

Communauté de Communes

PAYS RETHELOIS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Orientations d'aménagement et de programmation – Tome 6

Vu pour être annexé à la délibération du 14/01/2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Sault-lès-Rethel,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 09/04/2025
APPROUVÉ LE : 14/01/2026

Dossier 15100808
14/01/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Table des matières

1.	LE CONTEXTE	5
2.	LES ORIENTATIONS DU PLUI EN MATIERE D'HABITAT	6
3.	LES DONNEES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE	7
4.	LES DONNEES CONCERNANT L'HABITAT	9
5.	LES ORIENTATIONS RETENUES	10
5.1	MOBILISER PRIORITAIREMENT LES ESPACES DISPONIBLES AU SEIN DE L'ESPACE BATI DES COMMUNES	10
5.2	REPERER LES BATIMENTS VACANTS ET METTRE EN PLACE LES OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE	10
5.3	ACCOMPAGNER LA MUTATION DU PARC BATI EXISTANT	11
6.	LES EVOLUTIONS FUTURES POUR L'HABITAT	12
7.	LES EXPERIENCES EN COURS OU A VENIR SUR LA MISE EN PROJET DU TERRITOIRE	13

1. LE CONTEXTE

Le Sud Ardennes forme un bassin de vie rural intermédiaire entre les aires urbaines de Charleville-Mézières au Nord et Reims au Sud. Cette localisation confère au territoire une attractivité économique et résidentielle particulière. Celle-ci nécessite de trouver un équilibre entre le réinvestissement d'un tissu bâti, souvent sous-utilisé, et construction neuve.

Le diagnostic met en avant un parc de logements qui s'adresse avant tout aux familles, mais qui tend à se diversifier et à se rééquilibrer au profit de plus petits logements à même de répondre au desserrement des ménages et au vieillissement de la population. Cette dynamique est à conforter au regard des besoins vers une mixité dans les typologies d'habitats.

La grande majorité (81%) des logements de la Communauté de Communes prend la forme de maisons mais la part des appartements n'est toutefois pas négligeable. La part de propriétaire est majoritaire sur le territoire et le locatif privé est relativement développé.

La part du locatif social est de l'ordre de 1700 logements sur le territoire dont plus de 9 sur 10 sur l'agglomération rethéloise.

Le parc de logements est relativement récent avec près de la moitié (45%) construit entre 1990 et 2010 et que le besoin en nouveaux logements répond principalement à la croissance démographique et au desserrement des ménages et non à une inadaptation des logements les plus anciens aux modes de vie contemporains.

La Loi Climat et Résilience de 2021 a un impact fort sur la consommation foncière, puisque la consommation (nationale) d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) constatée entre 2011 et 2021 doit être divisée par 2 pour la période 2021-2031, puis réduite davantage pour tendre à l'horizon 2050 vers le « zéro artificialisation nette ». Afin de répondre à ses ambitions démographiques, le PLUi devra prendre en considération cette donnée et ainsi prévoir la réalisation de logements non consommateurs d'espaces par le biais de la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation des logements existants et la requalification d'espaces en friches.

2. LES ORIENTATIONS DU PLUi EN MATIÈRE D'HABITAT

Le PADD du PLUi comporte des orientations générales concernant l'habitat :

- ❖ La poursuite de la diversification du parc de logements en proposant un parcours résidentiel le plus complet possible, en tendant vers un rééquilibrage de l'offre au profit des petits logements et en assurant une mixité générationnelle et sociale.
- ❖ L'utilisation des potentiels pour produire de nouveaux logements en optimisant les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés tout en prenant en compte la rétention foncière de 50 %, en promouvant l'utilisation des outils de lutte contre la rétention foncière, en prenant en compte les potentiels en renouvellement urbain et en maintenant un taux de vacance « normal » à environ 7 %.
- ❖ La reconversion et la valorisation des friches industrielles et des sites artificialisés désaffectés en visant la reconversion des principales friches du territoire et en intégrant les potentiels de reconversion des sites présents au sein ou à proximité des parties urbanisées dans la réflexion d'aménagement en fonction du potentiel de mutabilité et sous réserve de la prise en compte des éventuelles pollutions.

Au travers des différents diagnostics fonciers, les potentiels fonciers mobilisables pour produire de nouveaux logements, le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance ont été identifiés et pris en compte sur l'ensemble du territoire pour déterminer le besoin en logements.

Le projet de PLUi prévoit également de conforter la dynamique de diversification des logements en rééquilibrant au profit des plus petits logements tout en favorisant l'accueil des familles et de maintenir le rythme de construction pour répondre à la croissance démographique.

3. LES DONNÉES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITÉ

Les besoins en logements

La Communauté de Communes du Pays Rethélois projette un gain de 2 400 personnes (croissance de 8%) à l'horizon 2030 pour atteindre 31 800 habitants.

Cette projection entraîne un besoin de 2 100 logements. Ce dernier est réparti de la façon suivante : 1 000 logements pour le desserrement des ménages, 1 075 logements liés à la croissance démographique et 25 logements liés à l'évolution du taux de vacance à 7 %.

Les dents creuses

Les différents diagnostics fonciers ont permis d'identifier 115 ha de terrains en dents creuses auxquels l'intercommunalité applique un coefficient de rétention foncière de 50 % pour retenir un potentiel de 57,5 ha. Cette surface correspond à un potentiel de 805 logements environ sur les 2 100 visés.

La mutation du parc

Il existe un potentiel de 4,6 ha en renouvellement urbain (après application d'un taux de rétention foncière de 50%). Ce potentiel disponible permettrait la création de 65 logements sur les 2 100 visés.

Les logements vacants

Selon l'INSEE, en 2022, le taux de logements vacants est de 8,3 % au niveau national et de 11,5 % au niveau départemental. La même année, l'intercommunalité présente un taux de 8,5 % (soit 1 252 logements).

Les principales communes du territoire affichent des taux de logements vacants très diversifiés. Ainsi, Amagne, Château-Porcien ou encore Rethel ont un taux supérieur à 10 % tandis qu'Asfeld, Bergnicourt, Coucy, Le Châtelet-sur-Retourne, Novy-Chevrières, Roizy, Saint-Germainmont ou Tagnon ont un taux de vacance entre 6 et 10 %. Enfin, L'Ecaille et Neuflize ont un taux inférieur à 6 %. Il est à noter que le taux de 7 % de logements vacants constitue un point d'équilibre généralement retenu.

Les friches

Il existe plusieurs friches avec des potentiels à examiner.

La commune d'Amagne dispose d'une friche ferroviaire de 9,7 ha en bordure de voie ferrée.

La commune de Rethel dispose de plusieurs sites intéressants. Les anciens locaux de Point P qui se situent à proximité immédiate de la gare présentent un intérêt tout particulier.

Le site de la Ferme Paroche fait partie d'un programme de rénovation urbaine.

Quant à la Friche Cayenne, l'accès au site est compliqué mais le patrimoine architectural du bâtiment présente un enjeu de valorisation.

Le territoire de la commune de Roizy dispose de plusieurs sites en friches le long de la grande rue (départementale 925) en entrée Ouest du village. L'ensemble (usine Barrois, moulin à farine et logements inoccupés) présente un enjeu de densification et/ou de mutation possible.

Le site de la société VMI sur le territoire de la commune de Château-Porcien est actuellement en friche.

Le site de la Gare sur le territoire de Le Châtelet-sur-Retourne est actuellement en friche.

Le site de la Fonderie Adin (propriété publique) sur le territoire de Poilcourt-Sydney est un ancien site industriel en friche.

Le territoire de Villers-devant-le-Thour comprend l'ancien site industriel de la sucrerie Saint-Louis de Saint-Germainmont actuellement en friche.

Les principales zones à urbaniser (AU) du PLUi

Amagne (2 zones) ; Asfeld (1 zone) ; Bergnicourt (1 zone) ; Château-Porcien (1 zone) ; Coucy (2 zones) ; L'Ecaille (1 zone) ; Le Châtelet-sur-Retourne (1 zone) ; Neuflize (1 zone) ; Novy-Chevrières (1 zone) ; Rethel (4 zones) ; Roizy (1 zone) ; Saint-Germainmont (2 zones) ; Sault-Les-Rethel (1 zone) ; Tagnon (1 zone).

4. LES DONNÉES CONCERNANT L'HABITAT

Volet habitat

Il existe 29 887 résidences principales en 2017 pour le Sud du département : 12 726 pour le Pays Rethélois, 9 328 pour les Crêtes Pré-Ardenaises et 7 833 pour l'Argonne Ardennaise. 65,9% des ménages sont propriétaires occupants et 24,30% sont locataires du parc privé. Une vacance structurelle importante, avec 1100 logements vacants depuis plus de 5 ans en 2019 (soit 3,3% du parc de logements).

Volet insalubrité

Près d'un logement privé sur 10 est potentiellement indigne en 2020. Plus d'un logement sur 8 est de qualité très médiocre (d'après les fichiers fonciers de la DGFIP). Le parc vacant est régulièrement dégradé (2/3 des communes présentent une part de logements dégradés supérieure à 50% parmi leurs logements vacants).

Volet « précarité énergétique »

La part de ménages en situation de précarité énergétique est de 18% dans le Sud Ardennes, plutôt concentrée dans les communes de l'aire d'attraction de Reims, notamment le long de l'autoroute A34. Il existe 1 logement sur 5 potentiellement énergivore sur le Sud Ardennes.

Volet sur le maintien à domicile

Plus de 8 000 personnes seront âgées de 75 ans ou plus d'ici 2030 sur le Sud Ardennes, dont 1/3 des personnes âgées présentent une situation potentielle de vulnérabilité (38% vivent seules dans une maison construite avant 1990).

5. LES ORIENTATIONS RETENUES

5.1 Mobiliser prioritairement les espaces disponibles au sein de l'espace bâti des communes

Dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de mise en œuvre des principes d'un développement territorial équilibré, la politique de l'habitat portée par le PLUi privilégie la mobilisation des capacités d'accueil au sein de l'espace bâti existant des communes.

À ce titre, l'urbanisation nouvelle devra prioritairement s'appuyer sur les espaces disponibles et mutables situés à l'intérieur des enveloppes urbaines constituées, et notamment sur les dents creuses, les terrains interstitiels, les friches urbaines, ainsi que les parcelles déjà bâties susceptibles d'évolutions ou de densification maîtrisée.

Les projets de construction devront rechercher une optimisation de l'utilisation du foncier par des formes urbaines adaptées au contexte local, respectueuses des morphologies existantes, du cadre bâti et paysager, ainsi que des capacités des réseaux et équipements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en extension de l'espace bâti pourra être envisagée sous réserve de leur cohérence avec les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité urbaine et de sobriété foncière définis par le projet de territoire.

5.2 Repérer les bâtiments vacants et mettre en place les outils de lutte contre la vacance

Dans un objectif de valorisation du bâti existant, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de revitalisation des centralités urbaines et villageoises, la politique de l'habitat définie par le PLUi vise à encourager prioritairement la remise sur le marché des bâtiments et logements vacants, en particulier au sein des centres-bourgs et des secteurs déjà urbanisés.

La mobilisation du parc vacant constitue un levier majeur de réponse aux besoins en logements, permettant de limiter le recours à l'urbanisation nouvelle tout en améliorant la qualité du cadre bâti et l'attractivité des tissus existants. Les projets de réhabilitation devront veiller au respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères des constructions concernées, ainsi qu'à l'amélioration de leurs performances énergétiques.

À cette fin, les collectivités pourront s'appuyer sur un ensemble d'outils opérationnels, incitatifs et réglementaires visant à lutter contre la vacance, notamment :

- la mise en œuvre de dispositifs d'observation et de repérage de la vacance du parc bâti ;
- l'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de réhabilitation, par l'ingénierie technique, administrative et financière ;
- la mobilisation des dispositifs d'aides à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat, en lien avec les partenaires institutionnels compétents ;
- le recours, le cas échéant, à des outils fonciers ou immobiliers permettant la remise en usage des biens durablement vacants (acquisition, portage foncier, conventions, etc.) ;
- l'activation de mesures fiscales ou réglementaires visant à inciter à la remise sur le marché des logements vacants, dans le respect du cadre législatif en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à vocation d'habitat devra tenir compte du niveau de mobilisation effective du parc bâti vacant et pourra être envisagée en complémentarité de cette stratégie, dans une logique de développement urbain sobre et durable.

5.3 Accompagner la mutation du parc bâti existant

Dans un objectif d'adaptation du parc de logements aux évolutions démographiques, sociales et économiques du territoire, et afin de limiter le recours à l'urbanisation nouvelle, le PLUi encourage la mutation du parc bâti existant comme levier prioritaire de production et de diversification de l'offre en logements.

La mutation du parc existant recouvre notamment les opérations de transformation, de restructuration ou de changement de destination des bâtiments, ainsi que les projets de division, de recomposition parcellaire ou de densification douce au sein des tissus urbanisés. Ces interventions doivent permettre une meilleure adéquation entre l'offre de logements et les besoins identifiés, en favorisant la diversité des typologies, l'évolution des usages et l'amélioration de la qualité d'habiter.

Les projets de mutation devront s'inscrire dans une logique de qualité urbaine, architecturale et paysagère, en tenant compte des morphologies bâties existantes, des caractéristiques patrimoniales et des capacités des réseaux et équipements publics. Ils devront également viser l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments concernés, ainsi que leur adaptation aux enjeux du vieillissement de la population et de l'accessibilité.

Les collectivités pourront mobiliser, en lien avec les partenaires compétents, des outils d'accompagnement et d'incitation destinés à favoriser la mutation du parc existant, tels que des dispositifs d'ingénierie et de conseil, des aides à la restructuration et à la rénovation, ou des outils fonciers et réglementaires permettant de faciliter la transformation des biens existants.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs devra être appréciée au regard de la capacité du parc existant à évoluer et à répondre aux besoins du territoire, dans une approche globale de développement urbain maîtrisé et économe en foncier.

6. LES ÉVOLUTIONS FUTURES POUR L'HABITAT

L'Etat, l'Anah, la Région Grand Est et les 3 EPCI du Sud Ardennes ont ainsi mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat privé (OPAH) à l'échelle des Communautés de Communes du Pays Rethélois, de l'Argonne Ardennaise et des Crêtes Pré ardennaises pour la période 2022-2027.

Les thématiques d'intervention du programme sont les suivantes :

- Adapter les logements au vieillissement de la population ;
- Adapter les logements à la transition écologique ;
- Lutter contre la précarité énergétique ; lutter contre l'habitat indigne (dégradation du parc et résorption de l'insalubrité).

Pour ce qui concerne la Communauté de Communes du Pays Rethélois, l'objectif est de réhabiliter 370 logements privés sur 5 ans (2022-2027). Actuellement, 130 logements ont été réhabilités au titre de ce programme.

Concernant les logements sociaux, plus de 150 logements sociaux ont été agréés (90 logements au titre du droit commun et 76 logements dans le cadre du nouveau programme national de l'ANRU) sur l'ensemble de Communauté de Communes.

Cette démarche s'articule en parfaite harmonie avec les dispositifs en cours de déploiement que sont les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) et Petites Villes de Demain (PVD) qui ciblent plus particulièrement le maintien du dynamisme des bourgs structurants, notamment au niveau de l'habitat. La modernisation du parc de logements dans les centre-bourgs est au cœur de la stratégie territoriale car elle compose, avec la vitalité du commerce et de l'artisanat de proximité et l'offre de services à la population, l'armature de cet équilibre recherché.

7. LES EXPÉRIENCES EN COURS OU À VENIR SUR LA MISE EN PROJET DU TERRITOIRE

Secteur gare de Rethel

Selon l'étude du bureau d'études Adéquation, le quartier de la gare est situé à 500 mètres du centre-ville et de la mairie de Rethel. Le quartier intègre la gare dans son périmètre qui est donc immédiatement accessible à pied. Le centre-ville est accessible en moins de 10 minutes également à pied. Ce site est à proximité immédiate des commerces, des services et de la gare TGV-TER. Son emplacement est donc fonctionnel.

Il serait adapté pour un public de jeunes de moins de 30 ans. Les ménages cibles sont ceux d'une ou deux personnes comme des dé-cohabitants ou des jeunes actifs qui recherchent des T2 ou T3 en collectif libre ou en accession sociale.

À l'inverse, ce quartier n'est pas adapté aux ménages seniors de plus de 60 ans qui recherchent des villages seniors proposant du T1 ou T3 ou du béguinage.

À noter, comme obstacles, la présence de nombreux parkings actuels et la présomption des nuisances bruit à mesure que l'on approche des voies ferrées.

Des projets sont en cours sur ce secteur : un béguinage pour seniors de 24 logements individuels ; une zone, située en face de la gare avec l'atout de l'accessibilité, vouée à accueillir du logement ; deux fois six logements sociaux de standing par Plurial Novilia ; une aire d'accueil et de loisirs pour camping-cars ; un parking drainant pour voiture.

Secteur SMURFIT

Selon la même étude, le quartier de la friche Smurfit-Westrock est localisé à proximité du centre-ville et à plus ou moins 10 minutes à pied de la gare. Un de ses atouts réside dans l'absence de nuisance. Le site donne une tonalité industrielle à la rue mais une requalification de ce dernier en logements redonnerait au secteur toute sa dimension résidentielle en accroche des rues pavillonnaires.

Il correspond aux différents types de cible allant des jeunes qui recherchent un T1, T2 ou T3 en collectif ou du locatif social (résidence sociale classique ou résidence JA) jusqu'aux ménages seniors recherchant un T2 en collectif libre, béguinage, village seniors ou résidence sociale, en passant par les actifs de 30 à 60 ans (1 ou 2 personnes) en ménage familial qui recherchent un T2, T3 ou T4 en collectif ou un T3-T4 intermédiaire dans le locatif social et l'accession sociale.

Dynamisation du territoire et action foncière

Une extension de la logique des deux exemples précédents au territoire communautaire avec le développement d'une stratégie adaptée à la pluralité des situations des communes de l'armature territoriale a été financée en 2025. Cette stratégie s'intégrera également dans le futur Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).