



Département de la Haute-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey Rapport de présentation / tome 3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :



Sommaire

Profil socio-économique du territoire	500
Analyse démographique	501
Diagnostic de l'habitat	513
Evolution des ménages	528
Consommation foncière et potentiel de densification	529
Analyse comparative de la consommation	529
Potentiel de densification	530
Profil économique du territoire	544
Analyse économique du territoire élargi	544
Analyse statistique	550
Zone industrielle des Moulières	561
Zone d'activité du Château du Mont	566
Services et équipements	567
Synthèse du diagnostic	581
Synthèse des besoins identifiés	588

Profil socio-économique du territoire

Analyse démographique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

La présente étude vise à mener une réflexion sur les treize communes de la Communauté de Communes concernées par le Plan Local d'Urbanisme. Cette prise en compte du territoire dans son ensemble permet de faire ressortir des enjeux globaux et d'évaluer ses forces et faiblesses. A partir de ce constat global, une analyse plus fine sur les communes présentant des enjeux ou des éléments particuliers peut être effectuée selon la pertinence du sujet.

L'évolution de la population des treize communes de la Communauté de Communes

Communes	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Chalindrey	3495	3383	3149	2824	2699	2696	2435	2429
Chaudenay	264	278	321	310	299	304	320	345
Culmont	642	623	658	626	558	578	557	513
Heuilley-le-Grand	242	211	200	195	190	196	208	193
Le-Pailly	306	336	319	321	269	287	303	276
Les-Loges	184	154	149	132	126	136	132	132
Noidant-Chatenoy	117	90	107	98	102	90	86	84
Palaiseul	69	51	52	68	60	56	58	55
Rivières-le-Bois	116	110	92	82	74	66	74	69
Saint-Broingt-le-Bois	130	112	101	75	55	84	75	69
Saint-Vallier-sur-Marne	128	125	149	141	138	187	175	172
Torcenay	507	540	548	590	546	512	559	554
Violot	118	113	102	95	94	82	80	67
TOTAL	6318	6126	5947	5557	5210	5274	5062	4958

La population à l'échelle du territoire d'étude indique une diminution quasi constante depuis 1968, passant de 6318 habitants à 4958 habitants. On note toutefois une période où la tendance s'est inversée (1999/2008) avec un gain de 64 personnes sur le territoire avant de reprendre une tendance négative. En 2019, le territoire formé par ces 13 communes affiche une population inférieure à 5000 habitants.

Cette tendance est emportée par les communes représentant une population plus importante, notamment CHALINDREY où la tendance décrite précédemment traduit directement la tendance observable à l'échelle de la commune.

Les communes de TORCENAY, CHAUDENAY ou encore HEUILLEY-LE-GRAND, indiquent des tendances sensiblement différentes et complexes, entre dynamiques négatives et positives.

L'évolution globale de la démographie de ce territoire témoigne de certaines difficultés en matière d'attractivité tout en donnant quelques espoirs car certaines périodes et/ou certaines communes arrivent à sortir leur épingle du jeu.

De manière générale, on note certaines disparités concernant l'évolution démographique entre les communes. Celles-ci ne permettent pas d'affirmer un renouveau et laissent plutôt entrevoir un manque d'attractivité du siège de l'ancienne intercommunalité (CHALINDREY). Cette tendance à la diminution est également observable à RIVIERES-LE-BOIS, PALAISEUL, LES LOGES, PAILLY ou encore CULMONT.

■ Les communes indiquent individuellement des tendances différentes. Si certaines illustrent des dynamiques positives, d'autres démontrent une population sur le déclin en termes d'effectifs. C'est le cas des communes de CHALINDREY, de VIOLOT, de CULMONT, de NOIDANT CHÂTENAY et de PALAISEUL que le recensement de 2019 ne vient pas remettre en cause.

■ L'évolution démographique observée sur la commune de CHALINDREY est semblable aux dynamiques observées à l'échelle du territoire. CHALINDREY représente la plus grande part de la population, expliquant de ce fait qu'une baisse de la population à l'échelle communale se répercute de manière significative à l'échelle intercommunale. La population de la commune est passée de 3495 habitants en 1968 à 2429 en 2019, sur la base d'une baisse progressive et régulière.

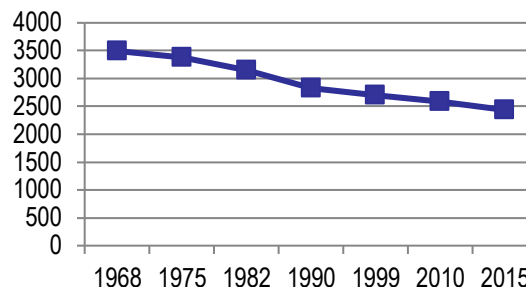
■ La commune de VIOLOT est une des collectivités les moins peuplées de l'intercommunalité. Sa population indique le même déclin de 1968 à 2019, passant de 118 habitants à 67 en 2019. La commune suit la tendance observée sur CHALINDREY.

■ Les communes de NOIDANT-CHÂTENAY et PALAISEUL laissent apparaître des tendances différentes mais ayant néanmoins la même finalité. Si l'on note des dynamiques en dents de scie depuis 1968, il n'en reste pas moins que les dernières périodes de recensement sont marquées par un déclin démographique.

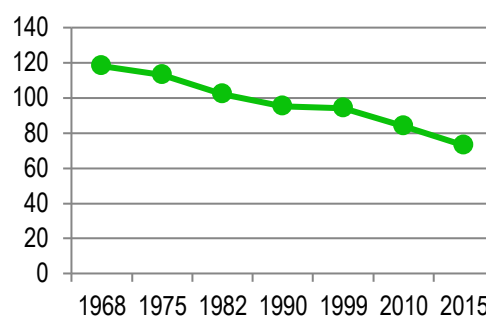
■ En détail pour PALAISEUL, on note une phase de baisse de 1968 à 1975, une hausse remarquable entre 1975 et 1990 et enfin une phase de baisse de 1990 à 2019. Les dynamiques négatives sont toutefois moins significatives depuis 1999, démontrant une « stabilisation » de la démographie communale.

■ Pour ce qui est de NOIDANT-CHÂTENAY, la commune suit globalement les mêmes tendances, sauf exception pour la période allant de 1982 à 1999. En effet, sur cette période, la commune connaît une baisse, suivie d'une augmentation entre 1990 et 1999 et d'une baisse constante depuis.

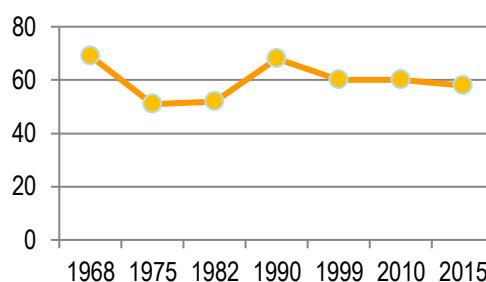
CHALINDREY



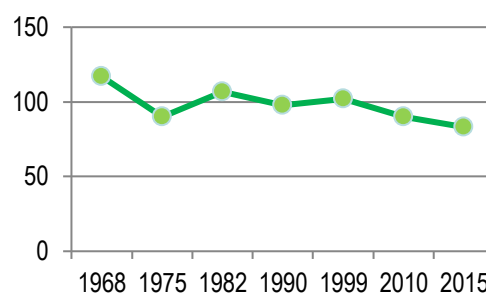
VIOLOT



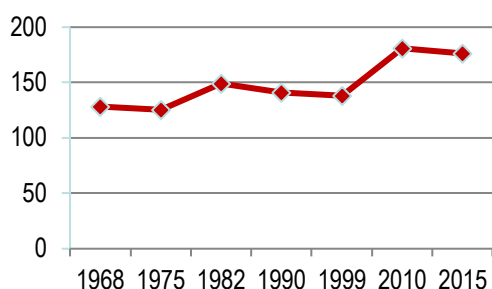
PALAISEUL



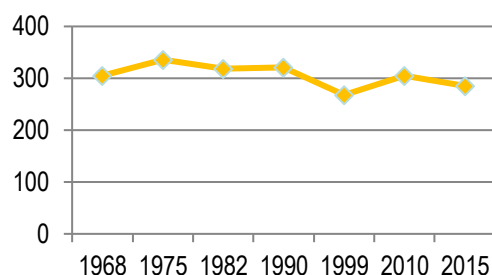
NOIDANT CHÂTENAY



SAINT VALLIER SUR MARNE



LE PAILLY



■ Les communes de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, LE PAILLY et CULMONT indiquent globalement les mêmes tendances. On note néanmoins que seule la commune de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE connaît une augmentation générale de sa population entre 1968 et 2019 et ce, malgré les dynamiques négatives observées entre certaines périodes. Sa population passe ainsi de 128 à 172 habitants entre 1968 et 2019. La proximité de Langres est un des facteurs explicatifs.

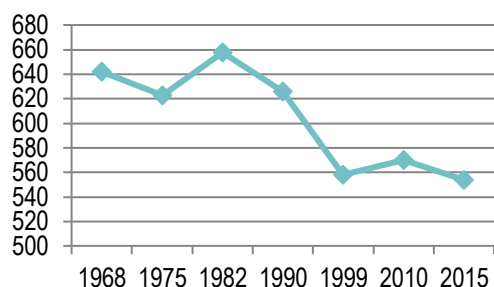
■ Pour les communes de CULMONT et LE PAILLY, on enregistre une baisse de la population sur cette même période.

■ CULMONT connaît une évolution démographique avec des tendances plus marquées. Si la population a connu une augmentation significative entre 1975 et 1982, passant de 623 à 658 habitants, elle a également connu, par la suite, une phase de déclin sévère (1982 à 2013), ramenant la population à 557 habitants. Cette diminution est conséquente pour une commune de la taille de CULMONT qui perd à cette occasion plus de 15% de sa population. Les dynamiques observées confortent les tendances remarquées à l'échelle de l'intercommunalité.

■ La commune du PAILLY est moins marquée par ces tendances. Entre 1968 et 2008 la population est passée de 306 à 287 habitants. Si le déclin démographique est également confirmé sur ce territoire, on note tout de même que la commune n'a connu qu'une diminution de 30 personnes sur les quarante dernières années. Les dynamiques à Le PAILLY se caractérisent par leur régularité. Seule la période 1990/1999 se démarque avec une baisse en partie compensée sur la période plus longue suivante.

■ Les deux dernières périodes de recensement laissent apparaître des similitudes à l'échelle de ces trois communes et notamment une phase positive entre 1999 et 2008 et une phase négative entre 2008 et 2019. Cette tendance illustre un certain dynamisme sur la décennie précédente. Cette évolution est néanmoins stoppée pour laisser place à un déclin démographique, caractéristique du territoire ces dernières années.

CULMONT



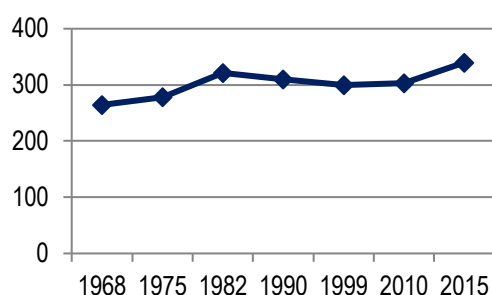
■ Les communes suivantes ont la particularité de connaître globalement une augmentation sur les dernières phases de recensement. Les communes de RIVIERES-LE-BOIS, LES LOGES et SAINT-BROINGT-LE-BOIS connaissent une baisse régulière et progressive de leur population entre 1968 et 1999. Disons que ces communes ont déjà enregistré une population plus basse par le passé que sur le dernier recensement de 2019.

■ RIVIERES-LE-BOIS passe ainsi de 116 à 74 habitants sur cette période. LES LOGES indique une baisse de sa population, passant de 184 à 126 habitants tandis que SAINT-BROINGT-LE-BOIS voit sa population passer de 130 à 55 habitants.

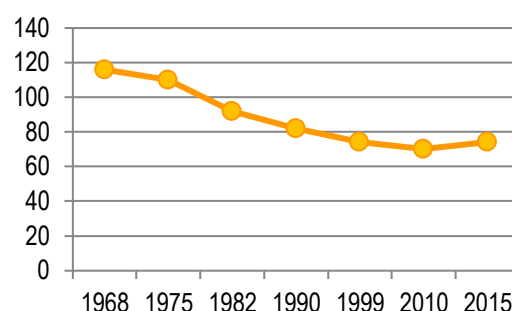
■ La commune de CHAUDENAY indique en revanche une évolution plus singulière avec une assez longue période de stagnation entre 1982 et 2013. La population augmente depuis 1999. C'est une des communes les plus dynamiques en matière de population.

■ HEUILLEY-LE-GRAND voit une période de baisse de 1968 à 1999 avant de connaître une phase de croissance à partir de cette date jusqu'en 2013. Les derniers recensements permettent de voir que la commune tend à atteindre le même effectif de population que dans les années 90.

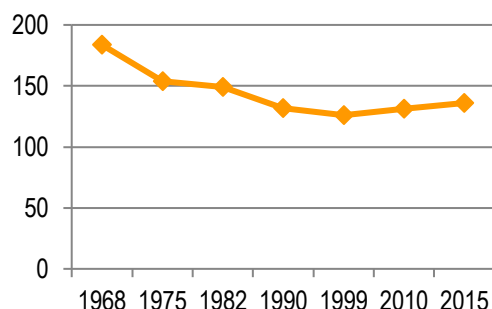
CHAUDENAY



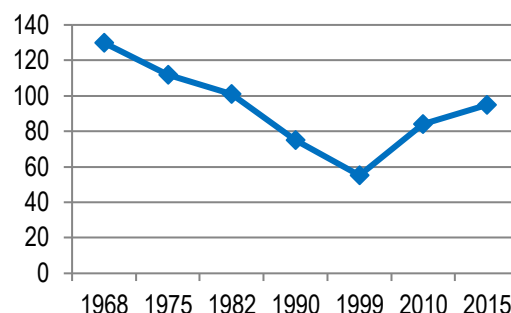
RIVIERES LE BOIS



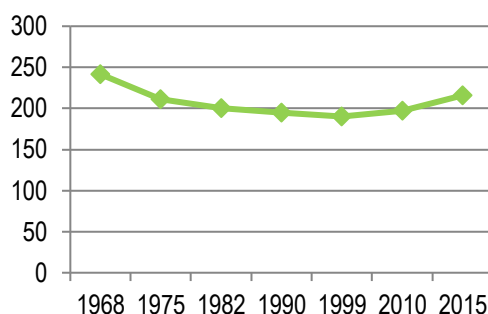
LES LOGES



SAINT BROINGT LE BOIS



HEUILLEY LE GRAND



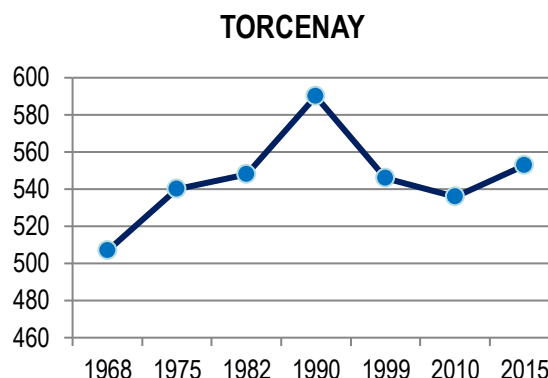
- La commune de TORCENAY indique quant à elle une variation de sa population notable. Les tendances observables sont similaires à celles que l'on retrouve sur la commune de CHAUDENAY par exemple, à la différence qu'elles apparaissent plus marquées.

- Les phases de recensements débutent par une augmentation entre 1968 et 1990, passant de 507 habitants à 590, soit 83 personnes supplémentaires en vingt ans.

- Le déclin démographique qui va suivre est tout aussi soudain que la hausse précédente. La population passe de 590 habitants à 512 en 2008, soit la perte de 78 habitants sur la période.

- On note une reprise à cette dernière date pour atteindre une population de 554 habitants en 2019.

- L'évolution rapide de la population est fortement influencée par des opérations d'habitat individuel présentes, en particulier, sur le territoire de la commune de TORCENAY. Les lotissements induisent une importante augmentation de population en un temps limité et tendent, de fait, à créer des évolutions par paliers ou en dents-de-scie.



Part respective de chaque commune dans la population totale

- La commune de CHALINDREY représente 48% de la population totale du territoire. Son influence est extrêmement forte en matière d'évolution démographique et de variation de population.

- Les autres communes représentent de fait des parts beaucoup plus faibles de la population totale. CULMONT et TORCENAY représentent toutes les deux 10,9 % du total de la population. Il s'agit des deux autres communes les plus importantes en terme de poids démographique et leur influence sur les variations de population à une échelle plus large est également importante.

- Les autres communes se caractérisent par des populations moins importantes : CHAUDENAY représente 6,6 %, LE PAILLY 5,6 %, HEUILLEY LE GRAND 4,2 %, SAINT VALLIER SUR MARNE 3,5 %, LES LOGES 2,7 %, NOIDANT CHÂTENAY 1,6 %, SAINT BROINGT LE BOIS 1,9 %, VIOLOT 1,4 %, RIVIERES LE BOIS 1,4 % et PALAISEUL 1,1 % de la population totale du territoire.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

■ L'évolution variable de cette population est évidemment liée aux modifications des soldes migratoire et naturel. Ceux-ci évoluent différemment selon les communes et leur organisation urbaine mais le territoire est néanmoins concerné par le phénomène de vieillissement de la population observable à l'échelle nationale. Certaines communes voient leur effectif diminuer en raison d'un solde naturel négatif, induisant une difficulté dans le renouvellement des ménages avec l'arrivée de jeunes couples avec enfant. Les migrations impactent également les populations communales en illustrant la tendance des ménages à quitter le territoire pour s'installer ailleurs. Les deux soldes, associés, expliquent les variations de populations observées.

Variation annuelle de la population de la Communauté de Communes

Communauté de Communes	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle de la Population	-0,44 %	-0,42 %	-0,84 %	-0,69 %	- 0,02 %	-0,46 %

■ Consécutive aux variations des soldes naturel et migratoire, la population totale à l'échelle du territoire indique une baisse continue depuis 1968 jusqu'à 2019. On note toutefois une période durant laquelle l'intercommunalité tend vers un taux de variation annuel nul (1999/2010). La tendance à la baisse reprend toutefois sur la période suivante (2010/2015) pour être confirmée en 2019.

Variation des soldes naturel et migratoire par commune

■ La commune de CHALINDREY se caractérise par un solde naturel positif sur les périodes de recensement allant de 1968 à 2010. A noter qu'à partir de 1999, ce solde apparaît nul avant de devenir négatif à partir de 2010. Le solde migratoire apparaît quant à lui négatif de 1968 à 2015. Les soldes naturel et migratoire, tout deux négatifs, expliquent la diminution de population observée.

■ CULMONT présente un taux de variation annuel moyen en dents de scie sur la période 1968/2015. Hormis la période allant de 1968 à 1975, on constate un solde naturel négatif ou nul de 1975 à 2015. Les périodes où le taux de variation annuel moyen apparaît positif correspondent aux années où le solde migratoire compense le déficit engendré par le solde naturel (1975/1982 et 1999/2010).

■ VIOLOT indique un taux de variation annuel moyen négatif de 1968 à 2015. Cette tendance s'appuie sur un solde naturel essentiellement négatif sur l'ensemble de la période. Elle est par ailleurs aggravée par un solde migratoire également négatif sur la même période. Une exception est observable entre 1990 et 1999 mais celle-ci ne permet toutefois pas de compenser le solde naturel toujours négatif.

■ A CHAUDENAY, le taux de variation annuel moyen apparaît positif de 1968 à 1982 et de 2010 à 2015. Ceci s'explique par un solde migratoire et naturel positifs sur ces périodes, mis à part entre 1975 et 1982 où le solde naturel est négatif mais néanmoins compensé par les migrations.

■ HEUILLEY-LE-GRAND se distingue avec un taux de variation annuel moyen négatif entre 1968 et 1999 puis positif sur les dernières périodes de recensement (1999/2015). Le solde migratoire est négatif de 1968 à 1999 et le solde naturel, positif uniquement sur les périodes 1968/1975 et 1990/1999 ne permet pas de compenser les sorties de la commune. Aussi, entre 1999 et 2010, c'est bien le solde migratoire qui endigue la tendance à la baisse et permet d'orienter la commune vers une reprise démographique. Effectivement, sur la dernière période de recensement, les deux soldes sont tous deux positifs, induisant une hausse de l'effectif de la population. La hausse des migrations et notamment des entrées sur le territoire est également observable sur d'autres communes, sur la même période.

- En effet, les communes de RIVIERES-LE-BOIS, SAINT-BROINGT-LE-BOIS et LES LOGES connaissent une reprise démographique sur la dernière période de recensement, et ce, grâce à un solde migratoire largement positif qui permet de compenser le déficit entraîné par le solde naturel. Ceci est dû aux opérations de type lotissements qui permettent de relancer temporairement le dynamisme local. Le solde naturel est toutefois nul sur ces communes sur la période 2010/2015, indiquant un équilibre fragile concernant l'accroissement naturel.
- En détail, RIVIERES-LE-BOIS, indique un taux variation annuel moyen négatif de 1968 à 2010. Concrètement, la population décroît progressivement et régulièrement sur cette période avec en cause des soldes naturel et migratoire tous deux négatifs. La tendance commence à s'inverser en 2010, avec un solde migratoire positif, avant de se confirmer entre 2010 et 2015 avec une hausse du taux de variation, uniquement rendue possible par l'arrivée de nouveaux ménages.
- LES LOGES est, de la même, manière, sur une dynamique démographique positive. Celle-ci est initiée depuis 1999, date à partir de laquelle les soldes migratoire et naturel apparaissent positifs pour un taux de variation annuel moyen consécutivement positif. Ceci illustre ainsi une hausse de l'effectif de la population. Avant cela, le taux de variation était négatif en raison d'un accroissement naturel négatif et des départs de la commune.
- SAINT-BROINGT-LE-BOIS s'inscrit dans une dynamique semblable à celle observée sur la commune de LES LOGES. Le taux de variations annuel moyen est négatif sur l'ensemble de la période allant de 1968 à 1999. C'est un solde migratoire négatif, relativement important et constant qui explique essentiellement la baisse de population. Si le solde naturel est positif entre 1968 et 1982, il ne permet pas de compenser les départs de la commune. Il passe également négatif à partir de 1982 et vient conforter la diminution de la population communale. C'est à partir de 1999 que le schéma s'inverse radicalement et le taux de variation communal passe ainsi de -3,4 à +3,9 entre 1990/1999 et 1999/2010. L'arrivée de nouveaux ménages a largement contribué à la reprise démographique de la commune.
- La commune de LE PAILLY témoigne de variations démographiques irrégulières, tantôt positives, tantôt négatives. De 1968 à 1975, Les soldes naturel et migratoire sont positifs, s'élevant respectivement à 0,2% et 1,2%. A partir de 1975 et jusqu'à 2015, la commune est marquée par un solde naturel négatif, ponctuellement compensé par le solde migratoire, notamment sur les périodes suivantes : 1982/1990 (+0,2) et 1999/2010 (+1,4).
- Les variations observées à NOIDANT-CHATENOY apparaissent également irrégulières. Seules les périodes allant de 1975 à 1982 et de 1990 à 1999 indiquent une dynamique positive. De 1978 à 1982, cette dynamique est consécutive à un solde migratoire relativement important, permettant de compenser le déficit du solde naturel. Entre 1990 et 1999, les soldes migratoire et naturel sont tous deux positifs, induisant un taux de variation moyen positif.
- Depuis 1990, la commune de PALAISEUL est concernée par un taux de variation annuel moyen nul ou négatif. Malgré un accroissement naturel positif entre 1999 et 2015, les migrations, et notamment les départs, plus importants entraînent une baisse de l'effectif de la population.
- La commune de TORCENAY se distingue au sein du territoire comme la commune n'ayant pas eu de phases négatives concernant les migrations sur l'ensemble des périodes de recensement. Autrement dit, la commune a toujours vu davantage d'arrivées que de départs. C'est ce qui permet d'ailleurs de compenser le solde naturel négatif constaté entre 1968 et 1990. Cependant, il ne permet pas de le compenser entre 1990 et 2010, donnant ainsi lieu aux seules périodes où le taux de variation annuel moyen est négatif.
- A SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, les dynamiques négatives enregistrées sur la période de recensement correspondent essentiellement aux départs de la commune. Le solde naturel, positif depuis 1968 (hormis sur la période 1982/1990) ne permet pas de compenser le déficit ponctuel entraîné par le solde migratoire.

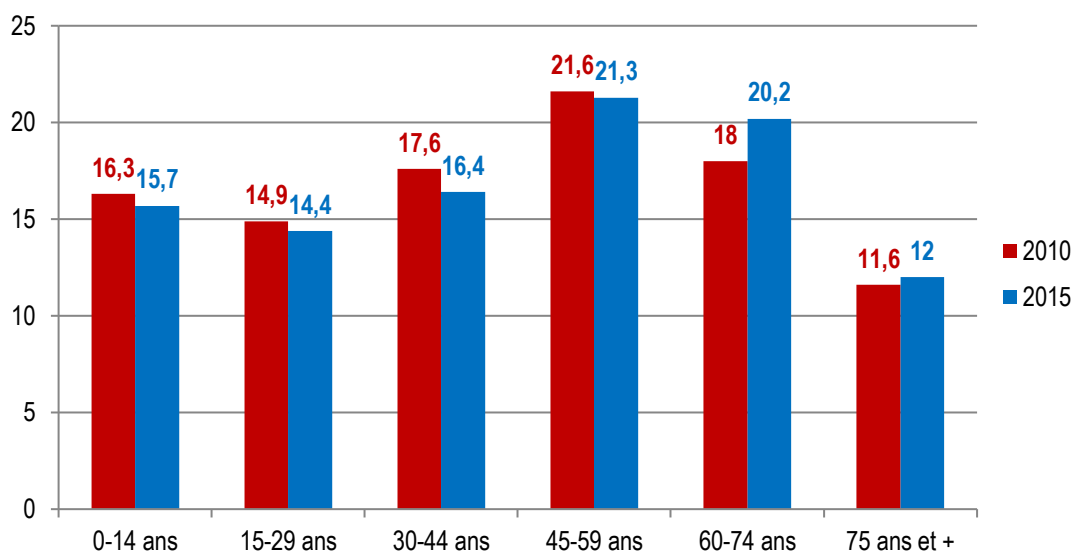
Soldes migratoire et naturel en pourcentages

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2009 à 2015
CHALINDREY							
	Variation annuelle population	- 0,5	- 1,0	- 1,4	- 0,5	- 0,4	- 1,2
	Solde naturel	+ 0,8	+ 0,9	+ 0,4	+ 0,2	0,0	- 0,3
	Solde migratoire	- 1,3	- 1,9	- 1,7	- 0,8	- 0,4	- 0,9
CHAUDENAY							
	Variation annuelle population	+ 0,7	+ 2,1	- 0,4	- 0,4	+ 0,1	+ 2,3
	Solde naturel	+ 0,4	- 0,4	+ 0,2	- 0,1	+ 0,2	+ 0,5
	Solde migratoire	+ 0,3	+ 2,4	- 0,6	- 0,3	- 0,1	+ 1,8
CULMONT							
	Variation annuelle population	- 0,4	+ 0,8	- 0,6	- 1,2	+ 0,2	- 0,6
	Solde naturel	+ 0,7	- 0,2	- 0,3	- 0,7	0	- 0,6
	Solde migratoire	- 1,1	+ 1,0	- 0,3	- 0,6	+ 0,2	0
HEUILLEY LE GRAND							
	Variation annuelle population	- 1,9	- 0,8	- 0,3	- 0,3	+ 0,3	+ 1,9
	Solde naturel	+ 0,1	- 0,2	- 0,2	+ 0,3	- 0,3	+ 0,2
	Solde migratoire	- 2,1	- 0,6	- 0,1	- 0,6	+ 0,7	+ 1,7
LE PAILLY							
	Variation annuelle population	+ 1,3	- 0,7	+ 0,1	- 1,7	+ 1,2	- 1,3
	Solde naturel	+ 0,2	- 0,3	- 0,1	- 0,8	- 0,2	- 0,5
	Solde migratoire	+ 1,2	- 0,5	+ 0,2	- 0,9	+ 1,4	- 0,9
LES LOGES							
	Variation annuelle population	- 2,5	- 0,5	- 1,5	- 0,3	+ 0,4	+ 0,8
	Solde naturel	+ 0,7	- 0,8	- 1,0	- 0,3	+ 0,1	0
	Solde migratoire	- 3,2	+ 0,4	- 0,5	0,0	+ 0,2	+ 0,8
NOIDANT CHÂTENAY							
	Variation annuelle population	- 3,7	+ 2,5	- 1,1	+ 0,4	- 1,1	- 1,6
	Solde naturel	+ 0,1	- 0,3	- 0,1	+ 0,2	- 0,7	- 0,9
	Solde migratoire	- 3,8	+ 2,8	- 1,0	+ 0,2	- 0,5	- 0,7
PALAISEUL							
	Variation annuelle population	- 4,2	+ 0,3	+ 3,4	- 1,4	0	- 0,7
	Solde naturel	+ 0,2	0,0	- 0,2	- 0,7	+ 0,2	+ 0,3
	Solde migratoire	- 4,5	+ 0,3	+ 3,6	- 0,7	- 0,2	- 1
RIVIERES LE BOIS							
	Variation annuelle population	- 0,8	- 2,5	- 1,4	- 1,1	- 0,5	+ 1,1
	Solde naturel	- 0,1	- 0,1	- 0,4	- 1,0	- 1,3	0
	Solde migratoire	- 0,6	- 2,4	- 1,0	- 0,1	+ 0,8	+ 1,1
SAINT BROINGT LE BOIS							
	Variation annuelle population	- 2,1	- 1,5	- 3,6	- 3,4	+ 3,9	+ 2,5
	Solde naturel	+ 0,9	+ 0,7	- 0,6	- 1,0	+ 0,4	0
	Solde migratoire	- 3,1	- 2,1	- 3,1	- 2,4	+ 3,5	+ 2,5
SAINT VALLIER SUR MARNE							
	Variation annuelle population	- 0,3	+ 2,5	- 0,7	- 0,2	+ 2,5	- 0,6
	Solde naturel	+ 0,3	+ 0,4	- 0,1	+ 0,4	0	+ 0,3
	Solde migratoire	- 0,7	+ 2,1	- 0,6	- 0,6	+ 2,5	- 0,9
TORCENAY							
	Variation annuelle population	+ 0,9	+ 0,2	+ 0,9	- 0,9	- 0,2	+ 0,6
	Solde naturel	- 0,1	- 0,6	0	- 0,9	- 0,5	+ 0,2
	Solde migratoire	+ 1,0	+ 0,8	+ 0,9	0	+ 0,3	+ 0,4
VIOLOT							
	Variation annuelle population	- 0,6	- 1,4	- 0,9	- 0,1	- 1	- 2,8
	Solde naturel	+ 0,1	- 0,1	- 0,1	- 0,6	- 0,5	- 1,8
	Solde migratoire	- 0,7	- 1,3	- 0,8	+ 0,5	- 0,5	- 1

- Les communes de petite taille sont très influencées par le solde migratoire, ne pouvant se reposer sur un bassin de population suffisamment important pour dépendre simplement du solde naturel. Ces communes ont besoin d'accueillir un certain nombre de nouveaux habitants pour une pérennisation de leurs services et équipements.

- Cette répartition doit répondre aux enjeux de densification et de limitation de l'étalement urbain dans le choix des sites potentiels pour la création de nouveaux logements. Une réflexion doit être menée sur la façon dont le territoire doit répondre aux divers besoins de la population, et notamment ceux des populations les plus fragiles susceptibles d'avoir besoin de logements adaptés à leur situation, d'autant plus au regard des tendances qui se dessinent à l'échelle nationale (vieillesse de la population, desserrement des ménages, etc.). Certaines communes sont plus susceptibles que d'autres de recevoir des opérations de logements collectifs et locatifs, dans la mesure où les équipements (et surtout les transports en commun) répondent aux besoins actuels. Les zones les plus reculées et les moins accessibles nécessiteront une programmation cohérente pour intégrer ces futures opérations à la vie urbaine. Le recensement de 2019 ne déroge pas aux tendances présentées ici.

Structure par âges de la population



- La répartition par tranche d'âge de la population du territoire en 2015 diffère de ce qu'elle était en 2010. On observe une inversion de la tendance générale entre ces deux dates, illustrant le phénomène de vieillissement de la population touchant l'ensemble du territoire national.

- A l'échelle de l'ancienne intercommunalité, on constate :

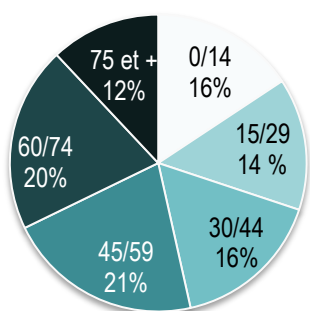
- Un recul de la part des 0-14 ans, passant de 16,3% à 15,7%. La baisse de la natalité et des arrivées de nouveaux ménages avec enfants permet d'appréhender ce recul.
- Une diminution du même ordre concernant la proportion de personnes âgées de 15 à 29 ans. Elle passe en l'occurrence de 14,9% à 14,4%. Cette tendance est à mettre en relation avec le départ des jeunes pour les études ou un premier emploi et une offre de logement peu ou pas adaptée aux besoins de certains types de ménage.
- La part des 30-44 ans connaît également une diminution (de 17,6% à 16,4%).
- La baisse des 45-59 ans est plus légère et moins marquée que pour les autres classes d'âge (de 21,6% à 21,3%).
- A l'opposé, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est en nette augmentation. En 2015, les personnes âgées représentent 32,2% de la population, contre 29,6 en 2010.

- Il convient de préciser que cette augmentation de proportion est logiquement consécutive aux migrations et notamment au départ des personnes entre 15 et 44 ans. En outre, un glissement se fait entre les classes d'âges, ce qui, sans renouvellement de la part des plus jeunes, induit l'augmentation des proportions des personnes les plus âgées et traduit un vieillissement de la population.

- Les populations intermédiaires (15-29 ans) sont mobiles et poursuivent leurs études, leur parcours professionnel et quittent le territoire pour trouver des logements plus adaptés à leur besoins.

- Le vieillissement de la population est un phénomène observable à l'échelle nationale. S'il touche davantage les territoires ruraux, il n'en reste pas moins qu'il tend à se renforcer. Le territoire de demain devra prendre en compte ce nouvel enjeu afin d'y répondre avec cohérence et pérenniser le territoire et son dynamisme.

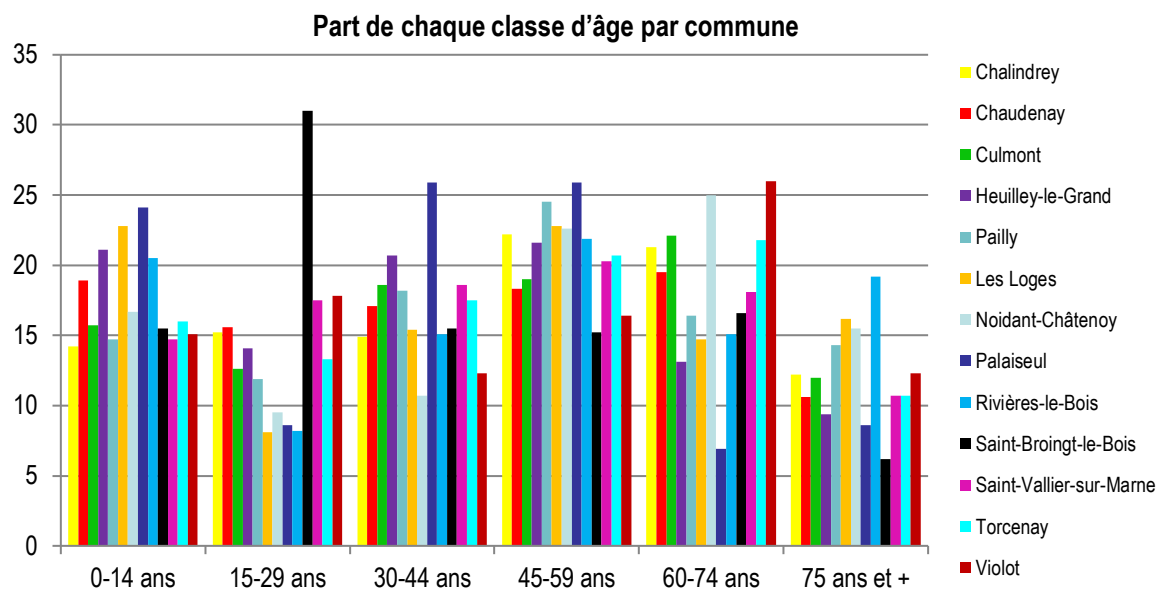
Part des différentes classes d'âge pour l'ensemble de la Communauté de Communes



- On observe une prédominance des classes d'âges de 30 à 59 ans, qui représentent 37 % de la population en 2015. Ces classes d'âges sont assez typiques des populations s'étant installées dans les lotissements sur les 25 dernières années et correspondent en partie à la création de zones pavillonnaires.

- Les populations jeunes de moins de 30 ans représentent moins d'un tiers de la population (30 %).

- A noter que la part des 60 - 74 ans représente tout de même 20 % de la population et les 75 ans et plus 12 %. Ainsi, la part des personnes âgées de plus de 60 ans représente 1/3 de la population du territoire. Ces parts importantes de populations âgées correspondent notamment à la vague de constructions que de nombreuses communes ont connu après guerre et particulièrement CHALINDREY, où 56 % des logements ont été construits entre 1949 et 1990. Les populations s'y étant installées sont restées et constituent cette part importante observée.

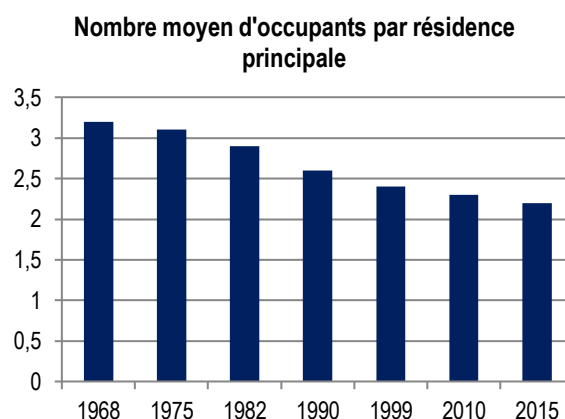


- De manière générale, on constate une complémentarité dans la répartition des populations par classe d'âge. En effet, pour ce qui est des 0-14 ans, ce sont les communes de PALAISEUL, LES LOGES, HEUILLEY-LE-GRAND, RIVIERES LE BOIS et CHAUDENAY qui indiquent la proportion la plus importante (près de 20% au minimum).
- Concernant les 15-29 ans, les communes de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, VIOLOT et surtout SAINT-BROINGT-LE-BOIS indiquent une proportion importante au sein de leur population. Les 30-44 ans sont quant à eux bien représentés sur les communes de PALAISEUL, HEUILLEY-LE-GRAND, CULMONT, CHAUDENAY et SAINT-VALLIER-SUR-MARNE.
- 9 communes indiquent une part de personnes âgées de 45 à 59 ans au-delà de 20%. Il s'agit pour l'heure de la classe d'âge la plus représentée.
- Enfin, concernant les personnes âgées de plus de 60 ans, on remarque que ce sont les communes de NOIDANT-CHATENOY, VIOLOT, TORCENAY, CHALINDREY, LES LOGES et RIVIERES-LE-BOIS qui sont concernées par une part importante.
- Le recensement de 2019 ne déroge pas aux tendances présentées ici.

Résidences principales selon la taille des ménages

■ Le nombre moyen d'occupants par résidence principale tend à diminuer de façon immuable depuis 1968, passant pour l'ensemble du territoire de près de 3,2 personnes en 1968 à 2,1 personnes en 2019. Il s'agit d'un phénomène observé également à l'échelle nationale.

■ Concrètement, le desserrement des ménages induit un besoin en logement plus important pour un même effectif de population. Par ailleurs, avec la baisse du nombre moyen de personne par logement, il est question d'adapter la taille de ces logements. Il faut par conséquent une offre immobilière orientée vers des logements plus petits pour s'adapter aux évolutions structurelles de la population.



Le territoire de la Communauté de Communes dans son environnement

■ La Communauté de Communes des SAVOIR-FAIRE que le territoire d'étude a intégré récemment regroupe 63 communes pour une population de 15160 habitants en 2019. L'intercommunalité connaît un déclin démographique avec un taux de variation négatif sur la période 2013/2018 (-0,9%).

■ Cette tendance est observable de la même manière à l'échelle du département de la Haute-Marne. Sur la période 2013/2019, la population du territoire est passée de 181521 habitants à 172512 habitants, induisant un taux de variation négatif à hauteur de -0,8%.

■ L'ancienne intercommunalité traduit les dynamiques observées à l'échelle de la nouvelle intercommunalité mais également à l'échelle du département. La population tend vers une baisse régulière et progressive, illustrant des difficultés en matière d'attractivité.

■ Ces tendances s'inscrivent dans un territoire globalement en crise démographique.

Diagnostic de l'habitat

Logement et habitat*

Communes	Logements 2019	Principal	Vacant	Secondaire	Population	TDM	Tx V
Chalindrey	1376	1202	132	42	2429	2,0	9,6
Chaudenay	173	158	10	5	345	2,2	5,8
Culmont	300	245	44	11	513	2,1	14,7
Heuilley-le-Grand	117	85	18	14	193	2,3	15,4
Le-Pailly	156	129	16	11	276	2,1	10,3
Les-Loges	73	60	8	5	132	2,2	11,0
Noidant-Chatenoy	55	42	6	7	84	2,0	10,9
Palaiseul	29	27	2	0	55	2,0	6,9
Rivières-le-Bois	46	33	6	7	69	2,1	13,0
Saint-Broingt-le-Bois	47	28	5	14	69	2,5	10,6
Saint-Vallier-sur-Marne	81	71	9	1	172	2,4	11,1
Torcenay	287	253	23	11	554	2,2	8,0
Violot	51	40	7	4	67	1,7	13,7
TOTAL	2791	2373	286	132	4958	2,09	10,2

■ La grande majorité des logements existants sur le territoire de l'ancienne intercommunalité représentent des résidences principales. Le tableau présenté ci-dessus permet de remarquer l'augmentation constante du parc de logement.

■ En parallèle, le nombre de résidences secondaires est assez faible, ne représentant en 2019, que 4,7% du nombre de logements. Ces derniers sont toutefois en nette augmentation puisqu'ils sont passés de 63 à 132 entre 1968 et 2019.

■ La vacance des logements est en hausse depuis 1999 où ils représentaient 5,8% du parc. En 2019, le nombre de logements vacants constitue une part de 10,2% alors même que le parc immobilier s'est développé.

■ Il est admis qu'un taux de vacance supérieur à 6% illustre l'absence de tension sur le marché immobilier d'un territoire (état de fait partagé par les analyses du SCOT). En d'autres termes, le marché immobilier se caractérise par une offre globalement supérieure à la demande.

■ Cette absence de tension peut être consécutive à une offre inadaptée, que ce soit en termes de taille, de mise à disposition du bien (locatif – vente) ou encore de revenus.

■ La remise sur le marché des logements vacants permettrait de réduire les besoins fonciers nécessaires pour répondre aux enjeux s'exerçant sur le territoire. Cependant cet aspect est souvent indépendant des volontés communales et territoriales, beaucoup de ces logements étant non occupés du fait d'une volonté des propriétaires et non par un manque de demandes.

■ L'objectif à atteindre en cohérence avec les objectifs du SCOT serait une récupération de 48 logements vacants ce qui aurait pour conséquence d'envisager un taux proche de 8% à l'horizon 2035. En effet, l'idée directrice du SCOT est de faire en sorte de reconquérir l'équivalent de 50% de la vacance excédentaire dans les polarités de l'armature urbaine du SCOT (Chalindrey) et 33% dans les autres villages (cf. justifications).

Les propriétaires et les locataires

- En 2015, les résidences principales à l'échelle de l'intercommunalité sont occupées, en majeure partie, par leur propriétaire (72,8). Si l'augmentation de la proportion par rapport à 2010 n'apparaît pas remarquable (72%), l'effectif est passé de 1 556 résidences principales à 1 718 résidences principales. Ces tendances sont confirmées lors du dernier recensement de 2019.
- La part du nombre de locataire connaît également une augmentation, passant de 24,5% à 25,7% entre 2010 et 2015. Concrètement, ce sont 605 résidences principales concernées en 2015 contre 530 en 2010.
- Cette dernière évolution semble toutefois limitée en comparaison avec la hausse de la part des occupants propriétaires. Les communes rurales restent malgré tout concernées par une part de propriétaires importante, les besoins en matière de locatif n'étant pas toujours pris en compte.
- Le nombre de locataire de logements d'Habitation à Loyer Modéré suit la tendance locative avec une légère hausse, passant de fait de 12,3% à 12,5% sur la même période. En revanche, les personnes logées gratuitement sont en nette diminution.

	2010		2015	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	2 162	100,0	2 358	100,0
Propriétaires	1 556	72	1 718	72,8
Locataires	530	24,5	605	25,7
Dont HLM	267	12,3	297	12,5
Logé gratuitement	76	3,5	35	1,5

- Sur l'ensemble du territoire, c'est CHALINDREY qui se démarque des autres communes concernant la part de locataires :
 - En effet, la proportion de locataire sur la commune de CHALINDREY s'élève à 33,8%. Le poids démographique de CHALINDREY et la différence en termes d'effectifs sur cette thématique de l'habitat influencent largement la tendance observée précédemment. En outre, le nombre de ménages logés dans des HLM est également le plus élevé au sein de la commune. Ainsi, plus de la moitié du locatif à CHALINDREY concerne des Habitation à Loyer Modéré.
 - D'autres communes comme CHAUDENAY, CULMONT ou encore SAINT-BROINGT-LE-BOIS sont concernées par une proportion de locatif représentant plus d'un quart des logements occupés.
 - A l'inverse, les communes comme PALAISEUL, RIVIERES-LE-BOIS ou PAILLY indiquent peu de logements de ce type. Les résidences principales occupées par leur propriétaire sont majoritairement représentées. Néanmoins, il est nécessaire de nuancer le propos au regard des effectifs concernés.

Comparatif avec le canton et le département en %

	Propriétaires	Locataires	Dont HLM
CC du Pays de Chalindrey	72,8	25,7	12,5
CC des Savoir-Faire	79,4	18,5	5,8
Département de Haute-Marne	64,4	33,5	17,1

(Nb : le total de la part des propriétaires et des locataires ne fait pas 100%, la différence correspond aux logés gratuitement)

- Une comparaison entre les différentes échelles territoriales permet de mettre en avant la part importante de propriétaires au sein de l'ancienne intercommunalité par rapport aux données relevées à l'échelle départementale. En effet, sur l'ancienne intercommunalité, la proportion de propriétaires s'élève à 72,8% contre 64,4 % sur le département. En outre, la CC des Savoir-Faire, dont fait désormais partie l'ancienne intercommunalité, indique également une proportion importante de propriétaires.
- C'est à l'échelle du département que l'on retrouve la part la plus importante de locataires (33,5%). La proportion de locataires apparaît moins élevée sur l'ancienne intercommunalité (25,7%). La différence est plus marquée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité (18,5%). Il convient de noter que près de la moitié des locataires sur le territoire d'études, le sont en HLM (12,5%). On note la même tendance sur le département avec une part de locataires en HLM à hauteur de 17,1%, soit la moitié de la part de locataire sur le même territoire. En revanche, la CC des Savoir-Faire se démarque avec seulement un tiers de ses locataires en HLM.
- Il est important de diversifier l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire. Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. Les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif abordable au niveau financier.
- Le marché locatif peut donc être développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme territorial.

Typologie des logements

■ Le territoire présente une grande majorité de maisons individuelles, à hauteur de 83,37 % en 2019. Seulement 16,63 % concernent des logements de type appartement. La typologie des logements en 2010 et 2019 est sensiblement la même.

	2010		2019	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	2 717	100,0	2 773	100,0
Maisons	2 268	83,5	2 312	83,37
Appartements	445	16,4	461	16,63

■ Elle n'a pas connu d'évolutions majeures. On remarque par ailleurs que les proportions en 2010 et 2019 sont quasiment identiques. Les proportions mises en lumière n'illustrent pas concrètement le développement du parc immobilier intercommunal.

■ Si les proportions n'ont pas évolué de manière significative, on constate tout de même que le nombre de maisons a augmenté entre les deux années de recensement, passant de 2268 à 2312. Le nombre d'appartements a également augmenté mais dans des proportions moindres. En l'occurrence, ceux-ci sont passés de 445 à 461 entre 2010 et 2019. L'évolution observée du parc locatif n'est pas significative et ne permet pas de présumer d'une prise en compte des besoins concernant ce type de logements.

■ Les évolutions de proportions sont en réalité consécutives au développement d'une autre catégorie entrant dans la définition de la typologie des logements.

■ Un parc immobilier essentiellement composé de logements individuels type maison limite logiquement le potentiel parcours résidentiel de certains ménages.

■ On constate toutefois une dynamique positive concernant le développement de l'offre immobilière du territoire. En effet, quelques années auparavant, neuf communes des treize de l'intercommunalité ne comptaient aucun logement type appartement. Selon les derniers recensements (2019), seules deux communes, en l'occurrence RIVIERES-LE-BOIS et SAINT-BROINGT-LE-BOIS, ne disposent d'aucun appartement au sein de leur parc de logement. Le reste du territoire dispose à minima d'un appartement ou plus. On note par ailleurs l'augmentation de ce type de logements sur les communes de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, LES LOGES, TORCENAY, PAILLY ou encore VIOLOT.

■ La maison individuelle reste majoritairement représentée sur le territoire, ce qui est caractéristique des communes rurales. Il faut néanmoins noter que l'offre en logements locatifs tend à se développer sur la plupart des communes de l'EPCI, favorisant plus de mixité et encourageant l'attractivité du territoire.

■ Entre 2010 et 2015, on a remarqué l'augmentation des logements de 4 pièces, passant de 812 à 875, mais également la diminution des logements de grande taille (5 pièces ou plus). Ces derniers sont passés de 1 107 à 1 060. Ces logements de grande taille sont les plus représentés et concernent finalement plus de 80% des logements du territoire. Ces tendances sont confirmées au niveau du recensement de 2019.

Taille des logements dans la Communauté de Communes

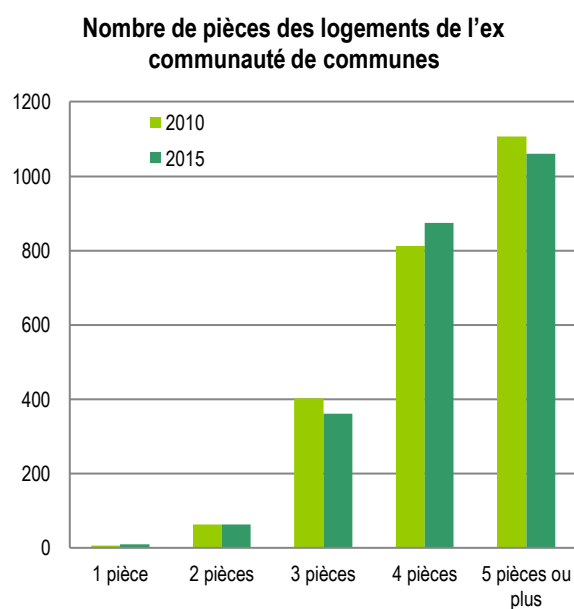
	2010	%	2015	%
1 pièce	6	0,3	10	0,4
2 pièces	62	2,6	62	2,6
3 pièces	402	16,8	360	15,2
4 pièces	812	34	875	37
5 pièces ou plus	1 107	46,3	1 060	44,8
Ensemble	2 389	100,0	2 367	100,0

■ On note toutefois le développement d'une offre de logements plus diversifiée. En effet, même si l'effectif apparaît négligeable, le nombre de logements de 1 pièce augmente tandis que celui des logements de 2 pièces se maintient.

■ Les logements de taille intermédiaire (3 pièces) ont connu une baisse de leur effectif, passant de 402 à 360 entre 2010 et 2015. Cette tendance se décline sur la moitié des communes, hormis VIOLOT (de 2 à 5), SAINT-BROINGT-LE-BOIS (de 0 à 4), PALAISEUL (de 2 à 3), NOIDANT-CHATENOY (de 3 à 4), SAINT-VALLIER-SUR-MARNE (de 4 à 6) et CHAUDENAY (de 11 à 15) où leur nombre est en hausse.

■ Les logements « une pièce » sont peu présents sur le territoire et sont concentrés sur les communes de TORCENAY, CHALINDREY et CHAUDENAY. A Torcenay, l'unique logement se maintient. A Chaudenay, ils sont en baisse mais celle-ci est compensée par l'augmentation des logements de ce type à CHALINDREY (8 en 2015 contre 3 en 2010).

■ La plupart des communes disposent de logements de taille importante (4 à 5 pièces ou plus).



Les données du recensement font état d'un parc immobilier intercommunal principalement orienté vers un habitat individuel, occupé par son propriétaire.

La proportion des logements de grande taille (à partir de 4 pièces) est très importante et représente près de 82 % du total à l'échelle du territoire.

A l'inverse, cela signifie que les logements de moins de 4 pièces ne représentent que 18 % du parc immobilier. La majeure partie de cette proportion concerne les logements de 3 pièces. Pour ce qui est des 2 pièces et moins, leur part s'élève à 3 %.

Malgré tout, le parc immobilier tend à se diversifier et davantage de communes ont vocation à disposer de logements intermédiaires et/ou de taille moins importante.

Comparaison avec les entités territoriales supérieures

	CC de l'ex Pays de Chalindrey	CC des Savoir-Faire	Département
1 pièce	0,4	0,8	1,9
2 pièces	2,6	4,5	7,3
3 pièces	15,2	14,7	17,3
4 pièces	37	30,7	28,4
5 pièces et +	44,8	49,3	45

- Tout d'abord, la comparaison des données sur ces trois échelles territoriales permet de confirmer les tendances observées au sein de l'ancienne intercommunalité. En effet, que ce soit au niveau de la CC des Savoir-Faire ou bien du Département, on constate une part importante de logement de taille importante (4 – 5 pièces ou plus), une part réduite de logements de 3 pièces et très peu de logements de taille réduite.

- Plus en détail : l'ancienne intercommunalité indique une proportion de petits logements moins importante qu'à l'échelle de la CC des Savoir-Faire. Le Département dispose logiquement d'un parc davantage diversifié et donc d'une proportion de logements de ce type plus importante. D'autres pôles importants sont présents dans l'aire d'étude, ce qui induit une part de petits logements plus importante pour répondre aux besoins urbains. Il n'en reste pas moins que les proportions annoncées restent légères.

- Pour ce qui est des « 3 pièces », la CC du Pays de Chalindrey annonce une part plus importante que la CC des Savoir-Faire. Le Département indique une valeur du même ordre mais néanmoins légèrement supérieure aux autres échelles territoriales.

- Concernant les « grands » logements, soit les résidences principales (RP) comportant plus de 4 pièces, la CC du Pays de Chalindrey dispose de la proportion la plus importante. En effet, la part de logements de 4 pièces et plus sur le territoire de l'ancienne intercommunalité s'élève à environ 82% du total de RP, contre 80% pour la CC des Savoir-Faire et 73,4% à l'échelle du Département.

- La place de la commune de Chalindrey au sein de l'ancienne intercommunalité n'est pas négligeable dans la mesure où elle représente près de la moitié de la population intercommunale. En outre, Chalindrey fait partie des 3 communes les plus peuplées à l'échelle de la CC des Savoir Faire. Elle est par ailleurs la plus peuplée selon les derniers recensements.

- L'ex CC du Pays de Chalindrey compte 13 communes pour une population approchant les 5 080 habitants en 2015 tandis que la nouvelle CC des Savoir-Faire indique une population totale approchant les 15 720 habitants pour 63 communes. Autrement dit, l'ex CC du Pays de Chalindrey constitue un tiers de la population totale de la nouvelle intercommunalité alors qu'elle ne représente qu'1/6 du nombre de communes de cette dernière. Ceci permet de visualiser clairement la place de l'ancienne intercommunalité et notamment de la commune de Chalindrey dans les évolutions observées.

- L'ex CC du Pays de Chalindrey, dans son offre de logements, reste assez semblable à son environnement proche, avec une forte domination de propriétaires occupants de grands logements (principalement dans des maisons individuelles). Il s'agit donc pour le territoire de diversifier son offre en habitat et notamment de développer le locatif de taille intermédiaire pour pouvoir répondre aux besoins des différents types de population. Ces tendances sont confirmées au niveau du recensement de 2019.

Rythme de construction des logements

- L'ex CC du Pays de Chalindrey n'enregistre que peu de créations de logement sur son territoire ces dernières années. En effet, selon les dernières données INSEE disponibles, 126 logements ont été créés entre 2011 et 2020.
- La création de logements induit l'accueil de nouveaux ménages et permet de dynamiser la démographie du territoire. Toutefois, on constate que le nombre de logements créés entre 2011 et 2020 est largement inférieur à celui observé sur une période précédente (1991/2005) qui s'élevait à 239.
- La création de logements est répartie comme suit :

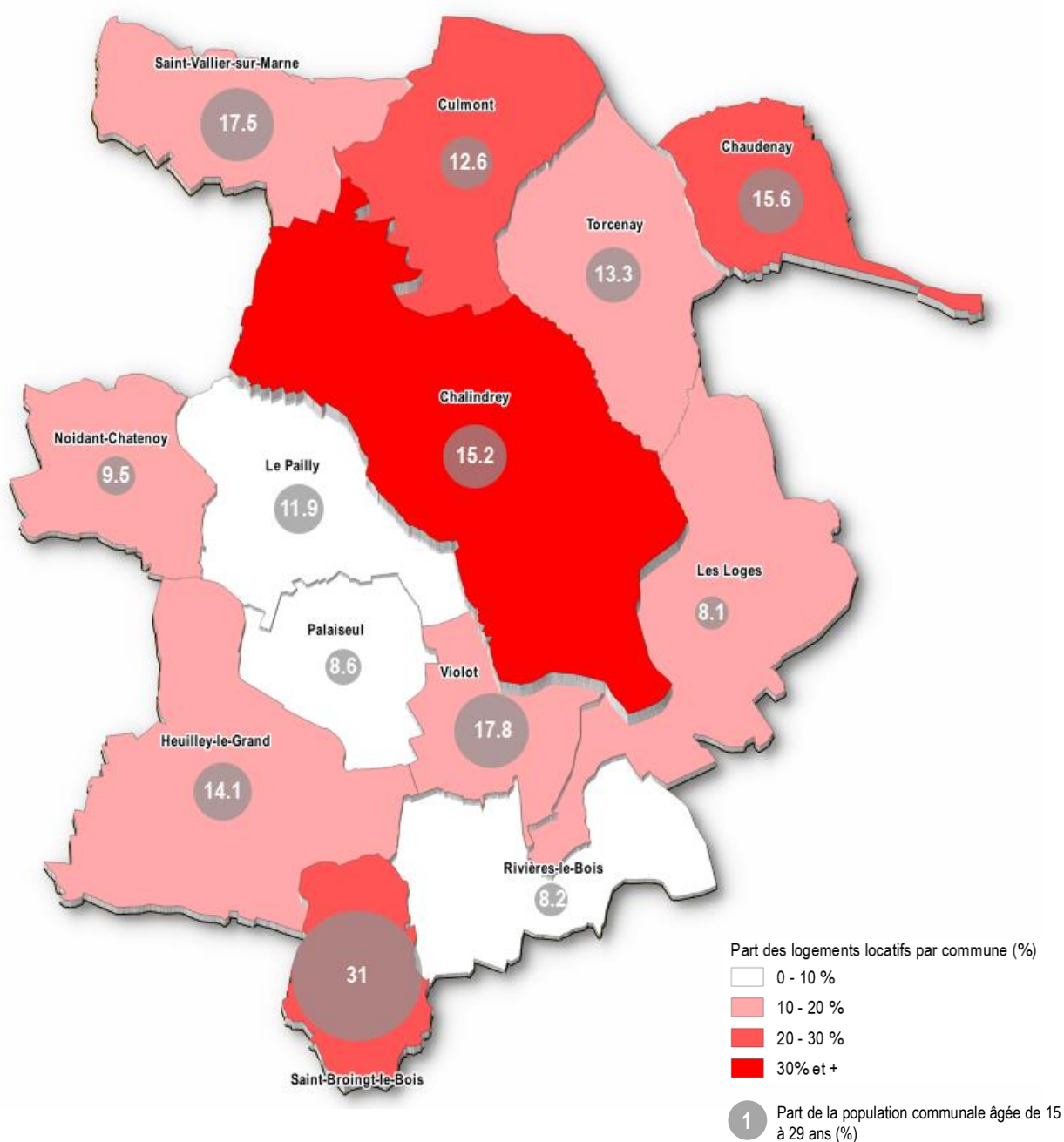
Communes	Nombre de logements	%
CHALINDREY	54	42,8
CHAUDENAY	21	16,7
CULMONT	18	14,3
HEUILLEY LE GRAND	1	0,8
LES LOGES	1	0,8
NOIDANT CHÂTENAY	1	0,8
LE PAILLY	5	4,0
PALAISEUL	0	0,0
RIVIERES LE BOIS	1	0,8
SAINT BROINGT LE BOIS	2	1,6
SAINT VALLIER SUR MARNE	8	6,3
TORCENAY	13	10,3
VIOLOT	1	0,8
Total CC de l'ex Pays de Chalindrey	126	100

- Plus en détails, on constate que CHALINDREY concentre 42,8% des logements créés entre 2011 et 2020. Viennent ensuite les communes de CHAUDENAY et TORCENAY avec respectivement 16,7% et 14,3%. CHALINDREY concentre l'essentiel de l'offre en termes de services, d'équipements, etc. ce qui en fait le pôle central du territoire d'étude. Les communes de CULMONT et TORCENAY bénéficient également du rayonnement de CHALINDREY en raison de leur proximité. CHAUDENAY tout en étant proche de CHALINDREY bénéficie également d'une bonne accessibilité.
- Il convient également de noter la place de l'ex CC du Pays de Chalindrey au sein de la nouvelle intercommunalité des Savoir-Faire. Effectivement, le total de logements créés à l'échelle de l'ancien EPCI représente plus d'un tiers des logements créés à l'échelle de la CC des Savoir-Faire.

Le parcours résidentiel sur le territoire de l'ex Communauté de Communes*

Sont développées ci-après trois hypothèses sur les possibilités de parcours résidentiel au sein de la Communauté de Communes.

Hypothèse n°1 : Jeunes célibataires et logements locatifs

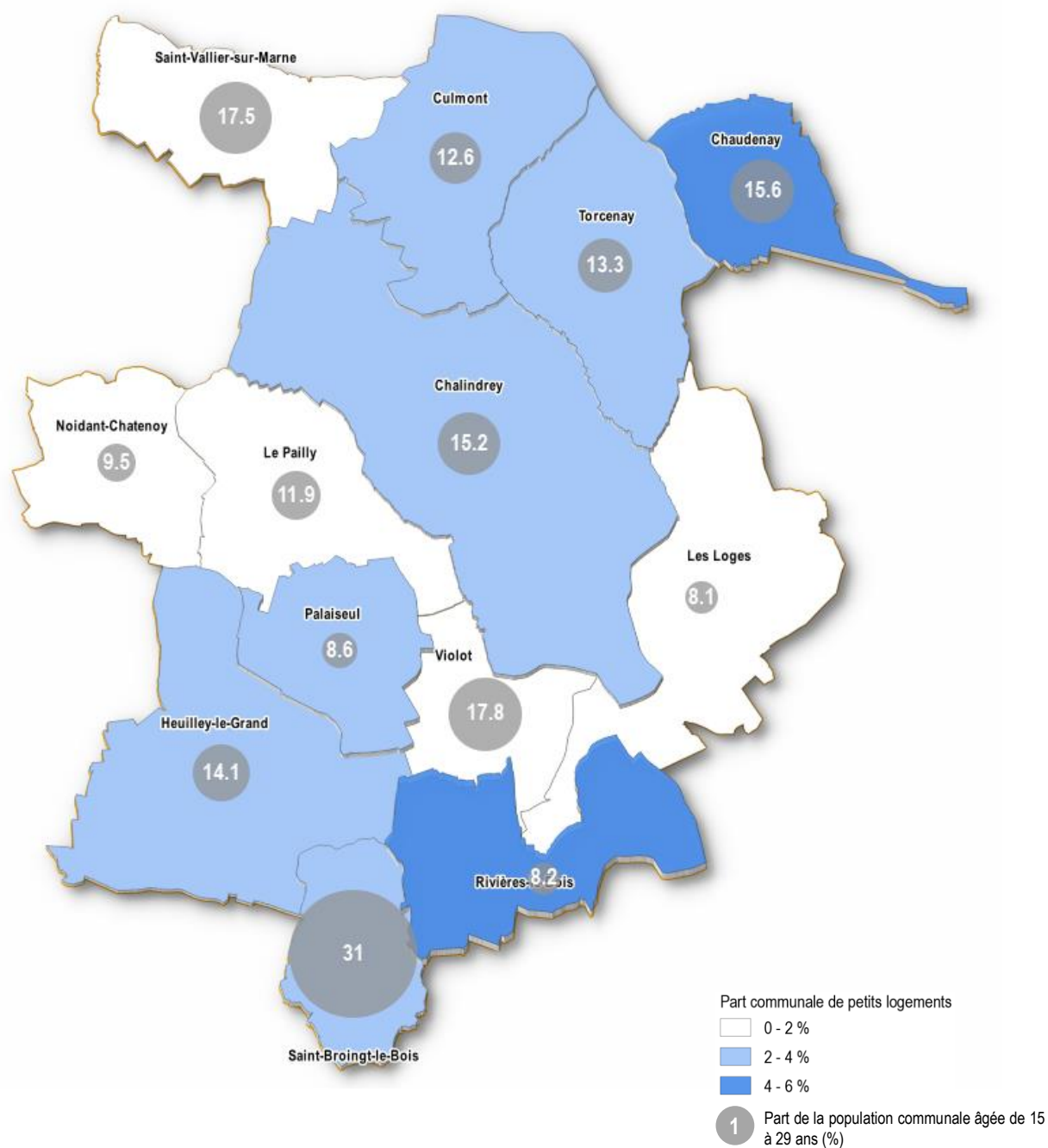


Source : HOLEA

*Ces hypothèses sont purement théoriques : elles n'ont pour but que de donner une indication de la répartition des logements entre les communes et d'imaginer les possibilités de parcours résidentiel.

- Le territoire de l'ex CC du Pays de Chalindrey compte, selon les données de 2015, 589 logements locatifs. En comparaison, la CC des Savoir-Faire, englobant l'ancienne intercommunalité, recense 1 383 logements locatifs.
- La 1^{ère} hypothèse traduit une situation où un jeune actif (catégorie des 15/29 ans), célibataire et en début de carrière cherche à s'installer sur le territoire de l'ex CC du Pays de Chalindrey. Les ressources ne suffisant pas pour l'achat d'un logement, le logement locatif apparaît comme la meilleure option.
- La cartographie présentée précédemment illustre la part de logements de type locatif pour chacune des communes de l'ancienne intercommunalité. On constate clairement que ce type de logement est davantage représenté sur les communes de CHALINDREY, CULMONT, CHAUDENAY et SAINT-BROING-LE-BOIS. La part la plus importante concerne logiquement CHALINDREY. Viennent ensuite les communes de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, TORCENAY, LES LOGES, VIOLOT, HEUILLEY-LE-GRAND et NOIDANT-CHATENOY. En parallèle, la cartographie reprend également la proportion de personnes de 15 à 29 ans par commune. On peut ainsi voir que la part des jeunes actifs est mieux représentée (hors exceptions) sur les communes disposant d'un parc de logements locatifs conséquent.
- Dans ce cas de figure, il est plus probable que les jeunes actifs cherchent à s'installer sur la commune de CHALINDREY, qui en plus de concentrer la part la plus importante de logements locatifs, centralise les équipements et services. Cette hypothèse fait abstraction des logiques foncières familiales et des éventuelles successions.
- En conclusion, on note que certaines communes et notamment CHALINDREY, CULMONT, CHAUDENAY et SAINT-BROING-LE-BOIS sont des destinations plus probables pour des jeunes actifs désireux de trouver un logement locatif sur le territoire du Pays de Chalindrey. En revanche, on constate également que certaines communes disposent de très peu de logements locatifs. Il s'agit en l'occurrence des communes de LE PAILLY, PALAISEUL et RIVIERES-LE-BOIS. La part de logements locatifs sur ces communes ne dépasse pas les 10%.
- Individuellement, il est nécessaire que ces communes diversifient leur offre de logements en proposant davantage de locatif afin d'attirer davantage de jeunes ménages et de dynamiser leur population. Les données de 2019 confirment cette tendance et cette analyse.

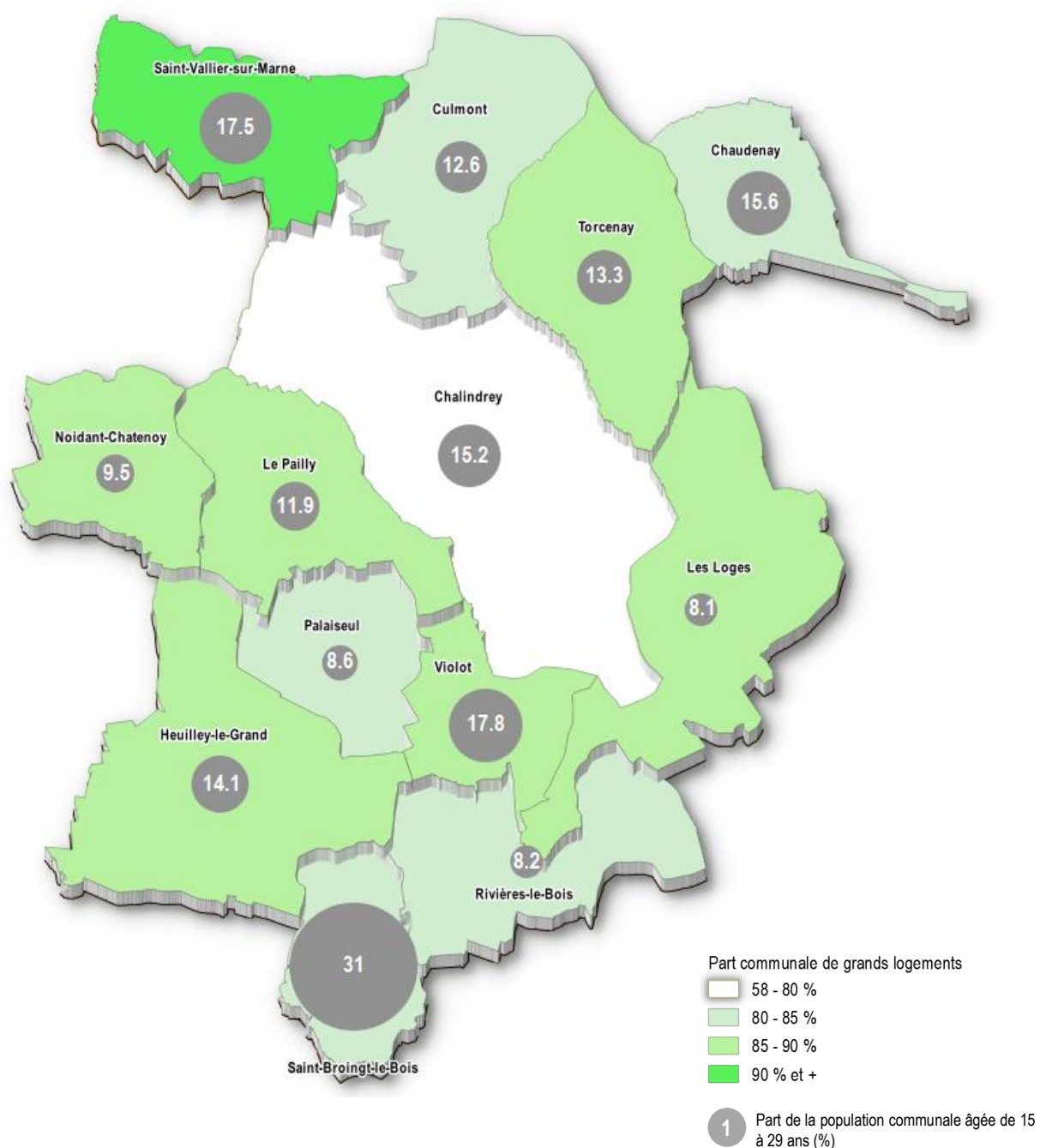
Hypothèse n°2 : Jeunes couples cherchant un logement de petite taille (moins de 3 pièces)



Source : HOLEA

- Le territoire de l'ex CC du Pays de Chalindrey compte, en 2015, un total de 72 logements de taille inférieure à 3 pièces. La CC des Savoir-Faire en compte 396 à titre de comparaison.
- La deuxième hypothèse concerne un jeune couple (catégorie d'âge 15/29 ans) désirant devenir propriétaires. L'hypothèse part du principe qu'en tant que jeune couple, les revenus sont modérés et permettent d'envisager un logement inférieur à 3 pièces.
- La cartographie présentée précédemment montre la part des logements de petite taille par commune pour l'ex CC du Pays de Chalindrey. On remarque de prime abord que les proportions concernant ce type de logement sont faibles voire très faibles d'une commune à l'autre.
- Deux communes se distinguent pourtant en indiquant une part de logements de taille réduite supérieure à celle enregistrée sur les autres commune. Ainsi, CHAUDENAY et RIVIERES-LE-BOIS illustrent une proportion de logements de moins de 3 pièces comprise entre 4 et 6 %. Viennent ensuite les communes de CULMONT, TORCENAY, CHALINDREY, PALAISEUL, HEUILLEY-LE-GRAND ou encore SAINT-BROINGT-LE-BOIS avec des proportions comprises entre 2 et 4 %. Les autres communes indiquent des part inférieures à 2% ou nulles.
- Il convient néanmoins de préciser que les proportions peuvent induire en erreur concernant l'effectif. Concrètement, si la part de logements de moins de 3 pièces est plus élevée à RIVIERES-LE-BOIS qu'à CHALINDREY, cela ne signifie par pour autant que cette dernière en compte moins en termes d'effectifs.
- Globalement, proportionnellement à la population de chaque commune, la cartographie met en lumière un état de fait auquel il est nécessaire d'apporter des réponses. Le manque de logements de petite taille freine les jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire et par conséquent leur parcours résidentiel. Les communes de CHAUDENAY et RIVIERES-LE-BOIS semblent en bonne voie tandis que SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, NOIDANT-CHATENOY ou encore LES LOGES illustrent ce manque. Les données de 2019 confirment cette tendance et cette analyse.

Hypothèse n°3 : pour les couples plus âgés (logements de 4 pièces et +)



Source : HOLEA

- Le recensement de 2015 fait état de 2 367 logements de grande taille à l'échelle de l'ex Communauté de Communes du Pays de Chalindrey. Cela concerne les logements de 4 pièces et plus.
- La dernière hypothèse présentée s'intéresse aux possibilités de parcours résidentiel pour les ménages aisés désirant s'installer dans un logement de grande taille, soit de 4 pièces ou plus.
- L'ex CC du Pays de Chalindrey est essentiellement composée de communes rurales disposant d'un parc immobilier en majeure partie constitué de logements de taille importante. Toutes les communes, hormis CHALINDREY, sont ainsi concernées par une part de logements de grande taille au moins supérieure à 80%.
- CHALINDREY dispose d'un parc de logement davantage diversifié en raison de son profil urbain. La commune dispose d'une offre mieux adaptée pour certains ménages, notamment les plus petits (familles monoparentales, jeunes couples, etc.).
- Proportionnellement au parc immobilier, c'est la commune de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE qui concentre le plus de logements de grande taille (90%). Les communes de CULMONT, CHAUDENEAY, PALAISEUL, SAINT-BROINGT-LE-BOIS ou encore RIVIERES-LE-BOIS disposent d'une part de logements de grande taille comprise entre 80% et 85%. Les communes de TORCENAY, LES LOGES, LE PAILLY, NOIDANT-CHATENOY, VIOLOT, HEUILLEY-LE-GRAND, disposent quant à elles d'une part de logements de cette taille comprise entre 85% et 90%.
- On constate alors que la commune de CHALINDREY dispose d'une offre de logements diversifiée et adaptée en partie, aux demandes de locatifs et logements de petite taille. Cet état de fait est à mettre en lien avec le rôle de pôle urbain de CHALINDREY et la concentration d'équipements, de commerces et services. Pour le reste de l'ancienne intercommunalité, le caractère rural du territoire laisse apparaître des parcs de logements de grande taille principalement. Cela illustre un manque de logements de taille intermédiaire et de petits logements, n'encourageant pas l'arrivée d'un certain type de ménage. Les données de 2019 confirment cette tendance et cette analyse.

Le logement aidé

- L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) réaffirme la nécessité de produire des logements locatifs aidés là où il y en a peu, et de mieux les répartir sur le territoire des agglomérations.
- Cette loi concerne les communes dont la population dépasse 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants. A l'échelle de l'ex CC du Pays de Chalindrey, aucune commune n'est concernée par ce dispositif.
- De la même manière, à l'échelle de la CC des Savoir-Faire, aucune commune n'est concernée par ce dispositif.

Le prix de cession des terrains

Les données chiffrées issues des communes se distinguent suivant la proximité de ces communes avec CHALINDREY.

Selon les chiffres issus des communes, le prix du terrain viabilisé se situe entre 18 € et 21 € à CHALINDREY, à proximité immédiate de CHALINDREY les prix varient entre 15 € et 18 € tandis que dans les communes les plus éloignées ces chiffres sont inférieurs à 7 €.

L'accueil des gens du voyage

- La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. En Haute-Marne, un schéma départemental a été approuvé en 2002.
- Le territoire intercommunal n'est pas touché par ce document applicable aux communes de plus de 5 000 habitants uniquement.

Les logements étudiants

- Le territoire de la Communauté de Communes ne dispose pas d'un institut d'enseignement supérieur nécessitant l'installation de logements étudiants.

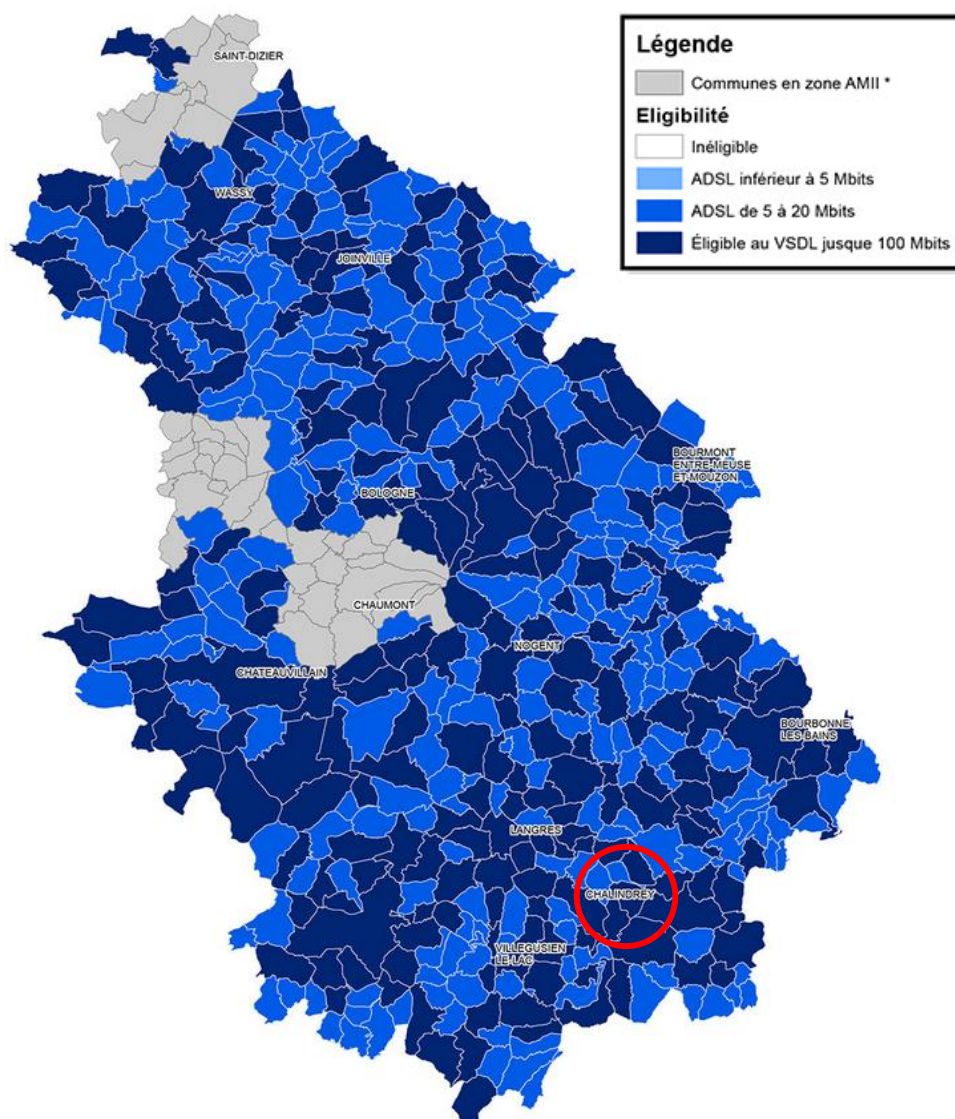
Le territoire intercommunal n'est pas soumis à un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ni à un Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (DPALPD).

Le Plan Haute-Marne Numérique

- L'article L1425-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la possibilité pour les collectivités de créer et d'exploiter des réseaux et infrastructures de communications électroniques.

- Dans ce cadre, le Conseil départemental de la Haute-Marne a décidé la mise en place d'un Plan Numérique (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) sur la période 2010 – 2015. La mise en œuvre de ce plan est désormais terminée et ce sont finalement 1900 km de fibre optique qui ont été posés pour relier 518 communes au réseau.

- 70 millions d'euros ont été investis afin de couvrir 100 % du territoire Haut-Marnais. 14 communes sont en zone « AMII » (Appel à Manifestation d'Intention à l'Investissement).



Couverture actuelle haut-débit

Source : Conseil Général de la Haute-Marne

Évolution des ménages

Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitations sont multiples mais les facteurs récurrents sont liés à la décohabitation juvénile (jeune quittant le domicile parental) et à l'éclatement familial (séparation du couple ou décès).

- La baisse de la population, régulière et continue depuis 1968 est corrélée avec la baisse de la taille des ménages. Dans le même temps les données sur les résidences principales traduisent une tendance inversée (2373 résidences principales en 2019 contre 2365 en 2008 et 2172 en 1999).
- Le nombre de personnes par ménages connaît une baisse progressive et régulière depuis 1968. Il est passé de 3,3 à 2,1 personnes.
- Il est à noter que la baisse sur le territoire d'étude est très nette puisque depuis 20 ans, c'est 0,31 personne en moins par ménage ce qui à ménages constants représente une perte théorique d'environ 670 personnes sur la population totale. A l'horizon 2035, la taille des ménages devrait continuer à baisser dans des proportions légèrement inférieures à celles observées ces dernières années. Nous tablons sur une taille des ménages proche de 2 (2,03). Cette estimation est le fruit de l'analyse et de l'articulation de la structure de la population, de l'évolution de l'attractivité et de l'accueil de nouveaux ménages.
- Ce phénomène de **desserrement des ménages**, par ailleurs observable à l'échelle nationale, induit un besoin plus important en logement pour un même effectif de population. Le desserrement des ménages s'explique généralement par :
 - le départ des jeunes, pour les études, opportunités professionnelles, etc.,
 - l'augmentation des foyers monoparentaux,
 - le vieillissement de la population.

Communes	Taille des ménages en 1999	Taille des ménages en 2008	Taille des ménages en 2019	Taille des ménages 2019 CCSF
Chalindrey	2,39	2,20	2,02	
Chaudenay	2,58	2,37	2,18	
Culmont	2,28	2,10	2,09	
Heuilley-le-Grand	2,41	2,29	2,27	
Le-Pailly	2,47	2,35	2,14	
Les-Loges	2,38	2,34	2,19	
Noidant-Chatenoy	2,27	2,31	2,00	
Palaiseul	2,73	2,24	2,04	
Rivières-le-Bois	2,31	1,97	2,09	
Saint-Broingt-le-Bois	2,04	2,45	2,45	
Saint-Vallier-sur-Marne	2,64	2,77	2,42	
Torcenay	2,42	2,18	2,19	
Violot	2,47	2,27	1,68	
TOTAL	2,40	2,23	2,09	2,02

Source : INSEE, RGP, 2019

Consommation foncière et potentiel de densification

La consommation liée à l'habitat entre 2011 à 2020

	Consommation										Création de DC
	Conso totale			Par extension				Par densification			DC
Communes	Surface totale m²	Logement total	Densité totale ha	Surface brute m²	Logement	Densité T	Densité F	Surface brute m²	Logement	Densité	Surface brute m²
Chalindrey	70199	54	7,7	66153	51	7,7	9,2	4046	3	7,4	6876
Chaudenay	28854	21	7,3	22801	16	7,0	7,5	6053	5	8,3	1832
Culmont	30338	18	5,9	23910	13	5,4	7,5	6428	5	7,8	5665
Heuilly-le-Grand	1271	1	7,9	0	0	0,0	0,0	1271	1	7,9	0
Le-Pailly	4705	5	10,6	0	0	0,0	0,0	4705	5	10,6	0
Les-Loges	1804	1	5,5	1804	1	5,5	5,5	0	0	0,0	0
Noidant-Chatenoy	880	1	11,4	0	0	0,0	0,0	880	1	11,4	0
Palaiseul	0	0		0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0
Rivières-le-Bois	1306	1	7,7	0	0	0,0	0,0	1306	1	7,7	0
Saint-Broingt-le-Bois	4008	2	5,0	0	0	0,0	0,0	4008	2	5,0	0
Saint-Vallier-sur-Marne	11288	8	7,1	7257	6	8,3	8,3	4031	2	5,0	2257
Torcenay	21385	13	6,1	11980	8	6,7	6,7	9405	5	5,3	0
Violot	1981	1	5,0	1981	1	5,0	5,0	0	0	0,0	0
TOTAL	178019	126	7,1	135886	96	7,1	8,2	42133	30	7,1	16630

■ La période de référence pour l'analyse de la consommation foncière est située entre l'année 2011 et l'année 2020 soit une période de 10 ans.

■ La consommation de l'habitat met en évidence deux phénomènes de consommation. Le premier correspond à une consommation en extension (souvent en lotissement, parfois en extension linéaire) alors que le second correspond à une consommation en densification dans ce que l'on appelle communément des dents creuses. La consommation totale est cartographiée commune par commune dans les pages suivantes de manière brute (avec les éventuelles nouvelles voiries et autres espaces communs). Elle représente à l'échelle du territoire d'étude 17,80 hectares pour un total de 126 logements ce qui représente une densité brute (type de densité mise en avant au niveau du SCOT) de 7,1 logements par hectare.

■ Dans le détail de cette densité, il faut noter que certains aménagements (lotissements), bien que réalisés, ne sont pas encore « complets » et qu'il reste encore certaines parcelles à bâtir. Ainsi, la densité brute à l'instant T (2020) est elle aussi de 7,1 logements à l'hectare (notée densité T dans le tableau pour un total de 96 logements pour 13,59 ha) alors qu'elle atteindra 8,2 logements à l'hectare une fois les dernières parcelles disponibles bâties (notée densité F dans le tableau). Par ailleurs, la densité observée par densification a quant à elle atteint également 7,1 logements par hectare (30 logements pour 4,21 ha).

■ Cette première analyse globale débouche sur deux particularités.

■ La première c'est la part belle à la consommation par extension pour répondre au besoin en matière de logement avec 76% contre 24% pour la consommation par densification. A noter que certains logements ont été créés par réhabilitation mais cette donnée est inexistante pour la période de référence et n'a aucune incidence en matière de consommation. Nous étions d'ailleurs dans ce cas souvent dans du 1 pour 1 (1 logement vétuste réhabilité en logement fonctionnel).

■ La seconde c'est une création artificielle de dents creuses dans le cadre de la consommation par extension. 16,63 hectares de dents creuses ont été créées du fait de la consommation en extension. Ces dents creuses n'existaient pas en 2011. Elles seront ainsi prises en compte dans le potentiel de densification de 2020 sans pour autant intégrer le calcul de rétention foncière qui prendra pour seule donnée de référence la situation des dents creuses en 2011 et celles restant en 2020 sans celles créées artificiellement.

Le potentiel de densification induit au 1^{er} janvier 2020

Communes	Potentiel de densification				Rétention foncière	
	Surface brute m²	Surface après rétention m²	Logement	Densité ha	DC en 2011	Rétention
Chalindrey	34586	15563,7	16	10	31756	87,26
Chaudenay	8428	3792,6	4	10	12649	52,15
Culmont	17542	7893,9	8	10	18305	64,88
Heuilley-le-Grand	5457	2455,65	2	10	6728	81,11
Le-Pailly	4888	2199,6	2	10	9593	50,95
Les-Loges	1909	859,05	1	10	1909	100,00
Noidant-Chatenoy	4537	2041,65	2	10	5417	83,75
Palaiseul	1683	757,35	1	10	1683	100,00
Rivières-le-Bois	3248	1461,6	1	10	4554	71,32
Saint-Broingt-le-Bois	2221	999,45	1	10	6229	35,66
Saint-Vallier-sur-Marne	5347	2406,15	2	10	7121	43,39
Torcenay	19212	8645,4	9	10	28617	67,13
Violot	5123	2305,35	2	10	5123	100,00
TOTAL	114181	51381,45	51	10	139684	69,84

■ Le potentiel de densification est une donnée importante afin de déceler le nombre de logement qui pourrait voir le jour dans ce que l'on appelle les parties actuellement urbanisées (PAU) des communes. Ce type de réponse par densification limite la consommation d'espace en extension au même titre que la récupération des logements vacants ou la création de logement par réhabilitation de l'existant.

■ Cependant, le potentiel de densification ne peut être regardé comme une donnée brute, il convient de la travailler en fonction de la rétention foncière qui est observée sur le territoire. Une rétention foncière ne peut être une donnée arbitraire en fonction d'une moyenne territoriale quelconque (départementale, régionale, nationale), d'une espérance ou d'un vœu pieux, elle doit être calculée au plus proche de la réalité économique, patrimoniale et générationnelle du territoire d'études. Face à l'insuffisance des données en la matière, la méthode employée pour calculer la rétention foncière observée sur la période de référence (2011-2020) est la suivante :

1/ surface des dents creuses en 2011 = surface des dents creuses en 2020 – la surface des dents creuses créées par consommation en extension – consommation par densification

2/ taux de comblement des dents creuses = consommation brute par densification x 100 / surface des dents creuses en 2011

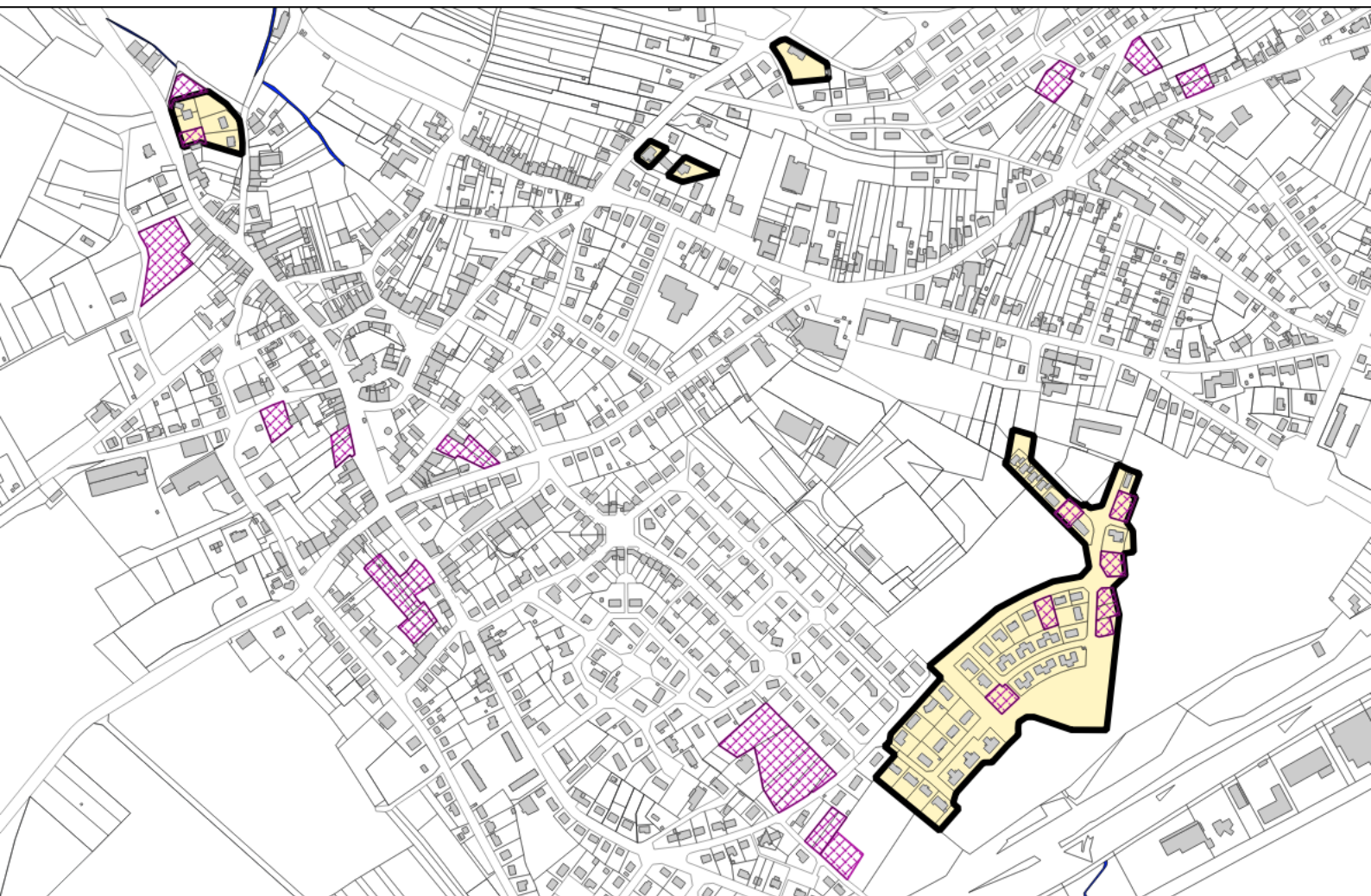
3/ taux de rétention foncière = 100 – taux de comblement

La rétention foncière observée sur la période 2011-2020 est de quasi 70% au sein des dents creuses du territoire d'étude. Elle atteint 87% à Chalindrey et 100% à Violot sur cette même période. De ce fait, la réponse la plus courante pour répondre au besoin en matière de logement a été la consommation par extension. Théoriquement, cette rétention foncière pourrait être simplement réaffectée aux dents creuses encore présentes en 2020 pour la période suivante. Mais face à l'importance de cette rétention et conscients que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturelles ne peut être une solution durable, les élus font le choix dans leur projet de PLUi d'appliquer une rétention plus faible et ainsi offrir en conséquence moins de surface à urbaniser en extension pour répondre au besoin en matière de logement ce qui doit en retour alimenter ou faciliter le comblement des dents creuses dans une sorte de cercle vertueux.

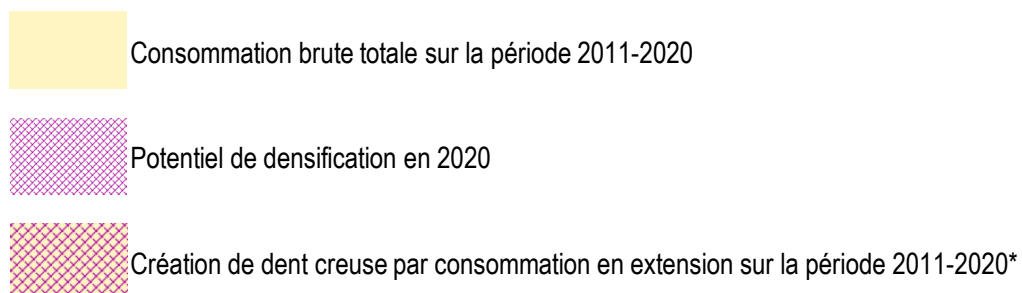
Ainsi, la rétention qui sera appliquée sur l'ensemble du territoire communal sera de 55% (elle sera appliquée statistiquement sur toutes les communes puisque la réponse en matière de logement est appréciée à l'échelle du territoire d'études). Cela donne au final un potentiel de densification de 5,14 ha pour 51 logements à raison d'une densité visée de 10 logements à l'ha nettement supérieure à celle observée sur la période de référence précédente (7,1 logements à l'ha).

Les cartographies communales de la consommation et du potentiel de densification

CHALINDREY

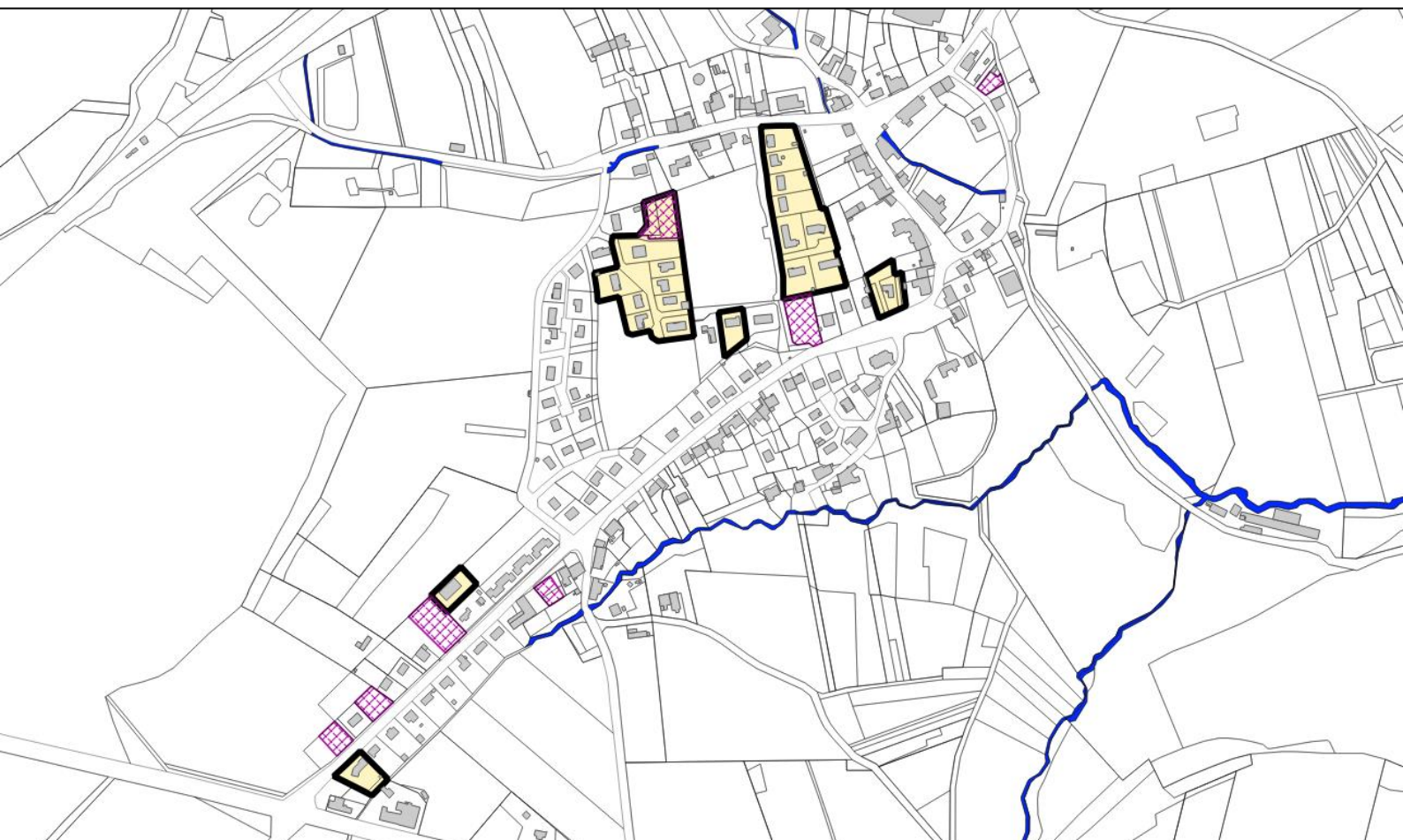


Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.

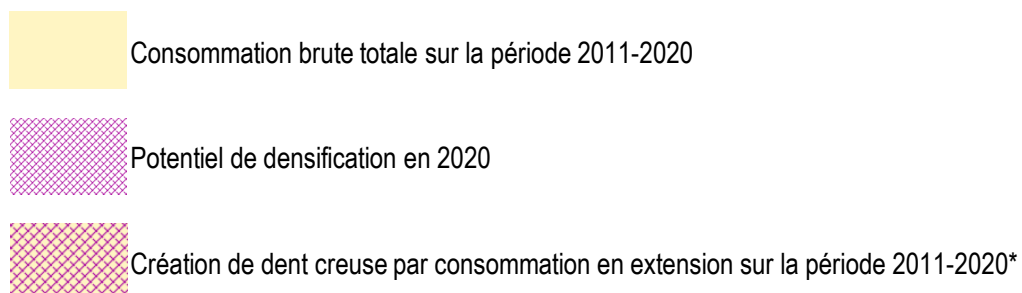


**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

CHAUDENAY

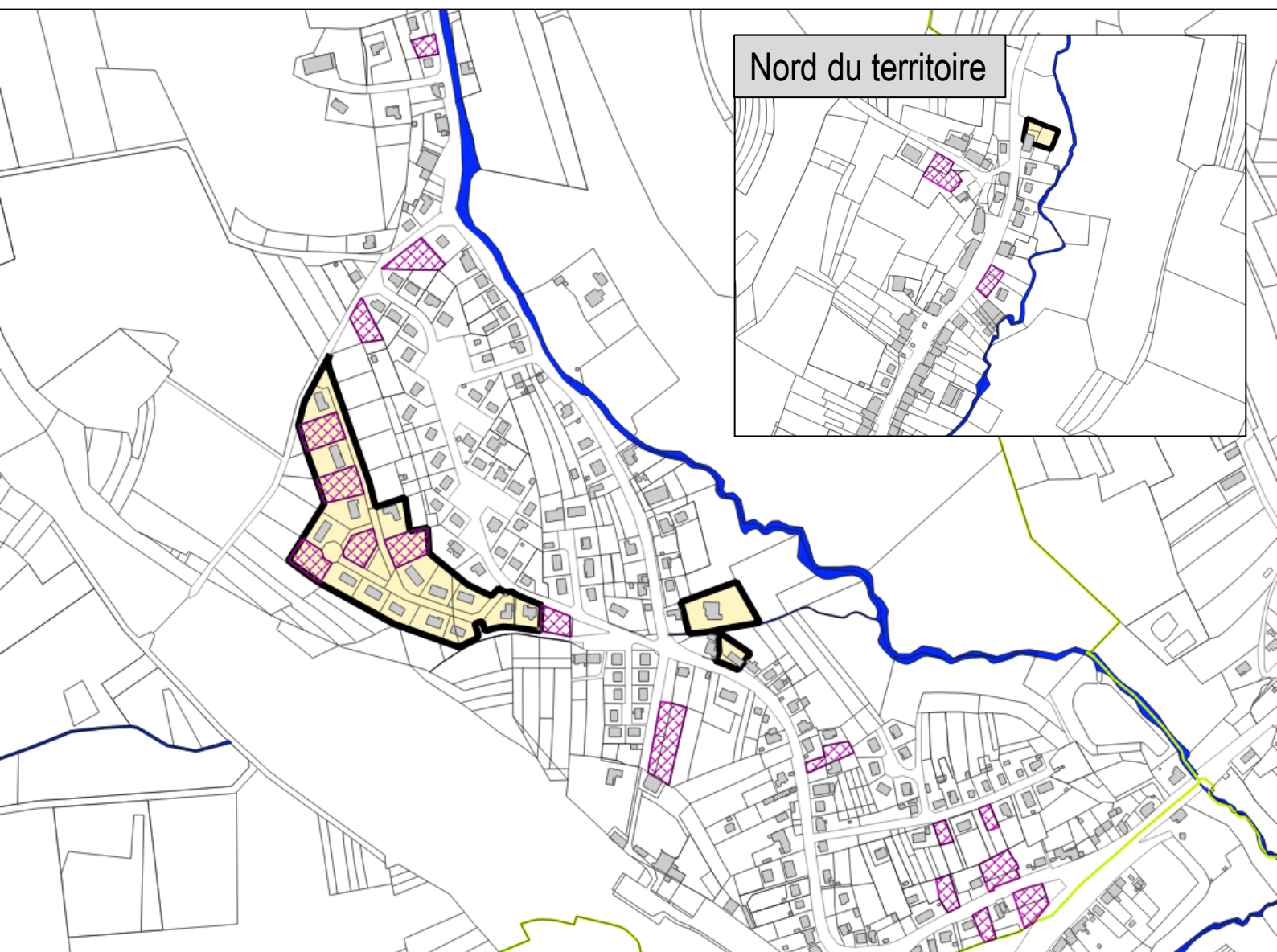


Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

CULMONT



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



Consommation brute totale sur la période 2011-2020



Potentiel de densification en 2020



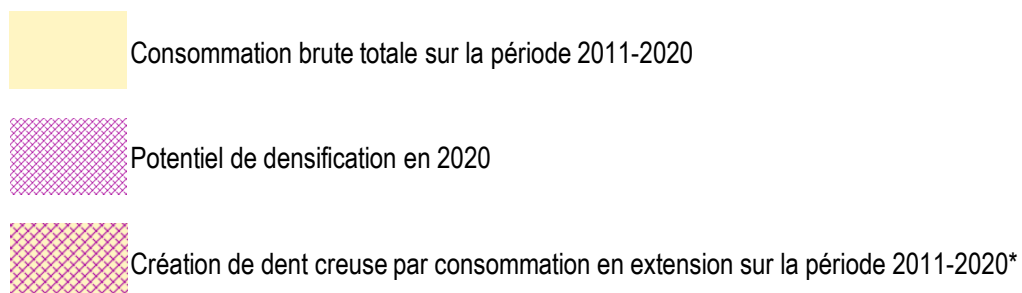
Création de dent creuse par consommation en extension sur la période 2011-2020*

**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

HEUILLEY-LE-GRAND

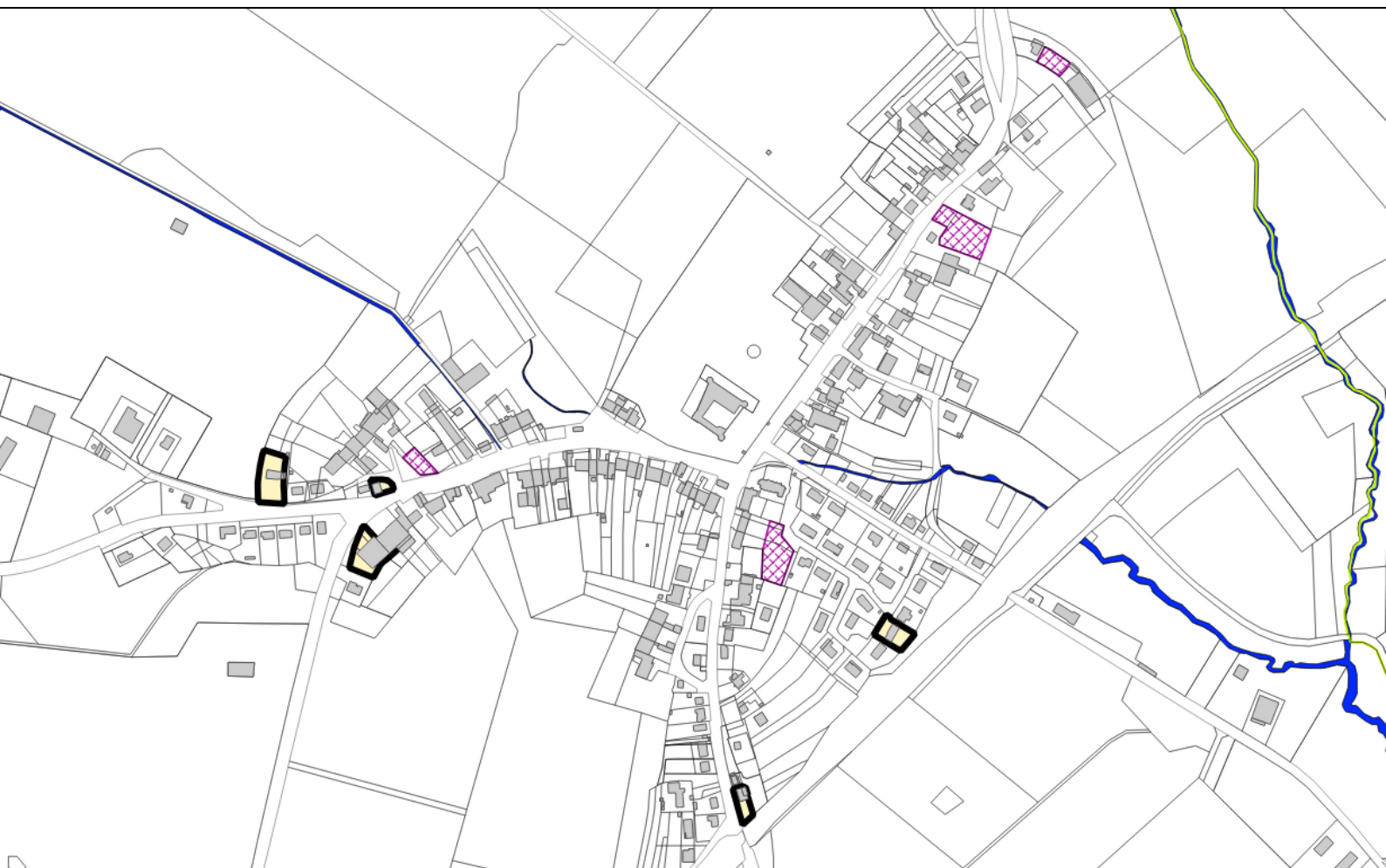


Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.

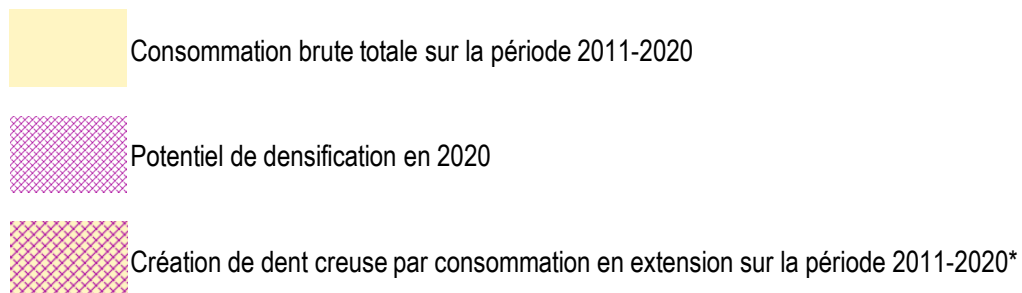


**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

LE-PAILLY

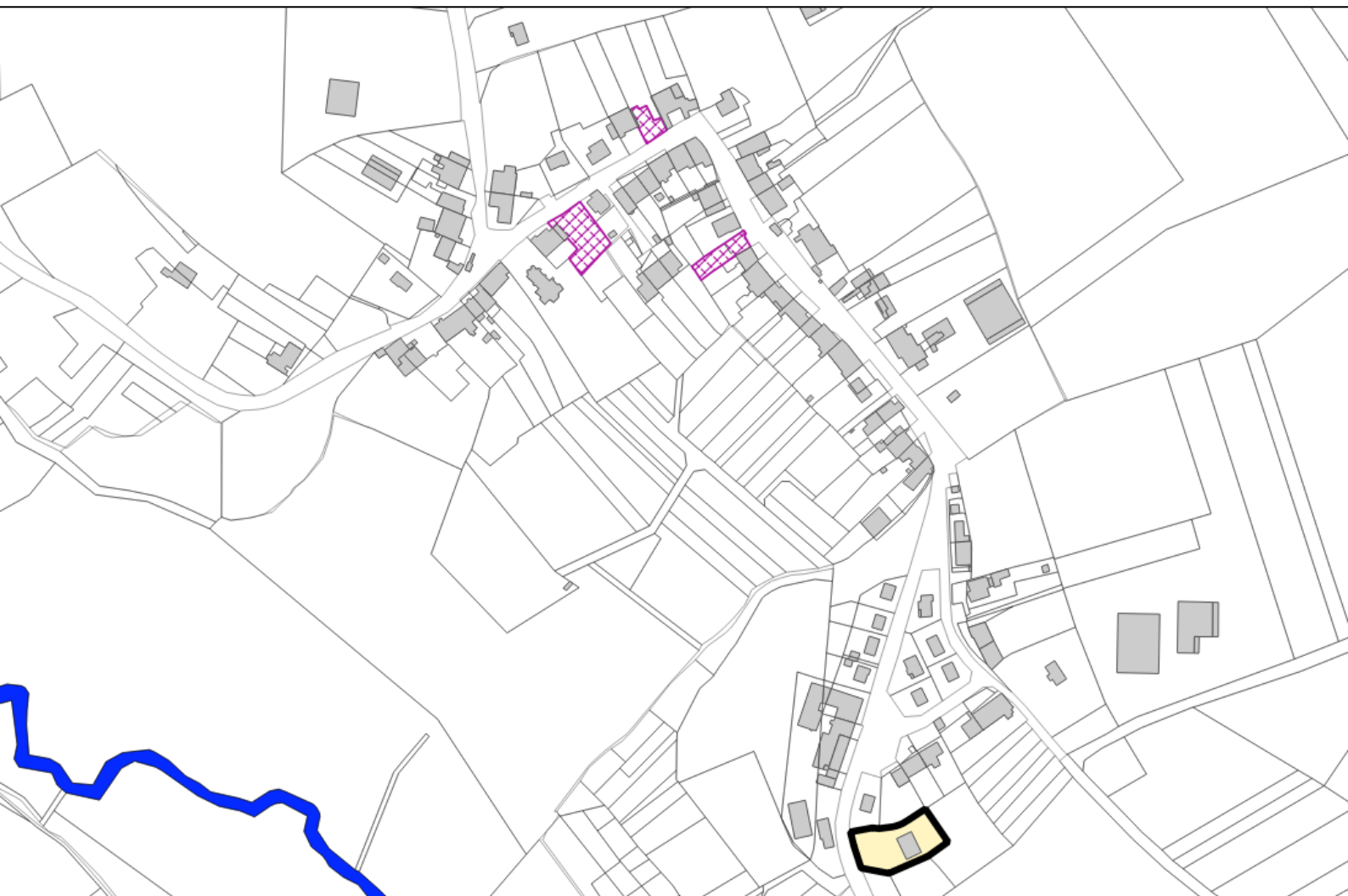


Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.

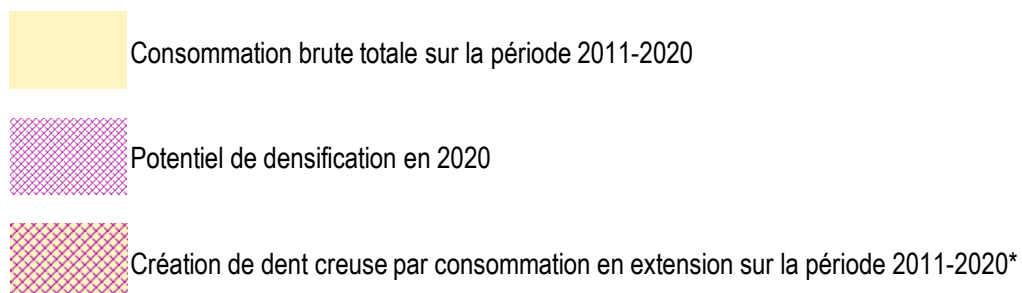


**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

LES-LOGES



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.

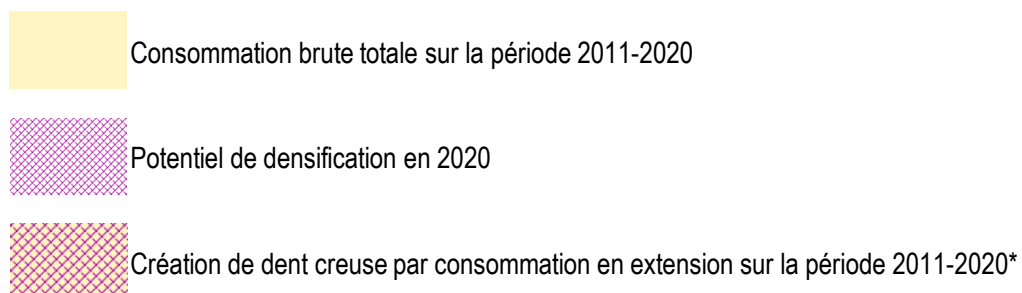


**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

NOIDANT-CHATENOY



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

PALAISEUL



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



Consommation brute totale sur la période 2011-2020



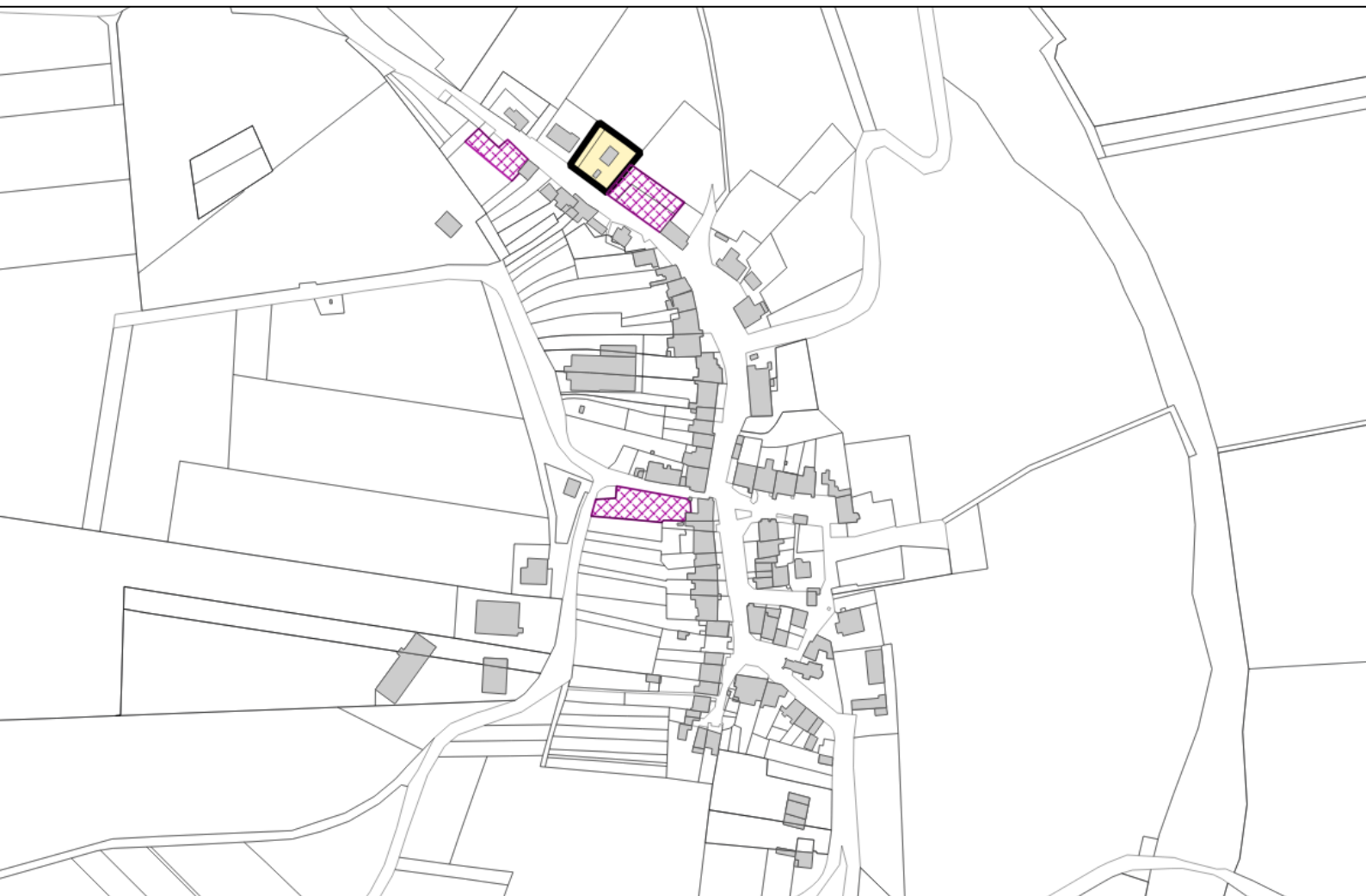
Potentiel de densification en 2020



Création de dent creuse par consommation en extension sur la période 2011-2020*

**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

RIVIERES-LE-BOIS



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



Consommation brute totale sur la période 2011-2020



Potentiel de densification en 2020



Création de dent creuse par consommation en extension sur la période 2011-2020*

**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

SAINT-BROINGT-LE-BOIS



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



Consommation brute totale sur la période 2011-2020



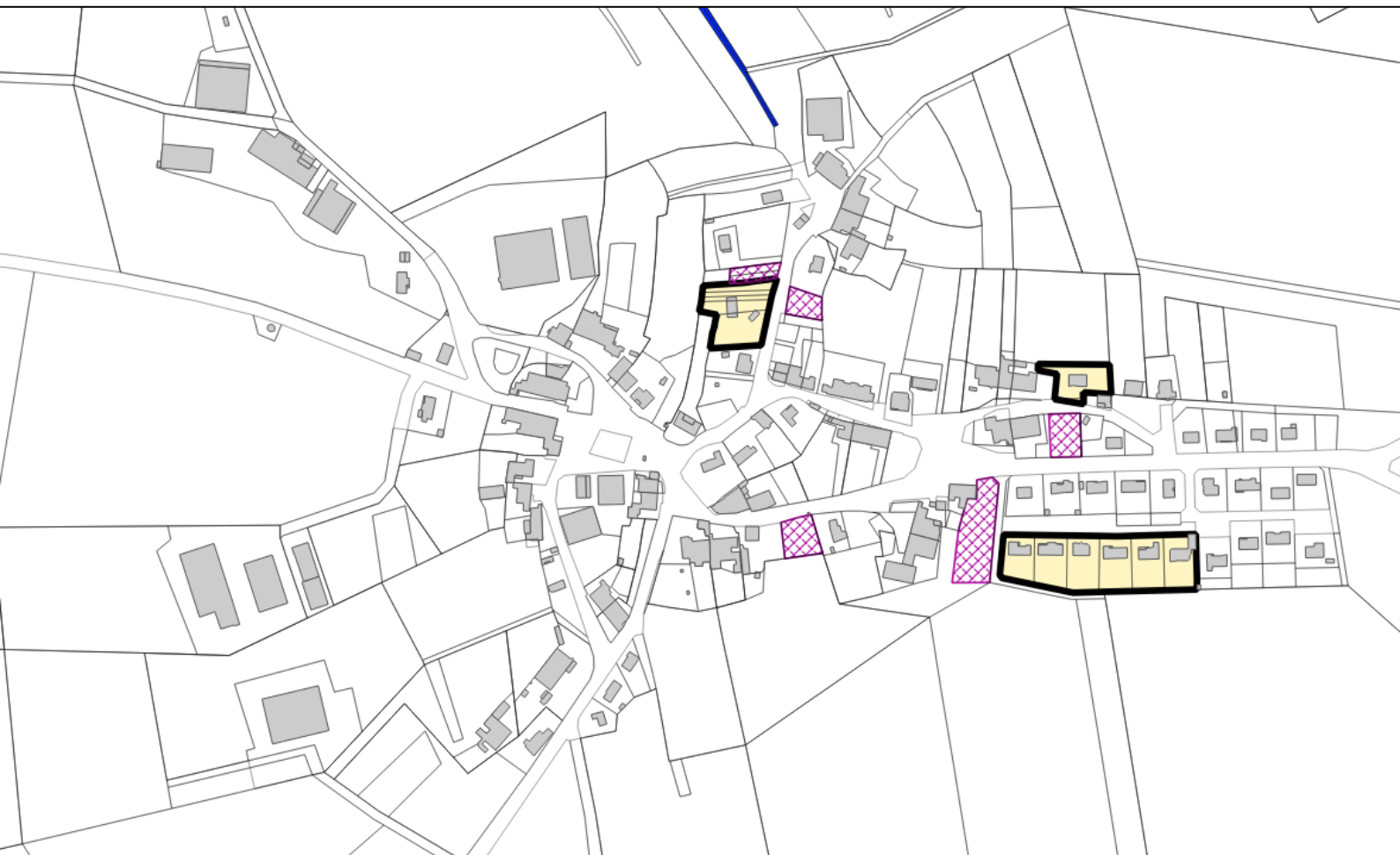
Potentiel de densification en 2020



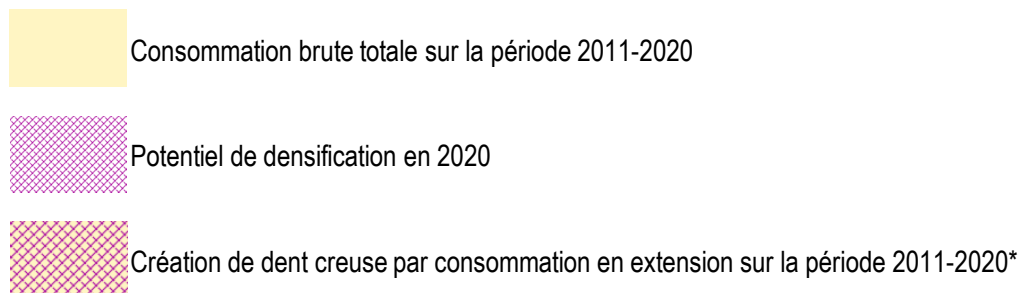
Création de dent creuse par consommation en extension sur la période 2011-2020*

**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

SAINT-VALLIER-SUR-MARNE

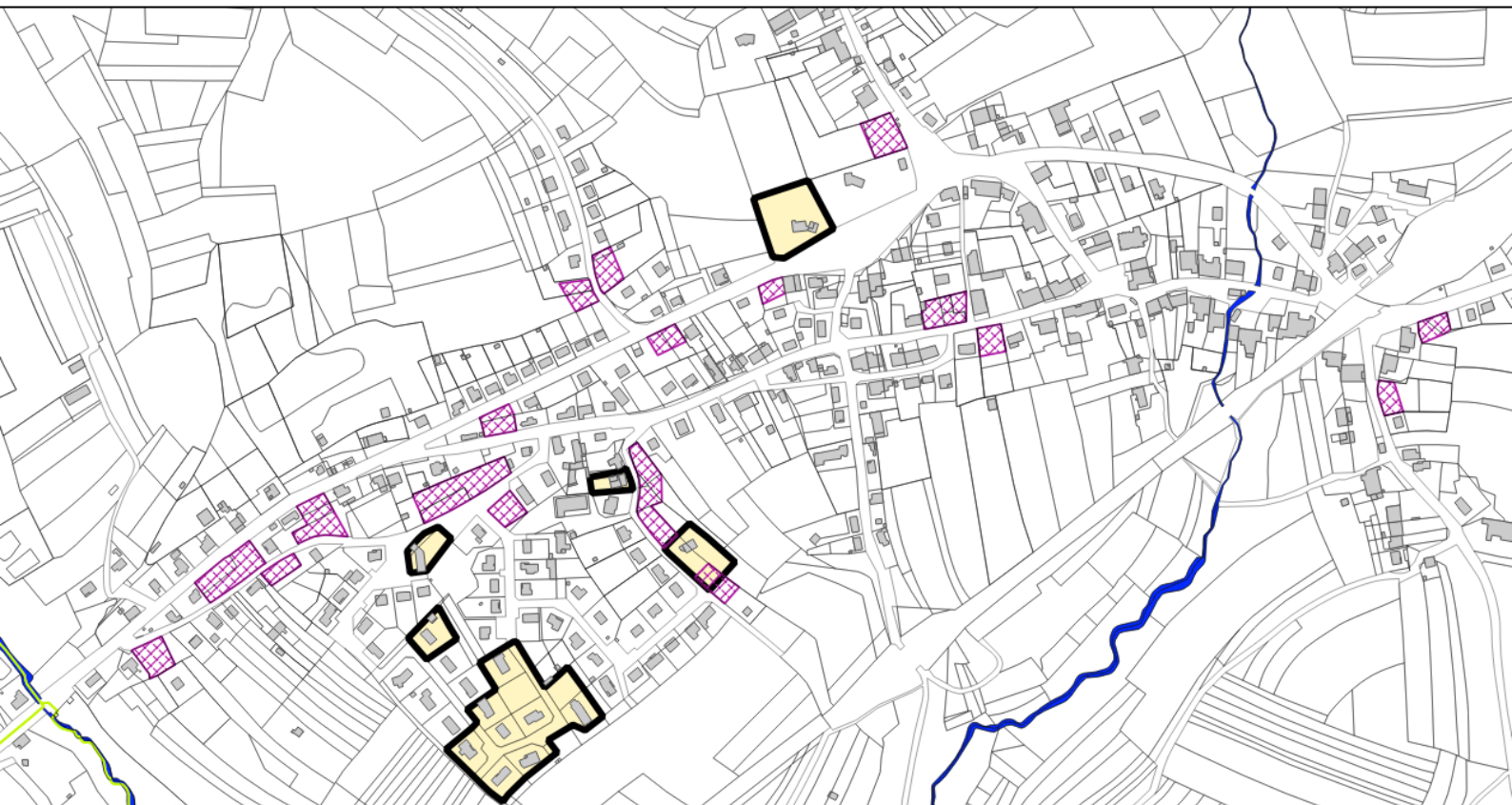


Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



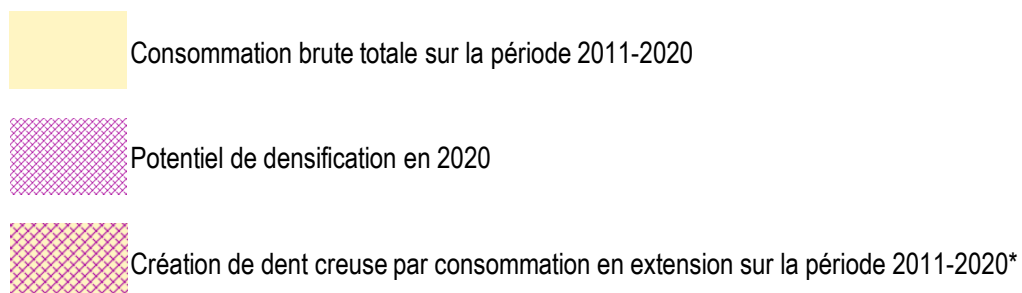
**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

TORCENAY



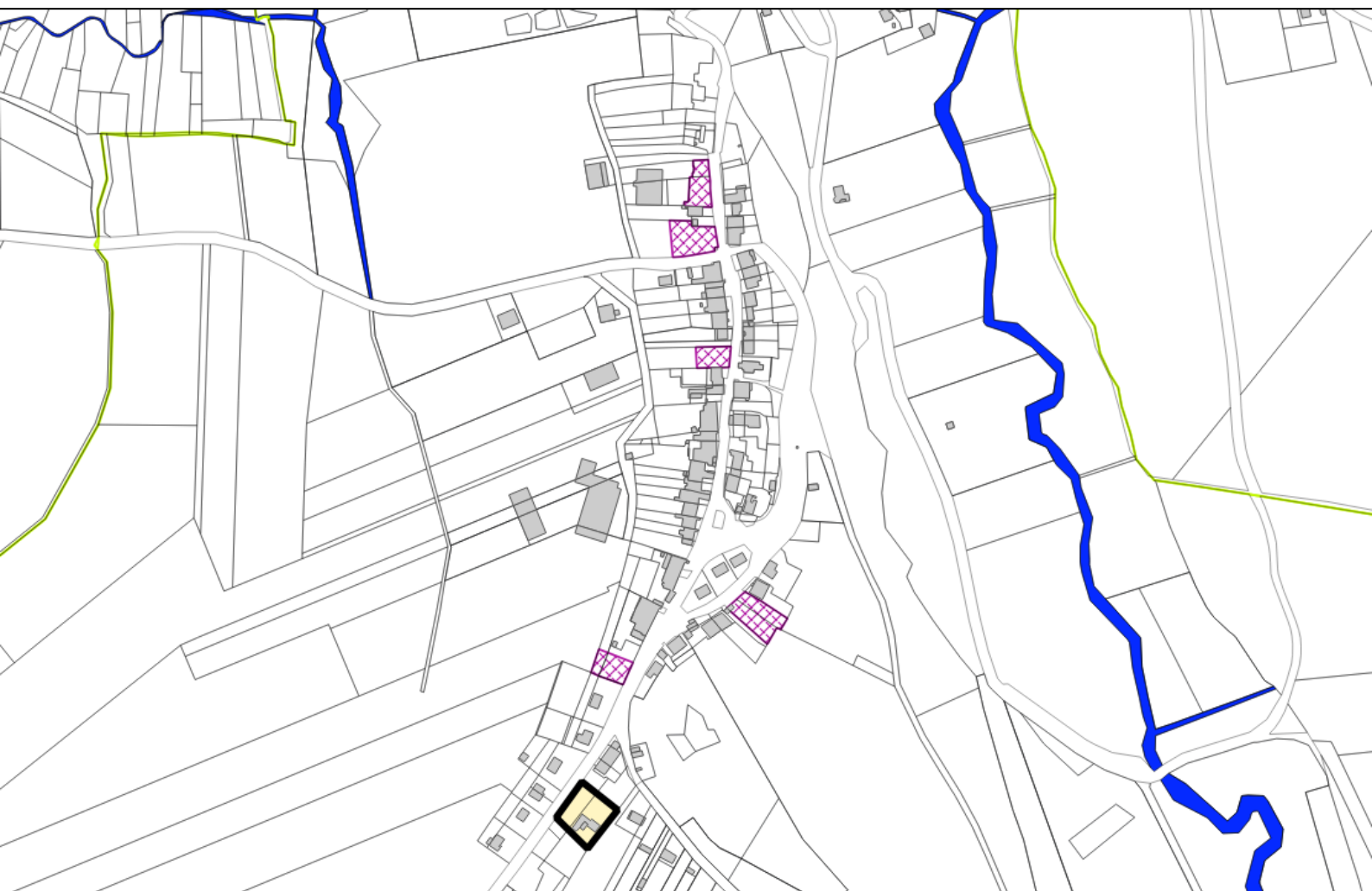
Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.

A Torcenay, les deux espaces « vides » au sein du lotissement récemment réalisé au Sud-ouest de l'espace bâti sont utilisés comme jardins d'agrément par les constructions voisines et n'ont pas vocation à être urbanisée. Elles font partie intégrante de la construction principale.



**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

VIOLOT



Précision : aucune consommation et aucun potentiel de densification ne se trouve en dehors des limites de la représentation cartographique pour cette commune.



Consommation brute totale sur la période 2011-2020



Potentiel de densification en 2020



Création de dent creuse par consommation en extension sur la période 2011-2020*

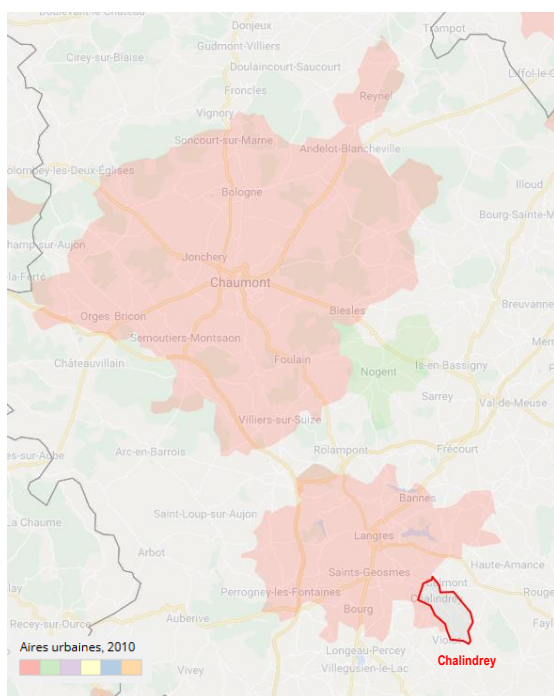
**pour rappel, ce nouveau potentiel de dent creuse apparaît dans le potentiel de densification en 2020 mais pas dans le calcul du taux de rétention foncière observé sur la période de référence 2011-2020.*

Profil économique du territoire

Analyse économique du territoire élargi

Données économiques issues de l'INSEE, du Pays de LANGRES, la CCI de Champagne-Ardenne et de la Communauté de Communes de l'Etoile de LANGRES

■ Ce document cartographique présente la proximité du territoire par rapport à l'aire urbaine de LANGRES. Cette proximité permet d'expliquer en grande partie les facteurs économiques observables sur le territoire intercommunal et l'attractivité relative en matière d'habitat de SAINT-VALLIER-SUR-MARNE.



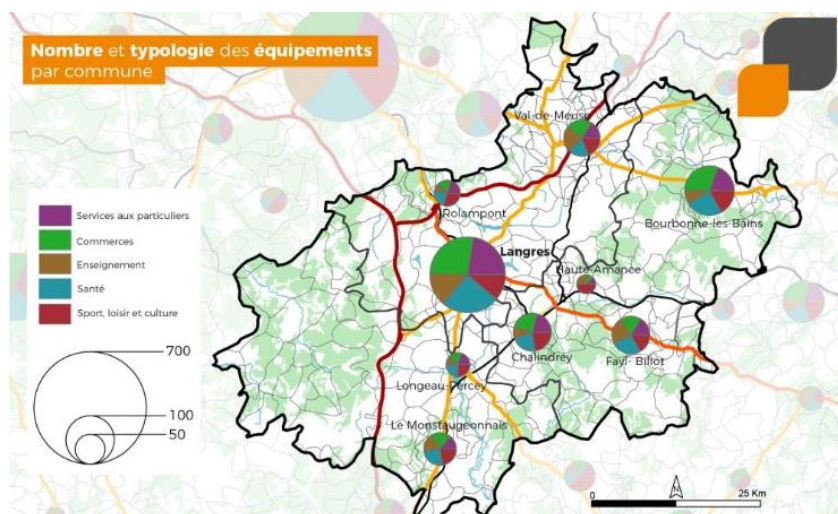
■ Le territoire, localisé au Sud-est de la ville de LANGRES, est progressivement inclus à son aire urbaine.

■ L'éloignement des communes les plus au Sud de la l'ex Communauté de Communes face à l'aire urbaine de LANGRES permet de réaffirmer le positionnement de CHALINDREY en tant qu'unité urbaine relais.

Les aires urbaines en 2010

Source : INSEE

■ En conséquences, LANGRES est assimilable à un pôle d'équipements et de services supérieur et CHALINDREY à un pôle intermédiaire.



■ CHALINDREY dispose ainsi d'équipements de première nécessité (poste, boulangerie, médecin...) et d'équipements intermédiaires (collège, supermarché...). Son bassin d'accessibilité dépasse les limites intercommunales et s'étend jusqu'à la limite départementale, proche de l'intercommunalité.

Typologie des équipements par commune

Source : SCoT du Pays de Langres

- En matière d'emploi, le territoire reste fortement polarisé par le bassin d'emploi de LANGRES qui coïncide avec la polarisation exercée par son pôle de services et d'équipements supérieurs.



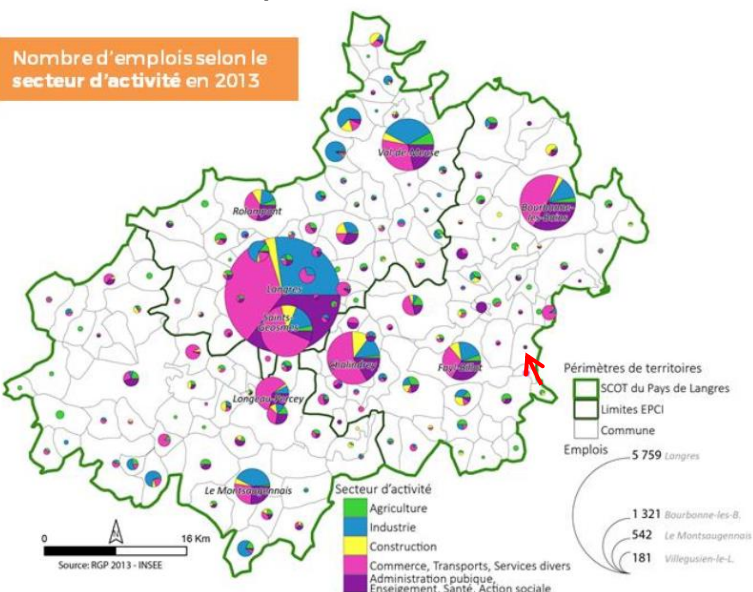
Bassins d'accessibilité des pôles d'équipements et aires d'attraction des pôles d'emploi

Source : INSEE

- Cette forme de polarisation des emplois sur LANGRES et le rang de pôle d'équipements et de services secondaire accordé à la commune de CHALINDREY sont le résultat d'un léger phénomène de périurbanisation. Celui-ci entraîne un écart entre les besoins de la population en termes de services et ces besoins en matière d'emploi.

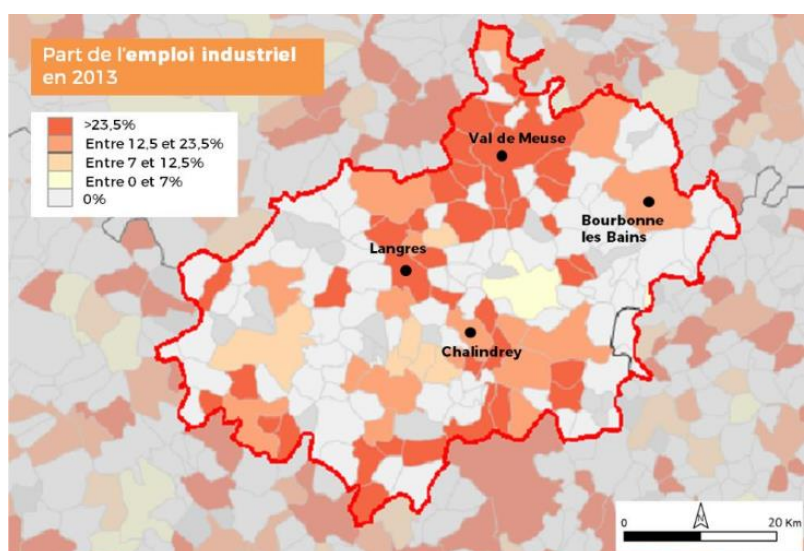
- Pôle d'emploi
- Commune fréquentant le pôle
- Bassins d'accessibilité des pôles de services de la gamme intermédiaire

L'emploi industriel



Nombre d'emplois selon le secteur d'activité

Source : SCOT du Pays de Langres



Part de l'emploi industriel en 2013

Source : SCOT du Pays de Langres

- Les données issues du diagnostic du SCOT du Pays de Langres permettent d'illustrer la place de l'ex CC du Pays de Chalindrey dans son environnement. On note ainsi que Chalindrey constitue un pôle intermédiaire, en matière d'emplois, à proximité de LANGRES et que toutes les communes de l'étude sont dans l'aire d'influence de LANGRES.

- Le tissu commercial et l'offre de services sont essentiellement localisés au centre de la ville. La Zone Industrielle des Moulières concentre davantage d'entreprises évoluant dans le secteur industriel. Des industries de chimie y sont par ailleurs recensées.

- Les types d'activités industrielles, artisanales et de services à l'échelle du Pays de LANGRES peuvent être dissociés entre plusieurs territoires.

- CHALINDREY et l'ensemble de l'ex Communauté de Communes y apparaissent comme pôle de référence dans les activités de transport et de logistique. Ceci étant induit par la présence de la plate-forme bimodale du Parc d'Activité CHALINDREY Grand-Est.



Les types d'activités économiques à l'échelle du Pays de LANGRES

Source : Pays de LANGRES

Migrations alternantes

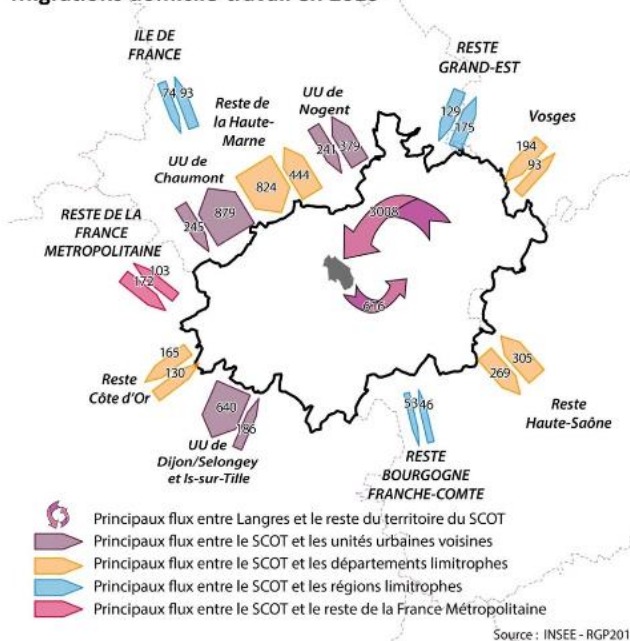
- Ce document présente les migrations alternantes à l'échelle du Pays de LANGRES en 2013. La cartographie est issue du diagnostic socio-économique du SCoT du Pays de LANGRES.

- On remarque une nette prédominance des migrations intra-territoriales avec 15 933 actifs résidants et travaillant sur le territoire.

- Le deuxième flux majeur observable est celui dirigé vers la région dijonnaise qui compte 528 actifs. Ce lien est affirmé du fait de la proximité du Sud du territoire face à l'agglomération de DIJON.

- Les autres types de migrations alternantes observables ont un impact réduit parmi l'ensemble des flux migratoires.

Migrations domicile-travail en 2013

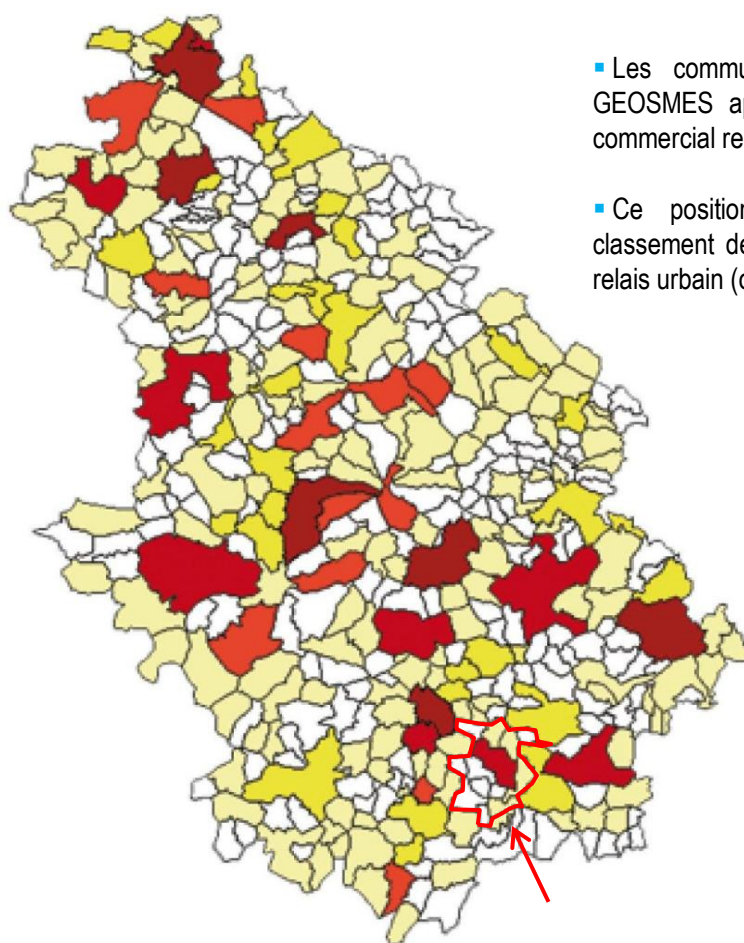


Migrations domicile-travail en 2013

Source : SCoT du Pays de Langres

Le commerce en Haute-Marne

■ A l'échelle départementale, l'ex Communauté de Communes est portée par la ville de CHALINDREY qui apparaît dans la catégorie des 20 à 50 commerces recensés sur le territoire communal. D'autres communes comptent entre un et quatre commerces. CULMONT, LES LOGES et TORCENAY sont incluses à cette catégorie.



- Les communes de LANGRES et SAINT-GEOSMES apparaissent comme un grand pôle commercial relayé par CHALINDREY.
- Ce positionnement commercial conforte le classement de la commune de CHALINDREY en relais urbain (ou pôle intermédiaire).

Légende :
Nombre de commerces par commune
() Nombre de communes concernées

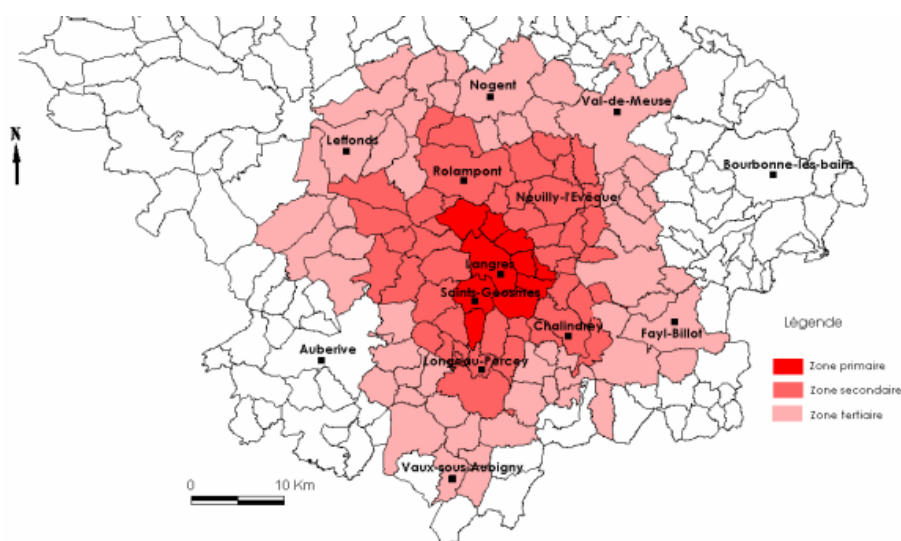
50 à 520 (7)	5 à 9 (31)
20 à 50 (9)	1 à 4 (162)
10 à 19 (13)	0 (211)

Nombre de commerces en Haute-Marne par communes

Source : CCI – Observatoire économique de la Haute-Marne

Zone de chalandise

- L'activité commerciale est toujours polarisée par LANGRES et ses communes limitrophes (telle que SAINT-GEOSMES).
- Le zonage des aires de chalandises (espaces sur lesquels s'exerce l'attraction d'un équipement commercial) conforte le positionnement de CHALINDREY en tant que pôle secondaire, le Sud de l'ex Communauté de Communes restant éloigné de la zone de chalandise primaire de LANGRES – SAINT GEOSMES.



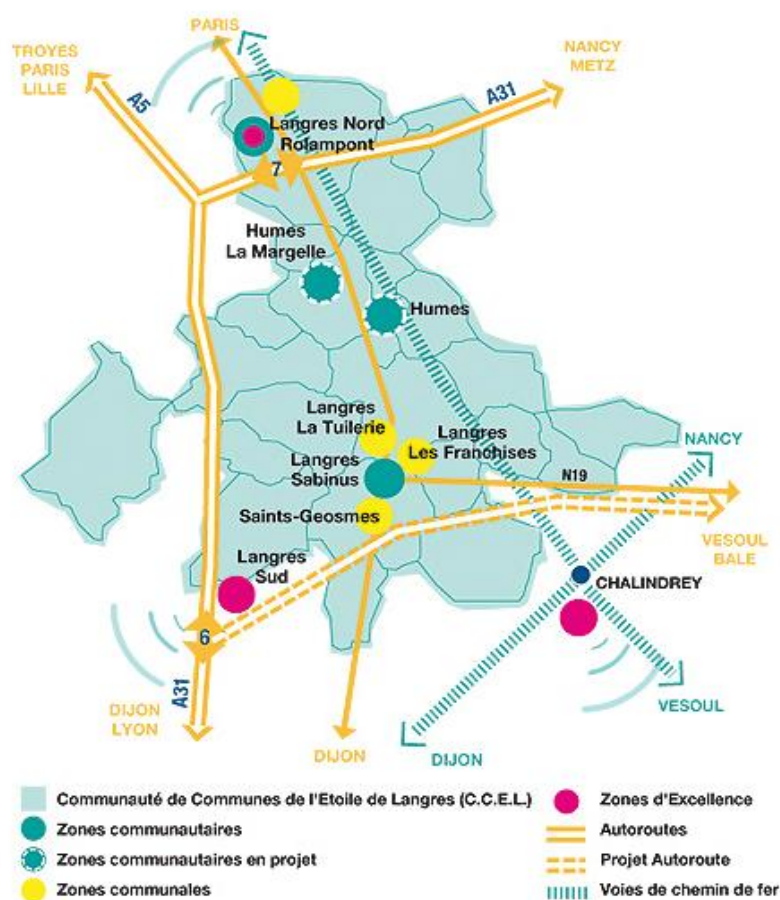
Aire de chalandises sur le territoire du Pays de LANGRES

Source : Pays de LANGRES

- L'attractivité commerciale est pour une grande part liée aux zones d'activités à caractère commercial, présentes à LANGRES et SAINT GEOSMES.

Les zones d'activités

- Les zones d'activités ont une grande importance dans la structuration des territoires et dans la mise en cohérence des grands équipements desservant ces espaces de concentration des activités économiques.
- Le document graphique ci-dessous représentant la Communauté de Communes de l'Etoile de LANGRES offre une meilleure visibilité du Parc d'Activités de CHALINDREY Grand-Est face aux autres zones d'activités. Ce Parc d'Activités appartient à la ceinture de zones d'activités qui entoure la ville de LANGRES. 8 zones d'activités sont ainsi répertoriées, dont trois zones d'Excellence, auxquelles appartient le Parc d'Activité de CHALINDREY.
- Le raccordement de ces zones aux grands axes routiers et ferroviaires structurants y est également nettement visible.



Les zones d'activités : des outils performants pour le développement économique local

Source : Communauté de Communes de l'Etoile de LANGRES

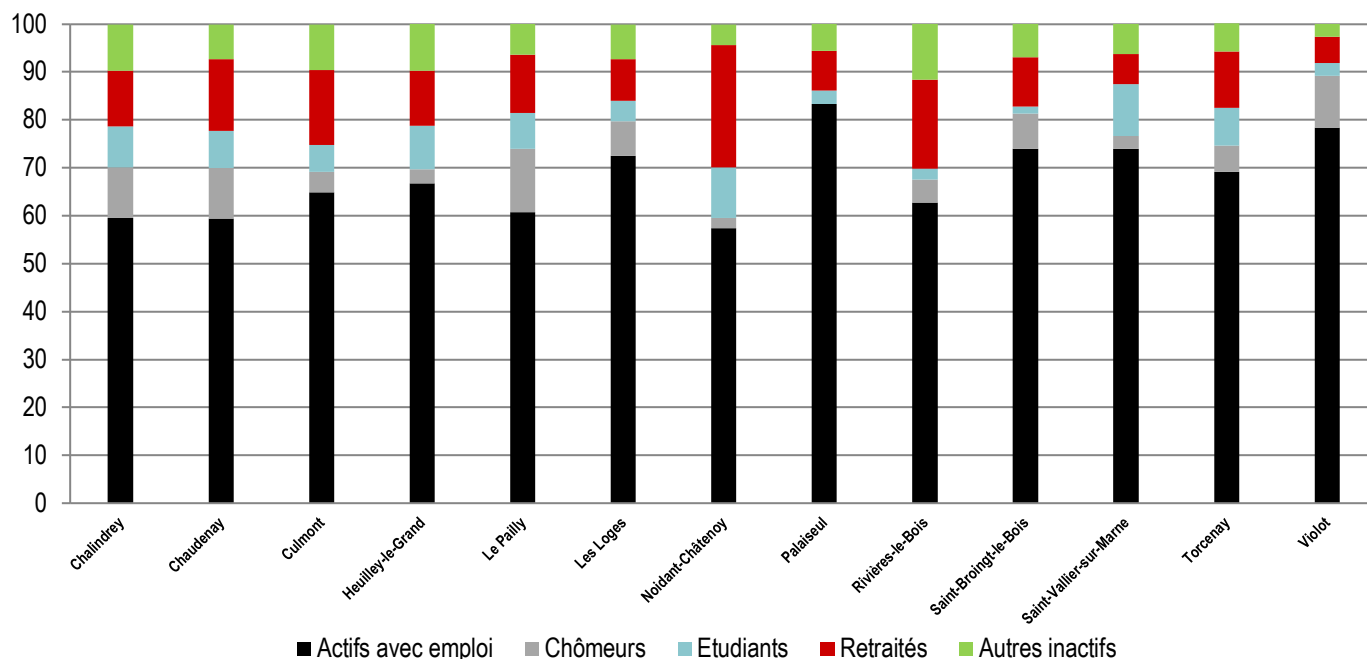
Conclusions

- Le territoire intercommunal est fortement polarisé par la ville de LANGRES.
- Le pôle dijonnais dispose d'un attrait restreint mais quantifiable en terme de migrations pendulaires.
- CHALINDREY concentre les activités économiques et les services de proximité et s'impose en tant que pôle secondaire ou relais urbain. Même au sein de la CC des Savoir-Faire, la commune de CHALINDREY dispose d'un poids conséquent.
- LANGRES et SAINT GEOSMES constituent un pôle commercial majeur, avec une forte densité commerciale. Leur aire de chalandise est vaste, mais le Sud de l'ex Communauté de Communes reste éloigné de ce grand pôle commercial.
- Une Opération de Restructuration du Commerce et de l'Artisanat (ORAC) est actuellement en cours sur le territoire du Pays de LANGRES. Son objectif est de densifier le tissu économique et artisanal (PME) local grâce à des aides à l'investissement.

Analyse statistique

- Le territoire de l'ex Communauté de Communes du Pays de CHALINDREY présente un certain dynamisme concernant sa population active. En effet, la part des actifs de l'intercommunalité s'élève à 71,6% dont 63,2% d'actifs ayant un emploi et 8,4% de chômeurs.

Activité de la population de la Communauté de Communes



- La commune de CHALINDREY, pôle urbain, concentrant la majeure partie des activités et indiquant l'effectif de population le plus grand, dispose logiquement du nombre le plus important d'actifs à l'échelle de l'intercommunalité du Pays de Chalindrey. On note ainsi un faible écart entre la part des actifs à CHALINDREY (59,6%) et la part retenue sur l'ensemble des 13 communes (63,2%).

- Le taux d'activité par commune reste relativement élevé et oscille entre 57% et 78% en 2015.

- Seule la commune de PALAISEUL ne compte pas de taux de chômage. Le taux d'actifs ayant un emploi y est par conséquent relativement élevé, soit 83,3%.

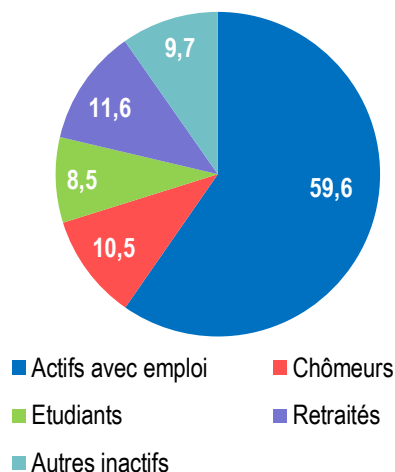
- Plusieurs communes indiquent un taux de chômage supérieur à 10%, ce qui n'était pas le cas sur les précédentes périodes de recensement (2008). CHALINDREY (10,5%), CHAUDENAY (10,6%), VIOLOT (10,8%) ou encore Le PAILLY (13,3%) sont les communes concernées. Il convient toutefois de prendre en compte l'effectif de population de ces communes afin d'appréhender aux mieux les taux présentés.

- Concernant la part des retraités, ce sont les communes de NOIDANT-CHÂTENAY et RIVIERES-LE-BOIS qui se démarquent avec respectivement, 25,5% et 18,6% sur l'ensemble de leur population. A l'inverse, ce sont VIOLOT et SAINT-VALLIER-SUR-MARNE qui disposent des parts de retraités les plus basses.

- La part d'étudiant est plus importante sur les communes de NOIDANT-CHÂTENAY et SAINT-VALLIER-SUR-MARNE. Les deux communes indiquent un taux d'élèves/étudiants supérieur à la moyenne intercommunale (Pays de Chalindrey) avec respectivement 10,6% et 10,8% de leur population.

Activité de la population par commune

Chalindrey

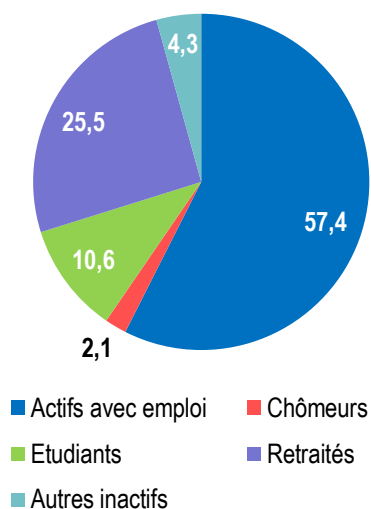


■ En terme de répartition de l'activité, CHALINDREY influence largement la répartition à l'échelle de l'ancienne intercommunalité.

■ Les communes de CHAUDENAY et PAILLY s'inscrivent également dans la continuité de cette structure.

→ Il s'agit d'une structure assez équilibrée

Noidant-Châtenoy

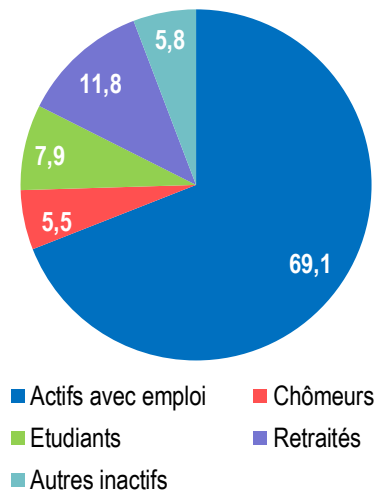


■ A l'opposé, la commune de NOIDANT-CHÂTENAY présente une part de personnes inactives et retraitées plus importante que celle observée dans la commune de CHALINDREY, soit plus de 40 % de part d'inactifs (étudiants, élèves, retraités et autres inactifs confondus).

■ Cette tendance se retrouve aussi dans la commune de RIVIERES-LE-BOIS.

→ Il s'agit d'une structure vieillissante

Torcenay

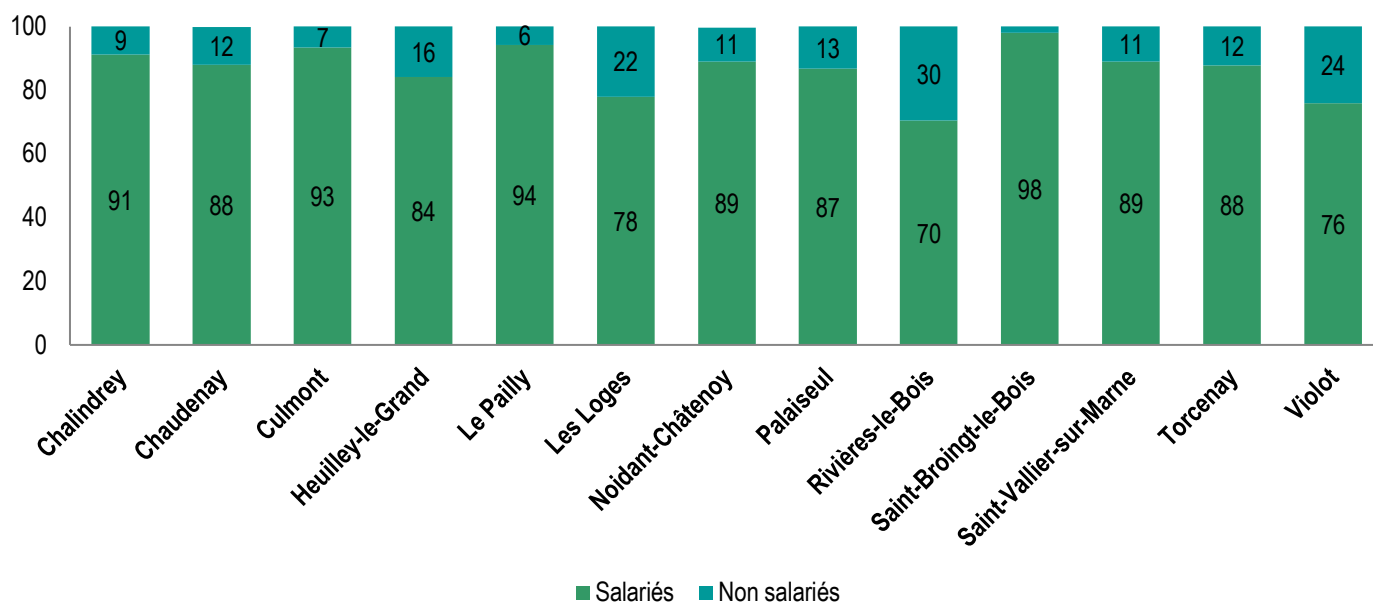


■ La commune de TORCENAY est celle qui présente la part d'actifs avec emploi parmi les plus importante (69,1%). Les taux de chômeurs et d'inactifs y sont également relativement bas.

■ Cette tendance est semblable à celle des communes de VIOLOT, PALAISEUL, LES LOGES, ou encore SAINT-BROINGT-LE-BOIS.

→ Il s'agit d'une structure dynamique

Salariés et non salariés dans la population active

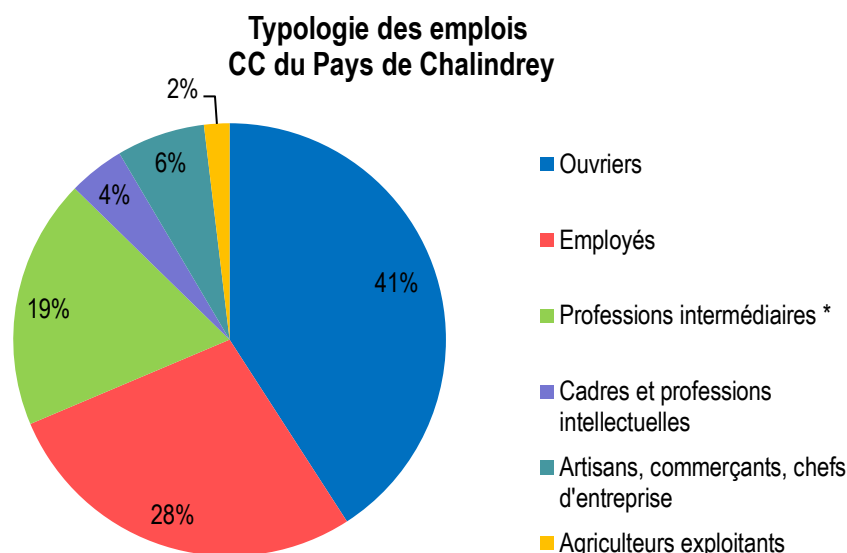


Salariés : Titulaires de la fonction publique, CDI, emplois aidés, apprentissages, intérim

Non salariés : indépendants, employeurs...

- Les communes sont principalement concernées par des emplois salariés. En effet, sur l'ensemble de référence que représente la population âgée de 15 ans ou plus et ayant un emploi, 90% concerne un emploi salarié.
- En détail, ce sont les communes de CHALINDREY, LE PAILLY, SAINT-BROINGT-LE-BOIS et CULMONT qui concentrent le plus d'emplois salariés. A l'inverse, VIOLOT, RIVIERES-LE-BOIS ou encore LES LOGES montrent une part plus importante d'emplois non salariés en comparaison avec le reste de l'ancienne intercommunalité.
- La majeure partie des emplois salariés concerne des emplois en CDI et titulaires de la fonction publique.
- Le taux de personnes non salariés sur le territoire d'études (10%) est inférieur au taux relevé à l'échelle de la CC des Savoir-Faire (16,7%) et ce, malgré l'influence de CHALINDREY. Le taux de l'ancienne intercommunalité se rapproche davantage des valeurs observables à l'échelle du département, soit 12% d'emplois non salariés.

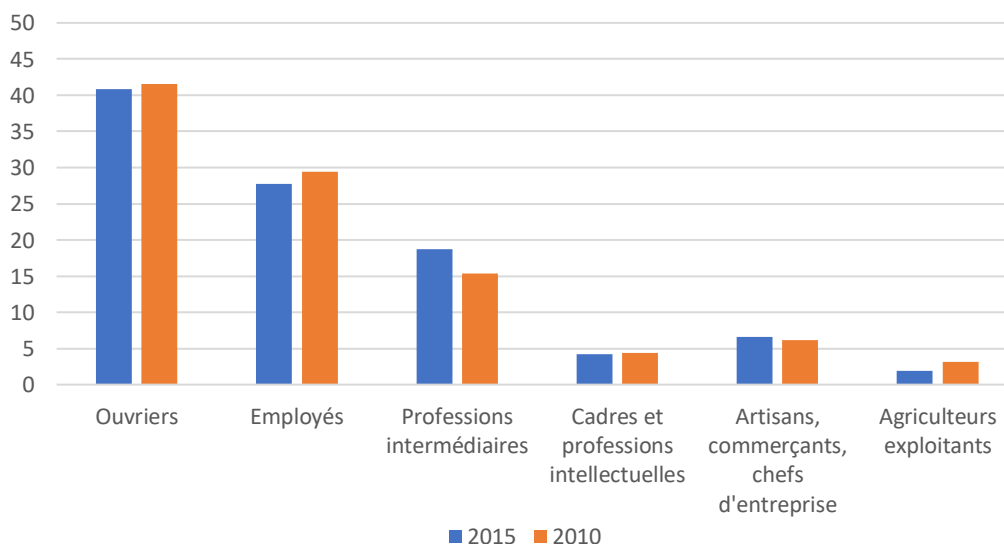
- L'ex Communauté de communes du Pays de Chalindrey présente une typologie de l'emploi essentiellement composée d'ouvriers, employés et de professions intermédiaires. Peu d'agriculteurs exploitants sont recensés à l'échelle du territoire malgré son profil rural.



* Cette catégorie regroupe des professeurs et professions scientifiques salariés qui appliquent directement des connaissances très approfondies dans les domaines des sciences exactes ou humaines, à des activités d'intérêt général de recherche, d'enseignement ou de santé. Des professionnels de l'information des arts et des spectacles dont l'activité est liée aux arts et aux médias. Des cadres administratifs et commerciaux d'entreprise, salariés qui ont des responsabilités importantes dans la gestion des entreprises. Des ingénieurs et cadres techniques d'entreprise, salariés exerçant des fonctions de responsabilité qui nécessitent des connaissances scientifiques approfondies.

- En parallèle avec le constat fait précédemment, on note que la part des agriculteurs exploitants a diminué. La tendance est également observable pour la part d'ouvriers et d'employés.
- A l'inverse, on remarque une augmentation de la proportion de professions intermédiaires et d'artisans / commerçants et chefs d'entreprise.

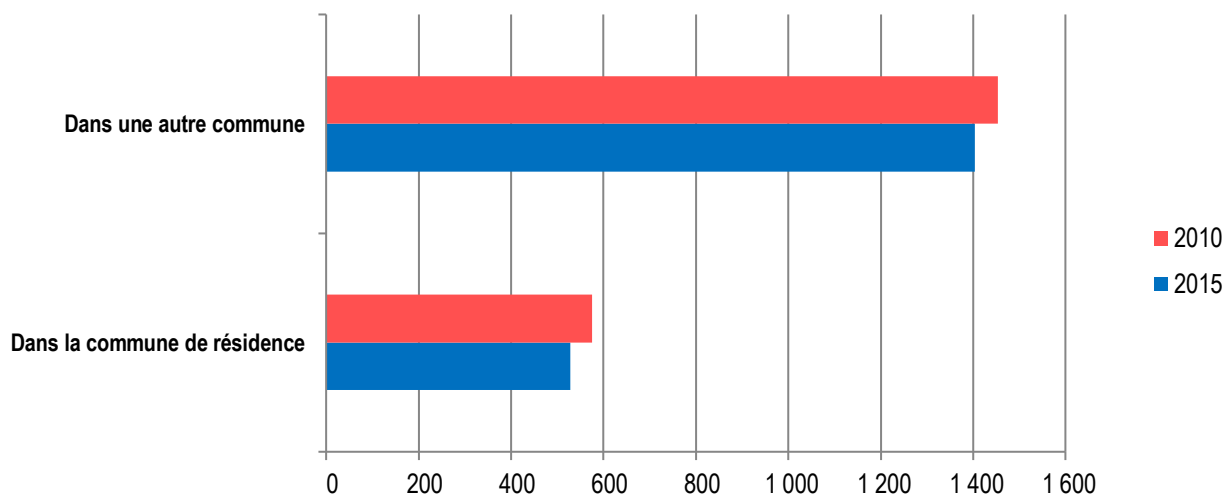
**Evolution des parts de chaque catégorie socio-professionnelle
CC du Pays de Chalindrey**



Concernant le lieu de résidence des actifs ayant un emploi on constate :

- La majorité des actifs ayant un emploi ne travaille pas sur la commune de résidence. Très peu travaillent et vivent sur la même commune.
- Sur la dernière période de recensement (2010/2015), on note une baisse du nombre d'actifs ayant un emploi. Ce dernier passe de 2 029 à 1 932 personnes. L'augmentation du chômage, le départ à la retraite et les migrations de population sont des facteurs probables de cette évolution.

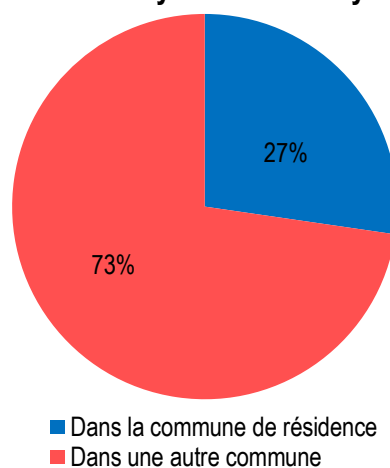
Lieu de travail des actifs ayant un emploi, résidant sur le territoire de l'ex CC du Pays de Chalindrey



- Au regard de la tendance observée, le territoire est largement concerné par les déplacements pendulaires (domicile – travail). 1 404 personnes effectuent des déplacements pour se rendre sur leur lieu de travail ce qui représente près de 73% de la part totale des actifs ayant un emploi.
- Les déplacements au sein de l'ex Communauté de communes du Pays de Chalindrey sont également comptabilisés, de même que les déplacements hors du département.

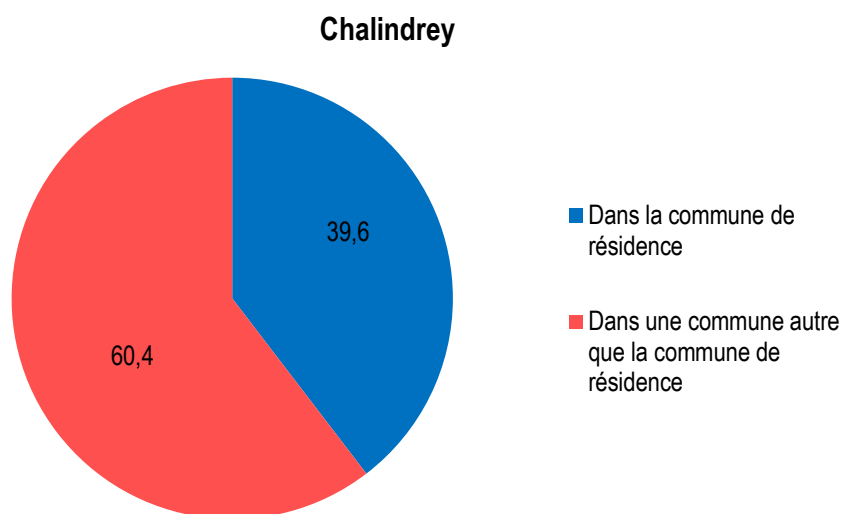
Répartition des lieux de travail des actifs CC Pays de Chalindrey

- En parallèle, 528 personnes représentant 27,3% de la part totale des actifs ayant un emploi, résident et travaillent au sein de la même commune.
- L'emploi local apparaît relativement important sur le territoire intercommunal.

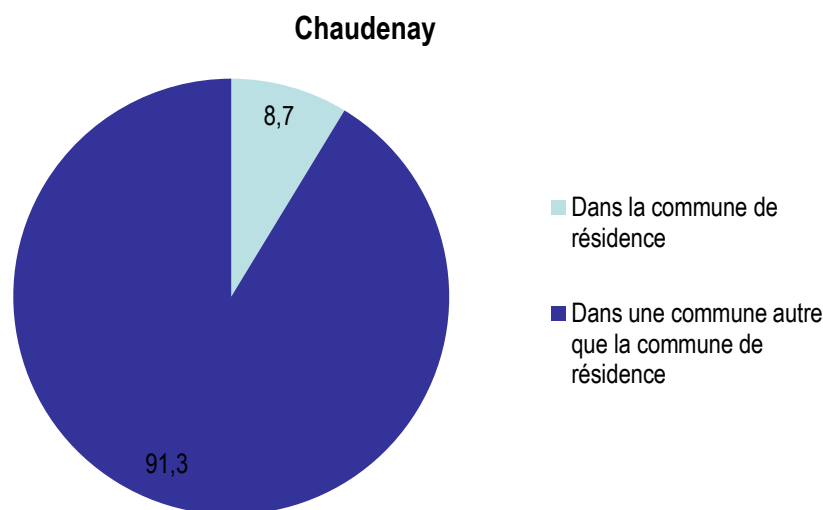


- CHALINDREY se différencie dans sa répartition, présentant logiquement un nombre de personnes travaillant directement dans la commune plus important que la moyenne du territoire, soit 39,6 %. La zone d'activité et la zone industrielle influencent sans doute la répartition des actifs ayant un emploi, de même que la concentration de commerces et services au sein de la commune.

- L'offre d'emploi y est logiquement plus importante que pour les autres communes de l'ex CC du Pays de Chalindrey. Si cela favorise l'emploi local et une part importante d'actifs ayant un emploi résidant et travaillant sur Chalindrey, cela draine également les actifs des communes voisines.



- A l'inverse, près de 60% des actifs ayant un emploi résidant à Chalindrey travaillent dans une autre commune. Cette tendance se dessine également sur les communes de VIOLOT, LES LOGES ou encore RIVIERES-LE-BOIS pour ce qui est des proportions. L'ensemble de référence n'est toutefois pas le même dans la mesure où la population d'actifs de Chalindrey est largement supérieure à celle recensée sur les communes citées précédemment.

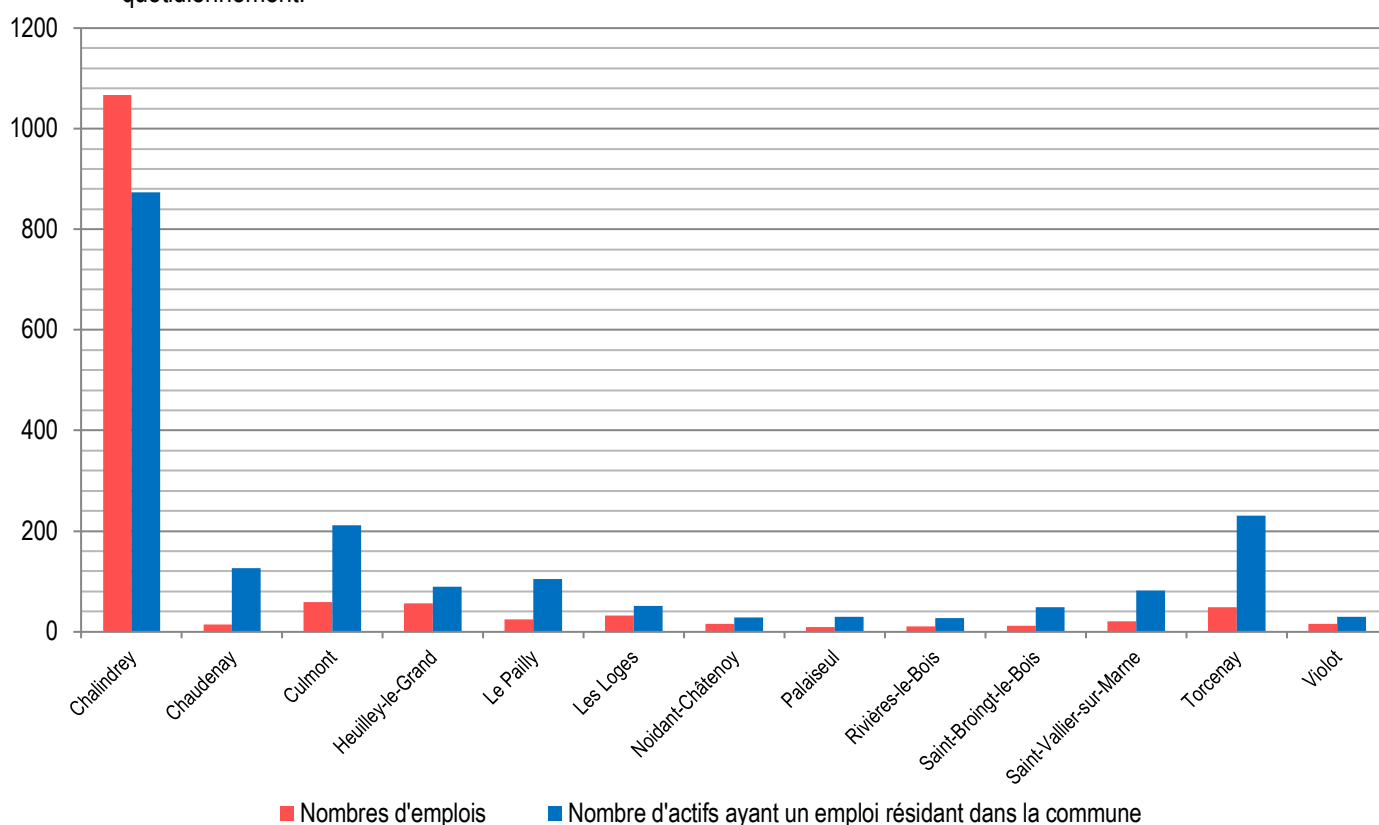


- La commune de CHAUDENAY se distingue de CHALINDREY en illustrant une importante majorité d'actifs ayant un emploi travaillant sur une autre commune que celle de résidence. Moins de 9% des actifs (ayant un emploi) résident et travaillent à CHAUDENAY. Les communes de PAILLY et SAINT-BROINGT-LE-BOIS sont concernées de la même manière. Ce type de configuration induit des déplacements pendulaires relativement importants selon les ensembles de référence.

- Les autres communes de l'ex CC du Pays de Chalindrey, soit PALAISEUL, HEUILLEY-LE-GRAND, NOIDANT-CHÂTENAY, CULMONT, SAINT-VALLIER-SUR-MARNE ou encore TORCENAY, indiquent un rapport semblable à celui présenté sur la commune de CHAUDENAY. Celui apparaît toutefois moins marqué. La part d'actifs ayant un emploi résidant et travaillant sur la commune oscille entre 14 % et 22 %, se rapprochant sensiblement de la tendance observée à l'échelle de l'ex CC du Pays de Chalindrey.

Nombre d'emplois et population active

- Il est intéressant d'analyser les emplois offerts par le territoire en comparaison avec la population active, faisant ressortir l'attraction que peut constituer une commune ou la nécessité pour la population de se déplacer quotidiennement.



- La quasi-totalité des communes du territoire présente un nombre d'emploi inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur ces mêmes communes. Seule la commune de CHALINDREY illustre la tendance inverse.

- Concernant CHALINDREY, on peut facilement supposer que l'emploi local attire des actifs d'autres communes, puisqu'elle joue le rôle de pôle urbain de proximité. Les autres communes traduisent un profil davantage rural, polarisé par CHALINDREY et les pôles urbains environnants (CHAUMONT, LANGRES, etc.).

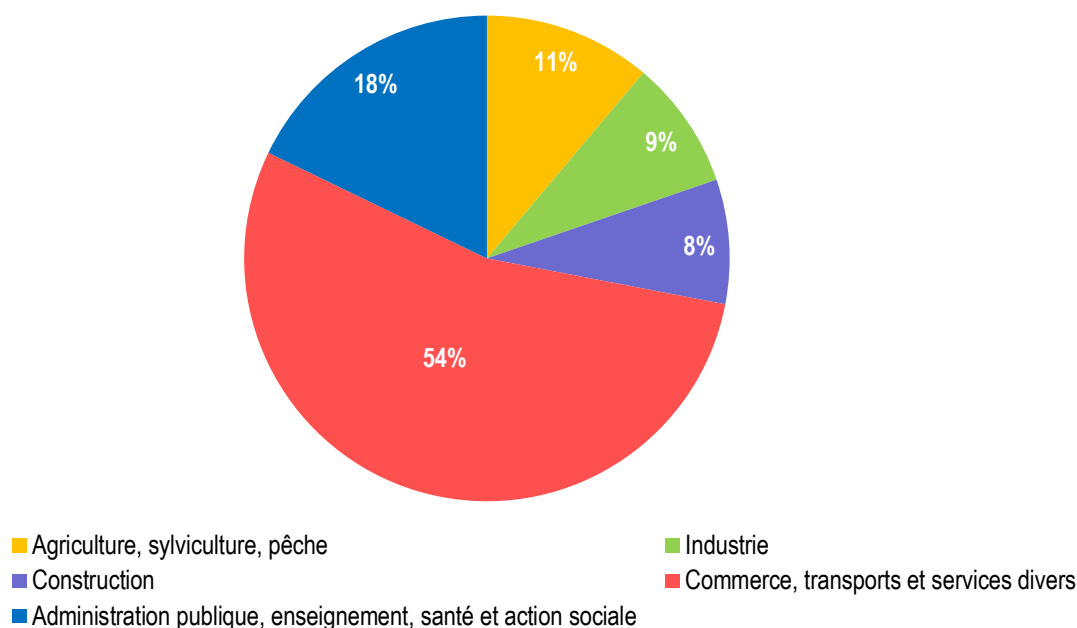
- Ces communes ont ainsi une fonction plus orientée vers le résidentiel. Les emplois, peu présents sur ces communes concernent principalement les activités liées au service public (services de la mairie...), aux commerces de proximité et aux entreprises ponctuellement implantées.

- Ce type de configuration favorise logiquement les déplacements pendulaires.

	Nombres d'emplois	Nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune	Indicateur de concentration	Taux d'activité
CHALINDREY	1067	873	122,2	49,1
CHAUDENAY	14	126	11,1	53,8
CULMONT	59	212	27,8	48,4
HEUILLEY LE GRAND	56	89	63,3	54,8
LE PAILLY	24	105	22,8	52,5
LES LOGES	32	51	62,9	52,4
NOIDANT CHÂTENAY	16	28	57,9	41,4
PALAISEUL	9	30	31,2	68,2
RIVIERES LE BOIS	11	27	40,6	50,0
SAINT BROINGT LE BOIS	12	49	24,3	67,3
SAINT VALLIER SUR MARNE	21	82	25,6	56,3
TORCENAY	49	231	21,3	53,7
VIOLOT	15	29	51,6	53,2

- L'indicateur de concentration de l'emploi de l'INSEE permet de mettre en lumière le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi résident sur ce territoire. On constate que la concentration de l'emploi est plus élevée que le nombre d'emplois existants sur la commune de CHALINDREY. L'indice de concentration de l'emploi s'élève à 122,2.
- A l'opposé, c'est la commune de CHAUDENAY qui indique l'indice de concentration le plus bas. Ce dernier s'élève à 11,1 et signifie concrètement qu'il y a moins d'emplois que d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune, ce qui concorde avec le profil rural et résidentiel des communes environnantes de CHALINDREY.
- Le taux d'activité sur l'ex CC du Pays de Chalindrey oscille entre 41,4 et 68,2. Le taux d'activité le plus bas concerne la commune de NOIDANT-CHÂTENAY tandis que le plus élevé est retenu à PALAISEUL. Il convient néanmoins de nuancer cette tendance en prenant en compte l'effectif de population.

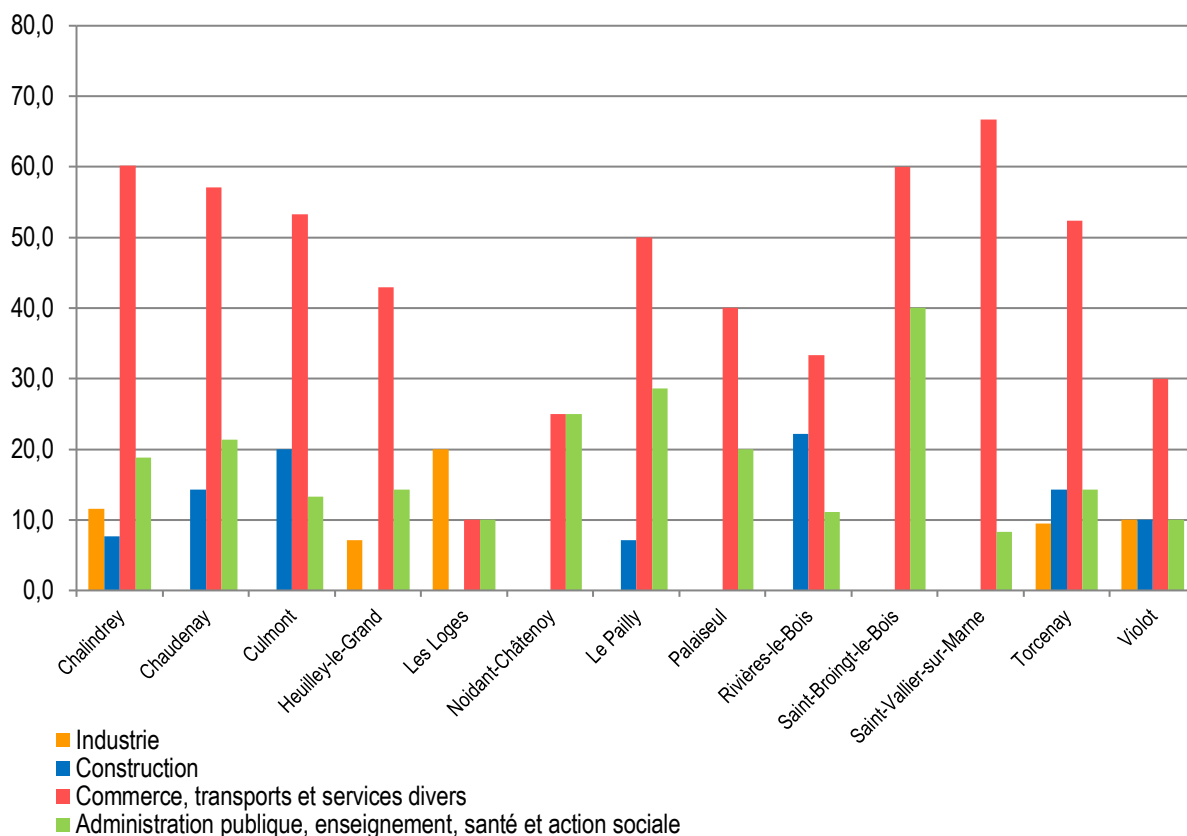
Typologie des entreprises du territoire*



- Concernant les établissements actifs sur le territoire de l'ex Communauté de Communes, l'INSEE en recense 314 en 2015, soit 97 de plus qu'en 2009 (217 établissements). Ces établissements sont de taille différente et évoluent dans différents secteurs d'activité. Ils participent au fonctionnement ainsi qu'à l'attractivité du territoire de manière générale.
- En détail, le recensement fait état d'une majorité d'établissements dans le domaine du commerce, du transport et services divers. Cette catégorie de l'INSEE comptabilise également les commerces et réparation automobile. Près de 54% des établissements recensés à l'échelle de l'ex CC du Pays de CHALINDREY concernent ce secteur d'activité. C'est en outre le secteur qui emploie le plus d'actifs.
- Le deuxième secteur d'activité le mieux représenté est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Celui représente alors 18% du total des établissements, ce qui représente un effectif de 56 établissements.
- L'agriculture est également relativement bien représentée avec 11% du total du territoire. Cela correspond concrètement à 35 établissements dans ce secteur d'activité.
- Les activités industrielles et de constructions sont les moins nombreuses puisqu'elles représentent respectivement 9% et 8% du total intercommunal.
- Malgré le caractère rural du territoire, on peut constater que le tissu commercial et divers est relativement développé, assurant, dans une moindre mesure l'attractivité du territoire, notamment du point de vue de l'emploi et des besoins des habitants.
- La commune de CHALINDREY centralise près de 57% du total des établissements actifs recensés à l'échelle de l'ex CC du Pays de CHALINDREY.

Part de chaque secteur d'activité par commune

■ Le graphique ci-dessous vise à présenter la part de chacun des domaines d'activité des entreprises, par commune. Chaque commune représente donc un total respectif de 100 %. Les activités agricoles ne sont pas comptabilisées dans les données présentées.



CHALINDREY : 178 entreprises
CHAUDENAY : 13 entreprises
CULMONT : 13 entreprises
HEUILLEY LE GRAND : 9 entreprises
LES LOGES : 4 entreprises

NOIDANT CHÂTENAY : 2 entreprises
LE PAILLY : 12 entreprises
PALAISEUL : 3 entreprises
RIVIERES LE BOIS : 6 entreprises
SAINT BROINGT LE BOIS : 5 entreprises

SAINT VALLIER SUR MARNE : 9 entreprises
TORCENAY : 19 entreprises
VIOLOT : 6 entreprises

■ Logiquement, ce sont les établissements relatifs au commerce, transport et services divers qui sont les mieux représentés en termes de proportions. On note à ce titre que l'ensemble des communes indique l'existence de ce type d'établissement, ce qui n'est pas le cas pour l'industrie ou la construction.

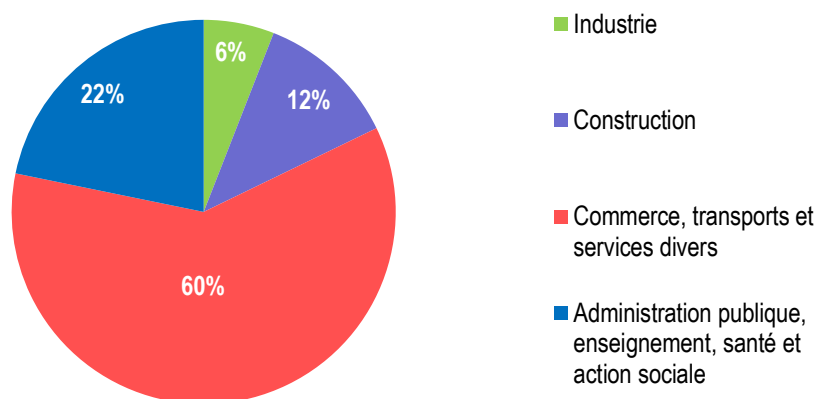
■ Pour 6 communes de l'ancienne intercommunalité, le commerce représente plus de 50% du paysage des activités. Sont concernées : CHALINDREY, CHAUDENAY, CULMONT, SAINT-BROINGT-LE-BOIS, SAINT-VALLIER-SUR-MARNE et TORCENAY.

■ Seules les communes de CHALINDREY, CHAUDENAY, CULMONT, LE PAILLY, RIVIERES-LE-BOIS, TORCENAY, VIOLOT disposent d'établissements liés au domaine d'activité de la construction.

■ Pour ce qui est des établissements à caractère industriel, 5 communes sont concernées. Il s'agit de CHALINDREY, D'HEUILLEY-LE-GRAND, des LOGES, de TORCENAY et de VIOLOT.

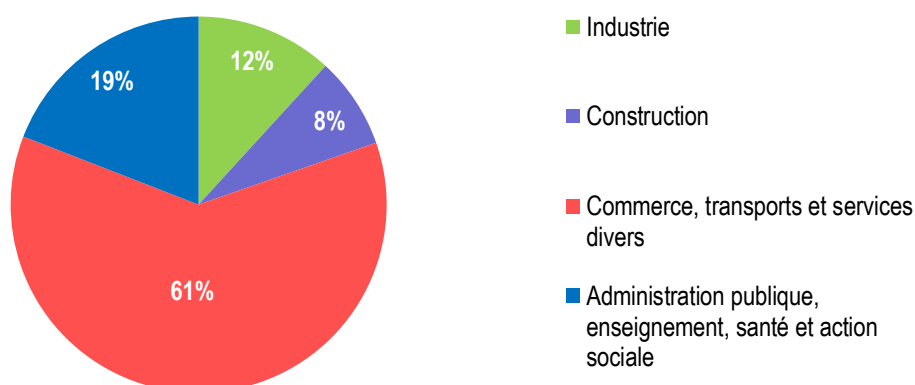
- Une analyse de la typologie des entreprises peut être effectuée en considérant le territoire d'études selon deux entrées : la première concerne le territoire de l'ex Communauté de Communes sans CHALINDREY, alors que la seconde interroge uniquement la ville de CHALINDREY. On constate alors que la commune de CHALINDREY indique un profil semblable au regroupement des autres communes du Pays de Chalindrey.

Typologie des entreprises du territoire de la Communauté de Communes, hors CHALINDREY



- Le reste du territoire s'inscrit dans la continuité des tendances observables à l'échelle de CHALINDREY, notamment concernant la part d'établissements relatifs au commerce, au transport et services divers. Il en va de même concernant les établissements liés à l'administration publique, à l'enseignement, à la santé et l'action sociale où les proportions sont assez similaires.
- On note toutefois des différences dans les domaines de l'industrie et de la construction. A l'échelle du territoire, la part des établissements à caractère industriel s'élève à 6%. La commune de CHALINDREY indique le double, soit 12% puisqu'elle concentre la plupart des établissements évoluant dans ce domaine d'activité.
- La part des établissements du domaine de la construction est plus importante pour le reste des communes que pour Chalindrey, soit 12% contre 8%. Ces établissements concernent davantage de petits artisans dont l'activité n'est pas nécessairement fixée sur la commune d'implantation, contrairement aux commerces de proximité qui dépendent de leur clientèle communale. Ils peuvent donc installer leur siège (et entrepôts, ateliers, etc.) au sein de communes à faible population.
- Si les proportions peuvent être identiques, les effectifs tendent à montrer le poids de la commune de Chalindrey au sein de l'ancienne intercommunalité. C'est sur cette commune que la majeure partie des établissements est concentrée, et ce, pour l'ensemble des domaines d'activité de manière générale.

Typologie des entreprises de la commune de CHALINDREY



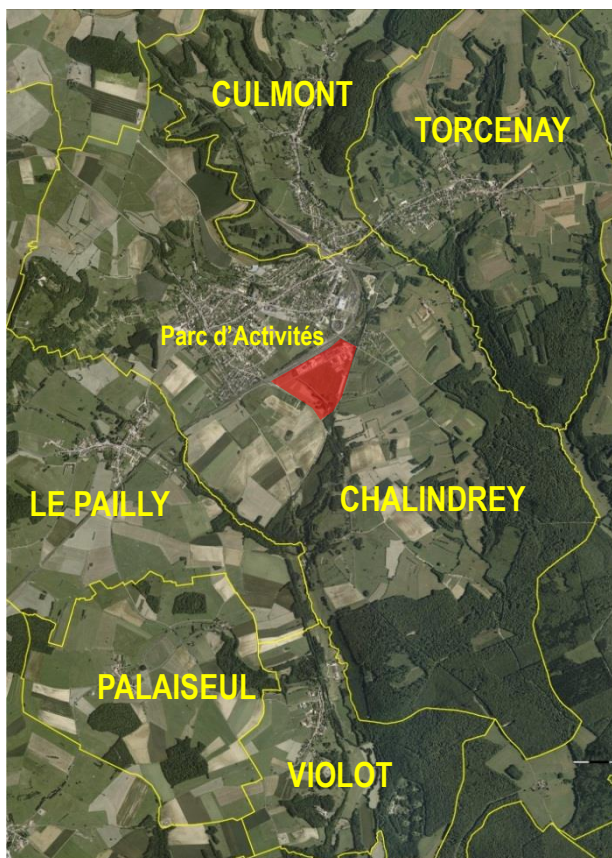
Focus sur le Parc d'Activités de CHALINDREY Grand Est (ou Zone Industrielle des Moulières)

■ Quelques données sur cette zone :

- Elle a été créée et financée entre 1996 et 2006 sur la base d'un projet de zone d'aménagement concerté.
- Une zone préexistante des années 1970 était localisée à cet endroit.
- Elle représente près de 300 emplois, principalement occupés par les habitants des environs.
- Sa superficie est de 37 ha, avec une quinzaine d'entreprises implantées (ce qui représente 10% des entreprises et établissements de la Communauté de Communes).
- Au total, une centaine d'hectares sont tenus par la Communauté de Communes. Ils constituent une réserve foncière destinée à l'extension possible de la Zone industrielle des Moulières.
- Elle s'inscrit dans le maillage de zone d'activités implanté autour du pôle langrois.

■ Ses évolutions récentes :

- Elle reste tournée vers les activités artisanales (construction) et industrielles. Une branche automobile y est également présente.
- Sa diversification tient en l'implantation d'une plateforme bimodale rail-route. Des projets de diversification liés à l'utilisation de cette plateforme sont à l'étude, en particulier un projet de site de démantèlement de wagons de voyageurs. Ce projet prendrait appui sur le site SNCF implanté au Nord de la zone des Moulières.



Localisation de la Zone Industrielle des Moulières

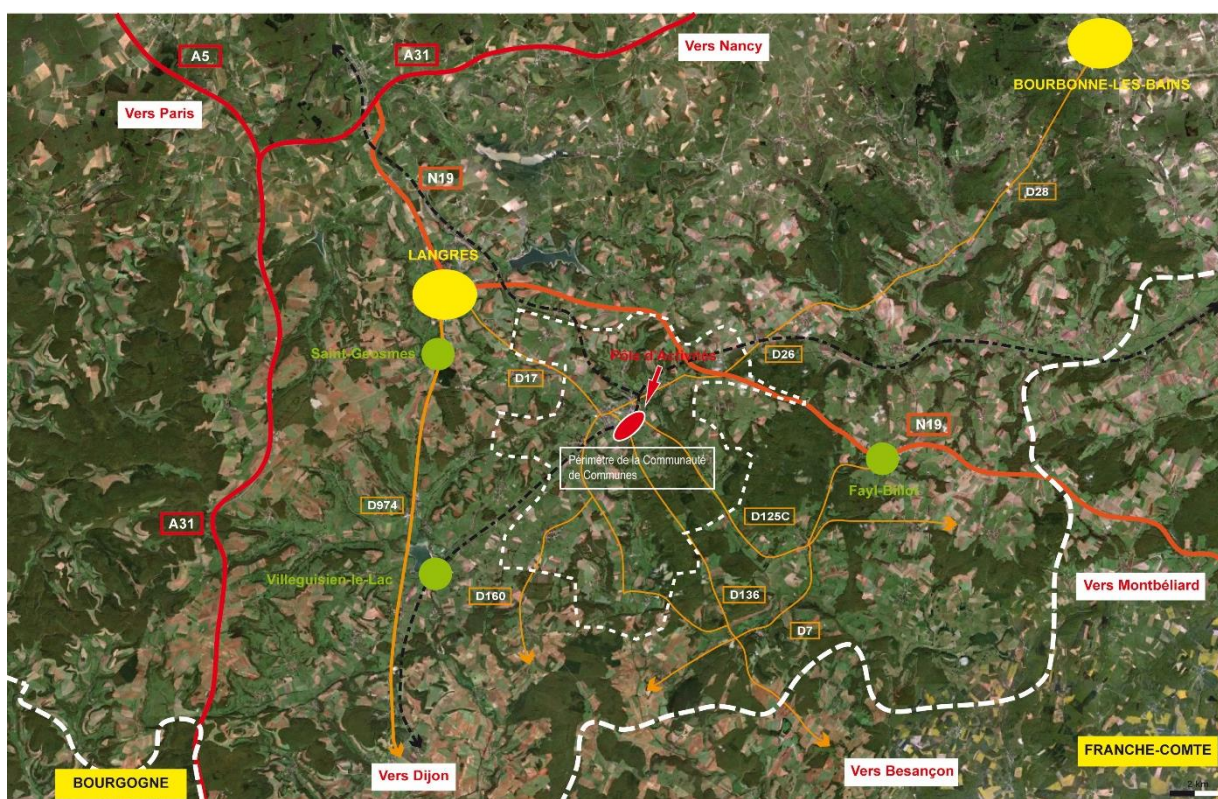
Source : CCPC

Accessibilité à la zone

En voiture :

■ Le Parc d'Activité dispose globalement d'une bonne accessibilité : situé à proximité de LANGRES, il bénéficie des infrastructures routières mises en place autour de ce pôle, constituées notamment par :

- L'autoroute A 31, qui contourne LANGRES au Nord puis à l'Ouest et permet de rejoindre d'un côté l'agglomération Dijonnaise et de l'autre NANCY, METZ, puis le Luxembourg. Une bifurcation vers l'autoroute A5 permet de rejoindre PARIS.
- La RN 19 qui traverse une partie du territoire intercommunal et permet de rallier VESOUL et MONTBELIARD.
- Un réseau de routes départementales gravitant autour de LANGRES et CHALINDREY. La RD 974 permet ainsi de rejoindre DIJON, tandis que la RD17 relie LANGRES à CHALINDREY et au PAILLY. D'autres routes départementales permettent de lier l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.



Accessibilité de l'intercommunalité par les réseaux routiers et ferroviaires

Source : viamichelin

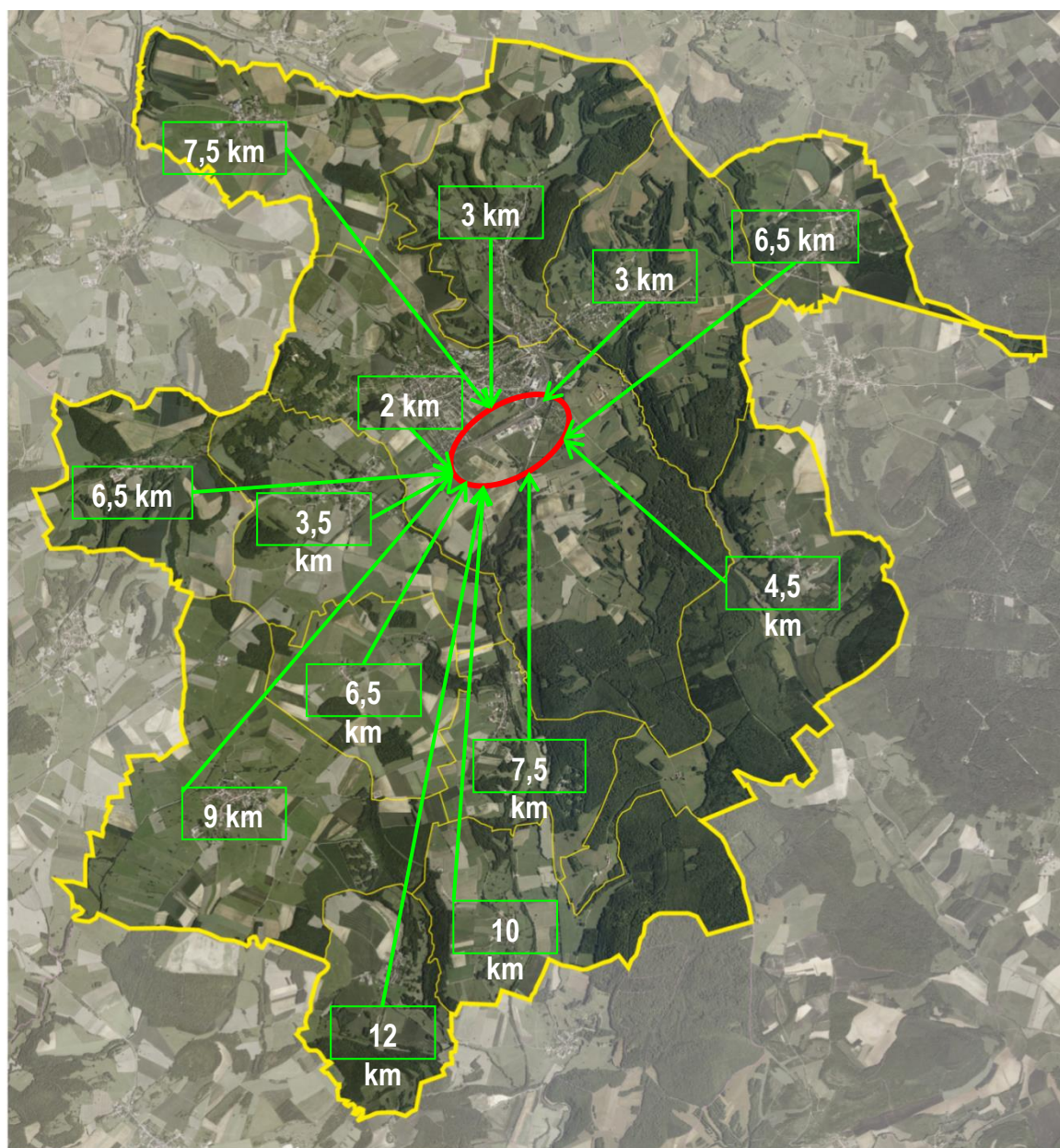
En transport collectif :

■ En train, la ville de CHALINDREY constituant un nœud ferroviaire important. Quatre grandes lignes passent en gare de CULMONT-CHALINDREY. Il s'agit des lignes PARIS-MULHOUSE, LYON-DIJON-REIMS et LYON-DIJON-NANCY.

- En bus, la CC du Pays de Chalindrey fait partie du réseau de transport à la demande U.T.I.L.E. (Usagers Transportés Intégrant LANGRES et ses Environs). Ce réseau permet de relier les communes de l'intercommunalité entre-elles et avec le pôle de LANGRES – SAINT GEOSMES.

Accessibilité pour les communes de la Communauté de Communes

En voiture, globalement, l'accessibilité à la zone est facile, toutes les communes étant à moins de 13 km, ce qui représente environ 15 minutes de trajet en voiture.



Distance (en voiture) de chaque commune par rapport à la zone d'activités

Source : viamichelin

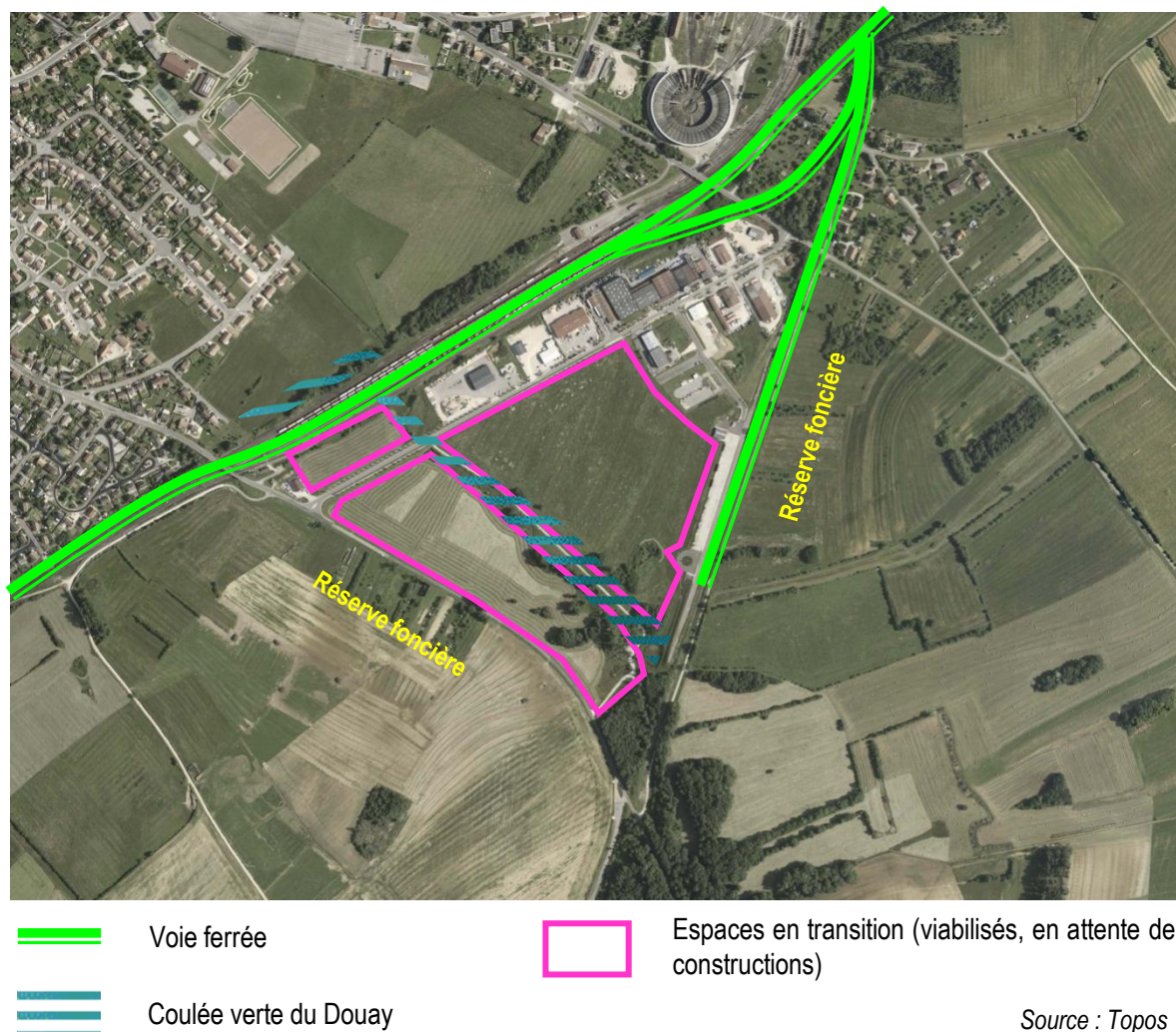
En mode de déplacement doux (vélo), la Zone Industrielle se situe à :

- 7 minutes de CHALINDREY centre
- 27 minutes de CHAUDENAY
- 13 minutes de CULMONT
- 38 minutes d'HEUILLEY LE GRAND
- 14 minutes de LE PAILLY
- 20 minutes de LES LOGES
- 27 minutes de NOIDANT CHÂTENAY
- 26 minutes de PALAISEUL
- 40 minutes de RIVIERES LE BOIS
- 49 minutes de SAINT BROINGT LE BOIS
- 31 minutes de SAINT VALLIER SUR MARNE
- 13 minutes de TORCENAY
- 27 minutes de VIOLOT

Conclusions

- On constate que pour les communes de l'ex CC du Pays de Chalindrey, le Parc d'activités, par sa proximité et son accessibilité, représente une offre en espaces industriels constructibles importante.
- A une échelle élargie, ce Parc d'Activités reste en concurrence (pour les activités économiques hors commerces) avec le Parc d'activités de LANGRES Nord-ROLAMPONT et la Zone d'Activités des Franchises localisées au Sud de LANGRES. Respectivement ces deux zones disposent de 11 ha et 10 ha disponibles à la vente. Le prix de vente au mètre carré est compris, pour ces deux zones, entre 5,40€ et 8,40€.
- Comparativement, le Parc d'Activités de CHALINDREY Grand-Est dispose de 27 ha disponibles de suite. Le prix de vente au mètre carré est identique au précédent.
- Il est également à noter que chacune des zones d'activités dispose de réserves foncières encore non viabilisées. Celles-ci représentent 18 ha pour le Parc d'Activités de LANGRES Nord-ROLAMPONT, 20 ha pour la Zone d'Activité des Franchises et 65 ha pour le Parc d'Activités de CHALINDREY Grand-Est.

Les contraintes liées à la Zone Industrielle :



La cartographie ci-dessus fait apparaître les différentes contraintes auxquelles est soumise la Zone Industrielle des Moulières. Une éventuelle extension est possible et prévue par l'intercommunalité. Mais celle-ci est canalisée par :

- La voie ferrée au Nord et à l'Est de la zone.
- Le ruisseau du Douay qui constitue une coulée TVB avec des éléments paysagers.
- La présence d'espaces viabilisés vierges de toute construction.

La Communauté de Communes dispose de la propriété du foncier en contact direct avec la zone actuellement prévue.

Bien desservie par une large voirie et disposant d'une plate-forme bimodale, la Zone Industrielle des Moulières conserve un potentiel important concurrencé par les autres zones d'activité proches de LANGRES.

Focus sur la zone d'activité économique du Château du Mont

■ Quelques données sur cette zone :

- Elle a été créée en 2006, autour de la Maison des Entreprises.
 - Elle représente une quinzaine d'emplois principalement liés aux activités artisanales.
- La « Maison des Entreprises » est une pépinière d'entreprise, elle propose des locaux aux créateurs d'entreprises souhaitant démarrer une activité nouvelle.
- Cette activité d'aide aux entreprises est confortée par la réhabilitation d'un hangar de 600m² qui permettra d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de la ZAE du Château du Mont.



Localisation de la ZAE du Château du Mont

Source : Topos

Services et équipements

La collecte des déchets

- Culmont, Saint-Vallier-sur-Marne, Torcenay : le lundi
- Chalindrey : le mardi
- Chaudenay : le mercredi
- Saint-Broingt-le-Bois : le jeudi
- Heuilley-le-Grand, le-Pailly, Noidant-Chatenoy, Rivières-le-Bois, Palaiseul, Violot : le vendredi

- Les emballages en verre sont déposés dans les bornes à verre.

Déchets en verre acceptés : bouteilles, bocaux, pots sans couvercle, verre de parfums et d'hygiène (hors pharmacie).

- Les déchets recyclables (en sac ou en bac) sont collectés en porte-à-porte :
 - Semaine paire : sac ou bac bleu (appelés Corps Plats)
 - Semaine impaire : sac ou bac jaune (appelés Corps Creux)

Déchets recyclables acceptés, appelés Corps Plats (sac ou bac bleu) : magazines, prospectus, journaux, catalogues, cahiers, livres, courrier, enveloppes, carton d'emballage < 50 x 50 cm.

Déchets recyclables acceptés, appelés Corps Creux (sac ou bac jaune) : bouteilles aplaties dans la longueur, flacons en plastiques, emballages métalliques, boîtes de conserve, briques alimentaires, barquettes en aluminium, papier aluminium sous forme de boule < 7cm.

- La déchetterie de référence pour l'ensemble des communes de l'études est située à Chalindrey au niveau de la ZA des Moulières.

CHALINDREY

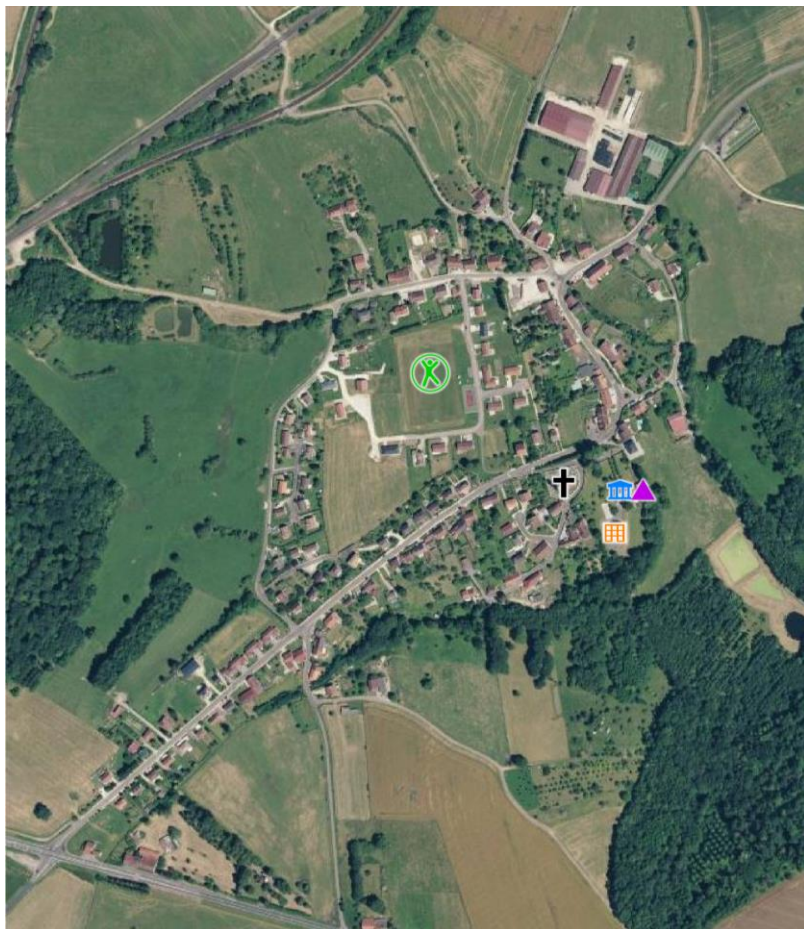


 Mairie	 Eglise	 Déchetterie
 Collège / école élémentaire	 Local pompier	
 Salle	 Bibliothèque	
 Equipement de sport	 Cinéma	

Source : Topos

- CHALINDREY dispose d'équipements nombreux permettant de répondre aux besoins de la commune et de ses habitants. La mairie siège à proximité de l'entrée principale de la ville, non loin de l'église catholique.
- Trois établissements scolaires sont recensés : un collège, une école maternelle et une école primaire. Au total les effectifs sont d'environ 500 élèves. Ces établissements sont bien reliés et disposent d'une bonne accessibilité. Le Centre Intercommunal de l'Action Sociale propose un accompagnement périscolaire.
- Les équipements sportifs sont implantés au Sud-est de la rue Diderot, comprenant des terrains de football, un terrain de basket, des cours de tennis plein air, un boulodrome et un skate-parc. Le centre socio-culturel propose également des activités sportives et un gymnase intercommunal est implanté à proximité du collège Henri Vincenot. Une bibliothèque et un cinéma associatif sont également implantés dans la commune.
- Le centre socio-culturel dispose de trois salles municipales.
- La seule déchetterie du territoire est située sur CHALINDREY.
- En globalité les équipements de CHALINDREY sont diversifiés et complémentaires. Le tissu associatif y est développé avec des dizaines d'associations.

CHAUDENAY

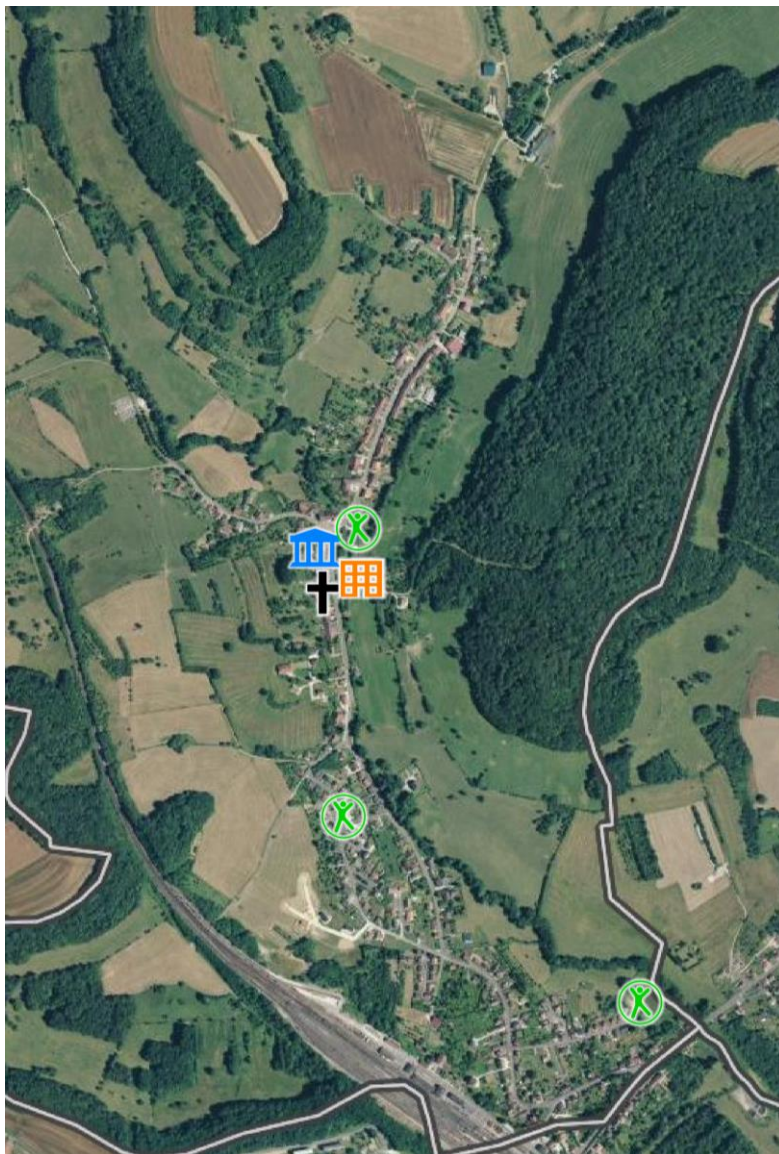


- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------|
|  | Mairie |  | Equipement de sport |
|  | Collège / école élémentaire |  | Eglise |
|  | Salle | | |

Source : Topos

- CHAUDENAY se compose d'une mairie et d'une école incluse au regroupement pédagogique intercommunal de CHAUDENAY-CORGIRNON. La mairie accueille également une salle des fêtes.
- L'église est localisée au centre de la commune à proximité de l'école et de la mairie.
- Un terrain de foot, un terrain de tennis et une table de ping-pong localisés entre la rue du Roille et la rue des Noyers constituent les équipements sportifs communaux. Quelques associations animent la vie collective du village.

CULMONT



- | | |
|--|---|
|  Mairie |  Equipement de sport |
|  Collège / école élémentaire |  Eglise |

Associations :

- Association bien vivre à Culmont
- Association culture et loisirs
- Association à la source du Saolon
- Association des chasseurs

Source : Topos

- Les équipements de CULMONT se composent d'une mairie joutée par l'église aux abords de la rue principale. L'école (incluse au regroupement pédagogique intercommunal de CULMONT-SAINT VALLIER SUR MARNE-TORCENAY) est localisée en face de la mairie. Elle accueille une soixantaine d'élèves.
- Un boulodrome est implanté rue Charles Maitret. Un espace pique-nique est localisé à proximité de l'école. Un second boulodrome est situé rue des Petits Près, à proximité d'un étang de pêche.

HEUILLEY LE GRAND

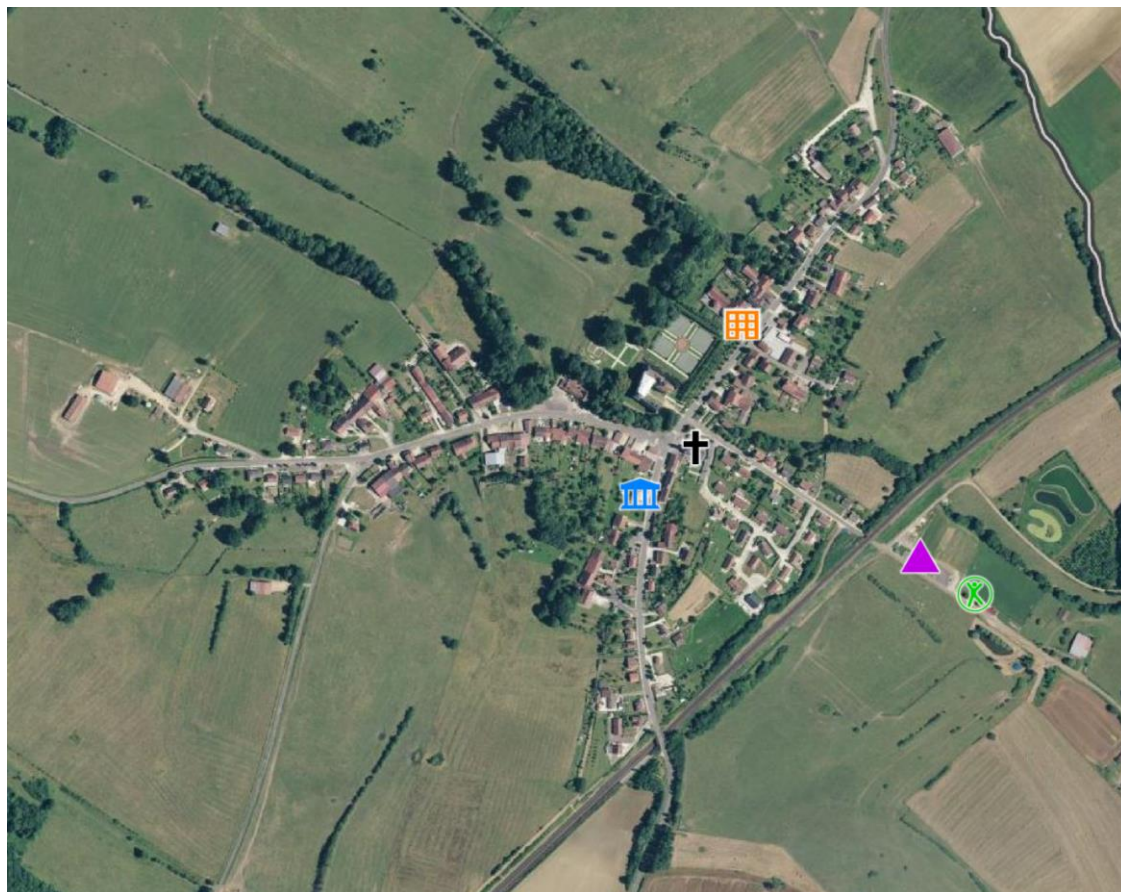


Source : HOLEA

- | | |
|---|--|
|  Mairie |  Eglise |
|  Collège / école élémentaire |  Bibliothèque |
|  Equipement de sport | |

- HEUILLEY LE GRAND présente elle aussi des équipements habituels dans les communes rurales, la mairie étant implantée rue de la Mairie à proximité de l'église.
- L'école se situe Place de mairie, et constitue un regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de HEUILLEY-COTTON. Elle accueille une vingtaine d'élèves.
- Une bibliothèque est également implantée dans la mairie.
- Un terrain de sport est visible à proximité de l'entrée Nord-Est de la commune. Quelques associations animent la vie collective du village.

LE PAILLY



-  Mairie
-  Collège / école élémentaire
-  Eglise
-  Equipement de sport
-  Salle

Source : Topos

- LE PAILLY présente des équipements semblables aux autres communes. La mairie est localisée à proximité de l'église, rue de la Nouette. Le groupe scolaire Jean-Baptiste Leboeuf est localisé rue du Breuil de Saint-Germain. L'établissement accueille environ 65 élèves. Au Sud-Est sont implantés une salle des fêtes et un terrain de sport. Quelques associations animent la vie collective du village.

LES LOGES



 Mairie  Eglise

Source : Topos

- LES LOGES possède uniquement une mairie et une église situées au centre du village, le long de la rue des Chênes.

NOIDANT CHÂTENROY

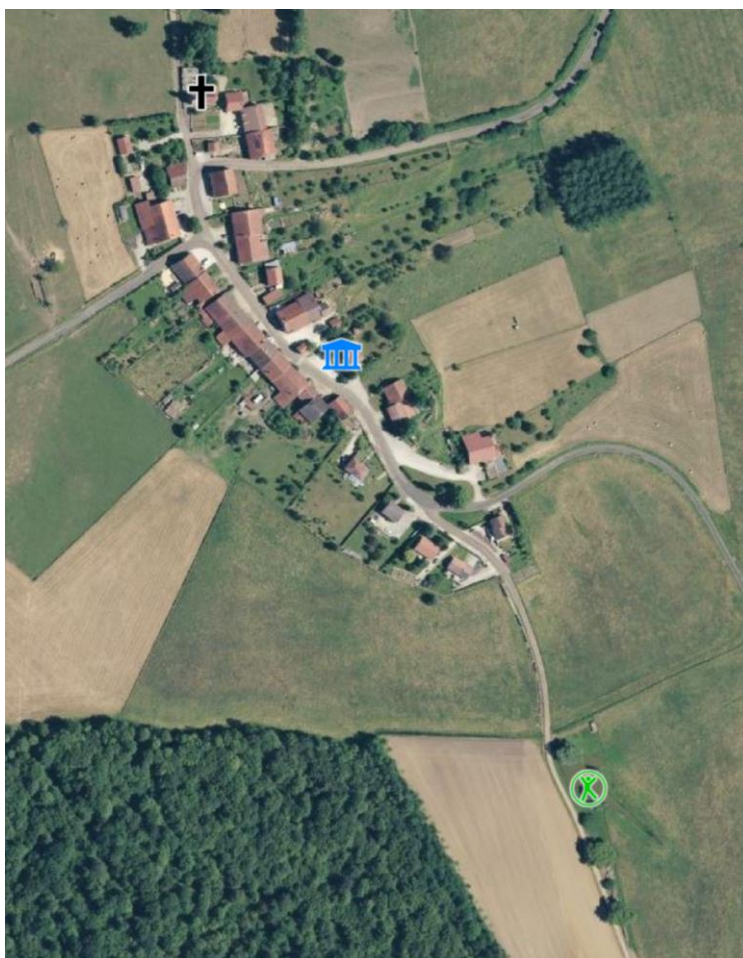


 Mairie  Eglise

Source : Topos

- NOIDANT CHÂTENROY dispose uniquement d'une mairie et d'une église implantées au centre du village, le long de la Grande Rue. Quelques associations animent la vie collective du village.

PALAISEUL



Mairie



Eglise

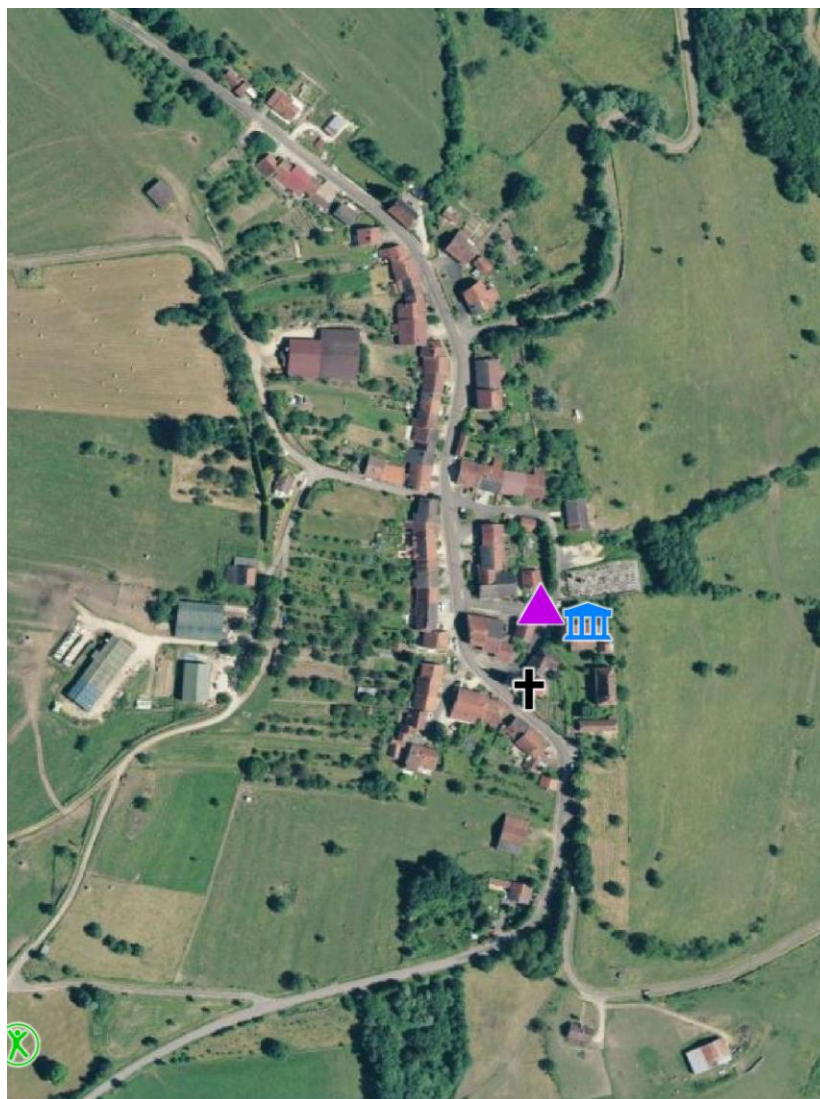


Equipement de sport / loisir

Source : Topos

- PALAISEUL présente un petit nombre d'équipements. La commune dispose uniquement d'une mairie et d'une église, localisées le long de la rue principale de la commune (rue Charme Fleury).
- Un étang de pêche est implanté au Sud des dernières habitations de la commune.

RIVIERES LE BOIS



Source : Topos

- RIVIERES LE BOIS possède une mairie et une église, localisées au centre de la commune. Une salle municipale est également implantée à proximité de la mairie.
- Un étang communal est implanté au Sud-Ouest de la commune.

SAINT BROINGT LE BOIS



Source : Topos

- SAINT BROINGT LE BOIS dispose d'une mairie et d'une église, localisées au centre de la commune. Un centre de formation professionnel en alternance est localisé rue de la Seignère, à l'extrémité Nord du bourg. Il accueille des élèves d'un niveau 4e à un niveau Bac et est géré par La Maison Familiale Rurale. Ce centre dispose de son propre terrain de sport.
- Un terrain de loisirs communal est implanté à proximité l'entrée Sud de la commune. Il se divise entre un terrain de sport et un espace pique-nique.

SAINT VALLIER SUR MARNE



 Mairie

 Eglise

Source : Topos

 Equipement de sport / loisir

- SAINT VALLIER SUR MARNE dispose d'une mairie et d'une église, localisées de part et d'autre de la rue des Charrières. Une table de ping-pong accolée à un local municipal est implantée rue d'En Bas. Quelques associations animent la vie collective du village.

TORCENAY

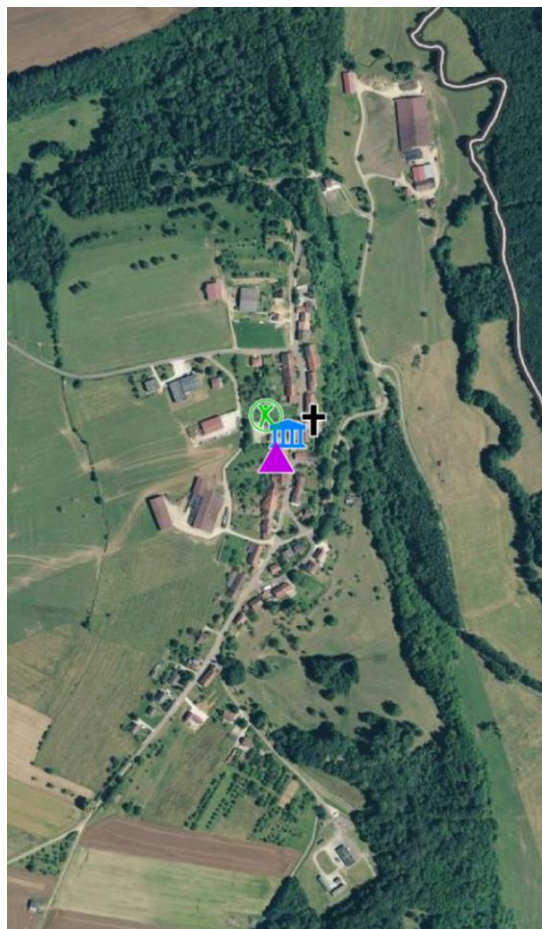


Source : Topos

- | | |
|--|---|
|  Mairie |  Salle |
|  Equipement de sport / loisir |  Ecole |
|  Eglise | |

- TORCENAY présente une mairie et d'une église, localisées Place de la mairie. L'école est accolée à la mairie et fait partie du regroupement pédagogique intercommunal de CULMONT - SAINT VALLIER SUR MARNE - TORCENAY. Elle dispose de deux salles de classes.
- Un boulodrome est implanté rue Pasteur. Un terrain de sport et une salle des fêtes sont localisés rue du Maquis. Un étang de pêche (plan d'eau du Noribaud) est implanté au Nord de la rue Pasteur. Quelques associations animent la vie collective du village.

VIOLOT



Mairie



Eglise



Equipement de sport / loisir



Salle

Source : Topos

- VIOLOT possède une mairie et une église, localisées au centre de la commune, de part et d'autre de la Grande Rue. Une salle des fêtes est implantée à l'arrière de la mairie, ainsi qu'un boulodrome / aire de jeux. Un parc de loisirs privé est également implanté plus au Sud de la commune.

En conclusion :

- De manière générale, on constate que le territoire de l'ex Communauté de Communes du Pays de Chalindrey dispose d'une offre en équipement diversifiée et complémentaire, permettant ainsi de répondre aux besoins des habitants. Le territoire fonctionne alors sur un principe de complémentarité qui assure un soutien aux communes les moins pourvues. La proximité géographiques des villages en centres urbains favorise ce rapport.
- Dans le cadre de l'ancienne intercommunalité, les équipements de cet ordre sont localisés principalement à CHALINDREY. L'ex CC du Pays de Chalindrey fait désormais partie de la CC des Savoir-Faire et nombre d'équipements intercommunaux sont toujours situés sur la commune de CHALINDREY, notamment en ce qui concerne le domaine de la santé.

Synthèse du diagnostic

Milieu physique

- Le territoire de l'ex Communauté de Communes du Pays de CHALINDREY est concerné par un relief non négligeable, particulièrement dans la partie Nord-Ouest, aux abords du plateau de Langres. Les altitudes recensées sont comprises entre 260 mètres au Sud du territoire intercommunal et 450 mètres au Nord-Ouest. Cette différence de 190 mètres induit une progressive élévation vers le Nord-ouest. Celle-ci reste peu marquée en raison du vallonnement général observé.
- Le réseau hydrographique est assez développé sur le territoire, les cours d'eau principaux le traversant, sont le Salon, la Resaigne et le ruisseau de Chassigny. Ceux-ci pouvant générer des débordements. D'une manière générale, le territoire est soumis au SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et au SDAGE Seine-Normandie (uniquement pour la commune de SAINT VALLIER SUR MARNE).
- En terme de géologie, le sol est scindé en quatre parties. La partie Ouest est marquée par la présence du plateau de Langres composé de calcaires du Bajocien. La partie Nord correspondant au pied du plateau dispose de couches de grès et de marne en alternance. La partie centrale du territoire est constituée d'une alternance de calcaires, marnes et calcaires-marneux. Enfin, la partie Sud-Est est constituée de marne du Keuper affleurant sur les pentes et de grès Rhétien sur les points hauts.

Risques naturels et technologiques

- Le territoire est concerné par des risques naturels contraignant l'urbanisation. On recense un risque d'inondation aux abords de la Marne, détaillé dans l'atlas des zones inondables « Marne amont ».
- Concernant le risque sismique, le territoire est classé en zone 1, constituant un risque très faible. L'aléa de retrait-gonflement des argiles est présent sur le territoire, cet aléa est considéré comme moyen à faible.
- Le territoire est également concerné par la présence de quelques cavités.
- Enfin, le territoire est aussi concerné par un risque industriel : plusieurs bâtiments d'activités ou industriels sont recensés sur le territoire, et particulièrement à CHALINDREY. On note également la présence de deux dépôts d'hydrocarbure générant un PPRT.

Milieu naturel

- Les milieux naturels sont divers et constituent des entités favorables au développement de la biodiversité.
- Un réseau dense de trame verte et bleue quadrille le territoire. Celui-ci reste relativement bien préservé en raison de l'absence d'une urbanisation trop extensive.
- Des milieux et espèces remarquables sont présents sur le territoire, avec notamment les zones Natura 2000, les ZNIEFF et les zones humides recensées sur le territoire. Il s'agit d'espaces à protéger.
- Les vergers présents constituent des habitats privilégiés pour certaines espèces (oiseaux, insectes, rapaces, chiroptères...), tout comme les lisières des espaces boisés. Les espaces verts intra-urbains peuvent aussi être des espaces riches.
- Certains points noirs sont recensés sur le territoire, concernant la dégradation des milieux naturels : il s'agit notamment de remblais en zones humides, du développement d'espèces invasives (Renouée du Japon...), des décharges sauvages, de la dégradation de biocorridors.

Paysage

- Le paysage est riche, le relief vallonné présentant des effets visuels intéressants avec une nette distinction entre les points hauts et les points bas.
- Les ripisylves et les lisières boisées forment des repères visuels intéressants dans la lecture du grand paysage. Les formations végétales, haies, vergers, constituent aussi des transitions paysagères naturelles remarquables.
- Les clochers s'érigent dans le paysage et constituent, tout comme les arbres isolés et remarquables implantés dans les étendues enherbées, des points de repères enrichissant considérablement le paysage du territoire intercommunal.
- Les entrées de communes sont parfois peu mises en valeur, ne présentant aucune transition paysagère, avec un passage brut des zones agricoles aux zones bâties.
- Les franges et fronts des extensions urbaines sont eux aussi souvent peu traités par des aménagements paysagers, l'agrémentation paysagère pouvant aussi se développer progressivement.

Analyse et fonctionnement urbain

Fonctionnement urbain de CHALINDREY, CULMONT et TORCENAY

- Ces trois communes formant une conurbation se caractérisent par des déplacements fluides en matière de circulation automobile, avec des voies bien calibrées, maillées, et hiérarchisées. Elles s'articulent autour de grands axes de communication principaux, organisant l'urbanisation et le fonctionnement communal (RD 17 et RD 26 principalement). Ces voies assurent des liaisons avec le territoire de la Communauté de Communes et drainent les déplacements au sein du tissu urbain.
- Le centre ville de CHALINDREY est le principal pôle attractif en termes de commerces et services. Les places de stationnement étant suffisantes dans ce secteur. La largeur de la voirie mais également des trottoirs permet une bonne cohabitation entre piétons et automobilistes.
- A CHALINDREY, CULMONT et TORCENAY la distance entre les zones pavillonnaires et les centres attractifs reste restreinte ce qui favorise les déplacements piétonniers et cyclistes.
- Des voies douces ont été créées à CHALINDREY, dans certains secteurs de lotissements, pour assurer des déplacements cyclistes et piétonniers sécurisés, notamment entre la rue Verlaine et les équipements sportifs communaux.
- Les équipements et services présents à CHALINDREY sont variés et répondent à son statut de pôle urbain secondaire (équipements sportifs, écoles, collège, bibliothèque, cinéma...).

Fonctionnement urbain des villages

- Généralement, les communes de l'ex Communauté de Communes du Pays de CHALINDREY présentent un fonctionnement urbain simple, basé sur un axe principal permettant des déplacements fluides, et une hiérarchie des voies secondaires assez adaptée à leur rôle de desserte locale.
- Les axes principaux des villages forment de véritables colonnes vertébrales, et peuvent regrouper quelques commerces et services.
- La convergence des rues secondaires sur les axes majeurs, couplée à des implantations du bâti fréquemment sur limite dans les secteurs anciens induit parfois la présence de carrefours pouvant présenter des risques.
- L'étalement urbain sous forme de lotissements extérieurs aux bourgs-centres tend à créer des espaces dissociés de la trame urbaine générale.
- Les villages présentent un niveau d'équipement et de service adapté à leur rôle de communes rurales (mairie, salle des fêtes...). Ceux-ci étant nettement liés à CHALINDREY, commune polarisant la plupart des services et activités.

Morphologie urbaine

- Le bâti de l'ex Communauté de Communes se caractérise généralement par des entités architecturales de qualité, les différents secteurs urbains étant globalement bien lisibles.
- Les centres anciens des villages présentent une morphologie traditionnelle avec un bâti structuré, implanté sur limite d'emprise publique et conférant ainsi une certaine impression de densité. Les zones en extension sont principalement constituées de maisons individuelles et de lotissements, avec des franges urbaines généralement moins structurées.
- CHALINDREY et certaines autres communes présentent des secteurs à vocation d'activités, d'équipements ou de loisirs au caractère bien plus hétéroclite avec une dispersion des bâtiments et une volumétrie très variable.
- Plusieurs bâtiments remarquables sont parsemés sur le territoire, offrant des ambiances particulières : églises, anciens bâtiments et bâtiments classés. Les églises et leurs clochers constituent d'ailleurs des points de repère dans le paysage des communes au même titre que le petit patrimoine.

Consommation foncière liée à l'habitat

- L'ex Communauté de Communes du Pays de CHALINDREY a consommé un total de 17,80 ha de foncier en lien avec l'habitat entre 2011 et 2020. Cette consommation d'espace a permis la création de 126 logements sur l'ensemble du territoire d'études.
- La densité observée au sein de cette consommation est de 7,1 logements par hectare. Il faut y distinguer la consommation par densification qui a créé seulement 30 logements sur une surface de 4,21 ha et la consommation par extension qui a créé 96 logements sur une surface de 13,59 ha.

Socio-économie

Démographie

- La population connaît une baisse régulière sur l'ensemble des périodes de recensement. En 1968, elle s'élevait à 6 318 habitants contre 4 958 en 2019. CHALINDREY constitue un poids relativement important dans l'équation puisque la commune représente environ la moitié de la population du territoire.
- Le territoire de l'ex Communauté de Communes apparaît comme un territoire peu attractif. Le solde migratoire connaît toutefois quelques hausses notables mais ces dernières et leur caractère exceptionnel ne suffisent pas à inverser la tendance à l'échelle du territoire. En outre, les phases positives de migrations ne sont pas recensées sur les communes les plus peuplées de l'ex CC du Pays de Chalindrey, ce qui limite leur impact puisqu'elles concernent des effectifs relativement réduits en comparaison avec la population communale de CHALINDREY par exemple.
- Concernant l'âge des habitants, la tendance générale observée est un vieillissement progressif, caractérisé par une augmentation de la part des classes d'âges les plus avancées (supérieures à 45 ans, hormis la classe d'âge des 60 – 74 ans qui connaît une légère réduction). Ce phénomène de vieillissement, suivant la tendance nationale, est facilement observable à l'échelle de l'ex Communauté de communes. Si certaines communes ne sont pas ou moins concernées, il n'en reste pas moins que ces exceptions ne permettent pas d'endiguer le phénomène.
- Le territoire est concerné par une tendance au desserrement des ménages. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse depuis des décennies : il était de 3,2 personnes en 1968 et n'est plus que de 2,1 personnes en 2019. Ceci signifie un besoin plus important en matière de logement pour un effectif identique de population.

Habitat

- Le territoire présentait en 2019 un total de 2791 logements, ce qui représente une légère augmentation par rapport aux périodes précédentes. L'augmentation fut plus marquée entre 1999 et 2008. Au sein du parc immobilier intercommunal, 85% des logements sont des résidences principales. Le taux de vacance représente 10,2%, illustrant un marché immobilier peu tendu.
- Le parc immobilier de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles. A l'échelle de l'ex CC du Pays de Chalindrey, le nombre de maisons individuelles représente 83% du parc de logements. 17% concernent ainsi des appartements. Ce sont les communes rurales, en raison de leur profil, qui sont davantage concernées par un parc immobilier essentiellement composé de maisons individuelles. Les appartements recensés sont en majeure partie localisés sur la commune de CHALINDREY.

- C'est la commune de CHALINDREY qui dispose, logiquement, du plus grand nombre d'appartements.
- La typologie des logements laisse apparaître une part importante de logements de grande taille. Ces logements représentent près de 45% du parc de logement total, soit 1 061 logements. Les 4 pièces représentent une part égale) 37% du total pour un effectif de 876 logements. Cela signifie que la part des logements de plus de 4 pièces (considérés comme des grands logements) s'élève à 79% sur l'ex CC du Pays de Chalindrey. La part des logements intermédiaires et des logements de petite taille est ainsi réduite. Les 3 pièces constituent 15,2% du parc tandis que les logements de moins de 3 pièces représentent 3% du total. Les récentes tendances observées sur le recensement de 2019 ne viennent pas contredire ces analyses.

Economie

- Le Sud Haut-marnais est fortement polarisé par la ville de LANGRES associée à la commune voisine de SAINT-GEOSMES. CHALINDREY dispose d'une place de pôle secondaire ou pôle relais face à la ville de LANGRES.
- On constate un déséquilibre entre CHALINDREY et le reste de l'ex Communauté de Communes du Pays de Chalindrey, où l'offre économique est plus faible. L'offre en équipements, service et commerce est concentrée sur la commune de CHALINDREY. Pour les autres communes de l'ex intercommunalité, il s'agit davantage d'une offre de proximité, servant aux besoins immédiats.

Synthèse des besoins identifiés

Besoins en matière de :

Développement économique et commerces

On peut distinguer ici CHALINDREY des autres villages :

- A CHALINDREY, les besoins en matière économique se situent d'une part dans la Zone Industrielle des Moulières (Parc d'Activités), où il s'agit de mettre en place des règles permettant d'accueillir de nouvelles activités sur les emplacements actuellement viabilisés. D'autre part et d'une manière générale, le tissu économique situé au centre-ville doit être pérennisé autant que possible. Du foncier doit rester disponible et mobilisé pour l'accueil d'éventuels projets à venir.

- Dans le cas des villages, il s'agit de permettre aux entreprises déjà existantes de pouvoir évoluer et de rester pérennes dans le temps. Il s'agit ici de mettre en place les conditions réglementaires pour l'accueil de ce genre d'activités en toute compatibilité avec le tissu d'habitation existant. Les activités bruyantes seront obligatoirement redirigées vers la Zone Industrielle des Moulières.

Le réseau de commerces de proximité et de commerces ambulants doit également être maintenu. Réglementairement, la mixité des fonctions doit être encouragée et adaptée à la taille des villages.

Surfaces agricoles

- Tous les villages sont concernés par l'agriculture, que ce soit par la présence de terres à fortes valeurs agronomiques ou par la présence d'exploitations sur leur ban communal. Ici le besoin se situe au niveau des conflits d'usage entre les zones urbaines (ainsi que leur développement) et les zones agricoles constructibles.

- Pour les exploitations générant un périmètre de réciprocité, il est nécessaire de maîtriser l'urbanisation à proximité afin de ne pas contraindre leur développement potentiel.

Développement forestier

- De vastes espaces forestiers sont préservés sur le territoire. Espaces à forte valeur écologique mais également paysagère, ils sont à protéger par la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique.

Aménagement de l'espace

- Plusieurs besoins sont identifiés ici : pour CHALINDREY, il est nécessaire de renforcer son rôle attractif au sein du territoire. Cela passe par la réorganisation du centre, actuellement peu attractif pour les piétons, par l'aménagement de secteurs de traversées sans risques en bord de routes départementales, ainsi que par le maintien de l'attractivité de la commune (en matière économique, de fonctionnement, d'équipements...).

- Concernant les villages, les besoins se situent au niveau des axes principaux de circulation, où la vitesse est parfois élevée. La circulation restant peu importante seuls quelques carrefours dangereux entre les routes nationales et départementales peuvent nécessiter l'installation d'aménagements de sécurité. De plus, les villages sont impactés par des risques en matière de réciprocité agricole et de servitudes diverses à prendre en compte (monuments historiques en particulier). Les cœurs d'îlots, difficilement mobilisables, constituent des espaces permettant le maintien d'espaces verts et de vergers constituant des espaces de convivialité à proximité des centres-bourgs.

Environnement

- Plusieurs éléments naturels et environnementaux sont de qualité : zones Natura 2000, ZNIEFF de type 2, zones humides et inondables, vergers préservés, corridors écologiques... Présents sur l'ensemble du territoire, ce sont des éléments à préserver, que ce soit par un zonage ou par une réglementation spécifique. Il est également nécessaire d'interdire les remblais en zone humide et inondable, de maintenir une distance de construction importante avec les cours d'eau pour le développement des ripisylves et de limiter la disparition des prairies et des vergers. De plus, quelques éléments naturels pourraient être plantés pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire (haies en milieu prairial).

- En matière de paysage, certaines entrées de villages mériteraient d'être mises en valeur, de même que les fronts urbains dans les nouveaux secteurs de constructions, pour permettre une intégration harmonieuse avec leur environnement. Dans le même ordre d'idée, la mise en place de règles et la définition de sites d'implantation pour les bâtiments agricoles permettrait de limiter leur impact paysager.

Equilibre social de l'habitat

- On constate une tendance de fond au vieillissement de la population, notamment due à l'accueil par à-coups de populations issues des lotissements, et à la diminution des jeunes. Ces phénomènes se traduiront, à terme, par des besoins en matière de petits logements, adaptés aux personnes âgées (c'est-à-dire notamment de plain-pied et proches des équipements, ou en maison de retraite) et aux finances plutôt limitées des jeunes. Dans ce sens, un développement de l'offre locative peut être bénéfique pour le territoire, que ce soit pour les appartements ou les maisons individuelles.

- D'une manière générale, un développement des formes urbaines (maisons en bandes ou bi-familles, petits collectifs) dans les villages permettrait une plus grande mixité sociale dans ces communes. Le constat établi fait état de difficultés de parcours résidentiel dans les villages liées à ces manques en matière de diversité de logements. Enfin, on constate également un manque en matière de logements aidés, accessibles selon les critères réglementaires à une majorité de la population, ou encore de logements à destination de personnes défavorisées.

Transport

- Quelques axes structurant cristallisent le trafic principal : la RD 17 suivant un axe Nord-Sud-Ouest, la RD 26 d'orientation Est-Ouest et la RN 19 traversant uniquement la commune de CHAUDENAY. Ces axes traversent le tissu bâti, notamment dans les villages, et la vitesse y est parfois excessive, ce qui provoque une dangerosité et des nuisances pour les habitants, ainsi qu'une déstructuration de l'espace urbain.
- D'une manière générale, les voies internes posent peu de problèmes. En revanche, les voies en impasses (surtout en cas d'absence de place de retournement) sont fréquentes : il est important, dans le PLU intercommunal, de limiter les impasses et de prévoir des espaces de stationnement suffisants (quantitativement et qualitativement).
- Concernant les transports collectifs, seul CHALINDREY dispose d'une bonne desserte, que ce soit en bus ou en train (avec la présence de la gare). L'accès au pôle urbain de LANGRES reste pour les habitants des villages parfois très compliqué. La desserte en transport collectif pourrait être améliorée, pour limiter l'usage de la voiture. Enfin le développement d'un maillage cyclable sur l'ensemble du territoire permettrait d'améliorer les liaisons douces et de relier les villages entre eux. A CHALINDREY, le maillage pourrait être ponctuellement complété.

Equipements et services

- Globalement, l'ensemble des communes dispose d'une offre d'équipements et de services suffisante, en rapport avec leur taille.
- D'une part, CHALINDREY dispose d'un nombre important d'équipements et de services (à vocation communale et intercommunale), répondant à son statut de pôle urbain secondaire.
- D'autre part, les villages disposent d'une offre en équipements et services adaptée à leur taille (mairie, salle des fêtes, Poste, commerces ambulants...). L'objectif est ici de les conforter et d'orienter leur développement sur la base d'une complémentarité cohérente.

