de 10 salariés. Il faut également noter un certain équilibre en matière de répartition des effectifs salariés au sein de la CCBJC entre grands et petits établissements, 27% des postes salariés étant regroupés au sein des établissements de moins de 10% et 26% dans les établissements de plus de 100 salariés.

La CCBJC donne donc à voir un profil d'entreprise dominé par un grand nombre de petites entreprises faiblement pourvoyeuses d'emplois et une majorité de l'activité salariée concentrée dans quelques grands établissements, révélateur de l'héritage industriel du territoire. Cette concentration exercée par quelques grands établissements peut présenter des risques de fragilité pour l'emploi salarié du territoire. Toutefois, l'ancrage local historique de ces grands groupes traduit leur attachement à la CCBJC, ce qui limite les risques de délocalisation. Il permet le maintien des savoirs faire locaux et assure une stabilité pour les activités existantes.



Principaux établissements du territoire en 2019
Source : Annuaire des entreprises de France, CCI

Etablissement	Effectifs salariés	Commune	Activité	Secteur
FERRY CAPITAIN	398	Vecqueville	Fonderie de fonte	Industrie
ADECCO FRANCE	220	Joinville	Activités des agences de travail temporaire	Service
SOGEFI SUSPENSIONS	146	Fronville	Fabrication d'équipements automobiles	Industrie
ELECTRICFIL SERVICE	89	Joinville	Fabrication de matériels électriques pour moteurs et véhicules	Industrie
CONSTANTIA JEANNE D'ARC	84	Vecqueville	Fabrication d'emballages en papier	Industrie
EUROFENCE	63	Doulevant-le-Château	Fabrication de menuiseries et fermetures métalliques	Industrie
SUPERMARCHE U	57	Joinville	Supermarchés	Commerce

Focus sur les zones d'activités du territoire

La CCBJC compte 4 zones d'activités :

ZAE Parc d'activités la Joinchère :

- Cadre règlementaire : zonage carte communale de Suzannecourt et RNU sur la commune de Thonnance-lès-Joinville
- Total : 71 639 m²
- Espace vide (33%) : 23 749 m² en dent creuse (enveloppe urbaine)

ZAE Rongeant :

- Cadre règlementaire : PLU de Joinville (UY)
- Total : 71 639 m²
- Espace vide (34**%**) : 24 527 m² en dent creuse (enveloppe urbaine)

ZAE Rupt :

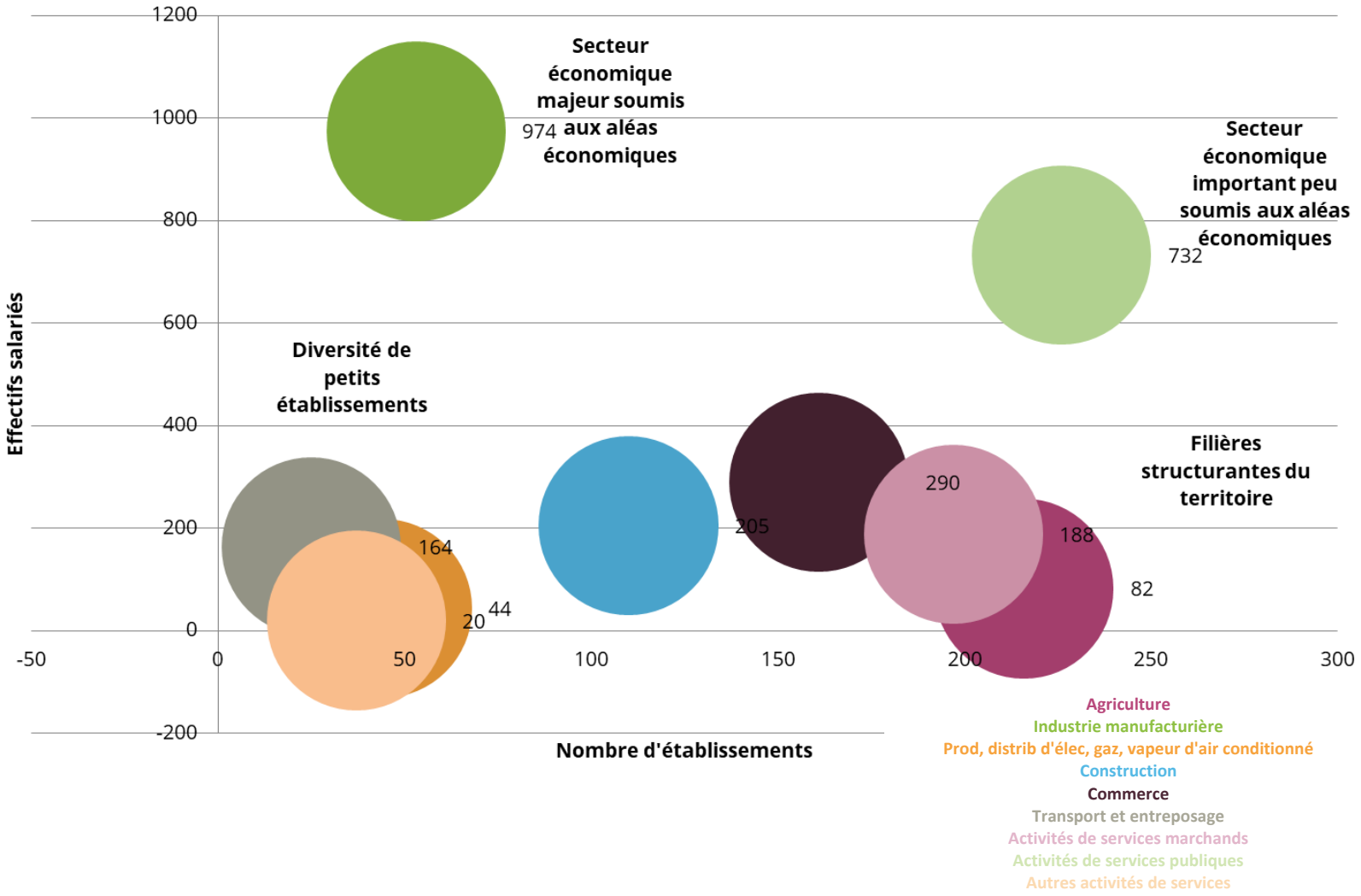
- Cadre règlementaire : RNU
- Total : 22 117 m²
- Espace vide (16%) : 3 500 m² en dent creuse (enveloppe urbaine)

ZAE Doulevant-le-Château :

- Cadre règlementaire : RNU
- Total : 7 000 m²
- Espace vide (43**%**) : 3 000 m² en dent creuse (enveloppe urbaine)

Répartition des effectifs salariés et des établissements par secteurs d'activités

Source : INSEE, CLAP 2015



4. Une décroissance de la population qui ne permet plus d'alimenter les activités présentielles

Focus définition :

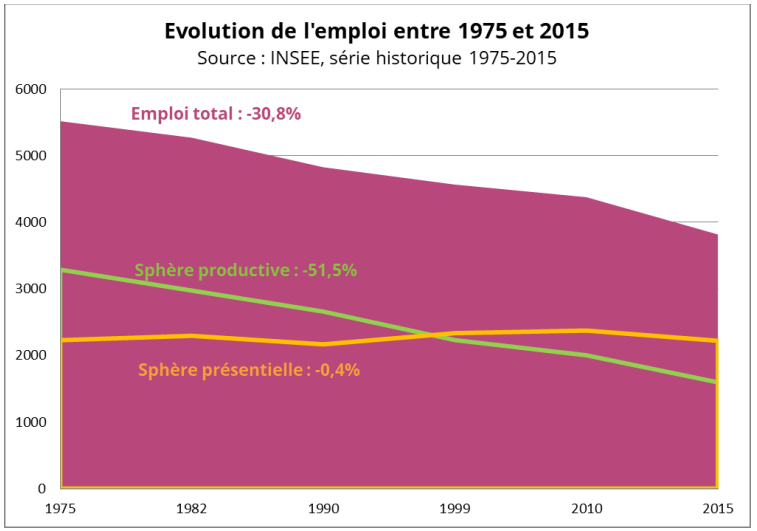
Sphère productive : activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

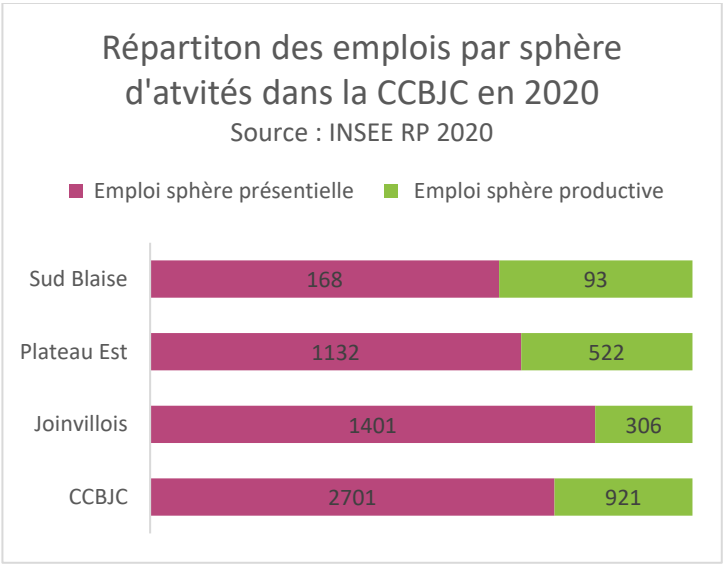
Secteur présentielle : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone.

Dans un contexte de désindustrialisation (-31% du nombre d'emplois entre 1975 et 2015, soit 1701 emplois), la sphère productive de la CCBJC a été particulièrement touchée (-51,5%, soit 1693 emplois). L'évolution de la sphère présentielle apparaît plus contrastée, connaissant une hausse constante entre 1990 et 2010 à corréler à la **dynamique de tertiairisation de l'économie** (+9,5%, soit 207 emplois), et regroupant aujourd'hui 58% des emplois totaux. La baisse du poids de l'économie présentielle traduit la **décroissance du territoire durant la période récente, marquée par une déprise économique et une baisse de sa population.**

Sans perdre de vue l'identité de la CCBJC, face aux difficultés structurelles rencontrées par les secteurs de l'agriculture et de l'industrie, **l'affirmation de la sphère présentielle au sein de la CCBJC pourrait fonctionner comme un levier de renouveau pour l'économie du territoire.**

Pôle d'emploi à l'échelle du territoire, le **secteur du Joinvillois concentrait autrefois la plus grande part des emplois liés à la sphère productive**. En 2020 il concentre aujourd'hui la majorité des emplois de la sphère présentielle (1 401 soit 52%), cependant c'est le secteur du Plateau Est qui concentre la majorité des emplois de la sphère productive (522 soit 57%).

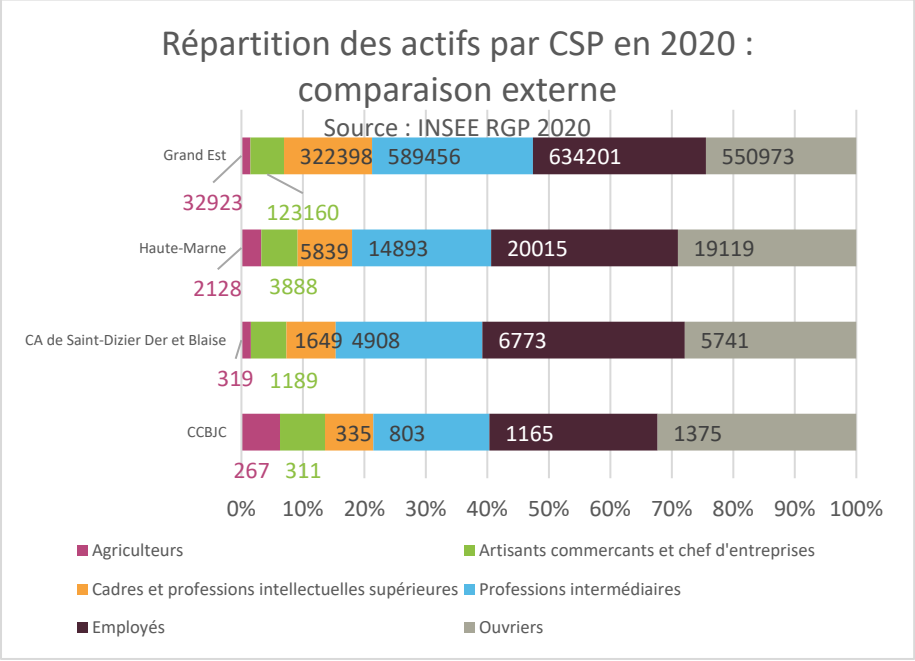


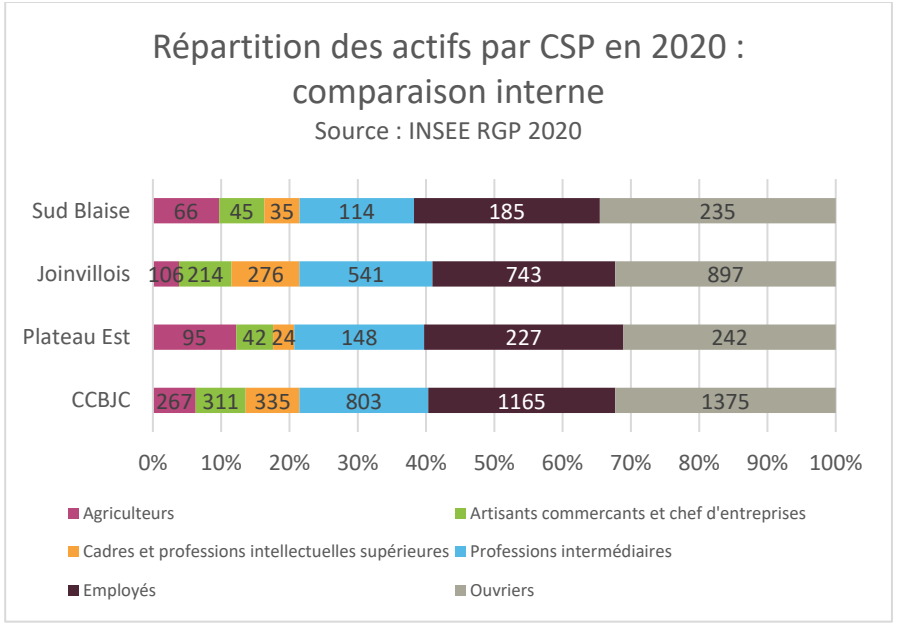


5. Une répartition des actifs révélatrice des savoir-faire traditionnels du territoire

La répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle traduit le **positionnement historiquement orienté vers l'agriculture et l'industrie du territoire avec 6% d'agriculteurs et 32% d'ouvriers** contre 3% et 29,5% respectivement à l'échelle du département de la Haute-Marne.

La part plus restreinte des employés et des professions intermédiaires (respectivement 27% et 19% contre 33% et 25% à l'échelle de la Haute-Marne) donne à voir la faible pénétration du secteur tertiaire au sein du territoire. Enfin, si la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures est comparable à celle de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées (8%), celle-ci demeure bien moins importante qu'à l'échelle de la région Grand Est (14%).



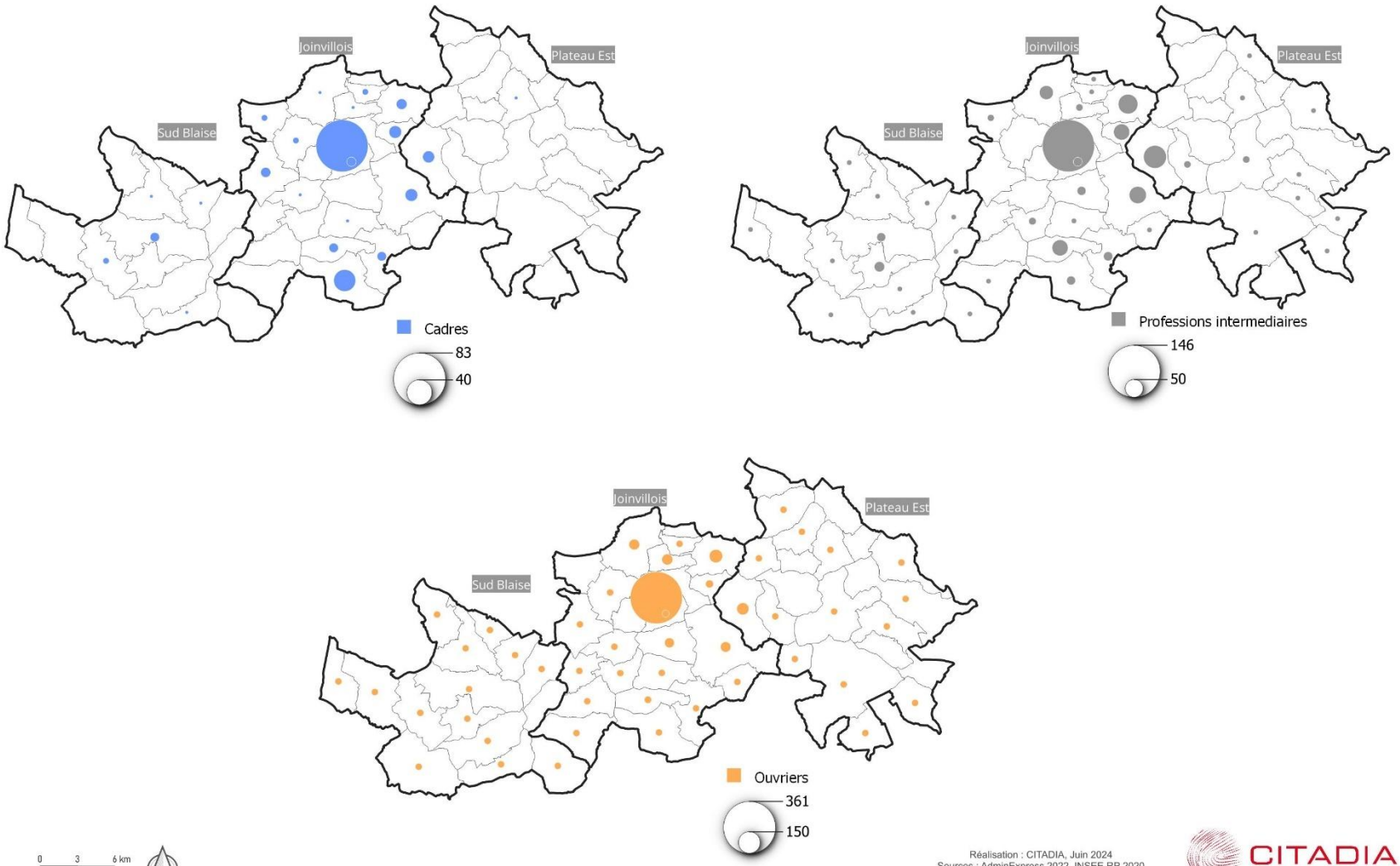


La répartition des actifs au sein du territoire témoigne du profil essentiellement rural des secteurs du Plateau Est et du Sud Blaise. Sans surprise, le secteur du Joinvillois présente quant à lui un profil similaire à l'ensemble de la CCBJC, malgré le fait que les agriculteurs y soient bien moins nombreux, contrairement aux artisans, commerçants et chefs d'entreprises et aux cadres et professions intellectuelles supérieures.

Cette concentration traduit le rôle polarisateur de la ville centre à l'échelle du territoire intercommunal, qui concentre un certain nombre de fonctions supérieures.

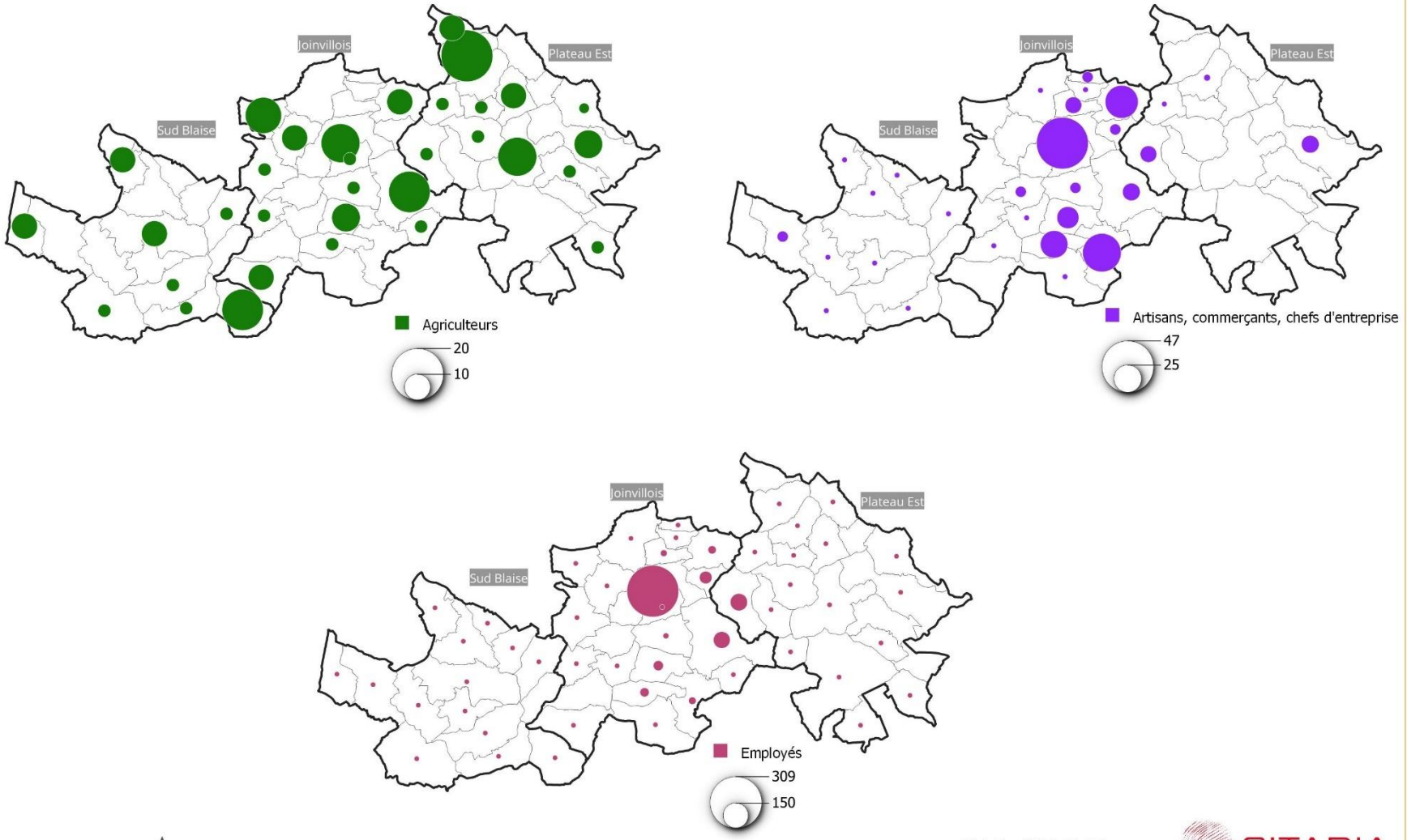
REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



6. Des niveaux de revenus intermédiaires

Avec un **revenu médian de 19 320 €** par unité de consommation / an en 2020 (moyenne nationale : 22 400 €), la CCBJC donne à voir des **écarts en matière de revenu de ses habitants**. Les communes de Rupt et de Charmes-la-Grande présentent les valeurs les plus hautes, avec des revenus médians annuels supérieurs à 20 000€, tandis que les plus faibles sont concentrés à Vecqueville (15 961€) et à Cirey-sur-Blaise (15 746€) *. La ville centre concentre les ménages aux plus faibles niveaux de revenus de la CCBJC, s'expliquant notamment par la présence de l'offre résidentielle locative et des équipements destinés aux populations fragiles.

Néanmoins, le rapport interdécile en-deçà de celui des territoires de comparaison traduit une répartition globalement équilibrée des revenus entre ménages (2,9, contre 3,1 pour la CA de Saint-Dizier et pour celle de Chaumont) et de moindres disparités.

Au global, si le territoire de la CCBJC présente des **niveaux de revenus plus faibles que dans les territoires de comparaison** (1er décile inférieur à celui de la CA de Saint-Dizier et celle de Chaumont), le revenu médian ainsi que le 9ème décile sont plus élevés que ceux de la CA de Saint-Dizier, traduisant une population aux revenus globalement plus élevés que ceux de la CA voisine. Ces niveaux de revenus restent cependant inférieurs à ceux constatés au sein de la CA de Chaumont, soulignant de fait sa position intermédiaire.

Ce niveau de revenu interroge sur les **réponses à apporter aux personnes les plus vulnérables** en particulier en termes d'offre de logements abordables, décents et en matière d'accès aux équipements et services essentiels.

** Les données disponibles (Filosofi) ne portent que sur 27 communes, soit moins de la moitié du territoire de la CCBJC, ce qui appelle à une vigilance quant à l'analyse des revenus à l'échelle communautaire. En effet, les données sont soumises au secret statistique. Aucune statistique n'est diffusée sur les très petites zones (moins de 50 ménages et moins de 100 personnes).*

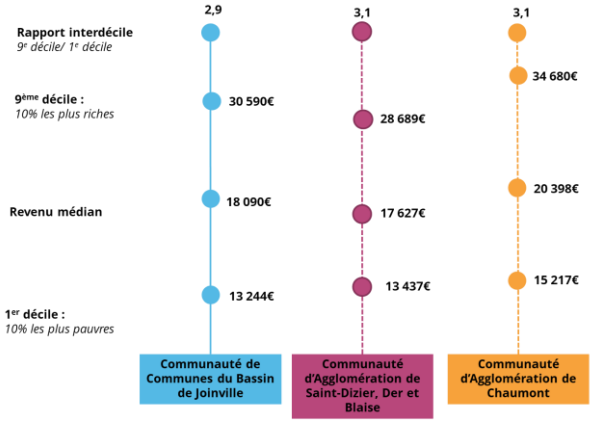
Niveaux de revenus par commune au sein de la CCBJC

Source : Filosofi 2020

Revenu médian	Nombre de communes en 2015	Nombre de communes en 2020
15500€ à 16500€	3	0
16500€ à 17500€	2	2
17500€ à 18000€	5	1
18000€ à 18500€	8	1
18500€ à 19000€	3	3
19000€ à 19500€	0	6
19500€ à 20000€	4	3
Plus de 20000€	2	9

Niveaux de revenus par commune au sein de la CCBJC

Source : Filosofi 2015



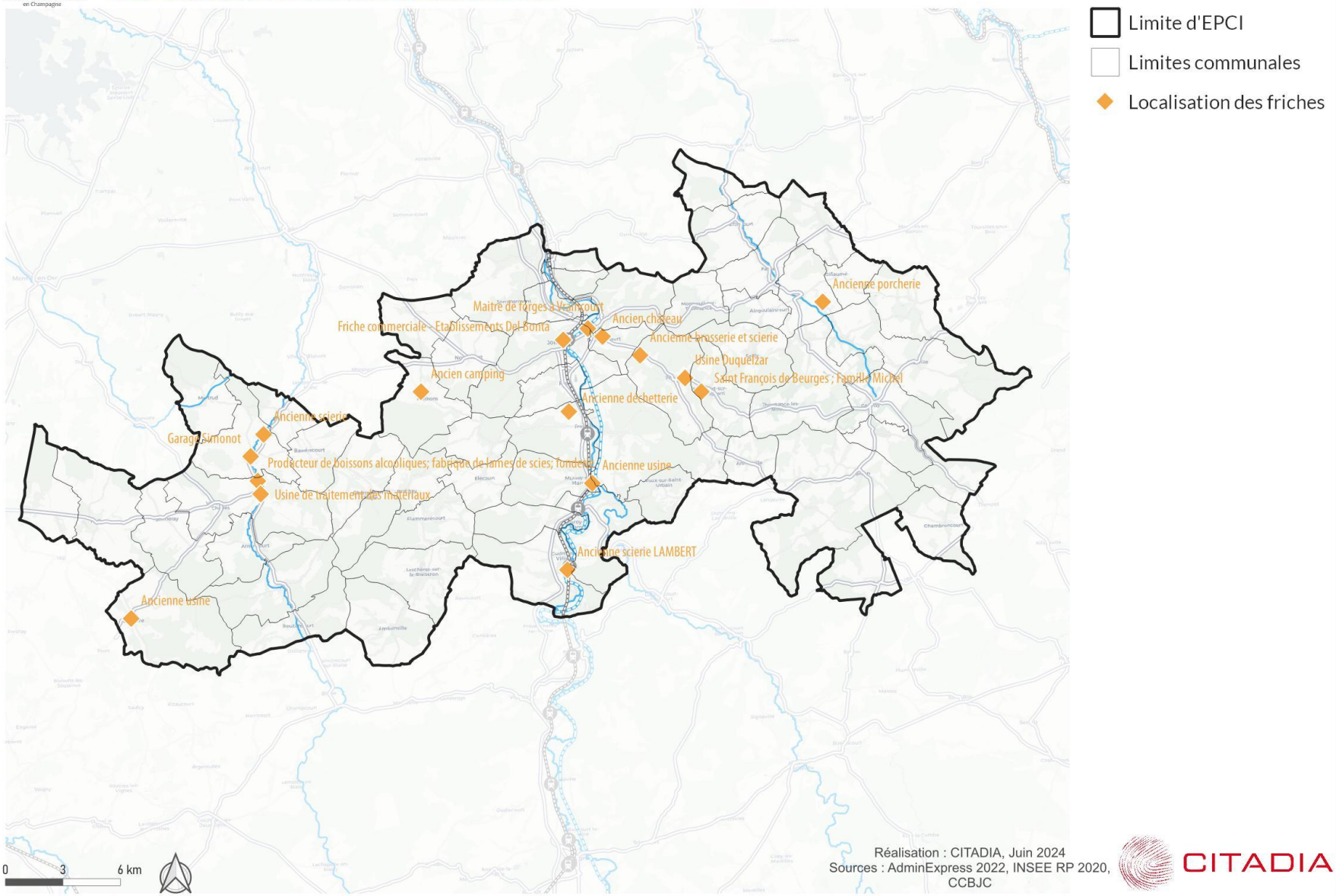
7. Des friches économiques, industrielles et agricoles à reconquérir

Afin de développer une stratégie en faveur du développement économique, la CCBJC a réalisé une première identification de friches économiques et agricoles.

Ce travail, encore poursuivi par la communauté de communes, constitue un enjeu majeur en matière d'aménagement du territoire afin de répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de revitalisation urbaine. Si la carte suivante témoigne d'une répartition encore relativement diffuse de ces friches, la suite de leur identification devrait permettre de cibler les secteurs à privilégier en matière de requalification.

LOCALISATION DES FRICHES (2024)

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



Atouts

- Un pôle d'emploi qui irrigue l'ensemble de la vallée de la Marne et est en mesure de jouer son rôle de « locomotive du développement » à l'échelle du territoire.
- Des savoir-faire traditionnels reconnus qui distinguent le territoire et constituent les moteurs de l'économie locale malgré l'instabilité de l'industrie face aux mutations du marché.
- Des potentiels de développement d'une économie présentielle et touristique qui cultive les atouts naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire, au bénéfice du cadre de vie des habitants et personnes de passage.
- Un territoire engagé dans la réinsertion des chômeurs au travers du dispositif national « Territoires Zéro chômeur de longue durée » auquel les communes de Joinville, Vecqueville et Fronville participent.

Faiblesses

- Une tendance longue de désindustrialisation ayant affecté le dynamisme du territoire, terni l'image locale et fragilisé la population.
- Un tissu économique peu diversifié, centré sur une base productive forte, elle-même essentiellement orientée vers la métallurgie.
- Une dépendance du territoire à quelques grands donneurs d'ordre soumis à des décisions extérieures et à la concurrence internationale malgré l'ancrage historique de grands groupes.
- Une population peu diplômée et un départ contraint des jeunes à l'extérieur du territoire pour réaliser leurs études et trouver un emploi.
- Des friches économiques et industrielles à identifier et qualifier.
- Une diminution du nombre d'emplois dans quasiment tous les secteurs, pouvant être corrélée à la diminution du nombre d'actifs

Défis

- Diversifier le tissu économique et les secteurs par des activités permettant à la fois de redorer l'image du territoire et valorisant ses ressources (économie circulaire, énergies renouvelables, agriculture extensive…).
- Enclencher une dynamique de reconversion en favorisant l'émulation entrepreneuriale par une offre foncière et immobilière de qualité, associée à des services connexes (gardiennage, restauration…) et adaptée aux attentes diversifiées des actifs, entreprises et activités.
- Faire du numérique un levier d'attractivité à destination des couples bi-actifs ou travailleurs indépendants en quête d'un cadre de vie agréable à la campagne pour exercer leur métier.
- Anticiper la mutation des secteurs de production afin de répondre aux nouveaux besoins dans un contexte de tertiairisation de l'économie et de nouveaux métiers (formation, adaptation au numérique et nouvelles technologies, mise en réseau).
- Accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel en apportant de la lisibilité au territoire en interne (connaissance des disponibilités, départs/reprises…) et aux potentiels porteurs de projets.

Chapitre 4 : Agriculture

I. Un héritage agricole palpable

1. *L'agriculture : une concentration de l'activité par quelques grands exploitants*

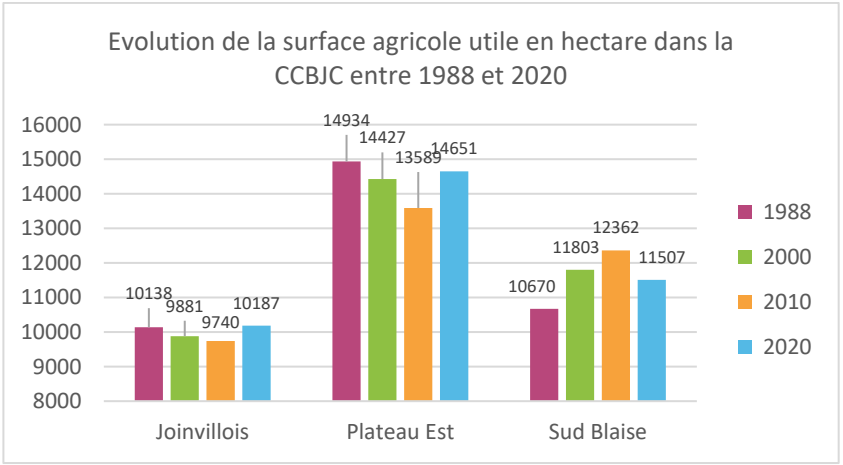
1.1. Une relative stabilité de l'espace agricole

La Surface Agricole Utile (SAU) reste stable entre 1988 et 2020 ; son emprise est d'environ 36 345 ha. Ce constat traduit la **résistance du secteur et son ancrage au territoire**. Il est à rapprocher des tendances observées à l'échelle de la Haute-Marne et de l'ancienne Région Champagne-Ardenne. Cette évolution est toutefois contrastée selon les périodes entre :

- **Une hausse légère de la SAU entre 1988 et 2000** (0,09% par an, soit 369 ha) portée par l'augmentation de la SAU dans le secteur Sud Blaise (+0,9%) qui compense la baisse conjointe dans les secteurs du Joinvillois et du Plateau Est.
- **Une baisse légère entre 2000 et 2010** (-0,12% par an soit -420 ha), imputables à ces deux mêmes secteurs malgré une évolution moyenne annuelle de +0,5% sur le Sud Blaise.
- **Une légère hausse entre 2010 et 2020** de la SAU (+5ha) par exploitation. Cependant cette augmentation n'est pas homogène sur le territoire comme le montre le graphique, le Sud Blaise a connu une diminution tandis que les deux autres secteurs ont connu une augmentation.

Zone de graphique

	SAU 1988	SAU 2000	SAU 2010	SAU 2020	TCAM 1988-2010
CC du Bassin de Joinville en Champagne	35 742	36 111	35 691	36 344	0,08%
CA de Saint-Dizier Der et Blaise	31 423	31 910	31 546	43 654	1,51%
Haute-Marne	311 278	310 424	304 797	314 927	0,05%
Champagne-Ardenne / Grand Est	1 558 715	1 560 346	1 527 257	3 017 200	3,05%

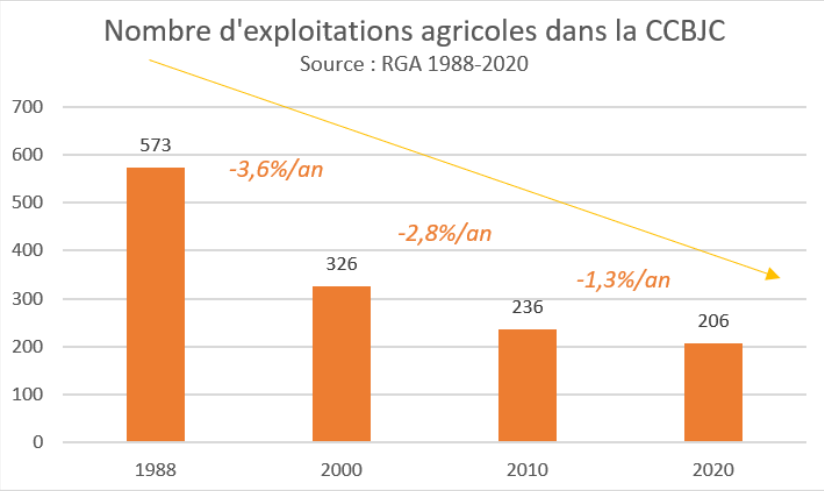


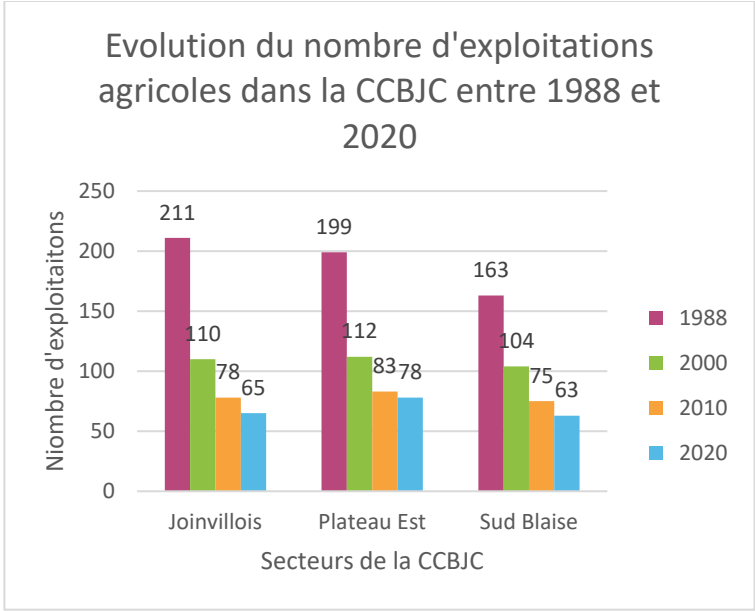
1.2. Une baisse continue du nombre d'exploitations agricoles liée à l'évolution des structures vers des formes sociétaires

Le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par plus de deux sur l'ensemble de la période à l'échelle de la CCBJC (-59% soit -337). Elle est plus marquée entre 1988 et 2000 (-4,6% par an soit -247 exploitations) qu'entre 2000 et 2010 (-3% par an soit -90) et qu'entre 2010 et 2020 (-30 exploitations soit, une diminution de -1,2% par an)

Cette **tendance longue de repli du nombre d'exploitations** n'est pas propre au territoire comme en témoigne la disparition de 3 200 exploitations entre 1988 et 2010 à l'échelle de la Haute-Marne.

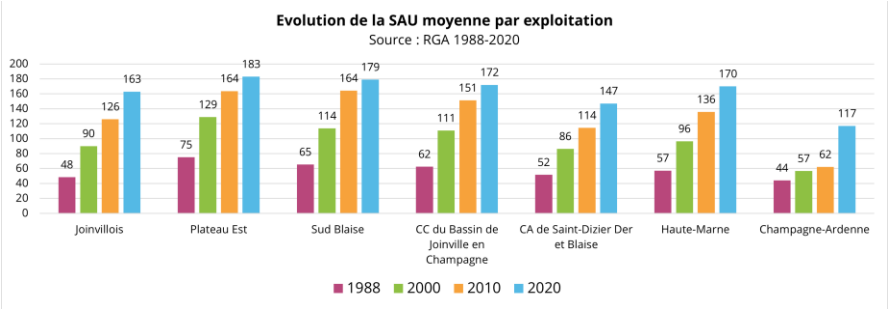
Entité géographique	1988	2000	2010	2020	Evol 1998-	TCAM
CC du Bassin de Joinville en Champagne	**573**	**326**	**236**	**206**	**-367**	**-5%**
CA de Saint-Dizier Der et Blaise	610	370	276	296	-314	-3%
Haute-Marne	5 445	3 219	2 245	1850	-3 595	-5%
Champagne-Ardenne / Grand Est	35 459	27 563	24 587	41000	5 541	1%





La **surface moyenne des exploitations ne cesse d'augmenter** depuis 1988, passant de 62,3 ha à 151,23 en 2010. Si des données plus récentes ne sont pas disponibles, les élus avancent une SAU moyenne par exploitation de 190 ha aujourd'hui à l'échelle de la Haute-Marne, témoignant de **tendances au remembrement et au rachat d'exploitations qui se poursuivent.** Cela s'est confirmé avec le recensement agricole 2020 qui établit la SAU moyenne d'une exploitation à 172 hectares sur le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne.

Les superficies toujours en herbe ne représentent plus que 13,2% de la SAU du territoire en 2010 (28% en 1988). Cette baisse traduit de nouveau l'**évolution du système agricole, avec moins d'élevage et davantage de grandes cultures.**



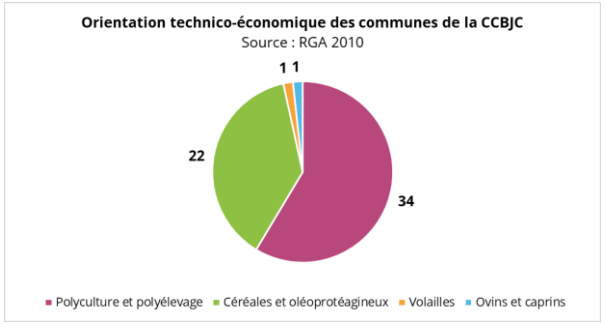
	STH/SAU 1988	STH/SAU 2000	STH/SAU 2010
CC du Bassin de Joinville en Champagne	**28,0%**	**19,2%**	**13,2%**
CA de Saint-Dizier Der et Blaise	36,0%	24,6%	20,6%
Haute-Marne	43,2%	34,1%	28,6%
Champagne-Ardenne	22,2%	18,1%	15,5%

1.3. Une activité majoritairement tournée vers la polyculture et le polyélevage

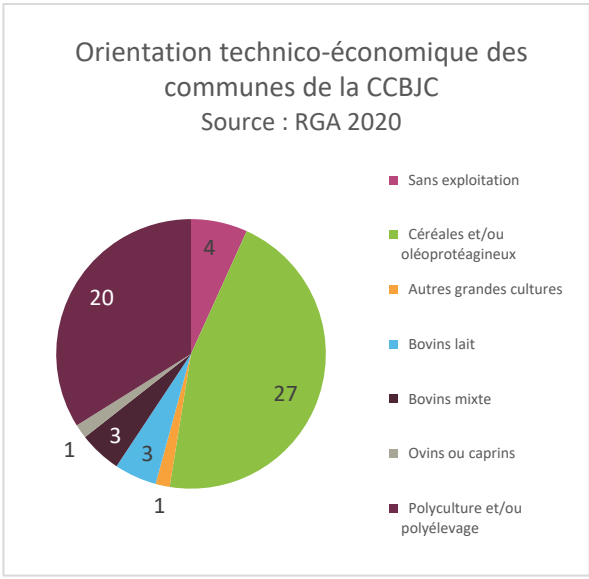
Focus définition :

Polyculture-élevage : La polyculture-élevage est un système de production agricole combinant une ou plusieurs cultures (destinée(s) à la vente et/ou à l'alimentation des animaux) et au moins un élevage (Source : INRA 2019).

L'orientation technico-économique des exploitations (OTEX) classe les exploitations selon leur spécialisation. On observe que les activités sont principalement orientées vers les grandes cultures (céréales et oléo protéagineux) ainsi que vers l'élevage et le polyélevage. Ces pratiques intensives de grandes cultures sont rendues possibles par le **caractère rural des plaines de la CCBJC, et par le relief peu accidenté en particulier sur le plateau.** On note par ailleurs un élevage d'ovins caprins sur la commune de Donjeux et une production de volailles sur la commune d'Autigny-le-Grand.



Depuis 2010, les OTEX du territoire de la CCBJC se sont diversifiés, avec la disparition d'exploitation pour certaines communes et la diversification de l'élevage bovin et l'apparition d'un élevage ovins.

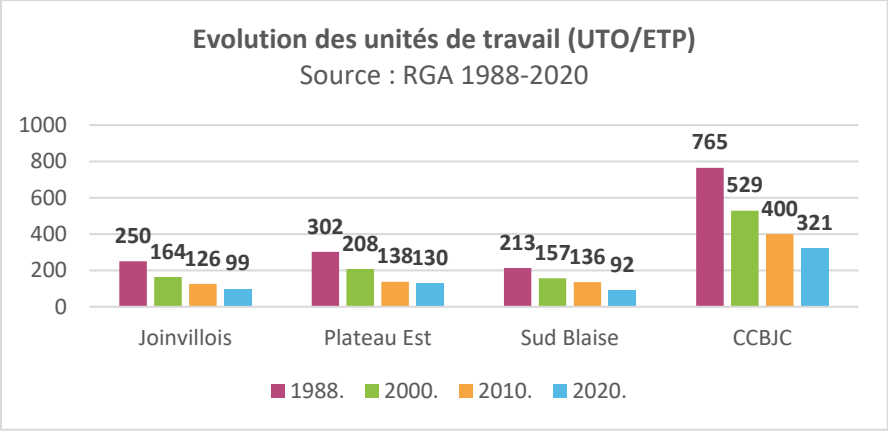


II. Un secteur économique en mutation

1. *Une mécanisation de l'agriculture ayant entrainé la réduction des effectifs agricoles*

En 2010, le secteur agricole concentre **216 établissements actifs (20% de l'ensemble des établissements de la CCBJC) et 82 salariés** (3% de l'ensemble de l'emploi salarié – CLAP 2015). Au-delà de son empreinte spatiale et historique, le **poids du secteur agricole reste palpable malgré le nombre limité d'emplois généré.** Aujourd'hui le secteur a connu une légère baisse du nombre d'établissements. Le territoire présentait en 2020 206 exploitations, soit une baisse de 10 exploitations en 10 ans, soit 1 exploitation en moins par an. Cette baisse suit la tendance du nombre d'UTO.

Le nombre d'unités de travail occupé connaît une baisse constante entre 1988 et 2020 (perte de 444 ETP/UTO) qui s'explique par la **mécanisation des modes de production**. La réduction de cet équivalent du temps de travail pour une personne à temps complet s'inscrit dans la tendance départementale et apparait plus forte (-2,2% par an entre 1988 et 2010) que dans l'ancienne région Champagne-Ardenne (-1,3% sur la même période).



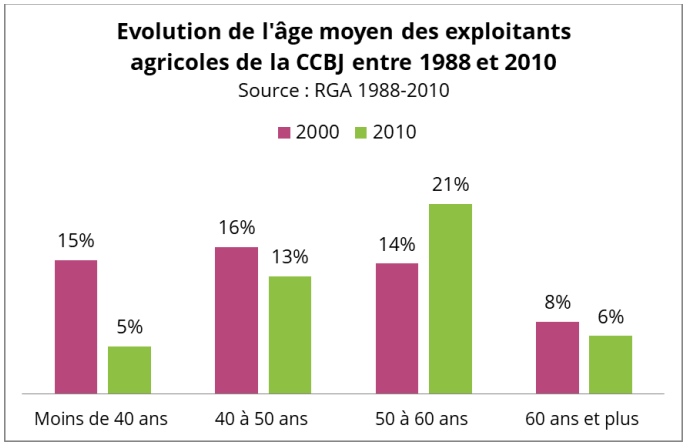
Année	UTO 1988	UTO 2000	UTO 2010	ETP 2020	TCAM 1988-2020
CCBJC	765	529	400	321	-1,81%
Haute-Marne	7 424	4 801	3 644	3 051	-1,84%
CA du Grand Saint-Dizier Der et Vallées	820	549	459	492	-1,25%

2. *Un vieillissement structurel des exploitants*

Le vieillissement des actifs agricoles est manifeste avec une baisse importante des exploitants âgés de moins de 40 ans, passant de 15% en 2000 à 5% en 2010 et une hausse concomitante des 50 à 60 ans (14% à 21% en 2010) sur l'ensemble des exploitants.

Cette évolution de l'activité agricole sur le territoire de la CCBJC reflète les tendances nationales où **l'âge moyen des chefs d'exploitation s'élève et n'est pas compensé par l'arrivée de jeunes agriculteurs**.

La reprise des exploitations ne semble néanmoins pas être un enjeu dans le territoire, le **nombre de candidats à la reprise étant plus important que le nombre d'exploitations disponibles**. Les jeunes agriculteurs désireux de s'installer sont même confrontés à la concurrence des grands exploitants, entrainant une **hausse des prix du foncier agricole.**



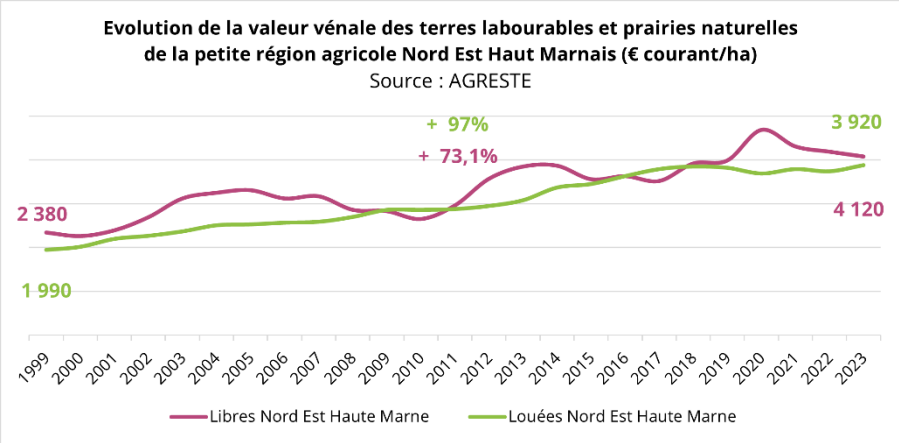
3. Une augmentation des prix de terres agricoles ces 20 dernières années

Le prix des terres agricoles est influencé par différents facteurs, tels que la localisation, la qualité des sols, le type de production, ainsi que le niveau de pression foncière.

À l'échelle de la région Grand Est, les prix des parcelles libres de plus de 70 hectares ont doublé de 1997 à 2017 passant de 3 420 € à 6 470 € par hectare soit une hausse de 87%, à nuancer par la présence de grands vignobles dont les prix moyens sont bien plus élevés.

En Haute Marne, les prix sont les moins élevés de la région Grand Est et sont compris entre 3 000 et 4 000 euros à l'hectare. **Si le doublement des prix ces 20 dernières années reste « contenu »** à l'échelle de la **petite région agricole du Nord Est de la Haute-Marne par rapport aux prix exercés ailleurs dans la région** (terres crayeuses de Marne, terres viticoles d'Alsace et Champagne…), les productions sont beaucoup moins rentables. On constate ainsi une décorrélation entre la hausse des prix des terres et la rentabilité des productions, qui diminue. En 2023, le prix moyen des terres et prés est estimé à 4 120 euros par hectares pour les terrains libres achetés et 3 920 euros par hectares pour les terrains loués

La pression foncière et la concurrence pour l'achat des terres restent toutefois palpables, en particulier pour les petits producteurs désireux de s'installer en agriculture de proximité ou en circuits-courts, dans le secteur maraicher en particulier.



Echenay
Source : CCBJC

Morionvilliers
Source : CCBJC

Des démarches de diversification encore limitées, qui méritent d'être soutenues

3.1. Des signes et sigles gages de la qualité des terres et production

L'INAO, l'institut national de l'origine et de la qualité, identifie plusieurs signes de qualité et d'origine du terroir :

- AOP (appellation d'origine protégée) désigne un produit dont toutes les étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique.
- AOC (appellation d'origine contrôlée) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français. Elle constitue donc une étape vers l'AOP.
- IGP (Indication Géographique Protégée) identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique. L'IGP s'applique aux secteurs agricoles, agroalimentaires et viticoles.

La CCBJC se situe dans l'aire de production de **l'IGP « vins mousseux de qualité blancs, rosés et rouges »,** hormis le sud du secteur Sud Blaise. **L'IGP « Haute Marne rosés et rouges » « Haute Marne primeur ou nouveaux blancs, rosés et rouges » ainsi que l'IGP « Emmental français Est-Central »** couvre l'ensemble du territoire de la CCBJC. Une **AOC « Brie de Meaux »** est identifiable sur le territoire, au Nord du Sud Blaise et sur quasiment l'ensemble du Plateau Est. Cette AOC concerne précisément 23 communes :

- Aingoulaincourt, Annonville, Busson, Chambroncourt, Cirfontaines-en-Ornois, Echenay, Effincourt, Épizon, Germay, Germisay, Gillaumé, Lézeville, Mertrud, Montreuil-sur-Thonnance, Morionvilliers, Nully, Noncourt-sur-le-Rongeant, Pansey, Paroy-sur-Saulx, Poissons, Sailly, Saudron, Thonnance-les-Moulins.

3.2. Des produits locaux à valoriser

La notion de terroir recouvre un savoir-faire local, une identité propre à un territoire, des traditions à préserver et valoriser. Le territoire ne bénéficie pas au sein de son périmètre d'un terroir singulier ni d'un produit phare reconnu à une échelle élargie. **Quelques produits de qualité participent néanmoins à la construction de l'image du territoire : la truffe grise, les écrevisses à patte rouge, l'apiculture avec des ruches bio, ou encore la production de vins locaux.**

Divers **événements sont organisés pour mettre en valeur ce savoir-faire local et inviter le public à la dégustation** : journées thématiques sur la truffe à Joinville, repas gastronomique, visite de la production d'écrevisses au sein de la ferme pédagogique « Astaciculture du Moulin » à Thonnance-lès-Joinville, fête du terroir durant la période estivale à Joinville, etc.

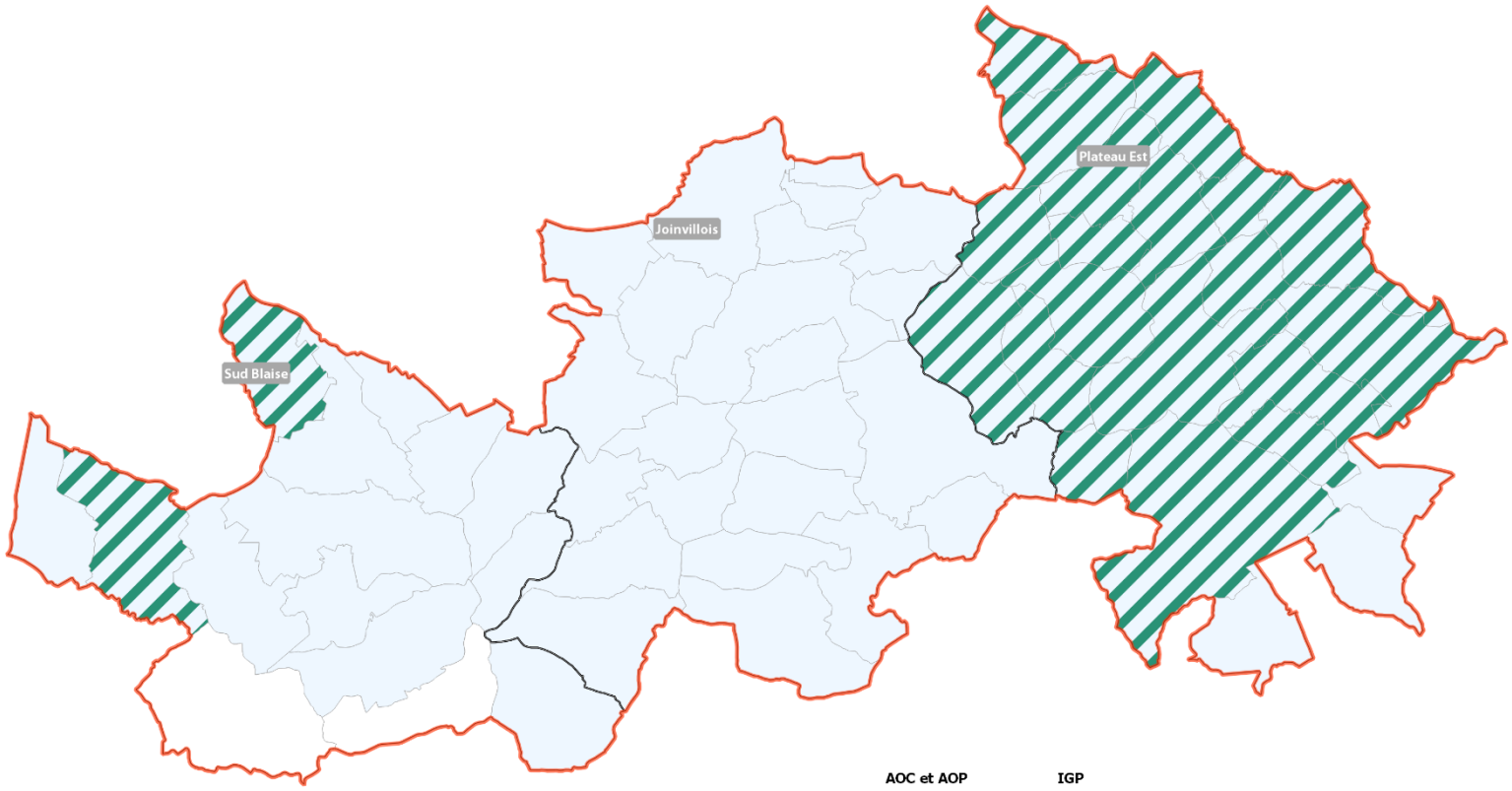
Deux marchés locaux sont par ailleurs organisés sur les communes de Poissons et Joinville.

A ce jour, **aucune des exploitations du territoire n'est adhérent au réseau « Bienvenue à la ferme »**, qui permet de pratiquer des activités de vente directe (marché, ferme, magasin de producteurs…) ou d'accueil à la ferme (hébergement, ferme pédagogique, restauration…).

Tant est si bien que **la CCBJC pourrait soutenir le développement de lieux de ventes en circuit-court à la fois pour diversifier les activités agricoles, renforcer la proximité entre les producteurs et les consommateurs et soutenir l'agritourisme.**

Terroir de qualité

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville



Sources : IGN, INAO
Réalisation : Citadia Conseil - Mai 2019

3.3. Des exploitations en cours de conversion à l'agriculture biologique

Selon l'Agence Bio, l'Agriculture Biologique est un mode de production qui allie les pratiques environnementales optimales, le respect de la biodiversité, la préservation des ressources naturelles et l'assurance d'un niveau élevé de bien-être animal.

En 2010, 2 exploitations sont converties en agriculture biologique, ce qui témoigne du poids encore dominant du modèle intensif de production. Des initiatives pour une agriculture plus raisonnée tendent néanmoins à se développer. **Quatre producteurs sont en cours de conversion, à la fois en grandes cultures, cultures fourragères et production de lait :**

- Joinville avec 2 exploitants,
- Gudmont-Villiers avec 1 exploitant,
- Villiers-aux-Chênes avec 1 exploitant.

En 2023, on dénombre 10 producteurs qui sont engagés dans l'agriculture biologique dont 1 en conversion. Vecqueville, Gudmont-Villiers, Doulevant-le-Château sont les communes qui présentent le plus de producteurs bio.

Par ailleurs, la chambre d'agriculture de la Haute-Marne soutient le développement de Groupements d'intérêt économique et environnemental (GIEE) en vue de développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement. Ce sont des groupements d'agriculteurs qui développent un ensemble de pratiques avec des objectifs économiques, environnementaux et sociaux. Ils expérimentent ainsi des pratiques pour moins employer d'engrais, éviter l'érosion des sols, ou encore améliorer la fertilité.

Atouts

- Une agriculture bien ancrée, caractéristique de l'identité du territoire et de son paysage – et une Surface Agricole Utile qui se stabilise.
- Des signes et périmètres de qualité pour les productions agricoles qui témoigne d'un contexte physique favorable aux pratiques agricoles et de savoir-faire reconnus.
- Des produits dérivés qui soulignent la présence d'un terroir local à même d'être valorisé davantage.

Faiblesses

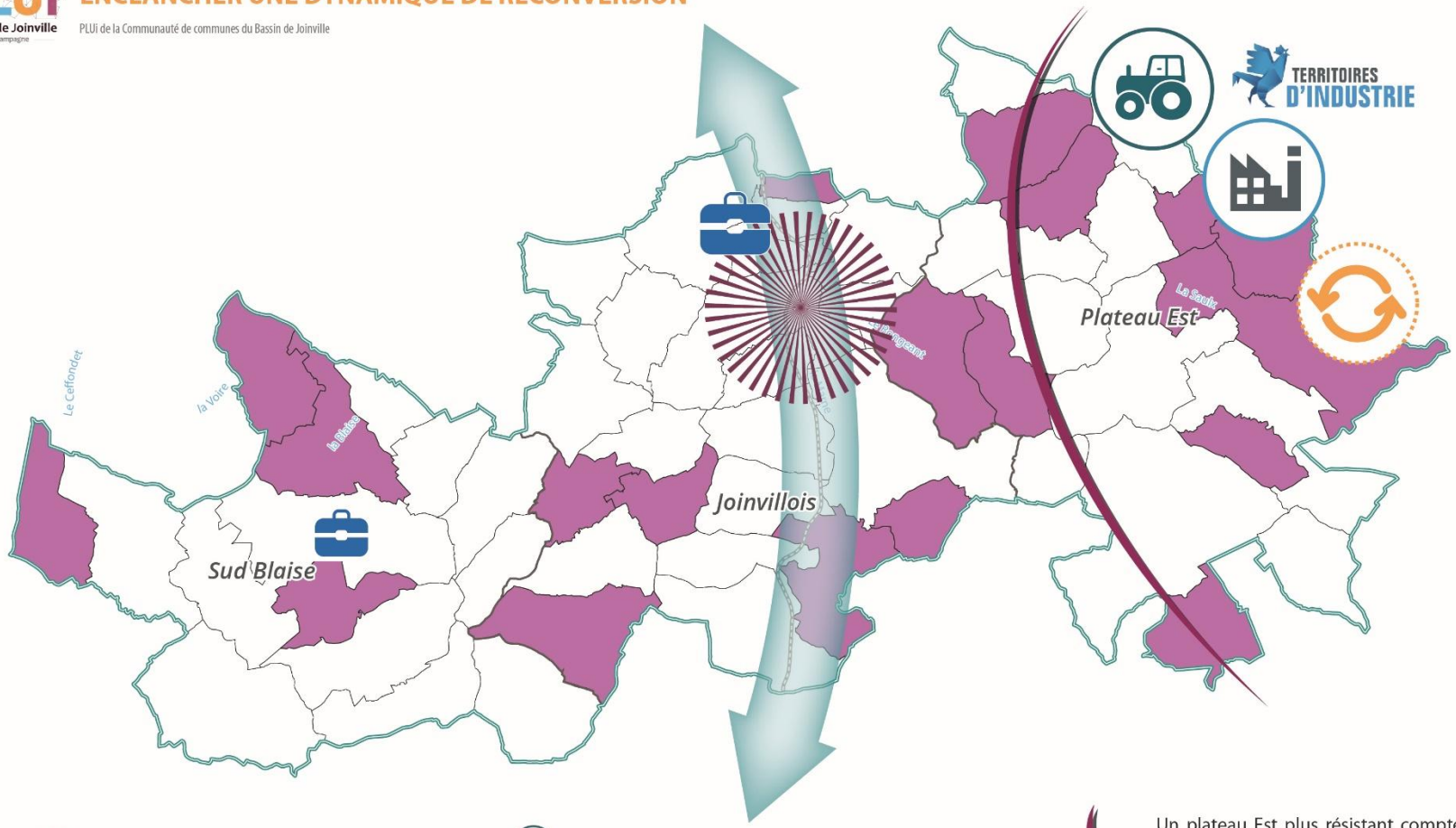
- Une agriculture exportatrice et une hausse des prix du foncier qui limitent la création de valeur ajoutée sur le territoire et l'installation de petits producteurs.
- Un phénomène de « concentration » des exploitations agricoles en structures agricoles sociétaires, en défaveur de l'installation de petits producteurs (nombre de candidats à l'installation est largement supérieur au nombre d'exploitations agricoles disponibles à la reprise).
- Une agriculture peu diversifiée concentrée sur le poly-élevage et les cultures céréalières.
- Des circuits-courts quasiment absents qui gagneraient à être développés à l'heure où l'on observe une recrudescence du « consommer local ».

Défis

- Préserver le foncier agricole, en particulier pour le développement de plus petites exploitations.
- Soutenir le développement des pratiques plus raisonnées (limitation des intrants, valorisation des anciens modes de faire ou alternatifs, agro-biologie…).
- Faciliter la diversification des exploitations agricoles (vente à la ferme, agri-tourisme, produits annexes…).
- Recenser les bâtiments agricoles délaissés ou sous utilisés et envisager un éventuel changement de destination concernant le bâti présentant un potentiel de réhabilitation cohérent avec les attentes actuelles des ménages.

ENCLANCHER UNE DYNAMIQUE DE RECONVERSION

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville



Un pôle d'emplois principal

Communes enregistrant des gains d'emplois entre 2014 et 2020

Des savoir-faire traditionnels reconnus

Une dépendance du territoire à quelques grands donneurs d'ordre (Ferry Captain, Adecco, Sogefi, Eurofence...)

Un potentiel de développement touristique où la vallée de la Marne pourrait constituer un axe fort

Un plateau Est plus résistant compte tenu de la proximité des installations de l'Andra

Un enjeu de diversification du tissu économique et des secteurs d'activités pour redorer l'image du territoire et valoriser ses ressources

0 2 km

Sources : IGN,
Réalisation : Citadia Conseil - Juillet 2024

Chapitre 5 : Equipements et services

I. L'offre d'équipements et services

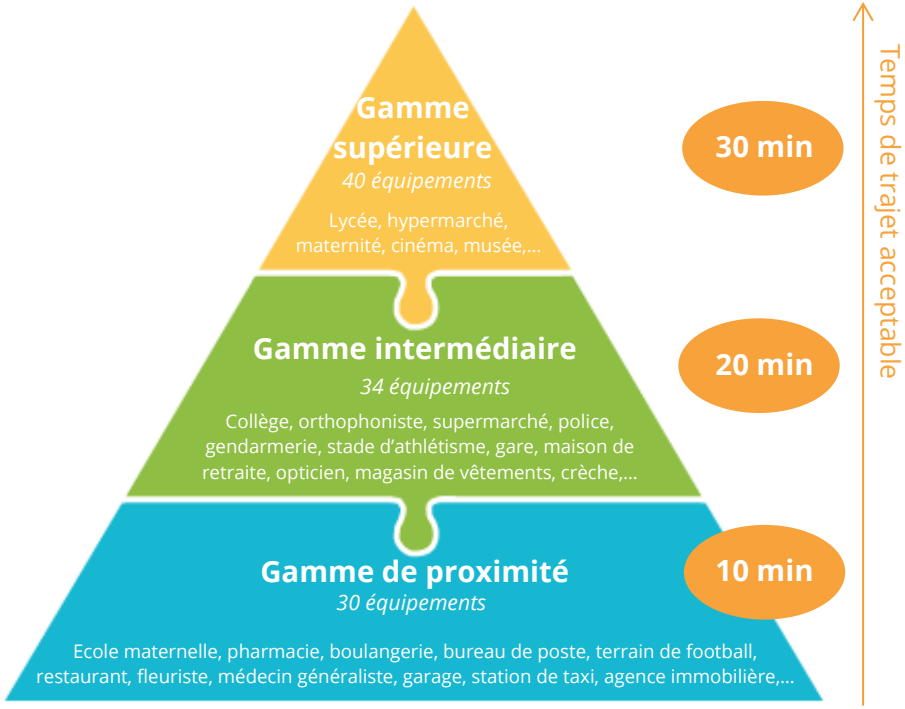
L'analyse de la répartition et de la couverture du périmètre du PLUi en équipements et services est fondée sur **l'exploitation statistique de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE**, base destinée à fournir des informations sur le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population.

Cette base permet de produire différentes données, comme la présence ou l'absence d'un équipement, la densité d'un équipement, ou un indicateur de disponibilité d'un équipement du point de vue de la population.

Pour la Base Permanente des Equipements 2015 (dernières données disponibles), 104 équipements sont ainsi retenus et ont été regroupés en trois gammes selon leur fréquence d'implantation et leur présence simultanée sur le territoire communal. Ces **trois gammes** traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population et se répartissent de la manière suivante :

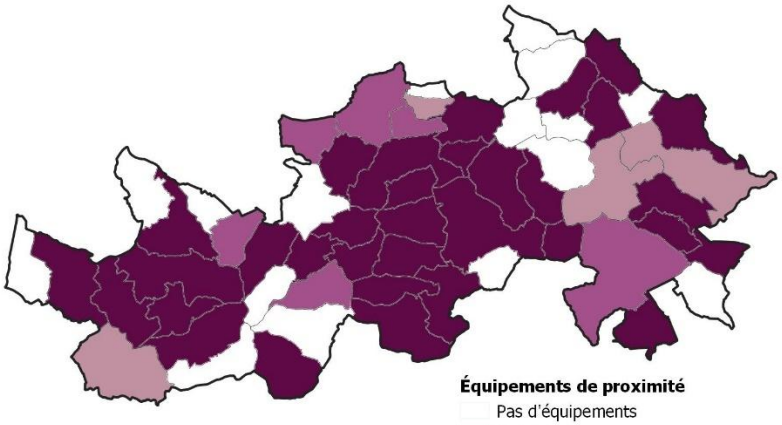
- la gamme de proximité
- la gamme intermédiaire
- la gamme supérieure.

Depuis cette hiérarchie, des **distances-temps d'accessibilité** sont définies et représentent le temps de trajet considéré comme acceptable pour accéder à un service.

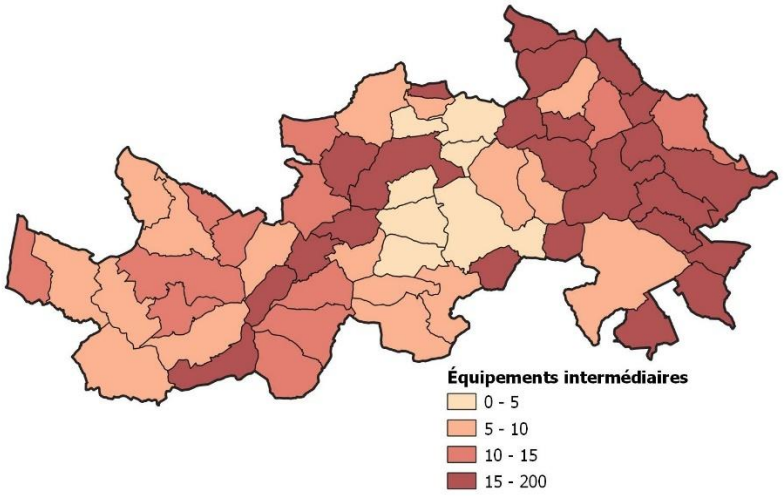


DENSITE D'EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES POUR 1000 HABITANTS

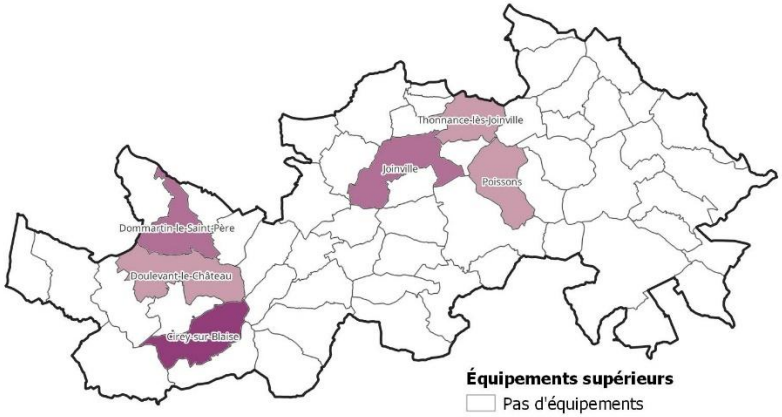
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



Équipements de proximité
- Pas d'équipements
- Moins de 5
- Entre 5 et 10
- Entre 10 et 15
- Plus de 15



Équipements intermédiaires
- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 200



Équipements supérieurs
- Pas d'équipements
- Entre 0 et 3
- Entre 3 et 5
- Plus de 5

0 3 6 km

Réalisation : CITADIA, Juillet 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020, BPE 2021

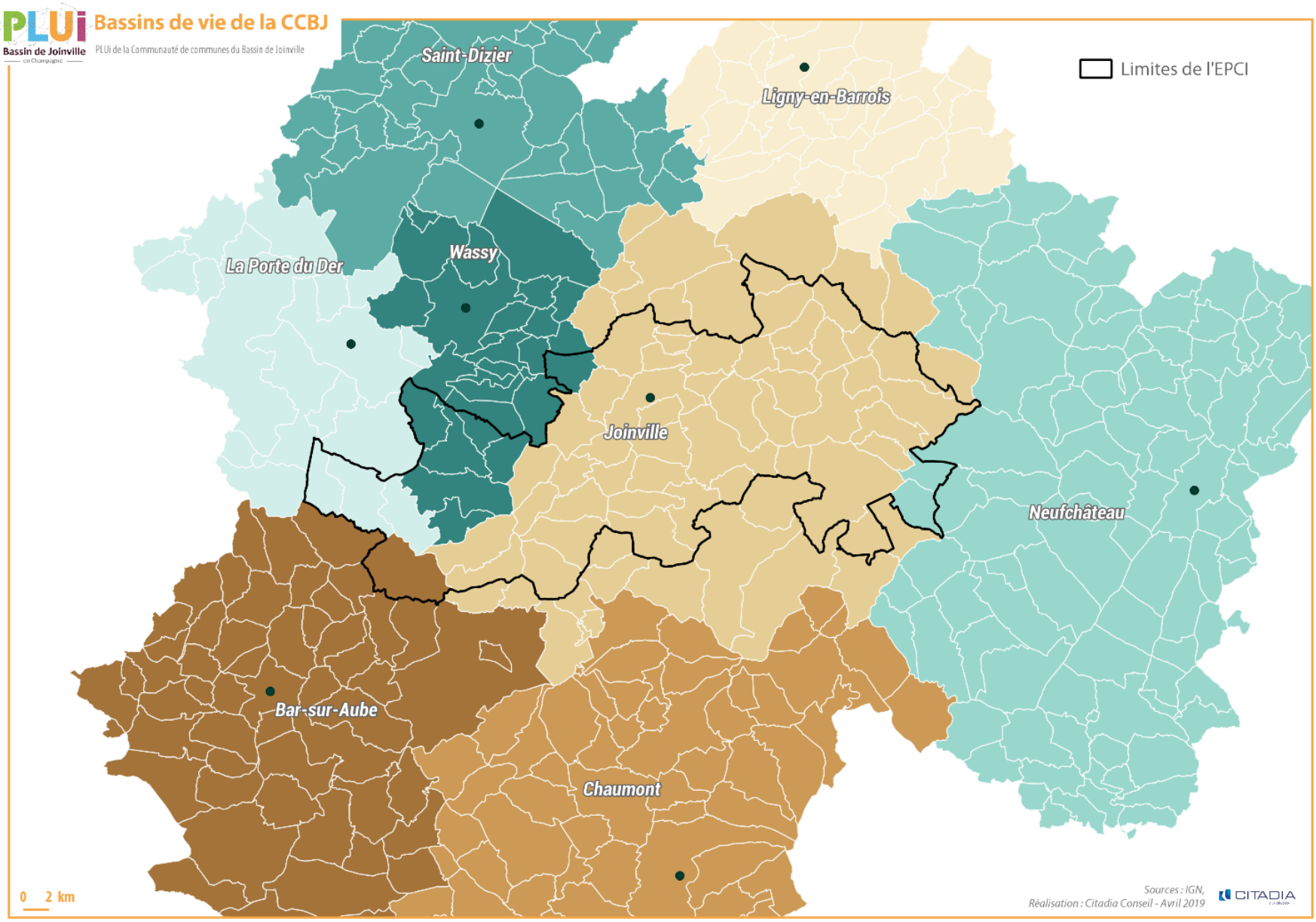
CITADIA

1. *Joinville, un pôle de services qui irrigue la quasi-totalité du territoire*

Le territoire se structure essentiellement autour du **bassin de vie de Joinville**, **qui irrigue les secteurs du Joinvillois et du Plateau Est**. Ce bassin de vie, qui correspond au plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants, rayonne même au-delà du périmètre de la communauté de communes.

L'influence du pôle de Joinville est néanmoins moins marquée à l'Ouest dans le secteur du Sud Blaise, où les communes sont éclatées entre plusieurs bassins de vie structurés autour des pôles de Montiers-en-Der, Wassy et Bar-sur-Aube.

A l'interface de 3 départements (Haute-Marne, Vosges, Meuse), les habitants des **communes de Morionvilliers et Chambroncourt** se tournent plus naturellement vers Neufchâteau pour accéder aux équipements et services du quotidien.


PLUi
Bassin de Joinville
en Champagne
Bassins de vie de la CCBJ
PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville
Limites de l'EPCI
Saint-Dizier
Ligny-en-Barrois
Wassy
La Porte du Der
Joinville
Neufchâteau
Bar-sur-Aube
Chaumont
0 2 km
Sources : IGN,
Réalisation : Citadia Conseil - Avril 2019
CITADIA

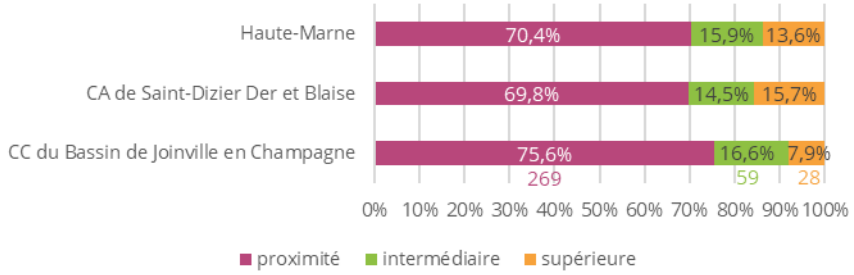
2. *Une offre de services, équipements et commerces de proximité à même de répondre aux besoins de la vie courante des habitants*

2.1. Des habitants dépendants des pôles extérieurs les plus proches pour accéder à une offre élargie

Selon la Base Permanente des Equipements, le territoire compte 272 équipements, commerces et services en 2017 dont 48% dans la commune de Joinville témoignant ainsi de son rôle de **pôle principal de services à l'échelle du territoire.**

L'offre, essentiellement de proximité (75,6% contre 70,4% à l'échelle de la Haute-Marne), contraint les habitants à se déplacer dans les **pôles voisins de Saint-Dizier, Chaumont et Neufchâteau** pour bénéficier d'équipements et de services de niveau supérieur. En effet, cette **densité d'équipements de 21 pour 10 000 habitants en 2017 reste faible** en comparaison aux densités moyennes départementale (37 pour 10 000) et anciennement régionale (36 pour 10 000).

Répartition des équipements par niveau de gamme en 2017
Source : INSEE BPE 2017

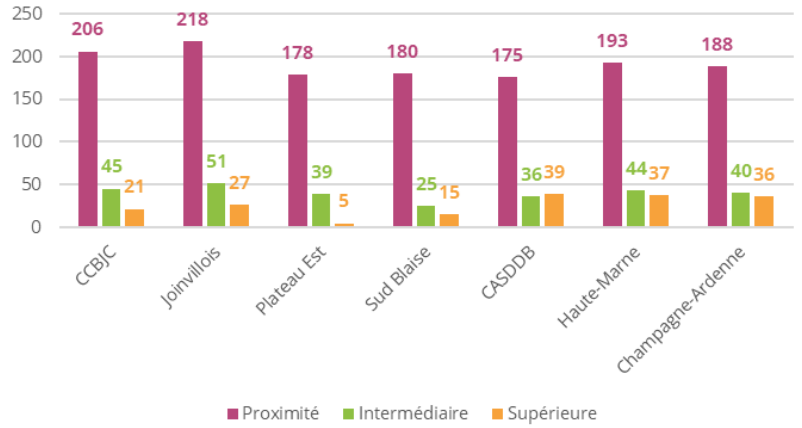


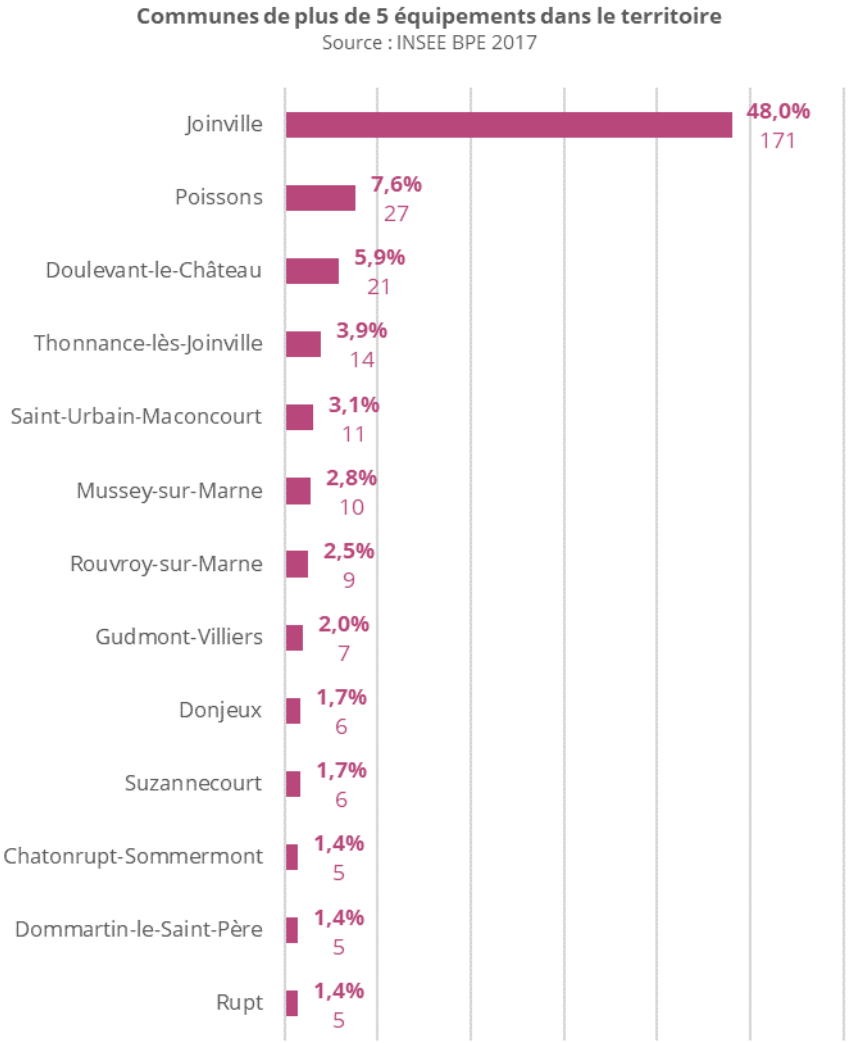
Le secteur du Joinvillois améliore néanmoins la couverture globale du territoire et apporte des réponses aux besoins en équipements et services de niveau intermédiaire. Avec 51 équipements et services de cette gamme, l'offre est mieux fournie que dans les territoires pris pour comparaison allant de 36 à l'échelle de la CAGSDDV à 44 à l'échelle de la Haute-Marne. L'offre de cette centralité constitue un facteur d'attractivité pour les nouveaux habitants et permet d'irriguer l'ensemble du territoire et

Du reste, le territoire s'appuie sur des **petits pôles complémentaires** (Poissons, Doulevant-le-Château, Thonnance-lès-Joinville, Saint-Urbain–Maconcourt et le bi-pôle Rouvroy-sur-Marne – Donjeux) pour répondre aux besoins de première nécessité (boulangerie, épicerie, pharmacie…).

Toutefois, la faible densité de population des communes en frange Sud du territoire participe à leur enclavement. L'étude Distancier Métric met en évidence des temps d'accès de plus de 10 minutes aux équipements de proximité dans les secteurs du Sud Blaise et du Plateau Est en 2015 et pose l'enjeu de l'accessibilité aux pôles en particulier pour les personnes les plus vulnérables (personnes âgées, personnes en fragilité sociale…).

Densité d'équipements pour 10 000 habitants en 2017 (par rapport à la population 2015) par niveau de gamme
Source : INSEE BPE 2017 RGP 2015



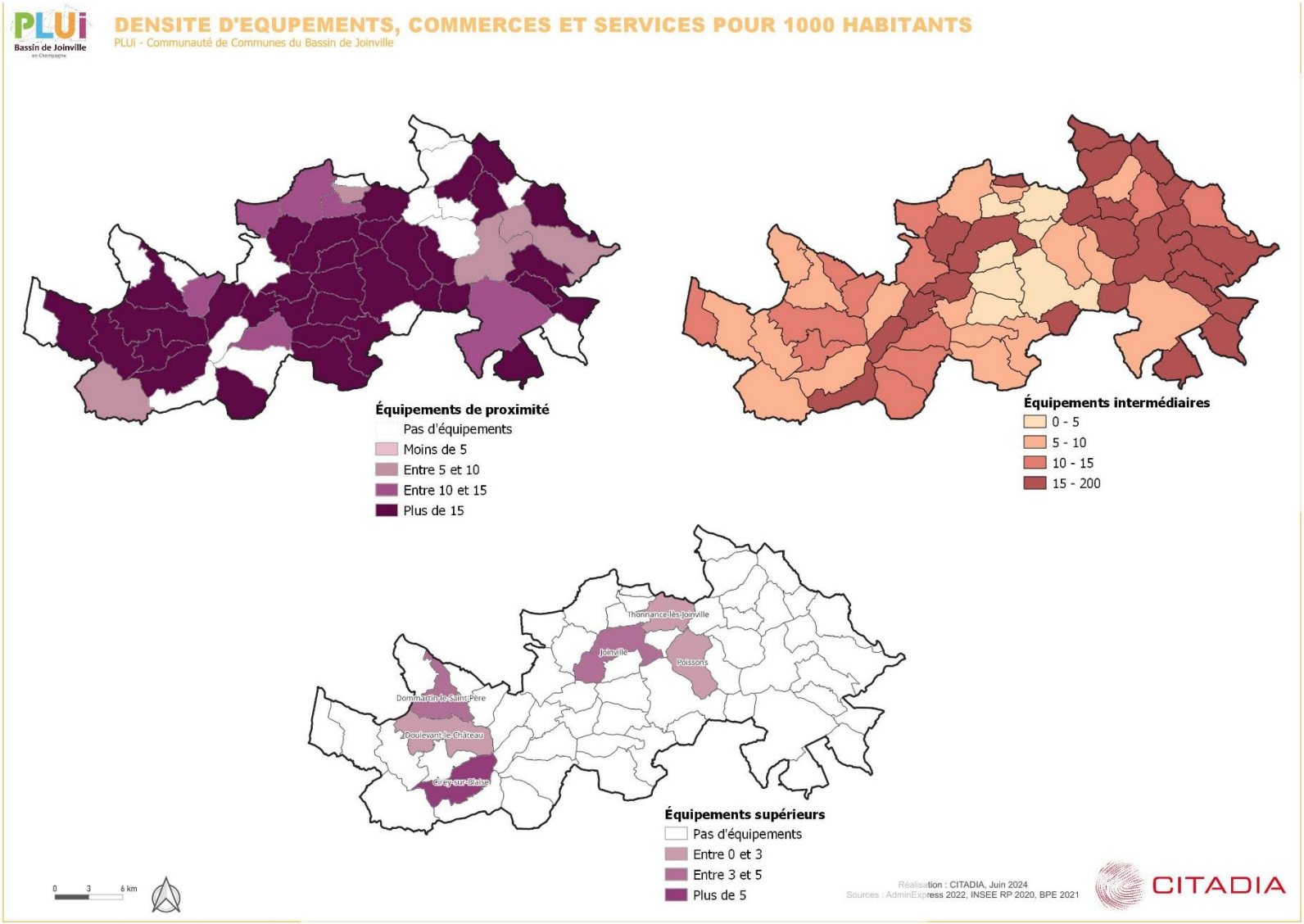


Charmes-la-Grande
(source : CCBJC)

Doulevant-le-Château
(source : Citadia)

Poissons
(source : Citadia)

Joinville
(source : CCBJC)


PLUi
Bassin de Joinville
DENSITE D'EQUPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES POUR 1000 HABITANTS
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville
Équipements de proximité
Pas d'équipements
Moins de 5
Entre 5 et 10
Entre 10 et 15
Plus de 15
Équipements intermédiaires
0 - 5
5 - 10
10 - 15
15 - 200
Thonnance-lès-Joinville
Joinville
Poissons
Dommartin-le-Saint-Père
Doulevant-le-Château
Cirey-sur-Blaise
Équipements supérieurs
Pas d'équipements
Entre 0 et 3
Entre 3 et 5
Plus de 5
0 3 6 km
Réalisation : CITADIA, Juin 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020, BPE 2021
CITADIA

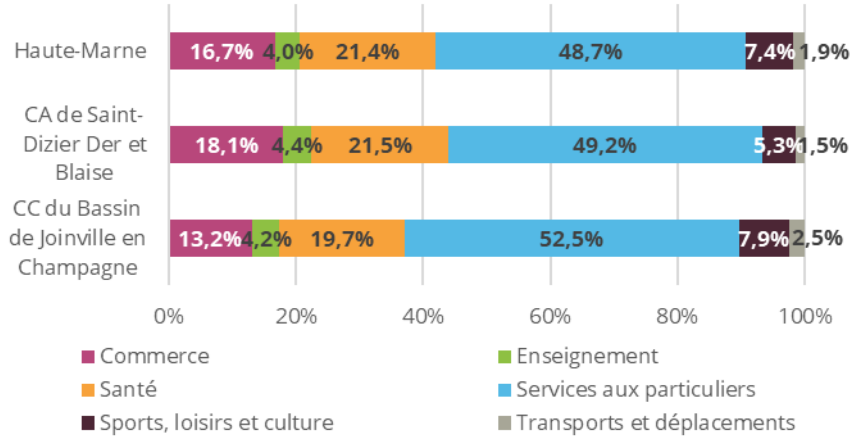
2.2. Un niveau d'équipement caractéristique d'un territoire rural, moins doté en équipements spécialisés

Le territoire apparait en premier lieu **faiblement doté en commerces** que ce soit en termes de représentation au sein des équipements (13%) qu'en termes de densité (36 commerces pour 10 000 habitants) comparé à la couverture de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallées et la moyenne départementale (45).

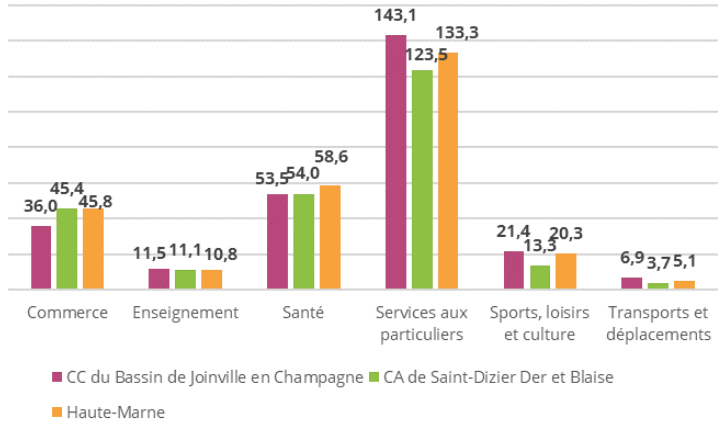
Ce moindre dimensionnement peut être lié à la diminution et au vieillissement de la population, qui limitent la chalandise des commerces et fragilisent leur maintien.

Les **services aux particuliers sont en revanche mieux représentés** en raison notamment du maintien d'un tissu artisanal dynamique en milieu rural avec pas moins de 80 équipements dénombrés (maçons, menuisiers, entreprises du BTP…). L'enclavement de certaines communes et le faible dynamisme démographique menacent toutefois la sauvegarde des services publics essentiels (agences postales, etc.).

Répartition des équipements par catégorie en 2017
Source : INSEE BPE 2017



Densité d'équipements pour 10 000 habitants en 2017 (par rapport à la population 2015)
Source : INSEE BPE 2017 RGP 2015

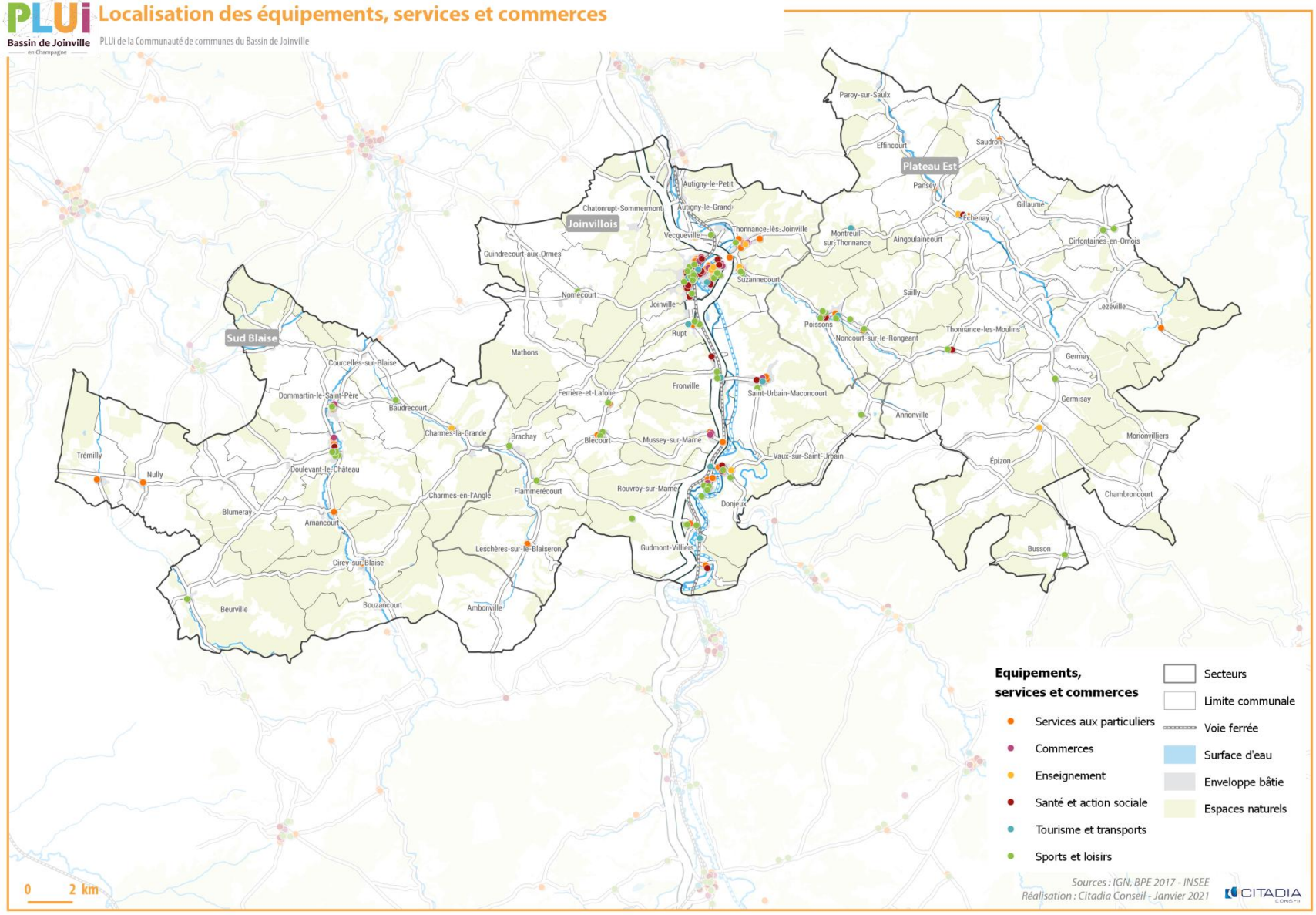


En matière de répartition sur le territoire, une grande partie des équipements et services se concentrent sur le Joinvillois, notamment autour de Joinville, Thonnance-lès-Joinville et Donjeux. Sur le Plateau Est, c'est sur Poissons que l'on retrouve une partie de l'offre. Enfin, sur le Sud Blaise, la commune de Doulevant-le-Château concentre les équipements, services et commerces. Cette répartition qui se polarise principalement autour de quelques villes par secteur, est complété sommairement par une offre très diffuse où l'on retrouve un service aux particuliers, un équipement de sport ou encore un établissement d'enseignement, de manière très ponctuelle. Si ce constat témoigne de l'importance des villes détenant une offre plus conséquente, il met également en lumière la disparité de l'offre.

Etat des lieux 2024 : *A noter que depuis 2017, il a été constaté que la densité d'offre (le nombre d'équipements pour 1 000 habitants) ait diminué pour tous les types d'équipements. Et ce alors que la population a diminué : cette tendance pouvant, traduire un affaiblissement de l'offre.*

Localisation des équipements, services et commerces

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville



3. Une évolution de la structure démographique qui réoriente les besoins en équipements, moins à destination de la petite enfance que des personnes âgées

3.1. Une couverture satisfaisante du territoire en établissements scolaires mais fragilisée par le vieillissement de la population

La **densité d'équipements scolaires de 0,9 pour 1 000 habitants**, dans le niveau des territoires pris pour comparaison, témoigne d'une **couverture satisfaisante pour répondre aux besoins des habitants.**

En effet, le vieillissement de la population et le départ des jeunes entrainent la **réduction des effectifs scolaires et un certain nombre de classes et établissements ont été contraints de fermer** ces dernières années à l'image de l'école Genevroye à Joinville.

Le territoire compte ainsi :

- **7 écoles élémentaires et 7 écoles maternelles** (Joinville, Doulevant-le-Château, Donjeux, Poissons, Echenay, Epizon, Diderot),
- Le **collège** Cressot et le **lycée** polyvalent Philippe Lebon à Joinville.

Face à la fragilité de l'offre, la communauté de communes a entrepris, en partenariat avec les communes concernées, la mise en place de **regroupements pédagogiques** pour garantir un minimum d'effectifs par classes et une offre satisfaisante de services aux enfants (restauration, périscolaire, transport scolaire…) tout en limitant les coûts de fonctionnement.

Ces démarches de mutualisation font directement écho à **l'organisation de pôles complémentaires** bénéficiant d'une offre suffisante pour irriguer l'ensemble des espaces de vie du territoire. Les regroupements scolaires doivent donc se faire dans le cadre d'une réflexion élargie pour veiller à ne pas désertifier ou enclaver certains secteurs et limiter les déplacements contraints.

Il s'agit autant de **repenser l'offre de transport scolaire** que de tenir compte des **déplacements domicile-travail**, les parents ayant tendance à scolariser leurs enfants à proximité de leur lieu d'emploi ou trajet quotidien.

Si les enjeux sont plus au maintien qu'à la création de nouveaux établissements aujourd'hui, la **perspective du projet CIGEO et l'arrivée de jeunes ménages pourrait raviver la demande** et implique d'anticiper la programmation éventuelle de tels équipements dans les projections de développement du territoire.

Enfin, **l'absence de formations supérieures**, **l'éloignement aux pôles universitaires les plus proches** (Nancy, Reims) et l'offre limitée d'emplois contraignent le retour des jeunes après leurs études et interpelle l'attractivité du territoire et la valorisation d'un cadre de vie différenciant.

En matière de **petite enfance, l'offre se développe à l'échelle intercommunale** avec une structure multi-accueil à Joinville (également halte-garderie), le « Vall'âge tendre », un relai petite enfance (RPE), une MAM à Rouvroy-sur-Marne, et une micro-crèche à Thonnance-les-Joinville.

3.2. Une offre d'équipements de santé satisfaisante qui pourrait ne plus l'être face au non-renouvellement des praticiens

Avec **4 équipements de santé pour 1 000 habitants**, la densité d'équipements du territoire est comparable à celle de la CAGSDDV voisine et à la moyenne départementale.

Plusieurs professionnels de santé sont présents sur le territoire selon la BPE :

- 3 chirurgiens-dentistes, 3 masseurs-kinésithérapeutes, 7 médecins généralistes dont 6 à Joinville et 8 infirmiers.

L'offre de santé est cependant essentiellement répartie dans le centre-bourg et questionne **l'accès aux soins des personnes les plus fragiles et les moins mobiles**, malgré la présence de deux ambulances sur le territoire (Joinville, Poissons).

Aussi, la problématique de la **désertification médicale** pourrait gagner en intensité face au vieillissement des praticiens. L'étude réalisée par l'INSEE dans le cadre du SCoT Nord Haute Marne révèle que plus de 50% des médecins et plus de 40% des chirurgiens-dentistes ont en effet plus de 55 ans.

Au-delà de l'**hôpital local de Joinville** qui assure certains soins post-opératoires et de rééducation, les centres hospitaliers les plus proches sont localisés à Saint-Dizier (2), Chaumont, Neufchâteau et Vitry-le-François. A l'heure d'aujourd'hui, un **centre de santé** est localisé à Doulevant-le-Château et une **maison de santé pluriprofessionnelle** a ouvert ses portes à Joinville depuis le 1er avril 2019.

La **situation en matière d'offre d'hébergement pour les personnes âgées apparait plus tendue** avec deux EHPAD dont les capacités sont insuffisantes par répondre à l'ensemble de la demande locale :

- Un EHPAD de 150 lits localisé à Joinville,
- Un nouvel EHPAD à Poissons de 63 lits, ouvert en été 2019.

Bien que l'ADMR accompagne les personnes âgées à domicile, des besoins sont identifiés pour la création de **structures intermédiaires de type foyer logements ou résidences séniors**, à même d'accueillir des personnes âgées encore autonomes. En effet, l'allongement de la durée de la vie implique d'offrir des réponses adaptées aux différents parcours de vie.

Pour maintenir les personnes âgées et/ou à mobilité réduite au plus près de leur domicile, certaines communes ont entrepris le **rachat et la rénovation de logements accessibles en centre-bourgs**, à proximité des services et équipements (Poissons, Epizon…).

Enfin, si le numérique constitue une réelle opportunité pour le **déploiement de la télémédecine**, il implique de former les praticiens et les usagers à ces nouveaux outils.

Une offre de culture-loisirs réduite à quelques équipements et essentiellement concentrée sur le centre-bourg de Joinville.

Au premier abord, **l'offre d'équipements sportifs et culturels apparaît bien fournie** sur le Bassin de Joinville avec une densité de 17 pour 1 000 habitants, supérieure à la moyenne départementale (12,6) et la CAGSDDV (8). Cependant, elle s'inscrit dans les tendances départementales de la diminution de la densité.

De **petits équipements sportifs maillent l'ensemble du territoire** avec notamment 9 terrains de tennis et 11 boulodromes.

Du reste, l'offre sportive est amenée à se renforcer avec le **projet d'un complexe sportif à Joinville** pour différentes pratiques (gymnase, courts de tennis, salle de danse…).

Naturellement, **Joinville concentre plusieurs grands équipements culturels** tels que :

- **L'Auditoire**, ancien tribunal seigneurial transformé en musée exposant les traditions populaires et l'histoire de Joinville ;
- **Le Château du Grand Jardin** qui propose une programmation culturelle riche durant la période estivale (théâtre, danse, musique, cirque…) ;
- **La Lucarne**, ancien cinéma des années 30 reconverti en café-théâtre - concert.

Le **festival de théâtre « La Plume verte »** enrichit l'offre un week-end en automne. Du reste, si le **réseau associatif est dense**, le territoire pâti d'un *déficit d'offre culturelle à destination des jeunes publics et adolescents.*

Somme toute, plusieurs projets sont disséminés sur le territoire et entendent **offrir un cadre attractif aux associations et manifestations**. Notons parmi eux :

- La maison culturelle dans l'ancien presbytère à Cirey-sur-Blaise ayant vocation à rayonner dans toute la vallée de la Blaise ;
- L'aménagement d'un étang à Epizon, pour répondre aussi bien aux habitants qu'aux personnes de passage.

II. Commerce

1. *Un tissu commercial limité et concentré à Joinville*

Focus définition :

Les commerces quotidiens : ils sont fréquentés quotidiennement de manière organisée ou imprévue, et permettent les pratiques de proximité : supérette, épicerie, boulangerie, boucherie-charcuterie, poissonnerie, librairie-papeterie-journaux.

Les commerces occasionnels : il s'agit des biens achetés de manière occasionnelle, parfois de manière imprévue, pour le plaisir. Ils regroupent également les supermarchés et hypermarchés fréquentés à temporalité hebdomadaire ou mensuelle : produits surgelés, magasin de vêtements, magasin de chaussures, droguerie-quincaillerie-bricolage, parfumerie, horlogerie-bijouterie, fleuriste, magasin d'optique, station- service.

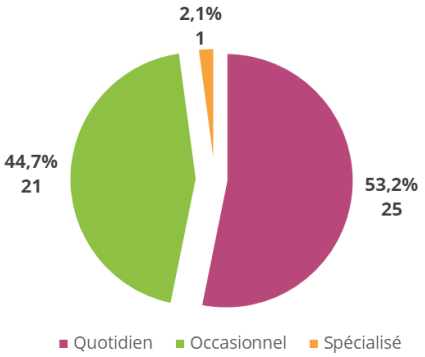
Les commerces spécialisés : ils vendent des biens durables, achetés en réponse à un besoin singulier : grande surface de bricolage, magasin d'équipements du foyer, magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo, magasin de meubles, magasin de revêtements murs et sols.

Avec 47 commerces dénombrés dans la BPE de l'INSEE et une densité de 36 équipements pour 10 000 habitants contre 46 en Haute-Marne, **l'appareil commercial de la CCBJC apparaît limité**. Celui-ci, largement concentré à Joinville (33 commerces), conduit les habitants à se déplacer vers les pôles extérieurs voisins pour accéder à une offre plus diversifiée.

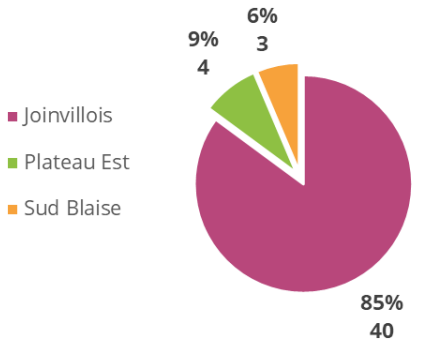
En interne, les **autres communes le long de la vallée de la Marne concentrent des équipements commerciaux** (Poissons, Thonnance-lès-Joinville, Saint-Urbain-Maconcourt, Rouvroy-sur-Marne ...). Ailleurs, la commune de Doulevant-le-Château, si polarisante par le passé à l'échelle du Sud Blaise, peine à maintenir ses commerces (une supérette et une boulangerie).

Etat des lieux 2024 : *A noter que depuis 2017, le nombre de commerces de proximité et intermédiaires a diminué de 1 sur le territoire de la CCBJC tandis que l'effectif de la gamme supérieure s'est maintenu. L'offre commerciale est donc plutôt stable.*

Répartition de l'offre commerciale par niveau de fréquentation
Source : INSEE BPE 2017



Répartiton de l'offre commerciale au sein du territoire
Source : INSEE BPE 2017



Du point de vue du type de commerce, **l'offre est essentiellement alimentaire** avec 1 hypermarché, 3 supermarchés, 3 épiceries-supérettes et 9 boulangeries notamment recensés (données issues de l'Insee).

Du reste, **l'offre est peu diversifiée et peine également à être maintenue face à la concurrence des achats en ligne**, qui donnent à voir un plus large panel de choix aux consommateurs en termes d'équipement de la personne en particulier.

Pour **assurer le maintien d'une image dynamique des centres**, nombreuses sont les communes à avoir entrepris la **rénovation de leur espace public** (chaussées, places et placettes) facilitant ainsi la déambulation (Poissons, Joinville…) et l'insertion ou le retour de commerces dans un cadre attractif.

Le **pôle de Joinville** bénéficie de plusieurs ensembles commerciaux : un centre-ville où se concentre 2/3 de l'offre, et une périphérie où l'on retrouve la plupart des grandes surfaces (avenue de la Marne, avenue de Lorraine ainsi que la zone commerciale du Rongeant).

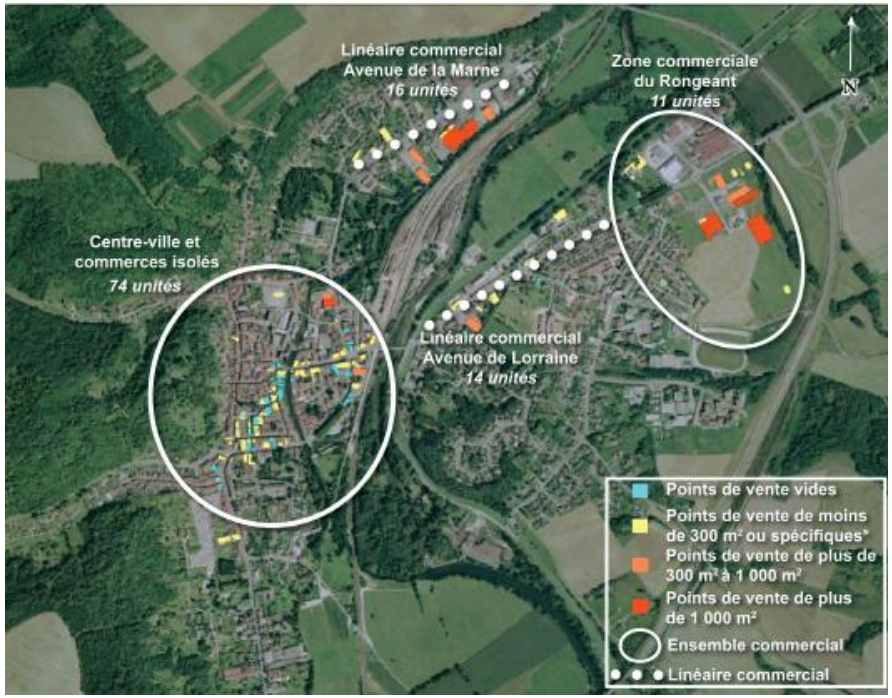
En 2014, trois quarts des grandes surfaces appartenaient au secteur non alimentaire et principalement à l'équipement de la maison avec des surfaces de vente importantes, de plus de 1 000 m^2.

L'offre lui assure une zone de chalandise assez large, qui rayonne dans la quasi-totalité du bassin de vie (secteurs du Joinvillois et du Plateau Est en particulier).

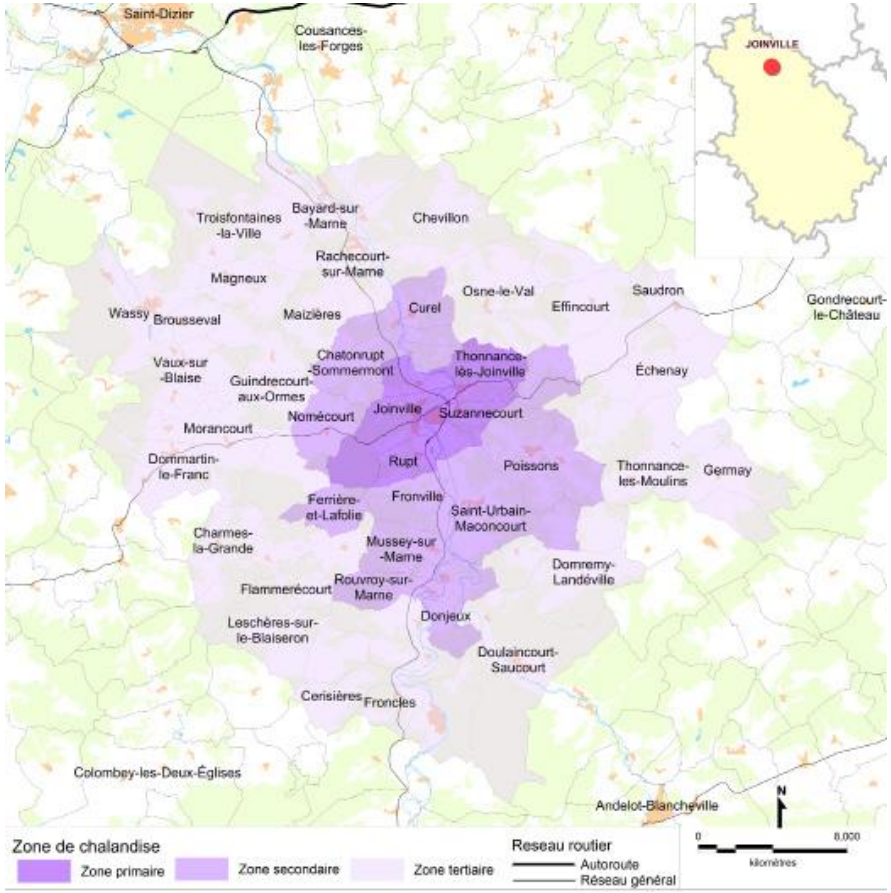
En centre-ville, l'offre se structure le long d'un axe allant de la rue Aristide Briand vers la place des Halles dans le centre historique. La vacance, particulièrement élevée en 2014 (32%), est aujourd'hui de 23% (26 cellules vides sur 98 au total). En effet, plusieurs initiatives et dispositifs encourageants ont été mis en œuvre pour redorer la vitalité du centre et le dynamisme commercial. Parmi elles, notons :

- Des subventions à la rénovation des commerces (façades, devantures, enseignes et mises en accessibilité),
- Des primes au rachat d'un commerce vacant depuis plus de 3 ans,
- Des conseils et un appui technique (respect de la charge village étape, relai entre acteurs, montage financier…),
- Un accompagnement à l'installation de nouveaux commerces (diminution des loyers pendant un an, financement de travaux par la ville, recherche de porteurs de projets en partenariat avec la CCI).

Localisation de l'offre commerciale à Joinville en 2014
Source : Atlas du commerce de Joinville, CCI Haute Marne



Zone de chalandise de Joinville
Source : Atlas du commerce de Joinville, CCI Haute Marne



Focus méthodologique :

L'analyse qui suit vise à présenter la localisation et l'accessibilité de chaque type d'équipements, commerces et services. Elle se fonde sur l'exploitation statistique et géomatique de la base de données Sirene® de l'Insee, qui recense les entreprises et établissements administrativement actifs en 2019 (dernières données disponibles).

Seuls les commerces de détails ont été ici sélectionnés.

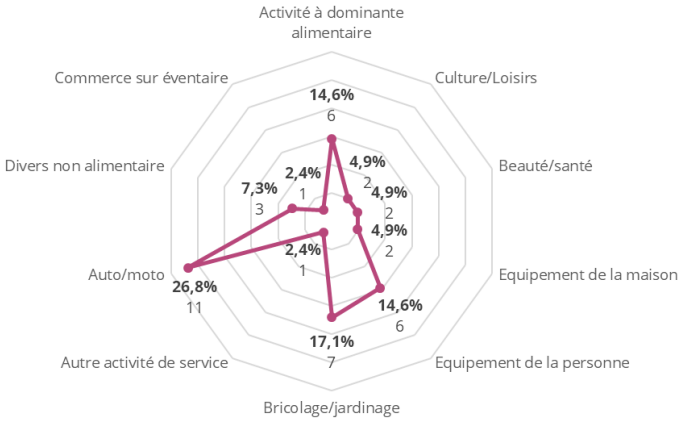
Les commerces sont analysés selon la catégorie alimentaire :

- Activités à dominante alimentaire (dont grandes et moyennes surfaces)
- Commerce sur éventaire

Et la catégorie non alimentaire :

- Divers non alimentaire
- Beauté / santé
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture / loisirs
- Auto / moto
- Bricolage / jardinage
- Autre activité de service.

Répartition des commerces de détail
Source : SIRENE 2019



41 équipements commerciaux sont répertoriés dans la base SIRENE en 2019. Il s'agit essentiellement de commerces de réparation automobile, en écho d'un territoire rural où la voiture prédomine. Les commerces à dominante alimentaire, équipements de la personne et bricolage/jardinage s'en suivent.

Le **territoire, en comparaison aux pôles commerciaux voisins, est peu doté en grandes et moyennes surfaces soumises à autorisations d'exploitation commerciale**. Les demandes de CDAC se concentrent essentiellement dans les secteurs de Saint-Dizier et Chaumont. Depuis 2011, aucun projet commercial n'a fait l'objet d'une demande auprès de la Commission Départemental d'Aménagement Commercial (CDAC) dans la CCBJC, le seuil ayant été réhaussé de 300 à 1 000 m^2.

29 dossiers ont été examinés à l'échelle de la Haute-Marne. Ils portaient autant sur des projets d'extension (14 dossiers) que de création (13 dossiers). Seuls deux dossiers ont porté sur des transferts de magasin. L'avis de la CDAC est le plus souvent favorable (24 dossiers), seulement 3 dossiers ayant reçu un avis défavorable (1 retrait de dossier). La surface moyenne des opérations s'élève à environ 3 870 m^2, mais révèle d'importants écarts entre les opérations.

Grandes et moyennes surfaces de Joinville
Source : CCBJC

Commerce de centre-ville, Joinville
(source : CCBJC)

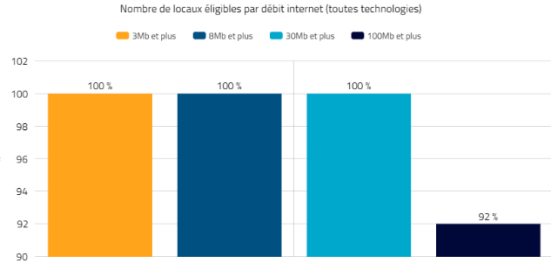
2. Des initiatives locales pour maintenir le commerce dans le territoire

Afin de lutter contre la vacance commerciale et encourager la reconquête de son centre-ville, la commune de Joinville ainsi que la CCI de la Haute-Marne ont lancé depuis peu un dispositif d'accompagnement appelé « Coup de pouce à mon commerce ». Cette initiative pour but d'inciter l'installation de nouveaux commerces et d'artisans en bénéficiant d'aides financières (réduction de loyers, subventions pour la réalisation de travaux, prime d'achat…), notamment afin de favoriser l'acquisition de cellules vacantes.

III. La couverture numérique et téléphonique

1. *Un déploiement de la fibre à l'œuvre, à même de rapprocher le territoire des grands flux*

Le département de la Haute-Marne est doté d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) depuis 2011, qui prévoit un accès Très Haut Débit aux usagers à horizon 2025. Ce document détermine la stratégie de développement des réseaux de communication électroniques afin d'assurer une couverture optimale du territoire et un accès aux services numériques pour tous.



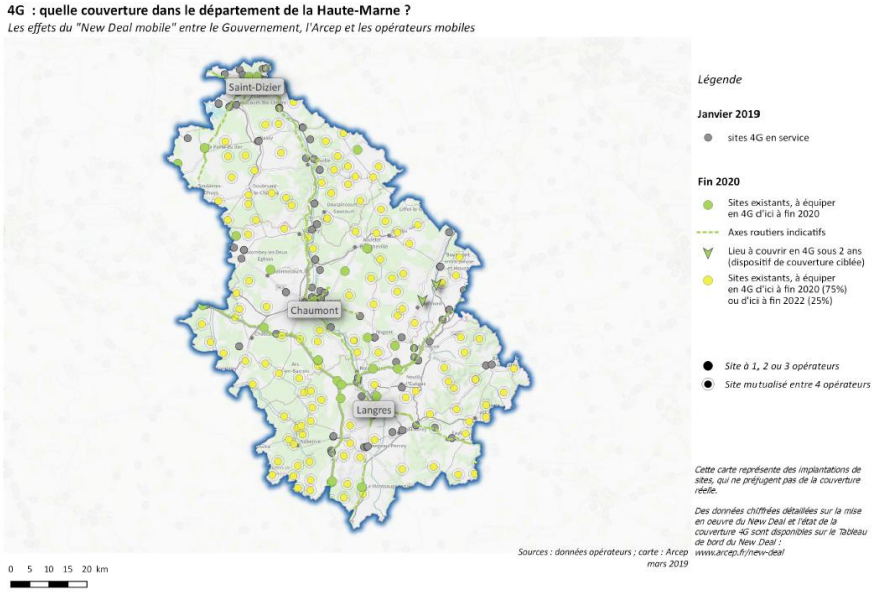
En 2024 selon l'ARCEP, il apparaît ainsi que le territoire bénéficie d'une bonne couverture numérique, avec 100% des locaux qui ont accès à un débit supérieur à 30Mb et 92% des locaux qui ont accès à la fibre optique soit un débit minimum de 100Mb et plus.

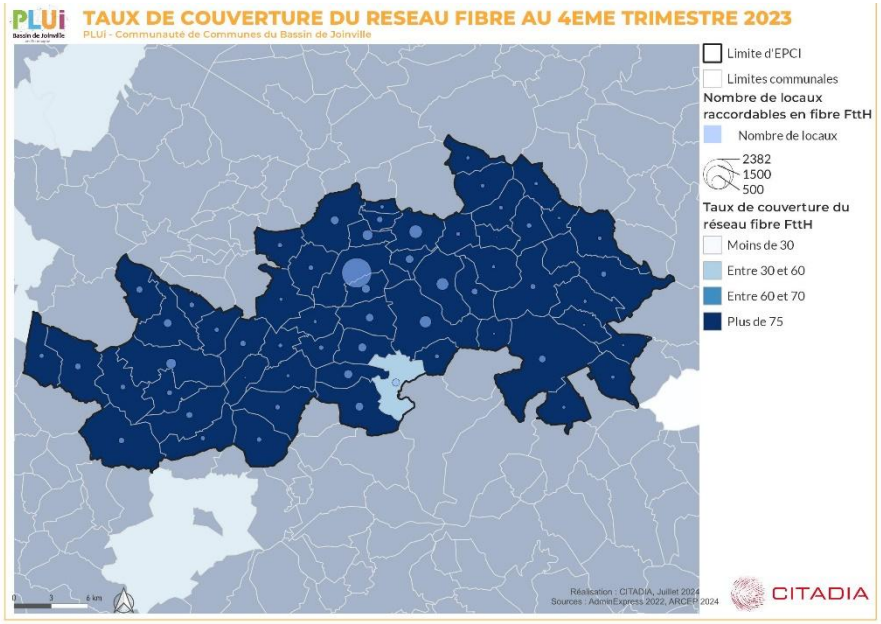
Au-delà du niveau de couverture réseau, se pose la question des usages et de l'égalité d'accès aux services au public en ligne, en particulier pour les personnes âgées non initiées à l'usage des outils numériques. Les Espaces France Services constituent à ce titre une réponse potentielle aux besoins de mutualisation des services, mais également d'accompagnement des usagers dans leurs démarches dématérialisées. Le territoire compte un Espace France Service, situé à Joinville, un projet structurant qui met à disposition l'ensemble des principaux opérateurs publics : Assurance Maladie, CAF, CARSAT, France travail, services fiscaux, Ministère de l'intérieur et de la justice, etc. Des permanences spécialisées complètent régulièrement l'offre afin de répondre à des demandes spécifiques ou plus complexes.

2. *Un accès encore inégal à l'internet mobile*

Concernant l'Internet mobile, **60 à 70% des bâtiments du territoire haut marnais sont couverts par un réseau 4G.**

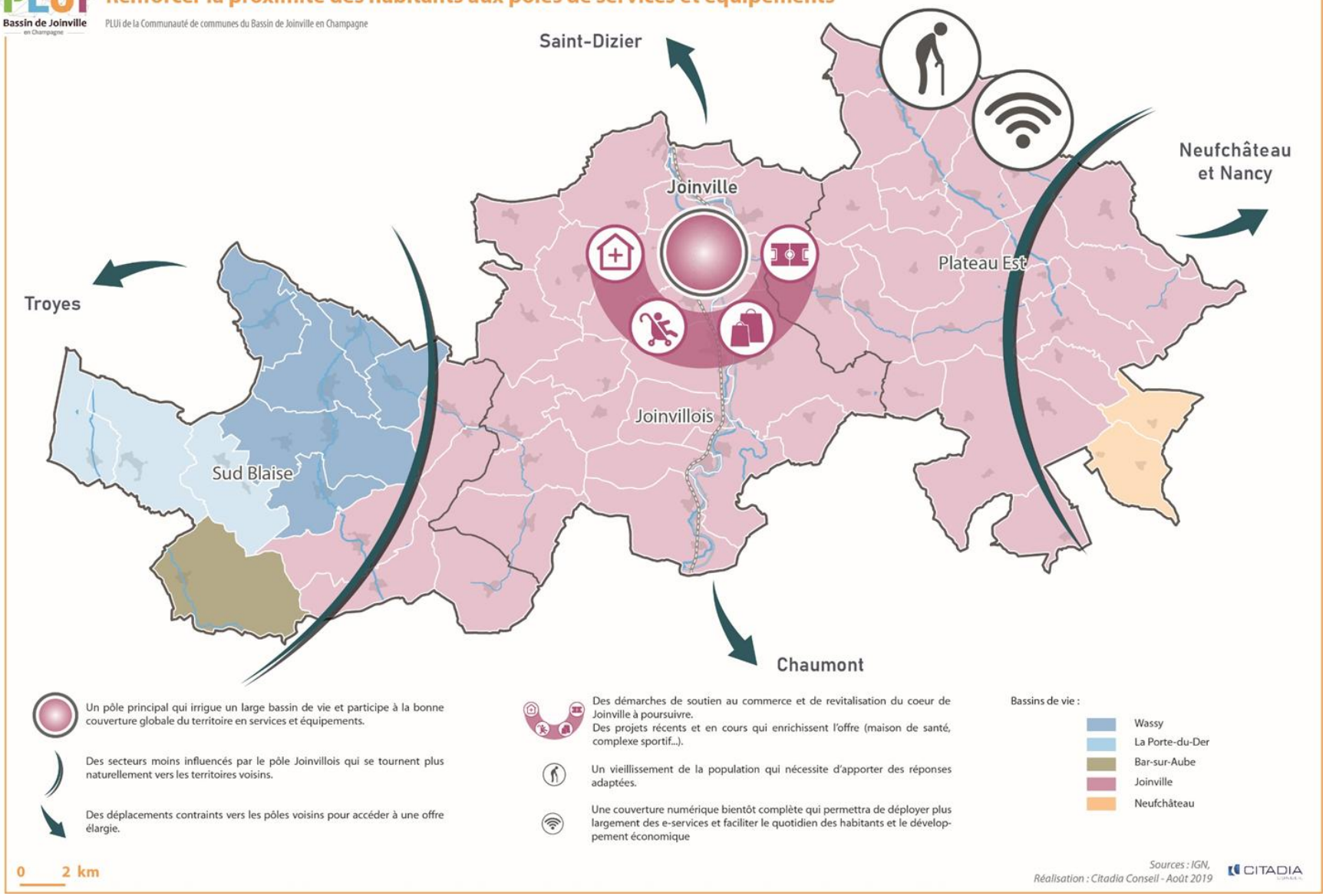
La couverture est encore très éparse sur le territoire, y compris au sein même d'une commune.




TAUX DE COUVERTURE DU RESEAU FIBRE AU 4EME TRIMESTRE 2023
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville
Limite d'EPCI
Limites communales
Nombre de locaux raccordables en fibre FttH
Nombre de locaux
2382
1500
500
Taux de couverture du réseau fibre FttH
Moins de 30
Entre 30 et 60
Entre 60 et 70
Plus de 75
0
3
6 km
Réalisation : CITADIA, Juillet 2024
Sources : AdminExpress 2022, ARCEP 2024
CITADIA

Renforcer la proximité des habitants aux pôles de services et équipements

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



Atouts

- Un pôle principal qui irrigue un large bassin de vie et participe à la bonne couverture globale du territoire en services et équipements.
- Des projets en matière de santé, sport et culture amenés à renforcer l'offre et l'attractivité du territoire auprès des habitants et des visiteurs.
- Des démarches de mutualisation et réflexions intercommunales spontanées à l'échelle des micros-bassins de vie, qui permettent de limiter les coûts de fonctionnement et maintenir un certain niveau d'offre (maisons de santé, regroupements scolaires).
- Des démarches et travaux d'embellissement et valorisation des espaces publics pour entretenir l'image et la vitalité des centres
- Des démarches de soutien du commerce à Joinville et des premiers résultats encourageants.

Faiblesses

- Des temps de parcours élevés pour les communes les plus éloignées des pôles de proximité.
- Des tendances démographiques à la baisse qui fragilisent la pérennité des équipements et services publics actuels.
- Une offre de divertissement qui reste très limitée pour les jeunes et ne permet pas de les fidéliser sur le territoire.
- Un appareil commercial de proximité limité et fragilisé par la déconnexion croissante entre lieu de travail et lieu de vie et la concurrence des autres formes de vente (vente à distance, commerces de grande distribution).
- Une évasion des consommateurs vers les pôles voisins pour satisfaire leurs besoins sur des produits spécialisés (loisirs, habillement…) et une vacance commerciale qui ternie l'image des centres, en particulier Joinville.

Défis

- Décliner l'organisation territoriale du SCoT à l'échelle du PLUi pour renforcer la proximité des habitants aux pôles de services et équipements, irriguer l'ensemble des espaces de vie et limiter les déplacements contraints.
- Un vieillissement de la population qui nécessite d'apporter des réponses adaptées aussi bien en termes de structures d'hébergements, services connexes ou offre additionnelle (béguinage, logements intergénérationnels…) pour accompagner les personnes âgées dans leur parcours de vie.
- Une diversification de l'offre de services et équipements pour répondre aux motifs d'installation des jeunes ménages et renouveler la population (desserte numérique, offre scolaire, périscolaire et petite enfance, offre culturelle et sportive…).
- Une couverture numérique bientôt complète du territoire qui permettra de déployer plus largement des e-services pour faciliter la vie des usagers (santé, tourisme, formation à distance…), des entreprises (économie du partage, stockage et transfert de données…) et de gestion des ressources et flux (consommations énergétiques, déplacements intelligents…).
- Poursuivre les actions incitatives et coercitives pour revitaliser le cœur de Joinville tout en mettant l'accent sur les commerces de proximité.
- Poursuivre l'accompagnement du commerce dans sa nécessaire modernisation et adaptation aux nouveaux modes de consommation dans un contexte de désertification du territoire (retour des tournées alimentaires, points relais, hybridation commerces/services, reconfiguration des grandes et moyennes surfaces.
- Maintenir l'offre culturelle, commerciale et de services, sportive, de santé, et scolaire, existante pour garantir une accessibilité aisée à la population

Chapitre 6 : Mobilités

I. Une offre de mobilités essentiellement basée sur les déplacements motorisés

1. *Accessibilité routière : des potentiels à exploiter*

1.1. Un réseau routier protéiforme et hiérarchisé en cœur de territoire…

Le Bassin de Joinville en Champagne se situe dans une **position d'interface** entre deux agglomérations majeures du département de la Haute-Marne, à savoir Saint-Dizier et Chaumont. A une plus large échelle, il profite de la proximité des Métropoles régionales de Troyes et de Nancy.

Plusieurs voies de communication d'ampleur variée traversent le territoire :

- RD520 : axe Nord-Sud assurant la liaison avec Chaumont et Saint-Dizier ;
- RD60 : axe Est-Ouest reliant le territoire aux pôles de Troyes et Nancy ;
- Une diversité d'axes secondaires reliant la CCBJC aux communes de première et seconde couronne (RD200, RD427, RD197, RD8).

Dans le cadre de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, plusieurs voies de communications sont classées en tant que routes à grande circulation, à savoir la RD520 et la RD60. Afin de limiter les nuisances générées par l'important trafic au sein de ces axes ainsi que de potentiels risques d'accidents, il est imposé de respecter une marge d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre du tracé de ces axes.

Une hiérarchisation du réseau viaire de la commune de Joinville a été réalisée dans le cadre de la candidature à l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs (2014). Cette démarche a permis de distinguer plusieurs types de voies aux fonctions distinctes, permettant d'orienter les réflexions en matière de stratégie de mobilités en cœur de territoire.

Cette hiérarchisation distingue ainsi les :

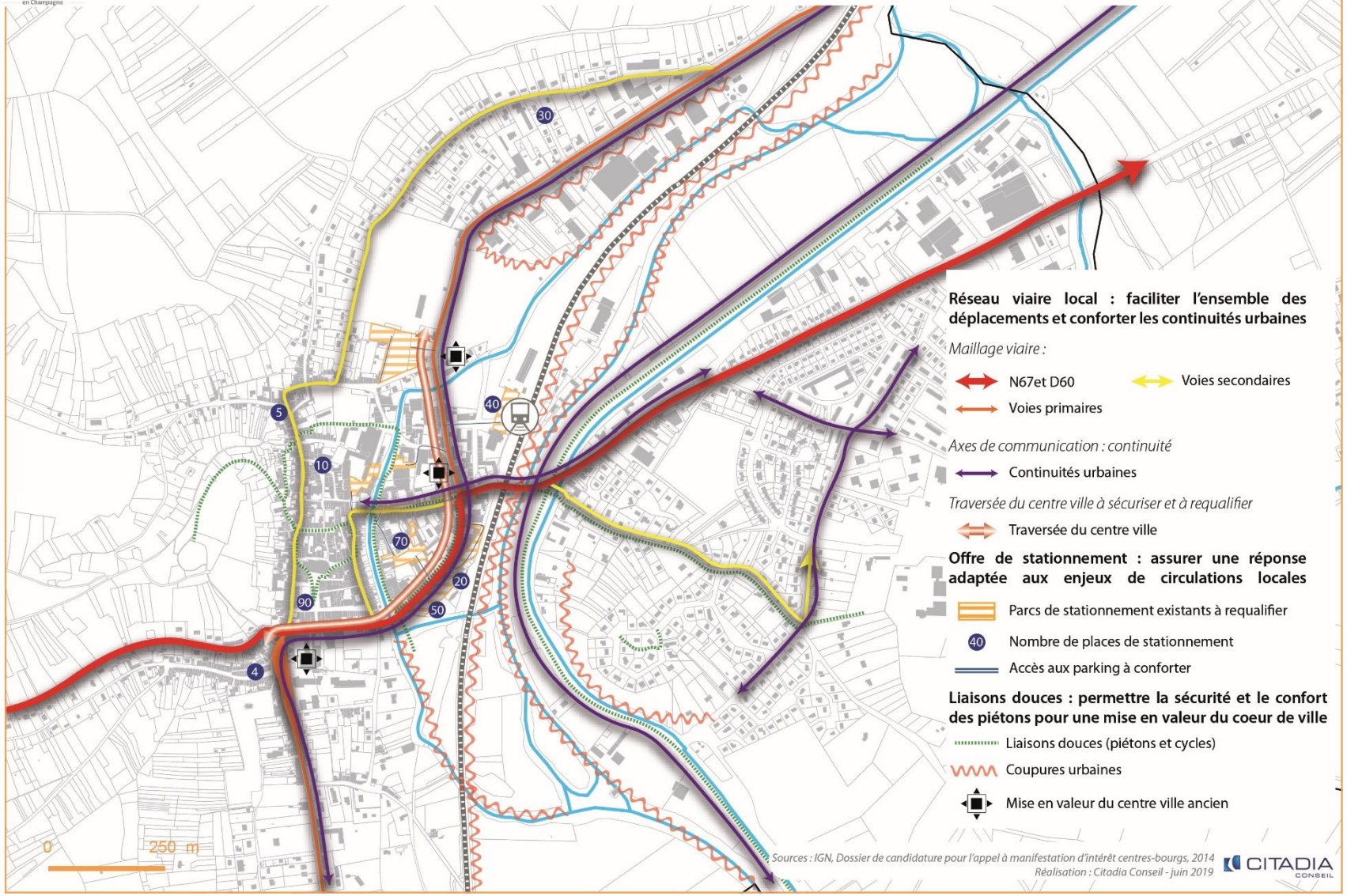
- **Voies structurantes :** RD520 et RD60 ;
- **Voies primaires :** tronçon rue de la Harpe – avenue de la Marne/ tronçon rue de la Pitié / avenue Imma Masson (RD200) ;
- **Voies secondaires :** rue des Marmouzets, rue Charles Nöel, rue Aristide Briand, rue de la Fontaine du Grand Jardin, rue de la Cotote, avenue Antoine de Saint-Éxupéry ;
- **Voies douces :** diverses rues piétonnes dans la vieille ville.

Des **dispositifs règlementaires d'apaisement de la circulation** (zone 30, zone de rencontre, zone piétonne) existent par ailleurs au sein de plusieurs communes de la CCBJC et entendent réduire le risque d'accidents et améliorer le confort des piétons et des cyclistes au bénéfice de la qualité de vie.

Zone de rencontre et zone 30 à Doulevant-le-Château (source : CITADIA)

Mobilités dans le coeur de Joinville : hiérarchisation du réseau viaire et promotion de nouvelles pratiques de déplacements

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



1.2. ...mais connaissant certains dysfonctionnements

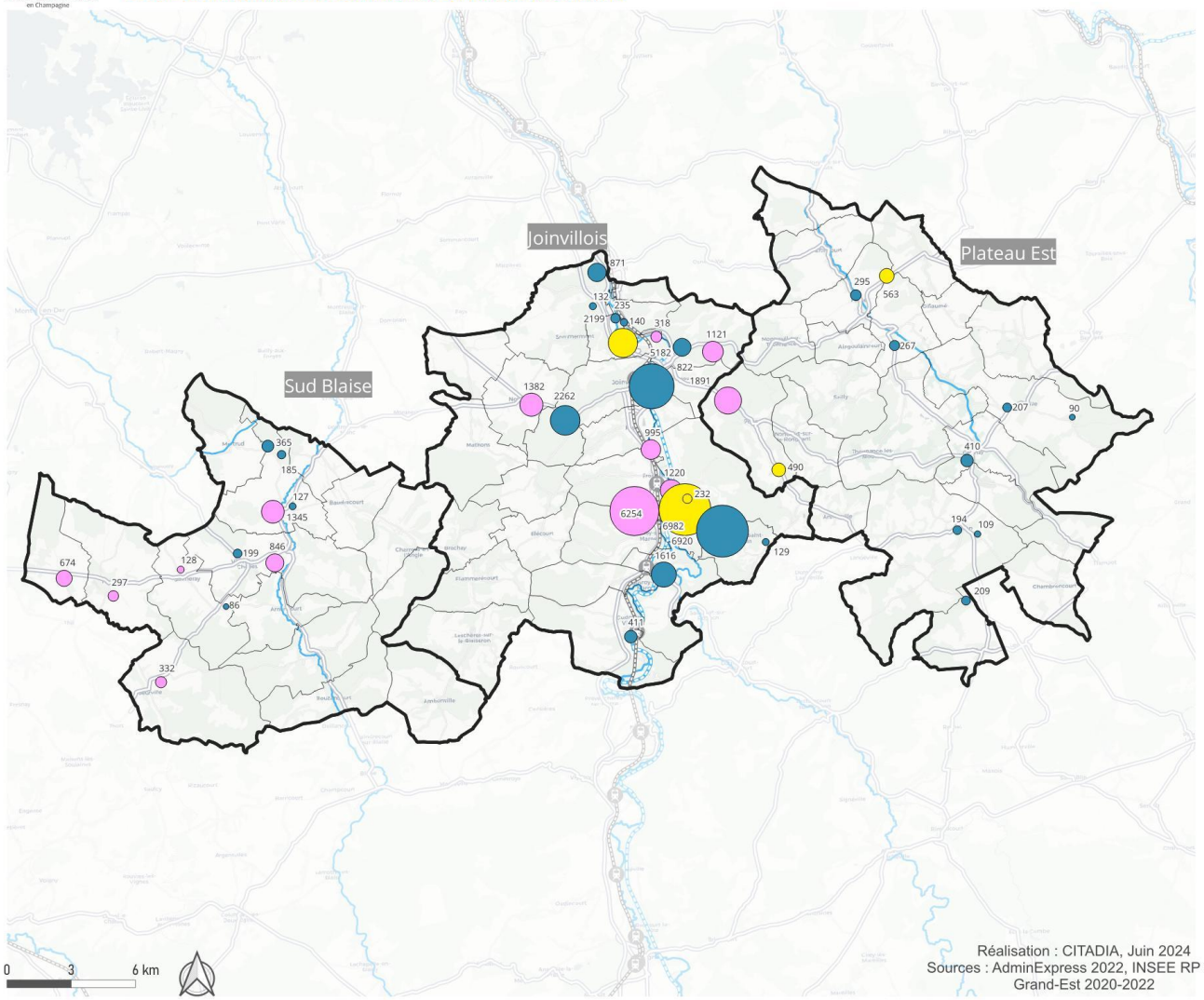
Si le Bassin de Joinville en Champagne présente un réseau routier gage de liaisons facilitées avec les pôles voisins, ces infrastructures sont aussi sujettes à **certains dysfonctionnements** préjudiciables à l'attractivité du territoire, notamment pour les flux économiques.

Axe de transit majeur pour le territoire, la RD520 offre en effet peu de tronçons limités à 110km/h, ce qui contraint l'accessibilité du territoire. De plus, si la déviation de cet axe à l'Est permet d'éviter les nuisances du trafic de transit au sein du centre-ville, c'est aussi un manque à gagner pour la visibilité des commerces compte tenu de flux de circulations ne traversant pas le cœur de territoire.

Plusieurs projets de **requalification de voies routières** sont inscrits au sein du Pacte Territorial de Relance et de Transition Écologique Contrat de Ruralité (2021-2026) tel que la rénovation des voiries afin d'y intégrer les déplacements actifs porté par la Ville de Joinville ...

FRÉQUENTATION DU RÉSEAU ROUTIER

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



1.3. Une offre de stationnement concentrée en cœur de territoire

Dans le cadre de la candidature de la commune de Joinville à l'appel à manifestation d'intérêt pour la revalorisation des centres bourgs, un recensement des parcs de stationnement ouverts au public a été réalisé. Il existe **environ 350 places ouvertes au public au sein de la ville centre**. Les grandes surfaces de périphérie offrent également des potentiels de stationnement à exploiter, notamment en matière de **mutualisation entre usagers** aux besoins différents. Un premier recensement des capacités de stationnement au sein de ces espaces a permis de révéler le volume de places disponibles :

Intermarché (Avenue de la Marne)
Environ 160 places
(source : Géoportail)

Super U (rue des Coquelicots)
Environ 120 places
(source : Géoportai)l

A noter également la création d'un parking à proximité du Château du Grand Jardin (80 places), ainsi qu'à proximité du complexe sportif FAIR-PLAY (120 places). L'objectif attendu dans l'appel à manifestation d'intérêt est d'offrir une place de stationnement à chaque logement dans un rayon d'au moins 300m, ce qui traduit **la volonté de renforcer l'offre** et le rayonnement de la commune centre.

Parking de la mairie Poissons et de celle de Joinville
(source : CITADIA, CCBJC)

Le recensement des parcs de stationnement au sein des principaux pôles urbains secondaires de la CCBJC a permis de révéler d'**importants contrastes** entre communes. Tandis que la commune de Poissons ne dispose que de 90 places environ, Doulevant-le-Château et Thonnance-lès-Joinville en disposent respectivement de 30 ouvertes au public. De plus, les centres historiques n'ont pas été conçus pour un tel usage de la voiture individuelle, pouvant conduire à **des problématiques de stationnement sauvage**, au détriment de la qualité de l'espace public et de la fonctionnalité des circulations piétonnes.

L'inconfort pour les piétons et les potentiels risques d'accidentologie sont d'autant plus forts que le passage de circulations d'engins agricoles est fréquent. Ces **conflits d'usages** interpellent la maîtrise, la gestion et la pacification des différentes circulations au prisme d'aménagements sécurisés (déviations, partage de la voirie…) et/ou secteurs de vitesse réduite.

Circulation d'engins agricoles à Cirey-sur-Blaise et stationnement sauvage à Arnancourt
(source : CITADIA, CCBJC)

Stationnement en ever-green à Poissons (source : CCBJC)

Parking aménagé à Suzannecourt (source : CCBJC)

Parking aménagé à Poissons (source : CCBJC)

Parking aménagé à Poissons (source : CCBJC)

Centre-bourg de Thonnance-lès-Joinville (source : CCBJC)

Stationnement en secteur pavillonnaire à Thonnance-lès-Joinville (source : CCBJC)

Commune	Estimation du nombre de places de stationnement potentiellement mutualisables
Joinville	535
Poissons	90
Doulevant-le-Château	30
Thonnance-lès-Joinville	30
Vecqueville	10
Saint-Urbain-Maconcourt	15
Rouvroy-sur-Marne	10
Donjeux	70
Suzannecourt	10
Mussey-sur-Marne	60
Fronville	35
Rupt	40
Gudmont-Villers	25
Dommartin-le-Saint-Père	25
Total estimé	**985**

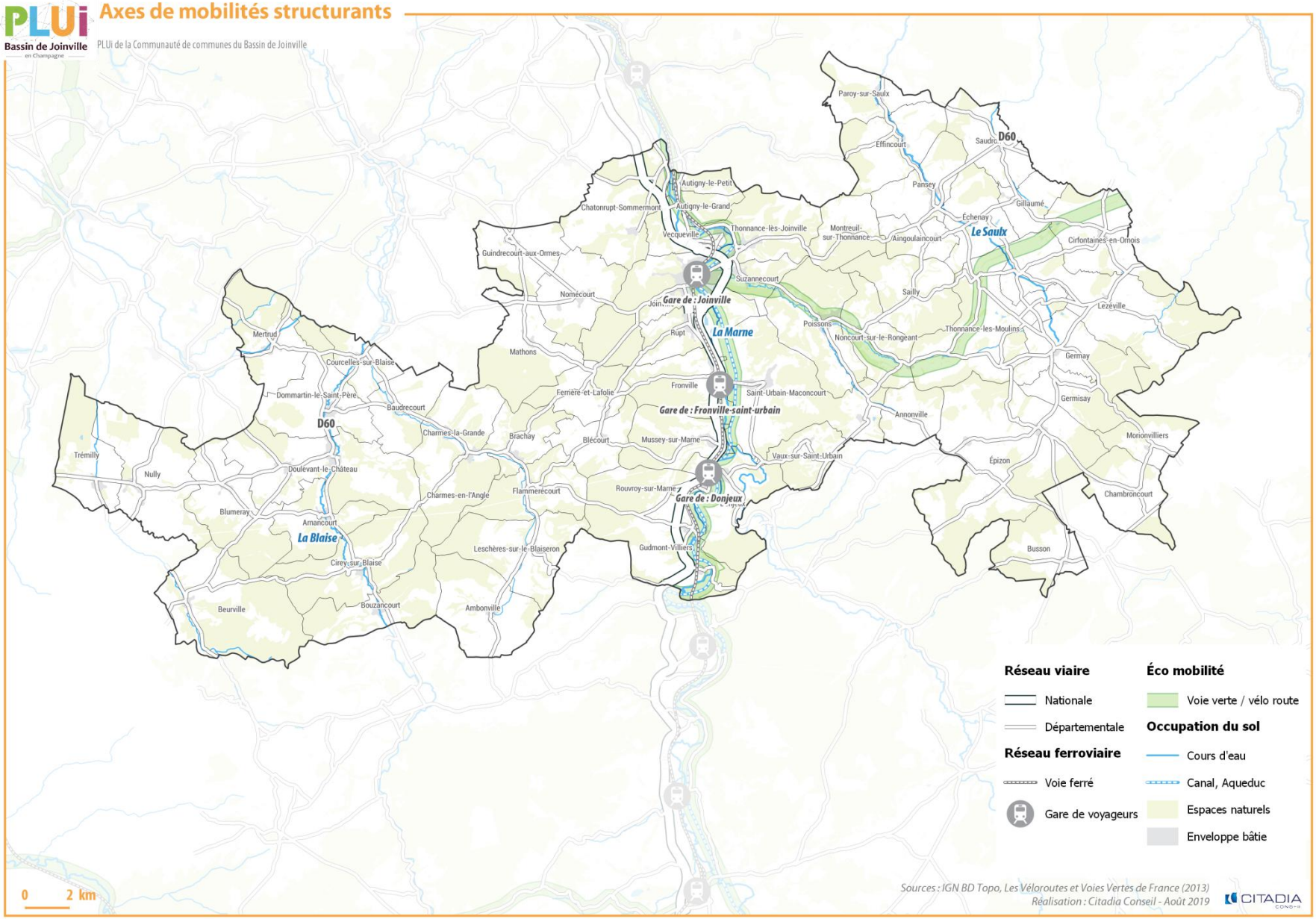
Estimation par photo-interprétation (source : CITADIA Conseil 2019)

En matière de mobilités douces, le territoire compte 7 parcs à vélos : 3 à Joinville, 2 à Poissons, 1 à Lezéville et 1 à Saint-Urbain-Maconcourt.

En matière de bornes de recharge pour véhicule électrique, le territoire en compte 3, toutes situées sur la commune de Joinville.

Axes de mobilités structurants

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville



Sources : IGN BD Topo, Les Véloroutes et Voies Vertes de France (2013)
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019

2. Accessibilité au réseau ferré : une dégradation de la desserte à endiguer

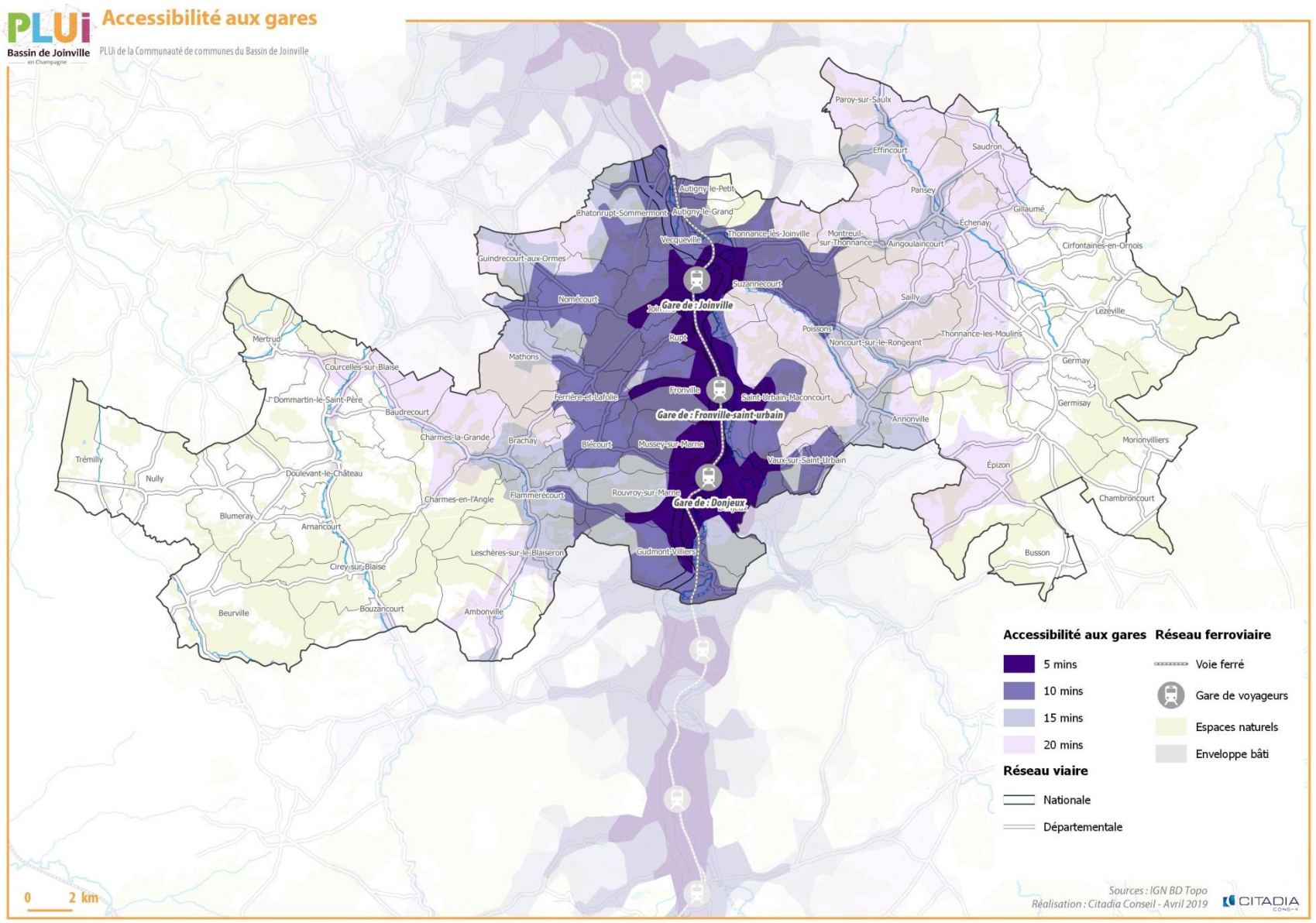
Le Bassin de Joinville en Champagne est relié au réseau ferré national à travers la ligne Reims-Dijon, offrant des correspondances pour Paris. Il est toutefois nécessaire de réaliser un trajet d'1h20 pour accéder à la gare TGV la plus proche, à savoir Meuse TGV ce qui traduit **l'éloignement du territoire au réseau ferré national**.

Seule **la ligne TER Saint-Dizier-Joinville-Chaumont** dessert les communes de Joinville, Fronville et Donjeux. L'accessibilité aux gares du territoire est satisfaisante pour les communes limitrophes au tracé ferroviaire (5 à 10 minutes), les temps de parcours étant supérieurs à 20 minutes pour les communes des secteurs du Sud Blaise et Plateau Est.

Déterminante pour l'accès des voyageurs aux transports en commun, cette ligne connaît une baisse de son **taux de régularité moyen** durant la période récente (94,5% en 2014 à 89% en 2016) témoignant de la dégradation du service pour les habitants et l'attractivité du territoire. Pourtant, la demande semble palpable compte tenu de la hausse de fréquentation de l'ordre de 5% entre 2014 et 2015, soit 7 504 voyages supplémentaires (*Comité Régional des Services de Transport, Grand-Est Haute-Marne, 2016*).

Hormis la gare de Donjeux, l'ensemble des gares du territoire connaît **une baisse importante de fréquentation** ce qui met en exergue la dégradation de la qualité du service ferroviaire et le revirement des usagers vers d'autres alternatives pour se déplacer.

- La gare de Joinville présente un trafic annuel de 61 514 voyageurs en 2017 (-3% par rapport à 2016, *OpenData SNCF*).
- La gare de Fronville-Saint-Urbain présente un trafic annuel de 287 voyageurs en 2017 (-51% par rapport à 2016, *OpenData SNCF*).
- La gare de Donjeux présente un trafic annuel de 6 275 voyageurs en 2017 (+5% par rapport à 2016, *OpenData SNCF*).


PLUi
Bassin de Joinville en Champagne
Accessibilité aux gares
PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville
Paroy-sur-Saulx
Effincourt
Saudron
Autigny-le-Petit
Pansey
Gillaumé
Chatonrupt-Sommermont
Autigny-le-Grand
Échenay
Vecqueville
Thonnance-lès-Joinville
Montreuil-sur-Thonnance
Aingoulaincourt
Cirfontaines-en-Ornois
Guindrecourt-aux-Ormes
Suzannecourt
Nomécourt
Gare de : Joinville
Sailly
Lezéville
Poissons
Noncourt-sur-le-Rongeant
Thonnance-les-Moulins
Rupt
Mertrud
Mathons
Germay
Courcelles-sur-Blaise
Fronville
Saint-Urbain-Maconcourt
Ferrière-et-Lafolie
Dommartin-le-Saint-Père
Baudrecourt
Gare de : Fronville-saint-urbain
Germisay
Annonville
Charmes-la-Grande
Brachay
Blécourt
Mussey-sur-Marne
Morionvilliers
Trémilly
Vaux-sur-Saint-Urbain
Épizon
Nully
Doulevant-le-Château
Rouvroy-sur-Marne
Charmes-en-l'Angle
Flammerécourt
Gare de : Donjeux
Chambroncourt
Blumeray
Arnancourt
Leschères-sur-le-Blaiseron
Gudmont-Villiers
Busson
Cirey-sur-Blaise
Beurville
Bouzancourt
Ambonville
0
2 km
Accessibilité aux gares
5 mins
10 mins
15 mins
20 mins
Réseau viaire
Nationale
Départementale
Réseau ferroviaire
Voie ferré
Gare de voyageurs
Espaces naturels
Enveloppe bâti
Sources : IGN BD Topo
Réalisation : Citadia Conseil - Avril 2019
CITADIA

3. Transports en commun quotidiens : une offre à renforcer ?

Les transports en communs routiers au sein de la CCBJC sont essentiellement assurés par la **ligne routière TER Saint-Dizier-Joinville-Chaumont (autocar)**. Fonctionnant comme l'axe principal en matière de transport en commun, cette ligne a connu une hausse de fréquentation de 9,5% entre 2014 et 2015 (37 483 voyages annuels), traduisant son rôle structurant pour le territoire (*Comité Régional des Services de Transport, Grand-Est Haute-Marne, 2016*). Cette ligne offre 15 passages dans les deux sens et une fréquence moyenne d'1h pour les jours de semaine. Le territoire de la CCBJC est également desservi par **la ligne Saint-Dizier-Chaumont-Culmont-Chalindrey**, laquelle offre 7 passages par jour en semaine et présente une fréquence moyenne de passage de 2h30.

Au-delà de la ligne TER, la CCBJC ne possède pas de réseau de transport urbain de type bus. La commune de Joinville est toutefois desservie par **le service de Transport à la Demande (TAD) de Doulaincourt-Saucourt** offrant trois horaires de passages et quatre points d'arrêts sur le territoire municipal. Le département de la Haute-Marne participe aux financements d'offres de TAD en lien avec les syndicats mixtes de transport intercommunaux, pouvant être mobilisées par les communes de la CCBJC.

Face à la **faible densité population** au sein du territoire et au nombre d'usagers potentiellement limité, le déploiement d'une offre de transports en commun compétitive présente peu d'intérêts face aux investissements et coûts de gestion trop onéreux pour les collectivités. D'autres solutions de mobilité adaptées à la demande et aux distances pratiquées en milieu rural doivent être étudiées.

4. Modes actifs : des démarches de valorisation à pérenniser

La qualité des paysages naturels du territoire confère aux habitants et touristes **un cadre propice à l'usage des modes actifs** (vélo et marche-à-pied), malgré les contraintes topographiques entre les secteurs du Joinvillois et du Plateau Est.

Face au déficit d'aménagements cyclables sécurisés, la CCBJC a engagé différents projets de création de pistes et voies cyclables. Les travaux débutés entre 2016 et 2017 pour **transformer les anciennes voies ferrées en voies cyclables** l'ont amené à poursuivre ces aménagements entre Courcelles-sur-Blaise et Doulevant-le-Château. Plusieurs itinéraires sont ainsi prévus :

- Liaison cyclable entre Wassy et Dommartin-le-Saint-Père ;
- Liaison cyclable entre Saint-Dizier, le lac du Der et la CCBJC ;
- Liaison cyclable entre Joinville et Thonnance-les-Moulins.

Le Pacte Territorial de Relance et de Transition Écologique (PTRTE) (2021-2026) justement faciliter ces projets, notamment la liaison cyclable entre Joinville et Thonnance-lès-Joinville.

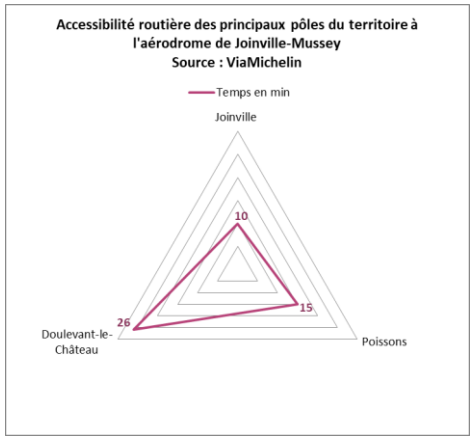
Les voies douces identifiées dans le cadre de la hiérarchisation du réseau viaire de la commune de Joinville constituent par ailleurs un point d'appui pour la **mise en valeur du cœur de ville patrimonial**. Enfin, les chemins de randonnée de pèlerins (Jeanne d'Arc et Saint-Jacques de Compostelle) peuvent eux aussi être le support de la structuration d'un **tourisme de nature et d'itinérance**.

Aménagements cyclables à Dommartin-le-Saint-Père et à Doulevant-le-Château (source : CITADIA)

5. Modes alternatifs : des atouts pour dépasser la fonction récréative

5.1. L'aérodrome de Joinville-Mussey

Le Bassin de Joinville en Champagne jouit de la présence de **l'aérodrome de Joinville-Mussey**, situé sur la commune de Mussey-sur-Marne, à 9km au sud de Joinville. Créé en 1966, cet aérodrome est utilisé pour des pratiques de loisirs et tourisme, soit de l'aviation légère.



5.2. Le canal entre Champagne et Bourgogne

Ouvert au trafic en 1907, le **canal entre Champagne et Bourgogne** s'étend sur 224 kilomètres et relie les communes de Vitry-le-François et de Marcilly-sur-Saône. De gabarit Freyssinet, le canal est riche de nombreux ouvrages d'art, et représente un itinéraire prioritaire pour Voies Navigables de France (VNF), en reliant les ports de la mer du Nord à la Méditerranée.

Bien que son tracé puisse représenter une rupture physique préjudiciable aux circulations Est-Ouest au sein de la commune de Joinville, la communauté de communes bénéficie de la présence de la Marne. Si la vocation marchande du trafic fluvial est peu développée, la **vocation touristique de la voie d'eau** représente un véritable atout pour la CCBJC en matière de tourisme vert et d'itinérance. En ce sens, la location de pédalos ou de canoés durant la période estivale représente un levier de mise en valeur de la voie d'eau pour les touristes et populations du territoire.

5.3. Covoiturage et mobilité partagée

Le territoire n'est couvert par aucune aire de covoiturage ni aucun service de mobilité partagée (automobile en libre-service). Des pratiques spontanées semblent néanmoins présentes sur le territoire et gagneraient à être soutenues et organisées par l'aménagement d'aires visibles et sécurisées.

Du fait de la **concentration de nombreux services et activités au sein de certains pôles urbains** et principalement de la ville-centre, le covoiturage et la mobilité partagée auraient intérêt à être développés davantage dans le territoire, en particulier dans un contexte de fragilité sociale d'une partie de la population dépendante des coûts de l'automobile.

Ces solutions mutualisées, **alternatives aux déplacements autosolistes** en milieu rural, permettraient à la fois de limiter les gaz à effets de serre et le budget des ménages consacré à l'automobile.

Aussi, afin de promouvoir cette pratique, plusieurs leviers pourraient être développés conjointement tels que des campagnes de sensibilisation auprès des automobilistes, des aménagements dédiés, ainsi que des outils numériques facilitant la mise en relation des usagers.

L'organisation du covoiturage devra toutefois veiller à pallier l'éclatement des lieux de vie et lieux d'emplois pour fonctionner. A ce titre, les aires de covoiturage devront être localisées aux nœuds de mobilité stratégiques (entrées ou sorties de bourgs, croisement de routes départementales structurantes, mutualisation avec l'offre de stationnements d'un grand équipement…).

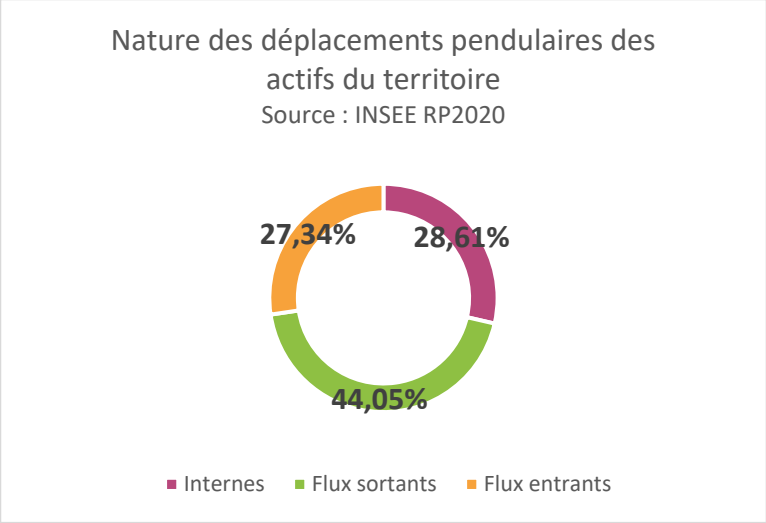
II. Des pratiques de mobilités révélatrices des tendances structurelles du territoire

1. *Des pratiques ancrées dans la proximité*

1.1. Des mobilités pendulaires polarisées révélatrices de l'organisation des pôles d'emploi

Les trajets pendulaires des actifs de la CCBJC se répartissent de la manière suivante* :

- 29% d'entre eux travaillent au sein du territoire intercommunal (1 211 actifs) ;
- 44% quittent le territoire pour aller travailler à l'extérieur (1 864 actifs) ;
- 27% d'actifs extérieurs se rendent sur le territoire pour exercer leur emploi (1 157 actifs).

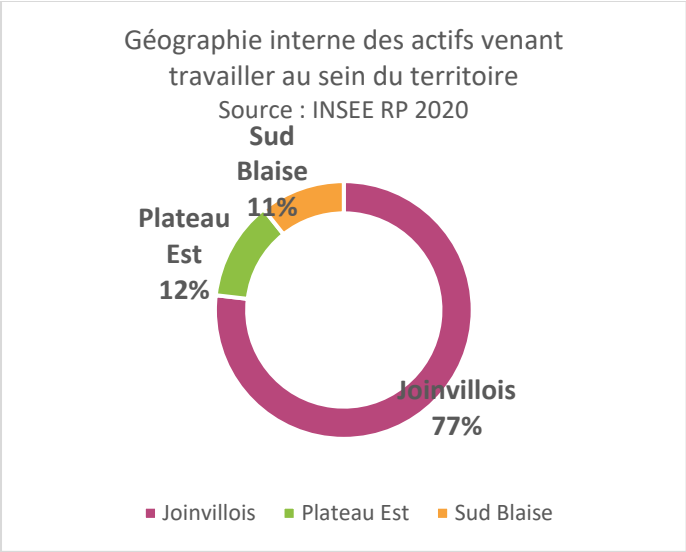


*

Le rayon géographique des mouvements pendulaires des actifs la CCBJC est **très peu étendu.** Les déplacements s'effectuent principalement au sein du département de la Haute-Marne et des EPCI voisins :

- 75% des actifs quittant le territoire de la CCBJC pour travailler restent dans le département de la Haute-Marne et 78% des actifs extérieurs proviennent de ce même département ;
- 46% des actifs résidents se rendent au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Saint-Dizier Der et Vallées et 55% des actifs de la CA viennent travailler sur le territoire.

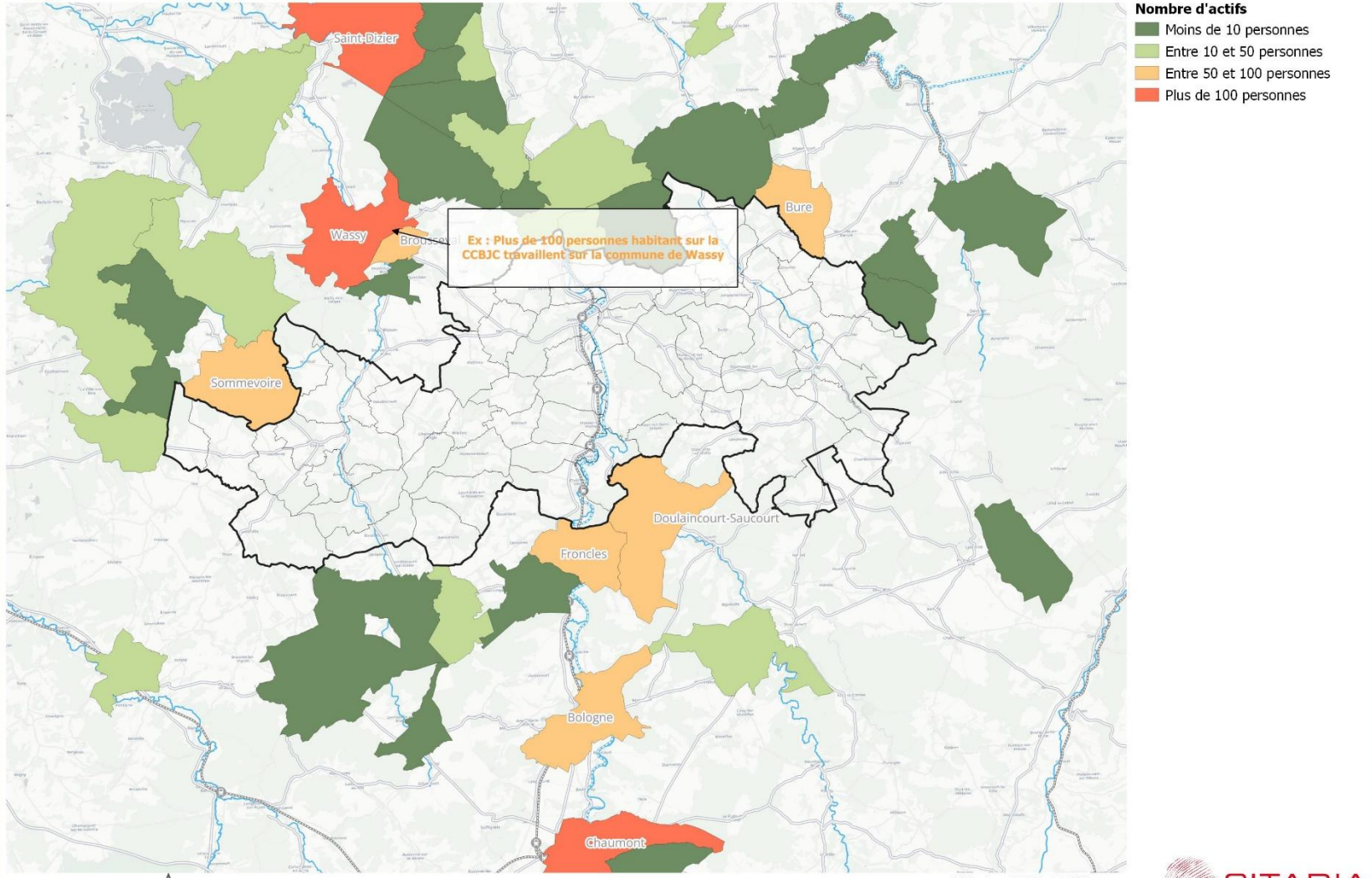
Sans surprise, ce sont les **principales centralités urbaines et d'emploi** qui polarisent les flux pendulaires. Ainsi, la commune de Saint-Dizier attire 20% des actifs travaillant hors de la CCBJC (370 actifs) et Chaumont en polarise 12,5% (233 actifs). Joinville capte quant à elle 45% (544) des actifs habitant sur le territoire de la CCBJC pour y travailler. A lui seul, le secteur du Joinvillois polarise 930 actifs internes au territoire et y travaillant (77%). Cette polarisation traduit le statut de **pôle d'emploi de la ville-centre.**

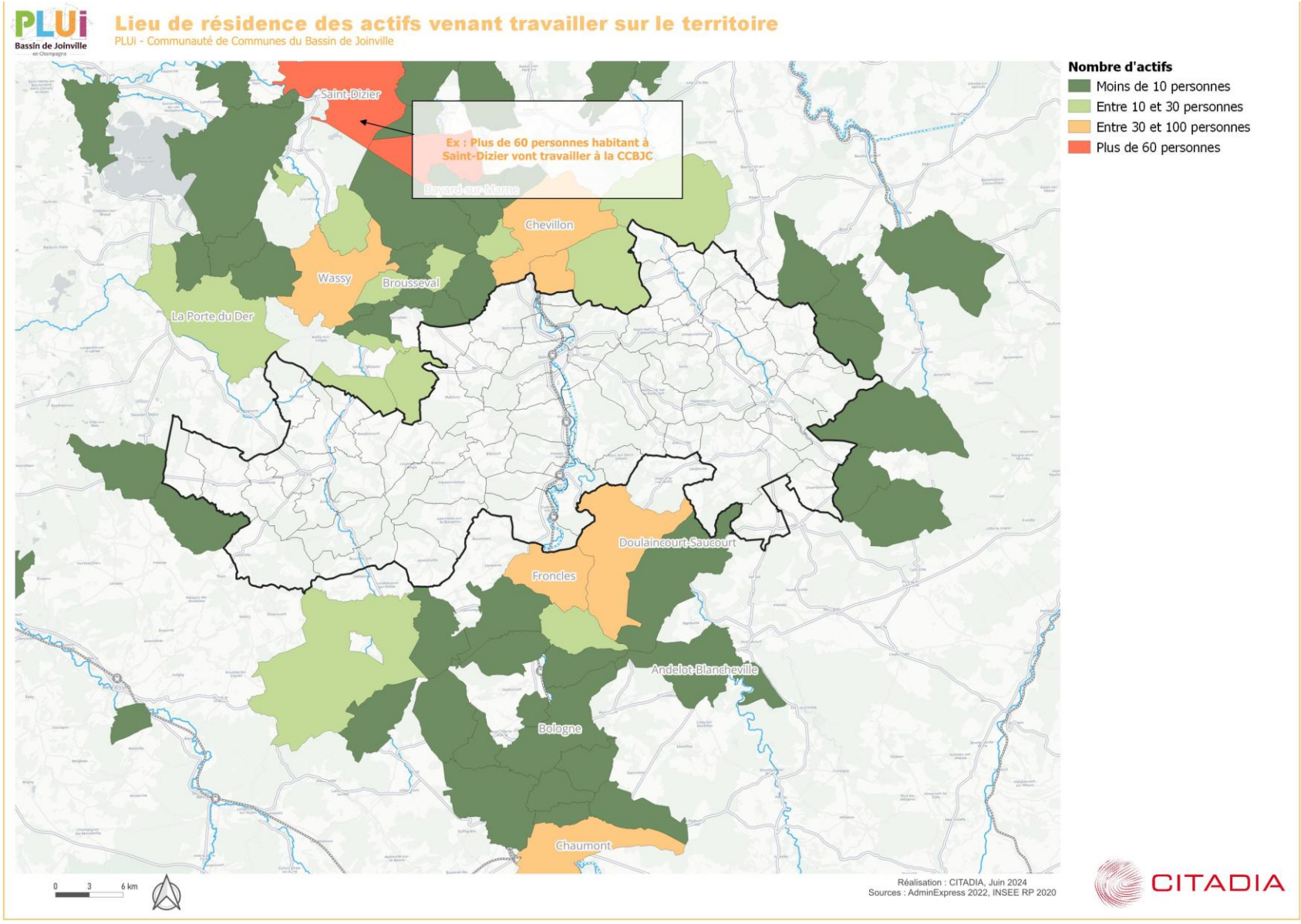


**En matière de déplacements pendulaires, les données fournies par l'INSEE ne portent que sur la moitié de la population et moins du quart des déplacements des actifs eux-mêmes, ce qui appelle à une vigilance dans les analyses. Compte tenu de leur variabilité et de leur complexité, les mobilités du quotidien ne sont pas mesurées par les institutions publiques produisant de la statistique. A noter également que l'analyse porte sur les flux inter-communaux et non pas intra-communaux*

Lieu de travail des actifs allant travailler hors du territoire

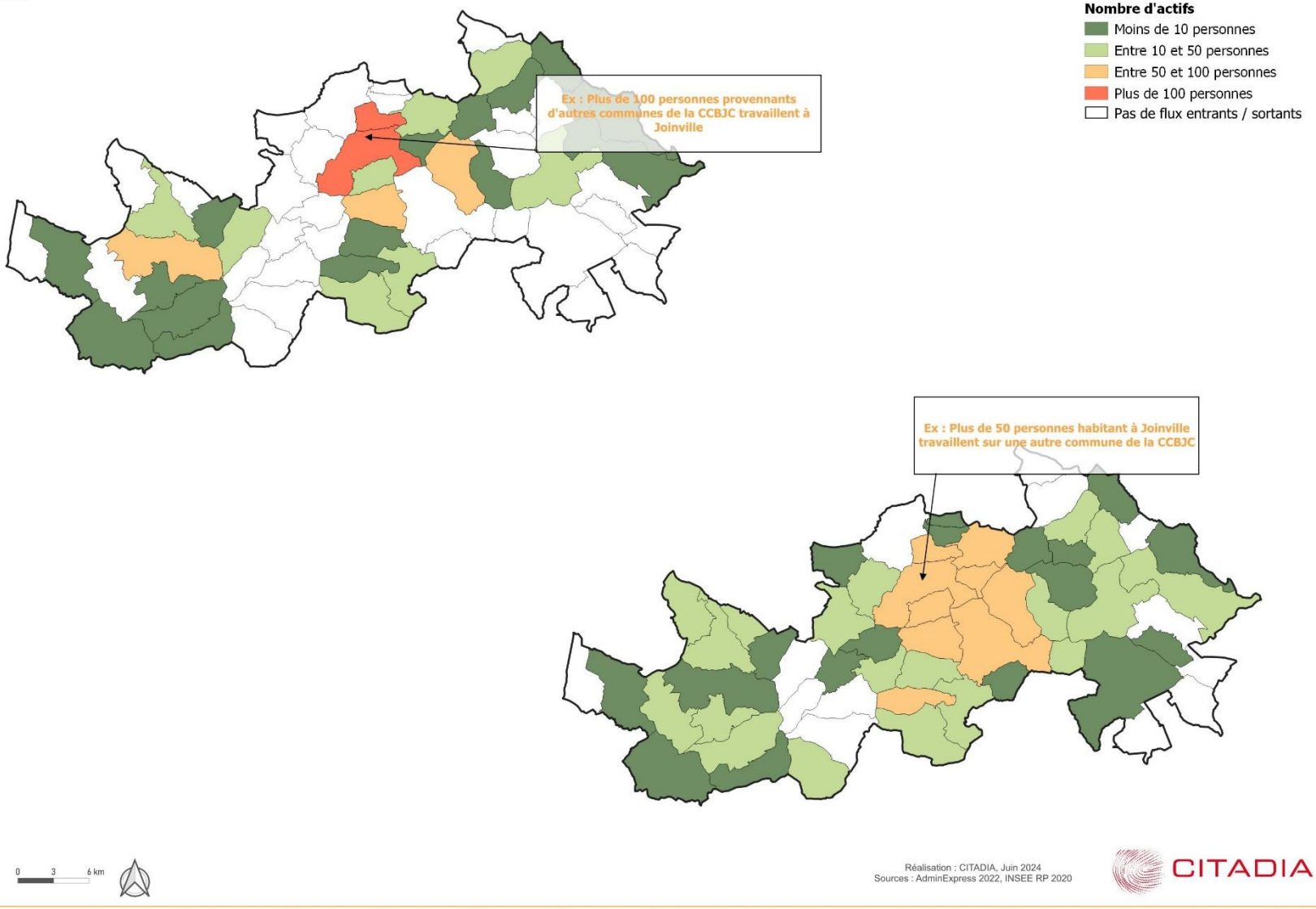
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville




Lieu de résidence des actifs venant travailler sur le territoire
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville
Nombre d'actifs
Moins de 10 personnes
Entre 10 et 30 personnes
Entre 30 et 100 personnes
Plus de 60 personnes
Ex : Plus de 60 personnes habitant à Saint-Dizier vont travailler à la CCBJC
Saint-Dizier
Bayard-sur-Marne
Chevillon
Wassy
Brousseval
La Porte du Der
Doulaincourt-Saucourt
Froncles
Andelot-Blancheville
Bologne
Chaumont
0 3 6 km
Réalisation : CITADIA, Juin 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020
CITADIA

Flux pendulaires internes au territoire de la CCBJC

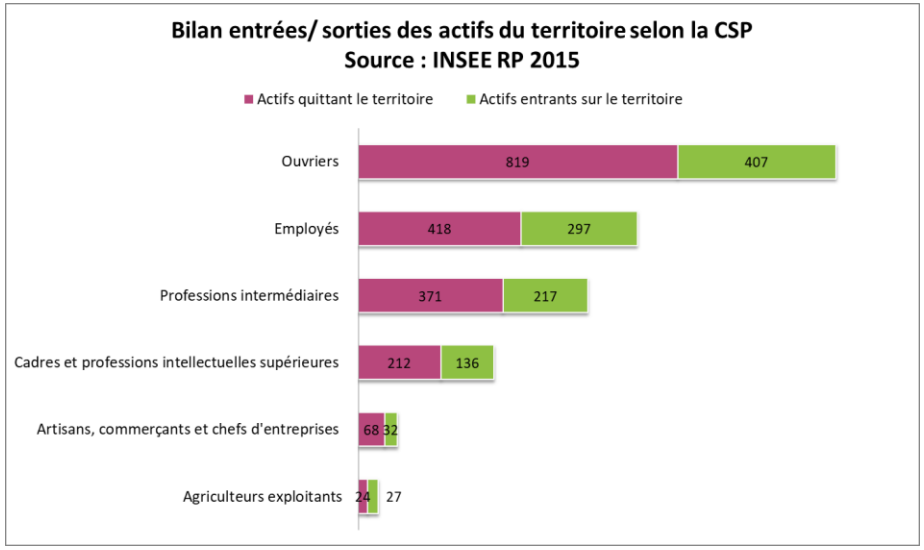
PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville

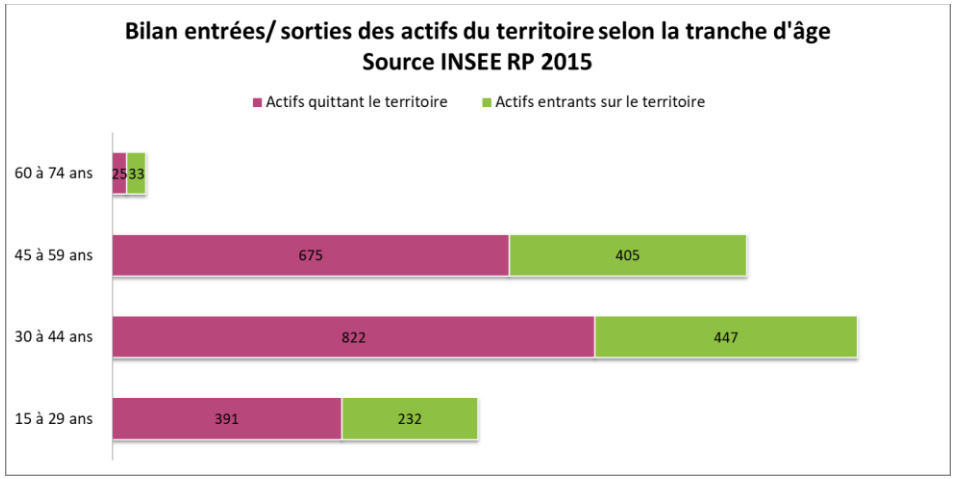


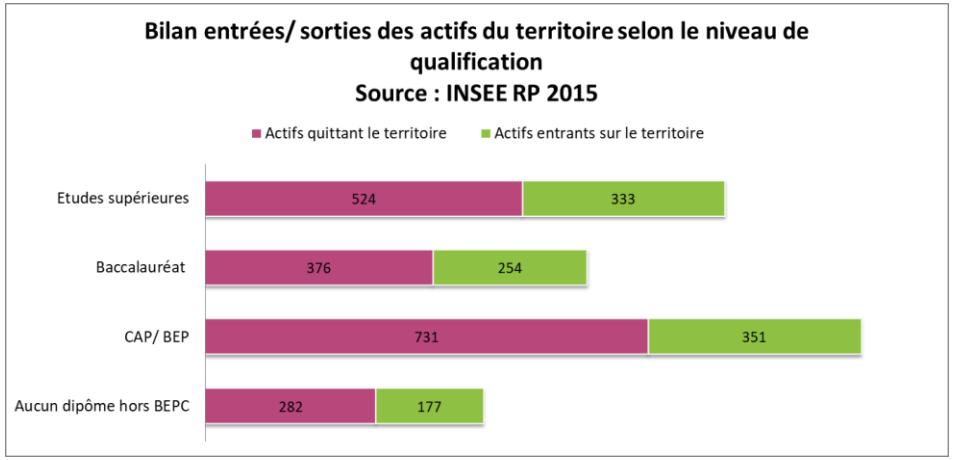
2. Migrations domicile-travail : des profils contrastés

2.1. Des trajets professionnels propres à la catégorie socio-professionnelle des actifs

Le bilan des entrées et sorties des actifs du territoire donne à voir le départ des catégories socio-professionnelles supérieures (212 cadres et professionnelles intellectuelles supérieures quittent le territoire pour travailler tandis que 136 y rentrent), ainsi que des populations jeunes et présentant les meilleurs niveaux de qualification. Il apparaît donc que **les populations les plus dynamiques quittent le territoire pour travailler**, interpelant ainsi le renforcement de l'attractivité économique de la CCBJC pour retenir les actifs.

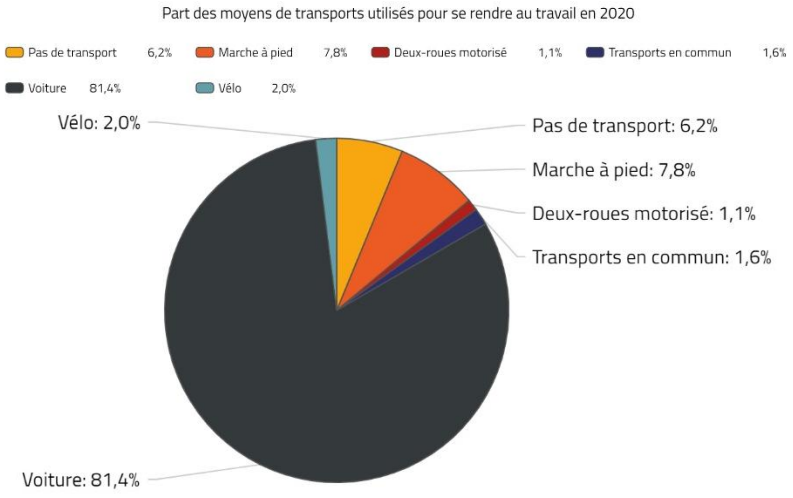


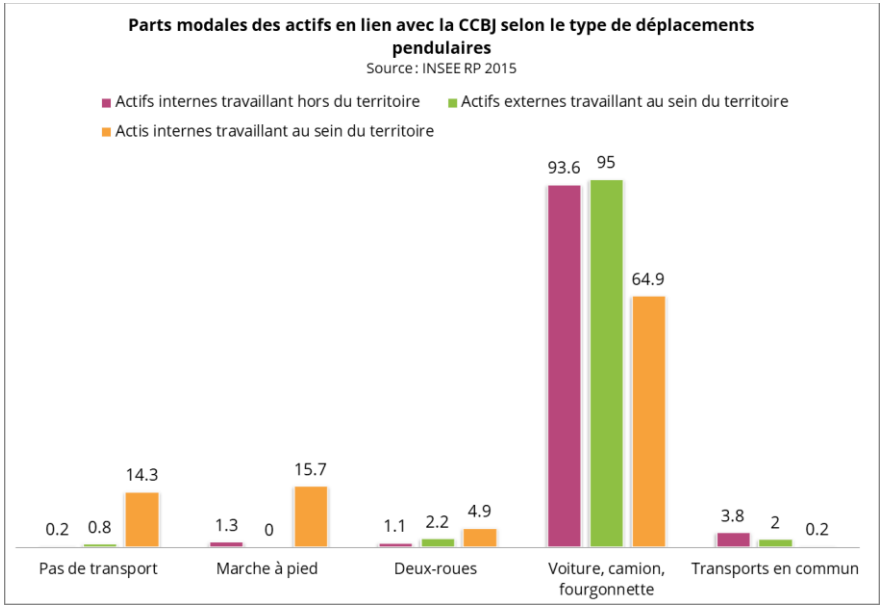




3. *Une prédominance de la voiture individuelle, signe de la ruralité du territoire et l'offre limitée d'alternatives*

Avec 84% des ménages du territoire de la CCBJC disposant d'au moins une voiture (83% pour la CAGSDDV) et 38% de deux voitures ou plus (36% pour la CAGSDDV), le Bassin de Joinville présente **un fort niveau d'équipement automobile**. Ce fort niveau témoigne de la dépendance des populations à la voiture individuelle, emblématique d'un territoire rural faiblement desservi par les transports en commun et des distances souvent importantes à parcourir.





Le recours à la marche est plus important (16%, pour une moyenne de 8% concernant l'ensemble des actifs) pour les actifs travaillant au sein du territoire qui parcourent des petites distances et peuvent se passer de modes motorisés. A l'inverse, l'usage des transports collectifs pour les actifs travaillant hors du territoire (4% pour une moyenne totale de 2% pour l'ensemble des actifs) souligne la possibilité de recourir à la ligne TER Saint-Dizier-Joinville-Chaumont. En ce sens, **les pratiques de mobilités des actifs du Bassin de Joinville sont révélatrices d'une offre de mobilité limitée, contraignant les populations à utiliser la voiture.**

Conclusion : une stratégie de mobilités à adapter aux réalités d'un territoire rural présentant des fragilités socioéconomiques.

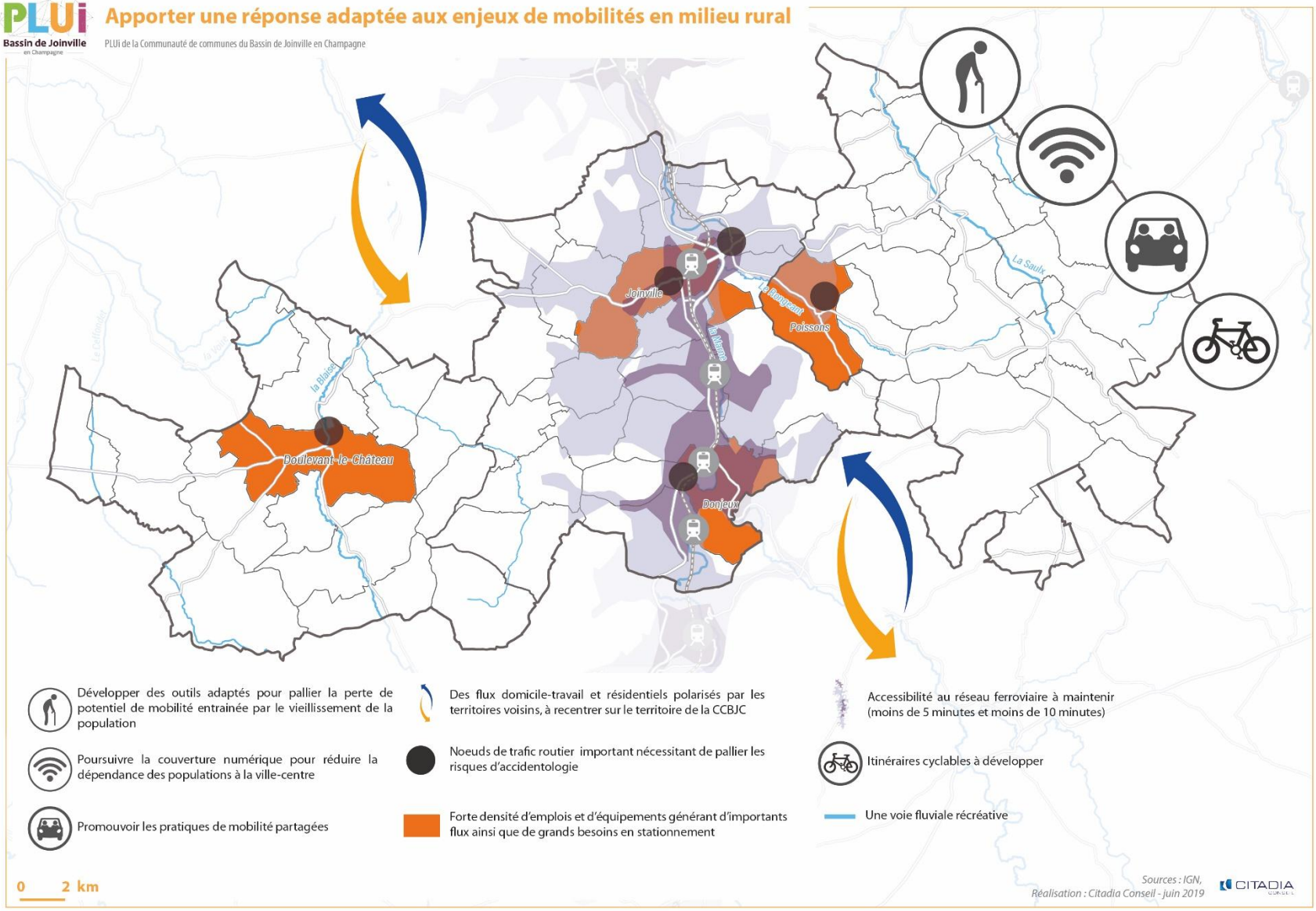
La stratégie de mobilités développée par la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne doit s'attacher à prendre en compte l'empreinte rurale du territoire. Le vieillissement de la population, ainsi que les difficultés financières rencontrées par de nombreux ménages amènent à une baisse du potentiel de mobilités au sein de la CCBJC. Le territoire est également confronté aux nuisances atmosphériques et sonores générées par la prégnance de pratiques de mobilités dominées par la voiture et des réflexes autosolistes.

Afin de répondre à ces enjeux, il apparaît nécessaire de mener une réflexion transversale portant sur l'ensemble des modes de déplacements. Conçus de manière complémentaire, ces différents segments de l'offre pourront être à même de répondre à l'évolution des besoins et des pratiques des mobilités, dont les spécificités locales doivent être le socle de la stratégie de mobilité communautaire. Sans prétendre faire disparaître l'usage de la voiture individuelle, des aménagements physiques et des outils techniques devront être développés à une échelle municipale et communautaire, conjointement à un accompagnement des populations vers de nouvelles pratiques.

PLUi Bassin de Joinville en Champagne

Apporter une réponse adaptée aux enjeux de mobilités en milieu rural

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



Atouts

- Un territoire inscrit au sein du réseau routier régional et bien relié aux pôles urbains voisins par les infrastructures routières.
- Un réseau routier hiérarchisé en cœur de territoire et une offre de stationnement conséquente, à même de favoriser des démarches de mutualisation.
- Un potentiel de développement des modes actifs et une dynamique de promotion de cette pratique en cours de renforcement.
- D'autres infrastructures attractives pour des pratiques récréatives, pouvant potentiellement recouvrir d'autres fonctionnalités (haltes fluviales, aérodrome).

Faiblesses

- Une fragilisation sociale des populations, couplée à une dépendance automobile, contraignant le recours systématique à la voiture individuelle, qui accentue l'isolement de certaines communes et secteurs.
- Un éclatement des lieux de vie réduisant le potentiel de développement de pratiques de mobilité partagée, telles que le covoiturage.
- Des dysfonctionnements dans le réseau routier et un éloignement du territoire aux grandes infrastructures (autoroute, gare TGV…) qui contraignent l'attractivité auprès des investisseurs.
- Un fort usage de la voiture, entraînant souvent de mauvaises habitudes de la part des usagers, comme le stationnement sauvage.
- Un réseau de transport urbain inexistant, accentuant l'enclavement des communes rurales et contraignant les populations à la dépendance automobile.
- Un bilan entrées / sorties en défaveur du territoire du fait du départ des populations les plus dynamiques, au détriment de son attractivité.

Défis

- Entretenir le réseau routier pour anticiper l'accroissement des flux liés aux futurs projets économiques au sein du territoire et à proximité.
- Pallier l'absence de réseau de transport urbain par des services de transports en commun alternatifs et adaptés au milieu rural peu dense tels que le Transport à la Demande (TAD), des modes de déplacements partagés (covoiturage, auto-partage), modes doux (dont électrique), ou recherchant la mutualisation entre les transports en commun existants (scolaires et actifs).
- Développer les infrastructures dédiées aux modes actifs afin de renforcer le tourisme vert et d'itinérance.
- Poursuivre les actions de requalification des espaces publics engagées dans plusieurs communes pour résoudre notamment les problématiques de stationnement sauvage.
- Prendre en compte les servitudes d'alignement impactant de nombreux bâtiments sur le territoire et pouvant nuire à la rentabilité des travaux de réhabilitation en cœur de villages.

Chapitre 7 : Tourisme

I. Une authenticité rurale à valoriser

1. *Un rayonnement touristique limité par l'éloignement du territoire aux grands flux*

Loin du bruit des métropoles régionales (Reims, Nancy,) et réseaux de transports structurants, le Bassin de Joinville en Champagne **est écarté des grands flux de touristes** qui profitent essentiellement à l'Alsace et à la Champagne à l'échelle du Grand-Est. La visibilité du territoire à grande échelle est par ailleurs contrainte par l'accessibilité au réseau ferré, la gare TGV la plus proche étant à 1h20 de la commune centrale de Joinville (Meuse TGV).

En plus de ce premier facteur géographique, des **causes structurelles limitent l'attractivité du territoire pour les touristes et personnes de passage**. En effet, les tendances démographiques et économiques à la baisse ne renvoient pas l'image d'un territoire dynamique.

Par ailleurs, l'**absence de sites majeurs** ne lui permet pas de s'appuyer sur un attracteur pour rayonner et diffuser une offre plus large. Le territoire n'est donc pas une « destination » en tant que telle, et répond avant tout à une clientèle de passage ou de court séjour.

Il peut néanmoins s'appuyer sur la proximité de deux locomotives que sont le **Lac du Der** et le **Mémorial de Charles-de-Gaulle** à Colombey-les-Deux-Eglises, pour capter des flux et s'inscrire dans un tourisme d'itinérance.

Cirey-sur-Blaise
(source : Citadia)

2. *Des entrées touristiques multiples à « mettre en musique »*

2.1. Un patrimoine paysager et architectural incontestable, levier d'attractivité majeur

Le territoire, situé en Nord Haute-Marne à l'orée des Vosges, bénéficie d'une large palette paysagère, entre **plaine de Champagne humide** et **système de plateaux entaillés dit « Le Vallage »** dans lequel s'enlise la **vallée de la Marne**.

Ces nuances confèrent au Bassin de Joinville en Champagne, un visage et un relief particulier, qui ont jadis attiré nombre de seigneurs ayant hérissés leurs châteaux.

Les **châteaux** de Joinville, Cirey-sur-Blaise, ou encore de Trémilly sont quelques-uns des témoignages de ce **passé industriel et moyenâgeux** et soulignent aujourd'hui la richesse du patrimoine historique et culturel en présence. Ces monuments s'accompagnent également de **parcs et jardins remarquables** (Cirey-sur-Blaise, Joinville, Thonnance-lès-Joinville), qui enrichissent l'offre touristique en période estivale.

A la Renaissance, les richesses naturelles du territoire (eau, bois, minerai de fer, sable…) ont suscité l'intérêt d'établissements métallurgiques et les fonderies se sont imposées dans le paysage. Si le territoire souffre

aujourd'hui de la désindustrialisation, l'**art de la fonderie** a laissé des traces tant culturelles que patrimoniales. Le musée du Metallurgic Park, basé à Dommartin-le-Franc et sur les sites de Poissons (minières) et Vecqueville (ancien haut-fourneau) au sein du territoire, retrace justement l'histoire du berceau de la production métallurgique en Haute-Marne.

Les centres-villes, bourgs et villages sont ainsi colorés des vestiges de ce passé, et 2 sites sont aujourd'hui classé et inscrit (Château du Grand Jardin, Château de Nully-Tremilly). La commune de Joinville, vivement engagée dans une politique de restauration et valorisation de son patrimoine, s'est vue récompensée par les **labels de « petite cité de caractère » et « Village-étape »** lui conférant une certaine notoriété. Plusieurs **événements** viennent par ailleurs mettre en valeur le patrimoine, conter l'histoire et valoriser les initiatives culturelles locales à l'image des « Lumières de Joinville », « Eté du spectacle vivant » et concours photo régional « Capture ton patrimoine industriel ».

Au-delà des actions menées à Joinville, les **initiatives de valorisation du patrimoine existent (religieux, châteaux…) mais restent dispersées sur le territoire** et gagneraient à être poursuivies et coordonnées. En effet, une telle mise en réseau des différents sites assurera une plus large visibilité aux touristes et aux sites à l'image des parcours ponctués des Châteaux de la Loire, ou encore de Saint-Jacques de Compostelle.

2.2. Une offre diffuse à structurer davantage pour valoriser le tourisme de loisirs et de pleine nature.

La rivière de la Marne, le Canal « entre Champagne et Bourgogne » et la proximité au Lac du Der sont propices à la pratique d'un certain nombre d'**activités de nature et sportives** (pratiques nautiques, randonnées, vélo, pêche…).

La densité du réseau hydrographique donne l'opportunité au territoire de développer plus largement le **tourisme fluvestre** en complémentarité des activités nautiques pouvant être pratiquées sur le Lac du Der et le Canal. Les rivières et les petits ruisseaux se prêtent en effet à des activités en pleine nature (randonnées sur l'eau ou « au fil de l'eau », pêche…) qui permettraient de révéler le cadre bucolique des communes, la faune et la flore locale ainsi que le petit patrimoine lié à l'eau (ponts, maisons éclusières, moulin de Poissons…).

Si les **voies cyclables** sont à ce jour peu aménagées, un certain nombre de circuits sont proposés (« Sur la route des grands hommes », « La Petite Suisse » …). Le territoire profite également du passage de chemins de randonnées de pèlerins (Jeanne d'Arc et Saint-Jacques de Compostelle), dont il peut tirer profit. A cette offre d'itinérance cyclable s'ajoute des circuits équestres balisés.

Plusieurs **projets sont en cours pour compléter l'offre d'itinérance cyclable**. Une voie est en création entre Saint-Dizier, le lac du Der et la CCBJC. Les voies vertes et véloroutes sont également en déploiement.

Au-delà des de cette offre de loisirs de pleine nature, le territoire jouit de plusieurs **produits du terroir** en interne et à proximité, à même d'être valorisés davantage au prisme de **l'agro-tourisme** : écrevisses, truffe, fromage, champagne. Le tourisme de bouche est par ailleurs un marqueur identitaire fort qui séduit aujourd'hui les touristes en quête d'authenticité : entre découverte culturelle, tourisme de ferme, dégustation, savoir-faire local, l'œnotourisme ou tourisme vinicole, les activités sont nombreuses pour les amateurs. Le territoire bénéficie ainsi d'atouts et de petites productions non négligeables (niche ?), dont l'image gagnerait à être d'avantage valorisée et mise en avant à destination des voyageurs gourmets.

Dommartin-le-Saint-Père
(source : Citadia)

Poissons
(source : Citadia)

II. Des équipements et services touristiques à enrichir pour donner à voir une offre « au goût du jour »

L'**éventail des choix offerts** aux touristes ou personnes de passage apparait **limité** sur le territoire et se concentre principalement dans la centralité de Joinville.

L'offre d'**hébergements**, réduite en nombre, est cependant assez diversifiée et de qualité avec :

- 3 hôtels dont deux 3 étoiles : 2 à Joinville et un à Gudmont-Villiers, d'une capacité de 35 chambres au total ;
- 1 camping à Thonnance-les-Moulins de 200 places et classé 5 étoiles ;
- 20 gîtes (Beurville, Blécourt, Cirey-sur-Blaise, Cirfontaines-en-Ornois, Dommartin-le-Saint-Père, Doulevant-le-Château, Échenay, Ferrière-et-Lafolie, Gudmont-Villiers, Guindrecourt-aux-Ormes, Joinville, Lezéville, Poissons, Thonnance-lès-Joinville, Vaux-sur-St-Urbain) ;
- Une trentaine de chambres d'hôtes dont des fermes auberges qui viennent compléter l'offre ;
- Un château privé à Nomécourt.

Si le territoire offre aujourd'hui des hébergements « classiques », **l'évolution de la demande plaide pour de nouvelles formes d'hébergement plus insolites** et en particulier des « expériences » en pleine nature.

Le territoire, compte tenu de sa richesse paysagère et de sa couverture boisée, est à même d'incarner ressourcement et bien-être en offrant des hébergements alternatifs de type yourtes, cabanes, chalets, etc.

18 restaurants sont par ailleurs dénombrés à l'échelle de l'ensemble du territoire dont 8 pour la seule commune de Joinville. Moins dense que par le passé, l'offre reste toutefois qualitative et bien étoffée et participe à l'animation locale de la commune. Les séjours gastronomiques autour de la truffe témoignent également de la richesse gastronomique du territoire.

En termes d'équipements, les haltes / ports de plaisance de Joinville et Donjeux garantissent aux campings-caristes des emplacements dans un cadre paisible.

En outre, face à la **quasi-absence de grands équipements sportifs et de loisirs** au sein du territoire, la CCBJC a entrepris un certain nombre de projets pour améliorer et compléter l'offre. Parmi eux, la **création d'un complexe sportif et la rénovation du gymnase du champ du Tir à Joinville,** permettront de répondre à la fois aux besoins des habitants et éventuelles personnes de passage.

Enfin, le **numérique** qui devrait couvrir intégralement le territoire d'ici quelques années devrait permettre le développement de e-services pour améliorer l'expérience des visiteurs (référencement de l'offre en temps réel) et élargir la lisibilité des sites et des différents acteurs et prestataires (plateforme d'échanges et mutualisations…).

Echenay
(source : Citadia)

Rouvroy
(source : CCBJC)

Atouts

- Un territoire paisible, préservé et reconnu pour sa qualité patrimoniale (« Petite cité de caractère », « Village étape », sites classés et inscrits).
- Des parcours et circuits pédestres qui maillent l'ensemble du Bassin de Joinville en Champagne et assurent des continuités avec les territoires et sites voisins.
- Un territoire vallonné et d'une grande richesse naturelle en capacité de structurer une filière « nature et itinérance » en accroche du futur parc national des Forêts en Champagne et Bourgogne.
- Une offre d'hébergements quantitativement limitée mais de moyen/haut de gamme, qui garantit une offre de qualité aux visiteurs.
- Des projets d'équipements sportifs (mise à niveau et création), qui enrichissent l'offre et apportent de réponses de proximité aux habitants et personnes de passage.

Faiblesses

- Une identité peu palpable et une offre de culture / événementielle ponctuelle qui limite le rayonnement du territoire.
- Des friches industrielles et un parc de logements vacants qui tendent à ternir l'image de certaines communes.
- Une offre de restauration et culturelle largement concentrée sur la commune de Joinville.
- Un niveau de service et une accessibilité insuffisants pour retenir les touristes ou personnes de passage.

Défis

- Structurer l'offre touristique en identifiant des thématiques phares (patrimoine, nature) et complémentaires (histoire, industrie) pour décliner et valoriser l'identité du territoire.
- Poursuivre les démarches de valorisation du patrimoine et des espaces publics tout en développant de nouveaux usages.
- Organiser la découverture du territoire et de son petit patrimoine (fontaines, chapelles…) par une signalétique commune et en aménageant des aires de repos / pique-nique, points de vue et parcours d'interprétation ou de curiosité.
- Renforcer et diversifier la capacité d'hébergement du territoire dans la perspective du projet CIGEO et anticiper la réversibilité de ces structures pour l'accueil d'autres publics (résidences tourisme, foyer, principales…).
- Structurer l'offre en créant des passerelles entre activités (commerce, agriculture en circuits-courts…) et un « carnet de niches » pouvant mutualiser certaines prestations (truffière, pêche à la mouche…).
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (circuits-courts, accueil à la ferme…).
- Poursuivre le déploiement de liaisons douces sécurisées en articulation aux pôles d'intérêts touristiques internes et proches et pour différentes pratiques (VTT, équitation…).
- Améliorer l'offre de services aux visiteurs en s'appuyant sur le levier du numérique (location/réservation, information en temps réel…) pour répondre aux attentes des clientèles.

Chapitre 8 : Morphologie et dynamiques spatiales

I. Une urbanisation liée à l'industrialisation et aux pratiques agricoles

L'analyse de la morphologie urbaine, un outil pour alimenter les orientations du PADD

L'analyse de la typo-morphologie est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments.

L'utilité de l'analyse réside dans la connaissance des formes urbaines et leur potentiel d'évolution, avec pour objectif d'adapter la règle en fonction de l'évolution du tissu souhaitée.

L'analyse morphologique, pour quoi faire ?

Elle permet de mettre en lumière deux grands enjeux :

- La préservation et la valorisation du patrimoine urbain et paysager, et le cadre de vie

- Les potentiels urbains différenciés

C'est également un outil pour réinterroger la pertinence du zonage communal et permettre une harmonisation de celui-ci.

Comment traduire dans le PLUi l'analyse de la morphologie du bâti ?

Le PADD peut donner comme orientation d'urbaniser prioritairement au sein du tissu urbain existant et de définir les secteurs à densifier. Ce choix se fait en fonction des formes urbaines, du contexte urbain et de la cohérence avec le projet de territoire.

Des évolutions sont possibles dans les différents tissus en dents creuses, en reconquête des espaces en friche et en densification du tissu existant.

La méthodologie d'analyse

1. Les principaux critères d'analyse

Afin de comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissement avec le terrain, les principaux critères suivants sont analysés :

- Les caractéristiques parcellaires (taille, forme)

- Le rapport à l'espace public

- Les caractéristiques du bâtiment (implantation par rapport aux voies et aux voisins, emprise au sol, hauteur…)

- La vocation (monofonctionnelle ou mixte)

Cette analyse est réalisée sur la base des données disponibles : fond cadastral et orthophotoplan.

2. Les résultats de l'analyse morphologique

L'analyse morphologique du tissu bâti sur l'ensemble du territoire aboutit à la classification suivante :

- Les tissus centraux (centre historique de Joinville, Poissons, Thonnance-Lès-Joinville…)

- Les tissus résidentiels collectifs

- Les tissus résidentiels individuels

- Les tissus d'activités (artisanales, commerciales, industrielles)

- Les équipements publics et/ou collectifs (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, sociaux).

L'appréciation du potentiel d'évolution laisse apparaître plusieurs formes d'évolutions possibles des tissus urbains et du bâti :

- La **division parcellaire** produit au minimum deux entités foncières à la place de la parcelle d'origine. Elle s'accompagne de création d'accès indépendants, et de clôtures. Ces divisions sont généralement rendues possibles dans le cas de tissus urbains peu densément bâtis, et à la forme urbaine relativement lâche, ce qui se retrouve notamment dans certains tissus pavillonnaires.
- **L'extension** des constructions consiste en une adjonction accolée à la construction existante. Elle peut s'effectuer sur les côtés, en façade, comme à l'arrière de l'édifice. Elle constitue une évolution assez courante, et dans le cas d'habitat individuel, ne générant pas systématiquement de nouveau logement, et permettant bien souvent l'adaptation du logement existant aux besoins du ménage. Il s'agit d'une opération spontanée, dont l'envergure est conditionnée par les règles de recul par rapport aux limites. L'extension peut développer une surface supérieure à la construction d'origine.
- La **surélévation** est une forme d'extension venant s'effectuer en hauteur de la construction existante. Plus difficile et plus coûteuse à mettre en œuvre, elle est plus rarement pratiquée. Les opérations de surélévation sont relativement mesurées dans le cadre général, car elles s'appuient sur la structure existante de la construction. Elles consistent dans la plupart des cas à redessiner le dernier niveau de la construction, modifiant ainsi la forme globale du bâti.
- Le **renouvellement ou la mutation** consistent soit à engager une démolition-reconstruction sur un espace donné, soit à restructurer intégralement le bâti existant pour en modifier l'ensemble. Ce type d'intervention, plus lourd, implique communément une opération d'aménagement, et des programmes complémentaires comme de nouveaux logements, ou de nouvelles activités ou équipements.
- La **rénovation et la réhabilitation** sont des interventions ne venant pas remettre en cause l'intégrité du bâti existant et ont pour nature de remettre aux normes le bâtiment selon les normes de confort, d'esthétique, de sécurité ou d'énergie d'aujourd'hui. La rénovation, par rapport à la réhabilitation, consiste en une intervention plus lourde, impliquant une « remise à neuf » et/ou de nouvelles fonctions accueillies dans le bâtiment.

1. Une urbanisation succincte rythmée par les logiques économiques et les paysages

La tradition du travail du fer en Haute-Marne est attestée depuis la Préhistoire grâce à l'exploitation de ses ressources naturelles : le minerai de fer omniprésent, le charbon de bois provenant des forêts abondantes et la force motrice de l'eau. Au XIXe siècle, le département occupait le premier rang en France pour la fabrication de la fonte et du fer ; il contribuait alors pour environ 20% de la fabrication nationale.

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne recèle un patrimoine industriel qui se découvre au fil de ses vallées, en particulier celle de la Blaise, où se sont établies les premières forges hydrauliques au XIIIe siècle.

Au milieu du XXème siècle, le déclin de l'industrie métallurgique impose une certaine tertiarisation de l'économie locale et une relocalisation des pôles structurants du territoire.

L'analyse de la répartition de l'urbanisation sur le territoire met en effet en exergue différentes logiques de développement :

- Une urbanisation en fond de vallées ainsi qu'à proximité immédiate des rives des cours d'eau (la Blaise, la Marne, la Saulx) ;
- Une urbanisation sur les plateaux agricoles du territoire où s'organise un maillage de bourgs et villages aux typologies similaires.

Ces logiques d'urbanisation impliquent dès lors des enjeux agro-naturels et paysagers forts qu'il convient d'anticiper et d'encadrer pour préserver l'identité spécifique du territoire et l'ambiance singulière qui s'y dégage.

Cité ouvrière à Vecqueville (source : CCBJC)

Fonderie Ferry-Capitain à Vecqueville (source : CCBJC)

Candélabre, fonte d'art de Dommartin, Joinville – (source : CCBJC)

Lacets de Melaire, La Petite Suisse ; Poissons – (source : Citadia)

2. La morphologie historique des villages, une identité à préserver sur le territoire de la CCBJC

Comme évoqué précédemment, le territoire de la CCBJC connaît, avec l'industrialisation, une croissance urbaine et démographique relativement importante autour des anciens chefs-lieux d'EPCI. Avec le temps, des polarités se dessinent autour de Joinville, Poissons, et Doulevant-le-Château, autour desquels une myriade de villages, aux caractères parfois plus agricoles et au développement résidentiel plus modéré, présentent aujourd'hui des profils similaires.

L'organisation des villages vient ainsi se dessiner selon des stratégies d'implantation orientées en fonction des contraintes par de nombreux facteurs au premier rang desquels : les éléments naturels tels que les cours d'eau, l'accessibilité ou encore la sécurité et la salubrité.

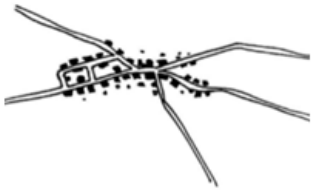
Ces villages appuient notamment leur développement sur un axe de circulation étant souvent l'axe principal de desserte. Les villages se développent par ailleurs selon différents types d'organisation :

- L'organisation de type « carrefour » : ensemble urbain traditionnellement implanté autour d'un nœud routier présentant, le plus souvent, une structure en « T ». L'habitat y est concentré autour d'un noyau central historique (place principale) où l'on retrouve également des fonctions urbaines de premier ordre (mairie, école, etc.).
- L'évolution de la tâche urbaine de ce type d'organisation spatiale démontre une tendance au développement linéaire (étalement le long des axes principaux puis sur les pénétrantes secondaires) plutôt que par densification concentrique.
- Dès lors, la structure originelle en forme de « T » tend à se complexifier en dessinant progressivement une armature en « étoile « à l'origine de délaissés urbains ou encore de dégradations des coupures d'urbanisation.
- L'organisation de type « village rue » : ensemble urbain linéaire, dense ou diffus, traditionnellement implanté de part et d'autre d'un axe de communication unique. Cette juxtaposition de bâti, procurant un sentiment d'effet « couloir » nuit fortement à la visibilité de la centralité de la commune.

- Ce type d'urbanisation est à l'origine de problématiques telles que les surcoûts liés à l'extension des réseaux ou encore la perte de dynamisme des centres-bourgs.
- L'organisation de type « polynucléaire » : ensemble urbain composé de plusieurs noyaux espacés entre eux (centre-bourg accompagné de ses hameaux par exemple).

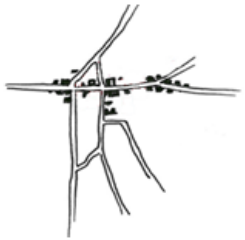
Bien souvent lâche et aérée, l'organisation urbaine de type « polynucléaire » est rythmée par une alternance de parcelles agro-naturelles et d'habitations plus ou moins diffuses, lui conférant ainsi un aspect fragmenté. Cette organisation peut être à dominante concentrique, linéaire ou carrefour.

La mobilisation et la valorisation des délaissés urbains (interstices, dents creuses, parcelles faiblement bâties) constituent le principal levier de développement urbain pour impulser une nouvelle dynamique visant à assurer la compacité des noyaux urbains.



Organisation urbaine de type « carrefour »

Organisation urbaine de type « village-rue »



Organisation urbaine de type « polynucléaire »

A titre d'exemple, les communes suivantes s'apparentent aux différents types cités précédemment :

Courcelles-sur-Blaise : organisation de type « carrefour »
(source : Géoportail)

Annonville : organisation de type « village-rue »
(source : Géoportail)

Trémilly : organisation de type « polynucléaire »
(source : Géoportail)

Les villages se développent ainsi soit autour d'un habitat groupé très souvent mitoyen autour de l'église, la densité y est ainsi importante, ou au contraire de manière très dispersée. Ce dernier cas est à mettre en lien avec les fermes isolées ou les hameaux, souvent destinés à l'activité agricole, le bâti y est très distendu, peu structuré et ne disposant pas d'espaces publics.

D'autre part, l'architecture de ces villages y est traditionnelle, caractérisée par les exploitations destinées à l'élevage, elles sont caractéristiques du système agraire du Nord-Est de la France car présentant une organisation en trois travées, soit trois bâtiments accolés : une construction à destination des hommes, une construction à destination du gros bétail et enfin une construction de type grange pour le stockage du fourrage et des grains.

Par ailleurs, l'architecture comporte également des spécificités telles que les portes fenêtres donnant un accès direct aux cuisines, auxquelles s'ajoutent souvent une fenêtre voisine permettant de l'éclairer. Cette dernière est souvent dotée de deux volets de largeur inégale et d'une goulotte servant à l'évacuation des eaux usées.

Cette morphologie historique des villages est aujourd'hui modifiée par l'application du Règlement National d'Urbanisme avec l'apparition de nouvelles architectures. C'est le cas à Pansey ou Echenay par exemple, construites de manière isolée, les habitations se démarquent par une architecture moins traditionnelle.

Aingoulaincourt
(source : CCBJC)

Echenay
(source : CCBJC)

Pansey
(source : CCBJC)

Poissons
(source : CCBJC)

3. La morphologie du territoire : des ambiances rurales riches à préserver et faire évoluer durablement

3.1. Les tissus de centralité : les centres historiques de Joinville, Poissons, Doulevant-le-Château, Donjeux

Les tissus dits de centralité correspondent aux communes anciennement chef-lieu des EPCI. Par ce statut, elles ont vu le développement de leur centre-ville croitre de manière plus importante que les villages alentours.

Joinville (source : CCBJC)

Doulevant-le-Château (source : CCBJC)

Poissons (source : CCBJC)

Donjeux (source : CCBJC)

Grandes caractéristiques du tissu

- L'implantation du bâti est majoritairement linéaire et à l'alignement dessinant des fronts bâtis continus aux gabarits et matériaux harmonieux.
- Une mixité fonctionnelle des tissus plus importante que dans les villages qui composent le territoire : on y trouve notamment des commerces, services, équipements, et activités au sein d'un tissu d'habitat qui permettent d'attirer les populations des villages environnants.
- Une partie des rez-de-chaussée occupée par des commerces et des étages jusqu'à R+3, réservés eux à l'habitation.

Exemple de petit commerce en RDC à Poissons (source : Citadia)

- De petites parcelles aux formes régulières et des îlots fortement constitués (cf. trame parcellaire issue de l'IGN ci-contre).
- Un bâti majoritairement mitoyen, aligné sur la rue.
- Des éléments de patrimoine qui marquent le paysage urbain et constituent des aménités architecturales : Eglise Notre-Dame, château de Joinville, château du Grand Jardin
- Une densité relativement élevée d'environ 45 logements par hectare.
- Des centres bourgs qui accueillent généralement les équipements municipaux (mairie, écoles, cimetières) et religieux (églises) et peuvent regrouper une ou plusieurs aménités urbaines de proximité (commerces et services).

Trame parcellaire et bâtie du centre historique de Joinville
(source : IGN)

Trame parcellaire et bâtie du centre historique de Poissons
(source : IGN)

Joinville
(source : Citadia)

Poissons
(source : Citadia)

Voirie et espaces publics

- Un système viaire dual et complémentaire avec un réseau local au tracé curviligne et aux emprises resserrées, témoin d'une urbanisation ancienne, qui offre une desserte étroite, ainsi que des pénétrantes linéaires et larges, connectant le centre historique au reste de la ville.
- Des trottoirs discontinus, et de tailles variables : très étroits voir absents autour de l'église Notre Dame à Joinville, mais aussi des aménagements récents qui mettent davantage en visibilité les circulations piétonnes.
- Une place publique centrale aménagée principalement en parking, qui permet également d'accueillir des manifestations telles que le marché.

Saint-Urbain-Maconcourt
(source : CCBJC)

Passage du Renard – Joinville
(source : googlestreetview)

Les deux places sur la commune de Poissons
(source : Citadia)

Place des Halles – Joinville
(source : Ville de Joinville)

Environnement urbain

- Une proximité directe à pied de la gare de Joinville.
- Une concentration de services (hôpital Sainte Croix, bibliothèque municipale, collège…).
- Une richesse et une diversité de l'offre commerciale (commerces de proximités)
- Un centre très minéral : très peu de cœurs d'îlots avec des arbres.
- Une proximité directe avec la Marne qui confère un cadre de vie privilégié aux habitants.

Appréciation du potentiel d'évolution

Le cadre très contraint du parcellaire, très morcelé et très densément bâti, implique une très faible malléabilité de ces tissus et écarte donc le potentiel de divisions parcellaires. De même, les enjeux de protection forte du patrimoine bâti, traduits par un certain nombre de règles de protection, limitent le recours à toute surélévation ou extension, qui risqueraient de dénaturer de façon dommageable le bâti existant. Le potentiel d'évolution de ces tissus se situe donc davantage autour d'opérations de renouvellement ou de mutation, sur des parcelles très ciblées ne portant pas préjudice au caractère des lieux, ou par la réhabilitation du bâti, quant à elle tout à fait souhaitable dans ce type de tissu très ancien.

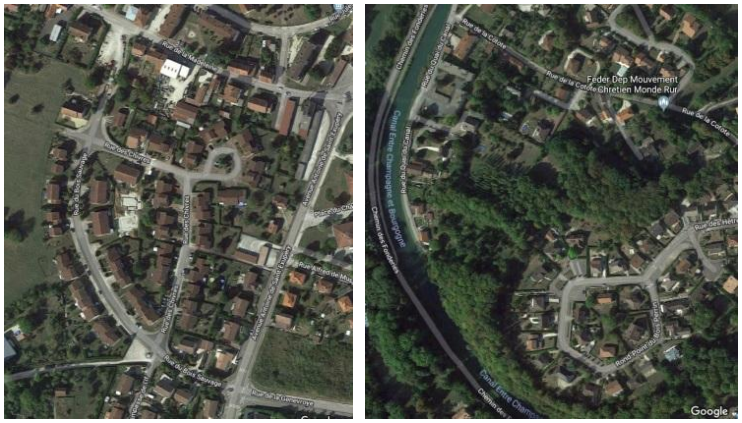
Défis

- Préserver les ambiances associées au centre urbain animé.
- Préserver les formes architecturales historiques.
- Maintenir et encourager les aménagements qui garantissent le partage de la voirie et de l'espace public entre usages et usagers.

3.2. Le tissu d'habitat individuel, un parcellaire qui s'apparente aux morphologies pavillonnaires propre à la commune de Joinville

Grandes caractéristiques du tissu

- Un tissu à dominante résidentielle récent.
- Des parcelles aux formes et tailles régulières et une majorité de petites parcelles.
- Un bâti de type pavillonnaire individuel.
- Des alignements différenciés, parfois en recul ou des alignements sur l'emprise publique.
- Des constructions de hauteur faible de type R+1+C.
- Une architecture diversifiée, hétérogène, sans réelle identité patrimoniale.
- Une densité moyenne de 25 logements par ha.
- Des fonds de jardins qui créent des cœurs d'ilots, et des fonds de jardins parfois à proximité directe avec des espaces naturels (bois, parcelles agricoles).



Source : Google maps

Trame parcellaire et bâtie de l'ouest de Joinville
Source : IGN

Poissons (source : CCBJC)

Thonnance-lès-Joinville (source : CCBJC)

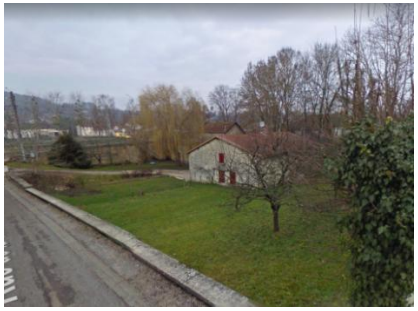
Voirie et espaces publics

- Un réseau de rues plus larges qu'au sein du centre ancien.
- Des trottoirs discontinus, et de tailles variables : parfois larges et accessibles pour une bonne marchabilité, parfois trop étroits contraignant ainsi les personnes à mobilité réduite à emprunter directement la route, parfois occupés par du stationnement.

Source : Google Streetview

Environnement urbain

- Des jardins aménagés entre le recul et les habitations, conférant à certains quartiers des ambiances et un cadre de vie agréable.
- Une proximité directe à la Marne et aux espaces naturels.
- Une proximité directe avec la RD520 qui ceinture la ville et permet l'accès à un axe structurant.



Source : Google Streetview

Défis

- Développer des espaces publics aménagés.
- Favoriser la mixité fonctionnelle de ces quartiers majoritairement résidentiels.
- Préserver le caractère résidentiel à dominance individuelle en faveur d'un cadre de vie qualitatif.

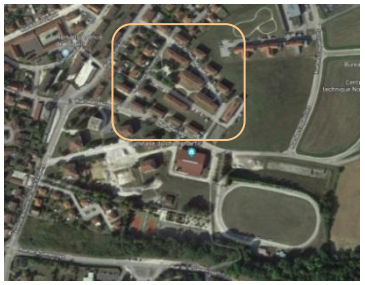
3.3. Le tissu d'habitat collectif

Les tissus d'habitat collectif sont principalement situés sur la ville de Joinville.

Grandes caractéristiques du tissu

- Un habitat collectif concentré et situé entre les quartiers d'habitat pavillonnaire et d'espaces naturels.
- Un bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Une diversité de formes architecturales (R+1 à R+5).
- Une densité importante mais atténuée par la forte emprise des espaces verts autour.

A noter que le quartier d'habitat collectif de Joinville représenté sur la carte ci-dessous a fait l'objet d'une démolition partielle afin d'y construire des pavillons accolés (environ une vingtaine) de plain-pied au niveau du Champs de Tir. Actuellement, il ne reste plus que trois bâtiments collectifs, réhabilités par ailleurs il y a quelques années.



Joinville
Source : Google Streetview

Voirie et espaces publics

- Un réseau de rues larges dominées par l'utilisation de la voiture.
- De nombreux espaces aménagés pour faciliter le stationnement.
- De nombreux espaces de pleine terre qui permettent le passage des piétons d'un bâtiment à un autre, mais qui participent peu au cadre de vie et à l'appropriation de l'espace.

Joinville
(source : *Google Streetview,*

Environnement urbain

- Un accès facilité aux axes structurants.
- Une proximité aux équipements, services et commerces.
- Une situation dans la ville qui permet aux habitants de bénéficier d'un accès direct aux espaces naturels et d'espaces urbains lâches, et aérés.

Défis

- Valoriser les espaces paysagers extérieurs pour favoriser l'appropriation des lieux.
- Favoriser la connexion de certains ensembles au reste de la ville pour y créer une continuité urbaine et donner une unité aux espaces urbains.
- Requalifier ces quartiers en privilégiant la qualité architecturale et encourager la réhabilitation des bâtiments.

3.4 Les centres-bourgs

Cœur de village originel, s'organisant autour de la place de l'église et de quelques corps de fermes et maisons de bourg, les centres-bourgs des communes conservent aujourd'hui une place plus ou moins centrale en fonction du développement urbain plus récent.

Ambonville

Annonville

Arnancourt

Baudrecourt

Chambroncourt

Cirey-sur-Blaise

Echenay

Germisay

Mathons

Mertrud

Nully

Sailly

Grandes caractéristiques du tissu

- Un tissu qui s'implante et se développe d'abord autour d'une église ou d'une mairie.
- Une certaine homogénéité de formes architecturales qui apportent une ambiance villageoise.
- Des habitations implantées le long des axes structurants.
- Les constructions sont, majoritairement, implantées à l'alignement et accolées à une limite séparative latérale au moins.
- Une densité très faible de l'ordre de 5 logements par hectare

Rupt

Germay

Blumeray

Lezéville

Voirie et espaces publics

- Des tissus qui se sont développés par rapport à l'utilisation de la voiture qui a régit l'urbanisation des villages : un axe central qui dessert presque l'ensemble des habitations (pas de voies secondaires ou tertiaires), des trottoirs très étroits à destination des piétons, absence de voies sécurisées.
- Peu d'espaces publics ou réduits au réseau viaire, souvent peu identifiables (proche des églises) et peu valorisés (parkings, parfois des espaces résiduels dépourvus de fonctions).

Donjeux

Montreuil-sur-Thonnance

Environnement urbain

- Des tissus entourés par les espaces agricoles, naturels et forestiers, qui bénéficient de leur proximité directe et ainsi d'un cadre de vie privilégié.

Appréciation du potentiel d'évolution

Les tissus des centres bourgs peuvent comporter dans certains cas un potentiel de divisions parcellaires, notamment dans les fonds de parcelles parfois inoccupés, les constructions étant bien souvent implantées à l'alignement sur un parcellaire hétérogène, parfois laniéré et constitué de grandes parcelles. L'ancienneté du bâti justifie les besoins en rénovation ou réhabilitation du bâti. Le renouvellement ou la mutation est également envisageable pour certains bâtiments, mais nécessite que soient néanmoins conservés les éléments de patrimoine bâti. La surélévation peut être envisagée, à condition de s'inscrire dans la silhouette générale du cœur de village, et lorsqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment à caractère patrimonial.

Défis

- Préserver les ambiances et les traitements paysagers de ces espaces en limite d'espaces naturels ou agricoles.
- Travailler les transitions entre les espaces naturels et les secteurs d'habitat.
- Maintenir des formes architecturales qualitatives.
- Assurer le maintien des ambiances apaisées.
- Maitriser les évolutions diffuses des tissus pour maintenir au maximum les enveloppes urbaines existantes.

3.4. Les tissus d'activités économiques

Il s'agit de l'ensemble des secteurs dédiés aux activités économiques (ZA artisanales et industrielles, zones commerciales, activités industrielles, etc.). Ces secteurs sont localisés le long de principaux axes de communication routière du territoire.

Joinville (source : CCBJC)

Grandes caractéristiques du tissu

- Une artificialisation des sols très importante du fait de la présence de voiries et de parcs de stationnements.
- Un parcellaire protéiforme et de grande taille.
- Une implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et limites séparatives.

Voirie et espaces publics

- Une circulation interne gérée par une trame viaire large, adaptée à la circulation régulière de poids lourds.
- Des espaces publics dédiés aux piétons peu présents en raison d'une optimisation de l'espace pour les voiries et le stationnement et d'un éloignement des centres bourgs.
- Une absence d'espaces publics.

Environnement urbain

- Souvent à proximité d'espaces naturels agricoles et forestiers, parfois protégés par des zones tampons (arbres, bosquets, buttes, haies vives).

Appréciation du potentiel d'évolution

Les évolutions possibles dans les zones d'activités économiques sont de diverses natures et touchent à la fois au foncier et au bâti. La contrainte technique conditionne néanmoins fortement les conditions d'évolutivité de ces tissus.
Les surfaces de parkings, les espaces verts non fonctionnalisés, les espaces de stockage, peuvent constituer un potentiel foncier à mobiliser dans le cadre de divisions parcellaires ou d'extensions du bâti, au fur et à mesure de l'évolution des besoins des activités. La taille et l'envergure de certains bâtiments ou installations nécessite que les surélévations soient exclues dans certains cas.

Joinville

Défis

- Maintenir les aménagements qui garantissent le partage de la voirie et de l'espace public entre usages et usagers (circulation poids lourds, voitures…).
- Garantir l'usage de la marche au sein des zones de manière sécurisée.

3.5. Les bâtiments d'exploitation

Grandes caractéristiques du tissu

- Groupe de bâtiments isolés
- Principalement à l'écart des centres bourgs

Nomécourt

Chatonrupt-Sommermont

Appréciation du potentiel d'évolution

Les évolutions possibles doivent s'effectuer en assurant le maintien de l'activité agricole et n'obérant pas son potentiel de développement. C'est pourquoi les divisions parcellaires, conduisant à l'installation de tiers à proximité immédiate des activités seraient de nature à porter atteinte à la pérennité des exploitations agricoles. Il s'agit donc de permettre l'évolution du bâti pour les besoins d'évolution de ces activités, tout en garantissant une bonne cohabitation avec le voisinage. Dans certains cas, la préservation et la restauration du patrimoine bâti vernaculaire devront être pris en compte dans la réhabilitation et la rénovation des constructions.

Défis

- Maintenir les fermes détachées de l'urbanisation tout en garantissant la proximité aux sites d'exploitation.
- Maintenir un paysage de clairières pâturées : l'équilibre entre espaces ouverts et espaces fermés.

3.6. Les grands secteurs d'équipements

Grandes caractéristiques du tissu

- Des équipements (écoles, cimetière, stade, bibliothèques, etc.), situés dans les tissus centraux.
- Une répartition concentrée sur la commune de Joinville.
- Des équipements implantés sur des parcelles larges.

Joinville

Joinville

Poissons

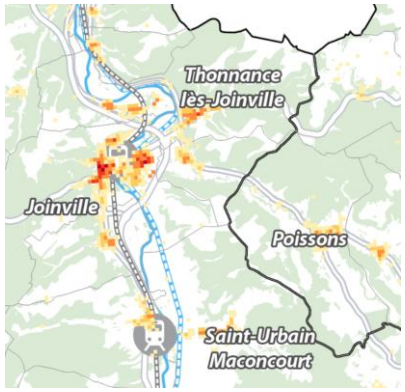
Appréciation du potentiel d'évolution

Les emprises d'équipement constituent un gisement foncier important, dans des secteurs parfois centraux et bien desservis. Toutefois les parcelles occupées par des équipements sont actuellement très denses et ne permettent pas l'optique d'une diversification fonctionnelle ou l'introduction de nouvelles fonctions au sein de ces espaces.

Défis

- Préserver la bonne intégration des équipements présents afin de garantir leur lisibilité et leur accessibilité aux modes actifs.
- Permettre aux équipements d'évoluer en fonction des besoins de la population.
- Maintenir et développer un maillage d'équipements de proximité sur l'ensemble du territoire.

Sur l'ensemble du territoire, la carte des densités résidentielles permet de pointer les communes où l'intensité d'habitat est la plus importante, à savoir Joinville, Thonnance-lès-Joinville, Poissons, et Saint-Urbain-Maconcourt.

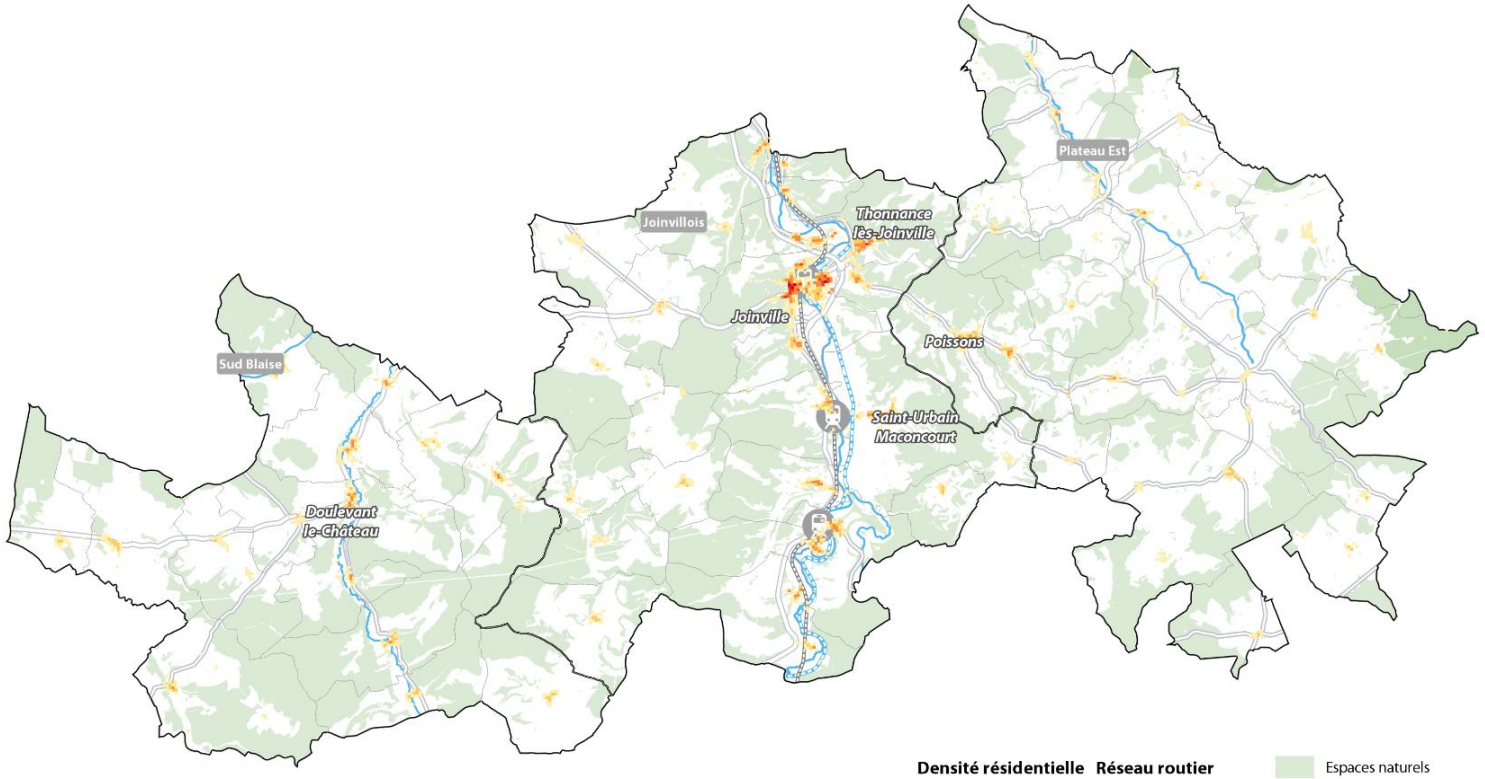


Focus de la carte suivante

Dans l'ensemble, l'intensité se concentre essentiellement le long du chemin de fer sur le Joinvillois et le long de la départementale sur le secteur Sud Blaise. Les centres bourgs des villages sont également les plus densément peuplés, comme en attestent les tâches orange foncé qui ponctuent l'ensemble du territoire de la CCBJC.

Densité résidentielle

PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



Sources : IGN, Fichiers fonciers 2017
Réalisation : Citadia Conseil - Juin 2019

Des tissus typiques de centralité	▪ Une emprise au sol importante ▪ Une densité plus importante ▪ Une implantation à l'alignement et des constructions mitoyennes ▪ Un bâti composé de commerces et services en rez-de-chaussée et des logements sur les étages supérieurs ▪ Des tissus qui accueillent une mixité fonctionnelle importante
Des tissus résidentiels collectifs	▪ Une emprise au sol moins forte ▪ Une densité importante ▪ Une implantation en retrait de la voie ▪ Un bâti dont les hauteurs sont plus importantes (R+4/5) et généralement peu qualitatif ▪ Un tissu qui laisse place à des espaces de circulation plus importants mais peu exploités par les usagers ▪ Une monofonctionnalité du tissu
Les centres bourgs	▪ Une emprise au sol importante ▪ Un habitat intermédiaire, souvent mitoyen ▪ Une implantation à l'alignement souvent le long d'un axe structurant ▪ Un bâti souvent ancien et caractéristique de la région, présentant parfois des signes de dégradation ▪ Une hauteur de bâti peu élevée (R+2+C)
Des tissus d'activités	▪ Des parcelles destinées exclusivement aux activités économiques et industrielles ou commerciales ▪ Des activités concentrées essentiellement sur la commune de Joinville ▪ Une faible présence du végétal et des paysages uniformes
Les tissus liés aux exploitations agricoles	▪ Des parcelles isolées des centres-bourgs ▪ Des constructions suivant les contraintes liées aux exploitations : hauteurs, densité ▪ Une architecture parfois caractéristique de la région, parfois limitée à la vocation de l'activité
Des tissus d'équipements	▪ Des parcelles denses destinées exclusivement aux équipements (faible mixité fonctionnelle) ▪ Une architecture qui contraste avec l'environnement immédiat

II. Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ces dix dernières années

1. Cadre juridique défini par le Code de l'Urbanisme

Selon l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme…*
- *… et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.*
- *Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.;*
- *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

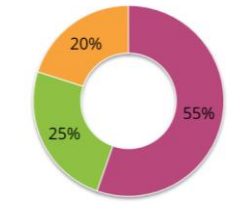
Selon l'article L. 151-5, le PADD « *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

2. Données de cadrage pour le territoire

2.1. Consommation foncière issue de l'analyse du PLUi

Une première analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a été réalisée sur la période 2007-2017. Elle a montré que 29 hectares d'ENAF ont été consommés sur le territoire de la CCBJC soit en moyenne 2,9 hectares par an. Cette consommation par secteurs de la CCBJC est répartie de la manière suivante :

Répartition de la consommation d'espace (ha) dans les secteurs de la CCBJC entre 2007 et 2017
Source : CITADIA Conseil (analyse PLUi)



- Secteur de Joinvillois : Joinvillois : 16 hectares (14 468m² de SDP créés, soit en moyenne 9% d'emprise bâtie sur l'ensemble des parcelles), soit 55% de la consommation d'ENAF totale ;

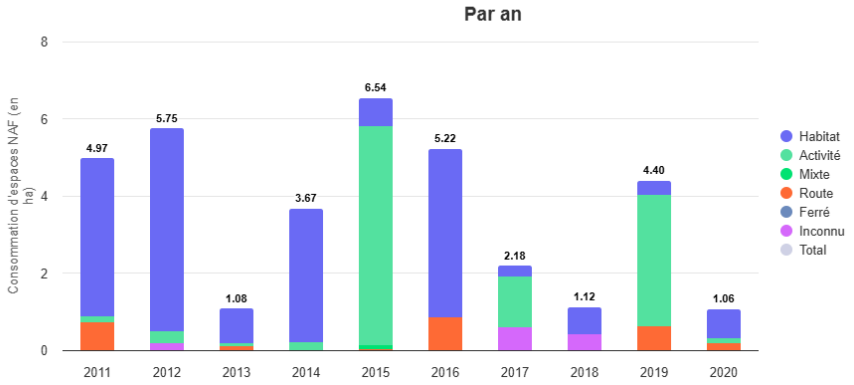
- Secteur du Plateau Est : 7,1 hectares (3916m² de SDP créés, soit en moyenne 5,5% d'emprise bâtie sur l'ensemble des parcelles), soit 25% de la consommation d'ENAF totale ;

- Sud-Blaise : 5,8 hectares (2983m² de SDP créés, soit en moyenne 5% d'emprise bâtie sur l'ensemble des parcelles), soit 20% de la consommation d'ENAF totale.

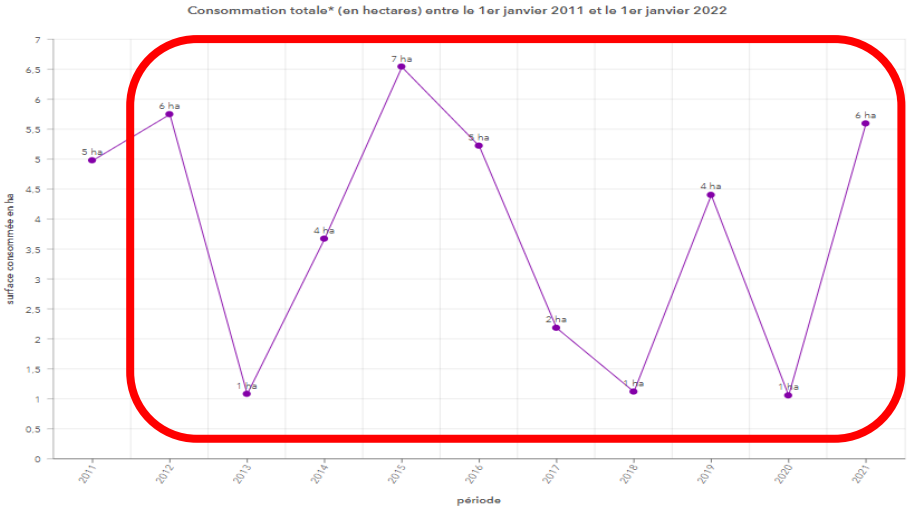
Les communes ayant consommé le plus d'espaces durant cette décennie sont Rupt (2,6 hectares pour 1 833m² de SDP), Saint-Urbain-Maconcourt (2,5 hectares pour 2 568m² de SPD créés) et Poissons (2,38 hectares pour 1 275m² de SDP créés).

Cette analyse de la consommation d'ENAF peut être complétée et actualisée au moyen de différents référentiels afin de pouvoir estimer au plus juste la consommation passée du territoire de la CCBJC pour la période 2011-2021.

Le Portail de l'Artificialisation, établi par le Cerema, estime à 36 hectares la **consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) réalisée sur la décennie précédant la promulgation (2011-2020)** de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « Climat & Résilience ».



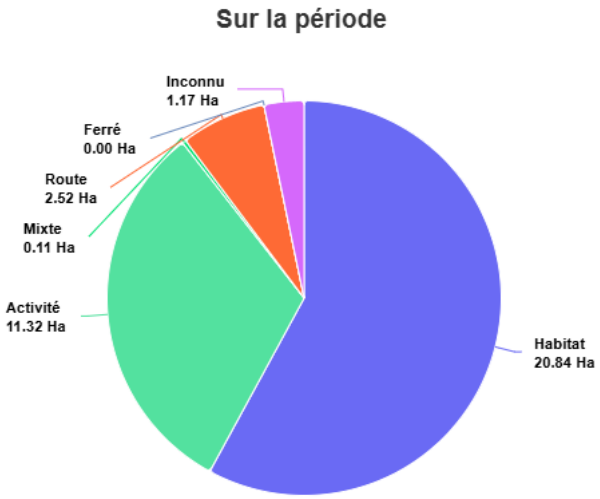
Cette consommation représente ainsi une moyenne annuelle de 3,6 hectares par an entre 2011 et 2020 sur le territoire du Bassin de Joinville en Champagne.



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

Cette consommation d'ENAF n'est pas stable et fluctue en fonction des périodes d'observation. On note des années où la consommation est plus importante (2012 – 2015 – 2021) suivie par une atténuation de la consommation d'ENAF (2013 – 2018 – 2020).

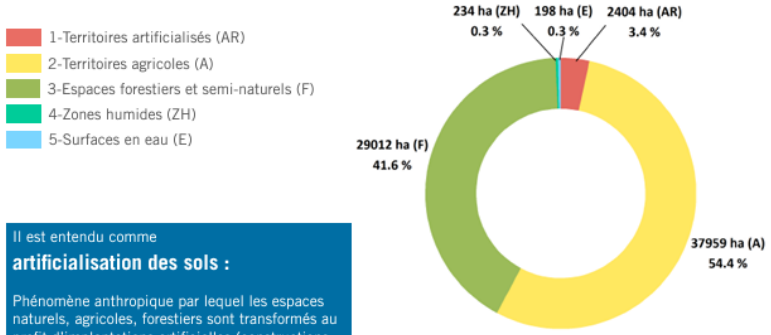
Cette consommation d'ENAF résulte principalement des besoins fonciers liés au développement de l'habitat (57,8% soit 20,8 hectares). La consommation d'ENAF résultant du développement économique représente quant à lui 31% de la consommation observée sur la période soit 11,3 hectares avec un pic important de consommation sur l'année 2015 (6ha).



Le référentiel OCS GE2 réalisé à l'échelle de la Région Grand Est permet de comparer les données issues du portail de l'artificialisation, mais avec une période de référence différente (2010-2019). Selon les données de l'OCS GE2, 56,2 hectares ont été artificialisés (constructions à usage d'habitation, équipements et infrastructures collectives, activités économiques ou de loisirs, infrastructures de transport, etc...) au détriment des espaces forestiers et semi-naturels (-87,1 ha) et des surfaces en eau (-2,2 ha). Cela correspond à une moyenne de 6,2 hectares par an de consommation d'ENAF.

Les grandes composantes de l'occupation du sol

(niveau 1 de la nomenclature OCS GE 2)



Il est entendu comme

artificialisation des sols :

Phénomène anthropique par lequel les espaces naturels, agricoles, forestiers sont transformés au profit d'implantations artificielles (constructions à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, infrastructures de transport, etc.). Le sol subit un changement d'usage, souvent très complexe à inverser.

(source : Plateforme régionale du foncier et de l'aménagement durable)

Évolution entre 2010 et 2019

(Calculée selon le découpage administratif en vigueur)

+56,2 ha d'espaces artificialisés (+2,4%)
Évolution départementale de +2,1%

+31 ha de terres agricoles (+0,1%)
Évolution départementale de +0,1%

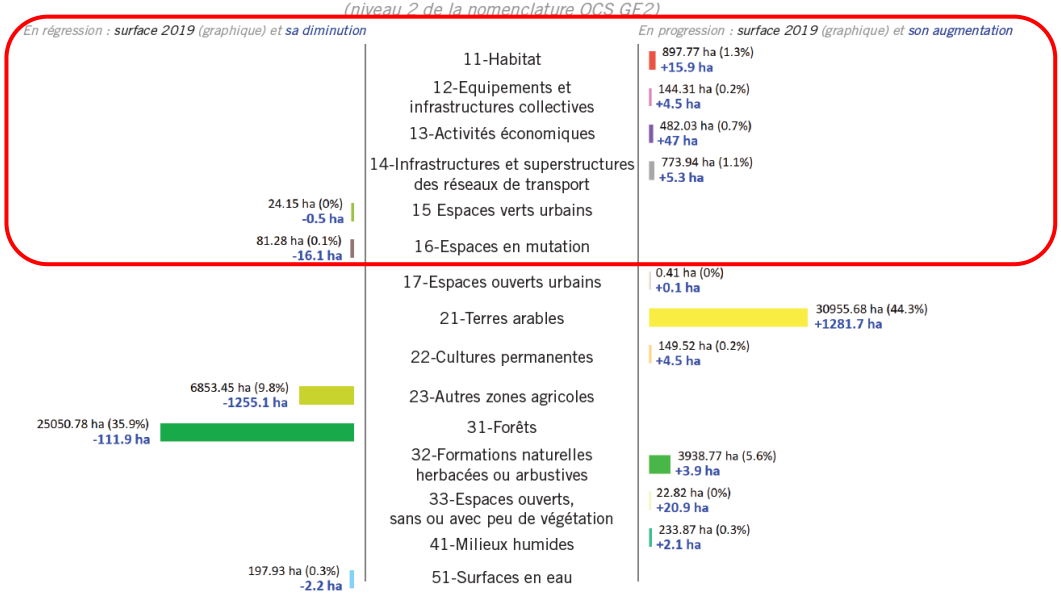
-87,1 ha d'espaces forestiers et semi-naturels (-0,3%)
Évolution départementale de -0,3%

+2,1 ha de zones humides +0,9%)
Évolution départementale de +5%

-2,2 ha de surfaces en eau (-1,1%)
Évolution départementale de -3%

Répartition des postes clés de l'occupation du sol en 2019 et leur évolution depuis 2010

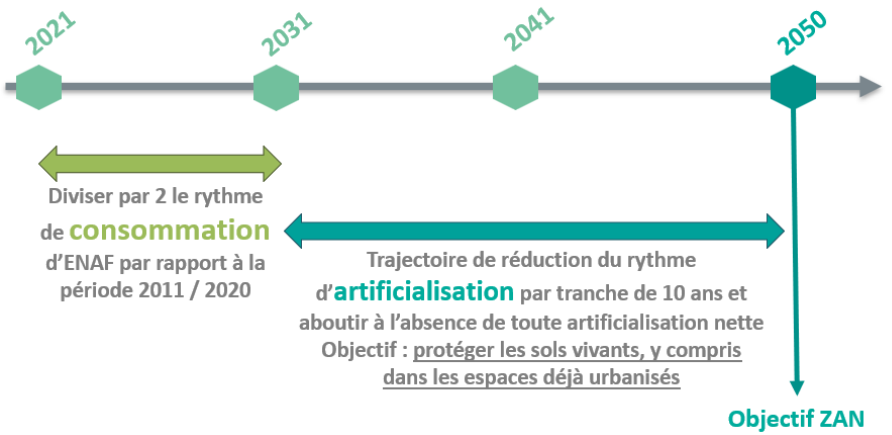
(niveau 2 de la nomenclature OCS GE2)



Le tableau présenté ci-dessous permet de comparer les différentes analyses de la consommation d'ENAF réalisées sur des plusieurs périodes et selon différents référentiels :

Référentiel	Période	Consommation estimée (en ha)	Consommation annuelle (en ha/an)
Diagnostic du PLUi CCBJC	2007-2017	29	2,9
OCS GE2 – Grand Est	2010-2019	56,2	6,2
Portail de l'artificialisation - CEREMA	2011-2020	36,7	3,6
Portail de l'artificialisation - CEREMA	2011-2022	44,9	3,7
PC/PA SITADEL* Consommation effective	2022-2024	1,5	0,5

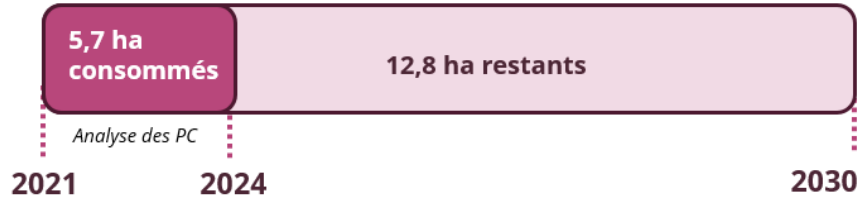
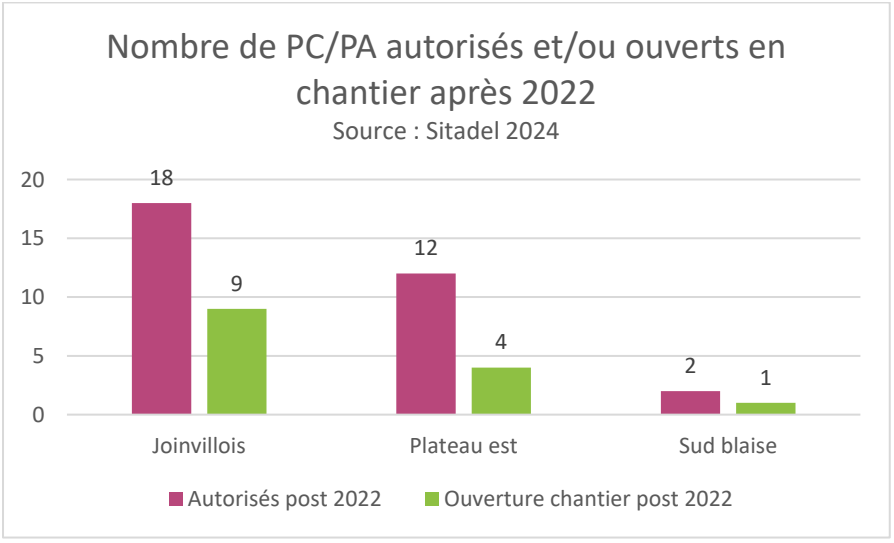
UNE RÉDUCTION PROGRESSIVE DU RYTHME DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS



Conformément à la loi Climat & Résilience, elle-même déclinée à l'échelle du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est, le Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT Nord Haute-Marne, en cours d'élaboration, entend fixer un objectif d'inscription de son territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette ». Ainsi pour la première tranche, de 2021 à 2030, le rythme de consommation d'ENAF doit tendre vers une réduction de moitié par rapport à celui de la décennie précédente.

Les chiffres retenus pour évaluer l'enveloppe maximale de consommation foncière du PLUi **sont ceux du Portail de l'artificialisation, soit 36,7 hectares de 2011 à 2020.**

Afin d'estimer au plus juste l'enveloppe foncière maximale restante, une analyse complémentaire à partir des données du recueil des permis de construire et des permis d'aménager accordés entre 2021 et 2024 a été réalisée afin d'estimer la consommation d'ENAF sur cette période.

Cette analyse montre que 5,7 hectares ont été consommés sur les années 2021, 2022, 2023 et 2024.

Le territoire de la CCBJC, **qui disposait d'une enveloppe maximale de consommation foncière d'environ 18,5 ha (consommation estimée par le Portail de l'Artificialisation entre 2011 et 2021 divisée par deux) dispose désormais d'une enveloppe foncière de 12,8 hectares à consommer sur la période 2025-2030**.