

AGRICULTURE

PATRIMOINE

MOBILITÉ



Bassin de Joinville

en Champagne

1/ Rapport de présentation



1C / Justification des choix retenus

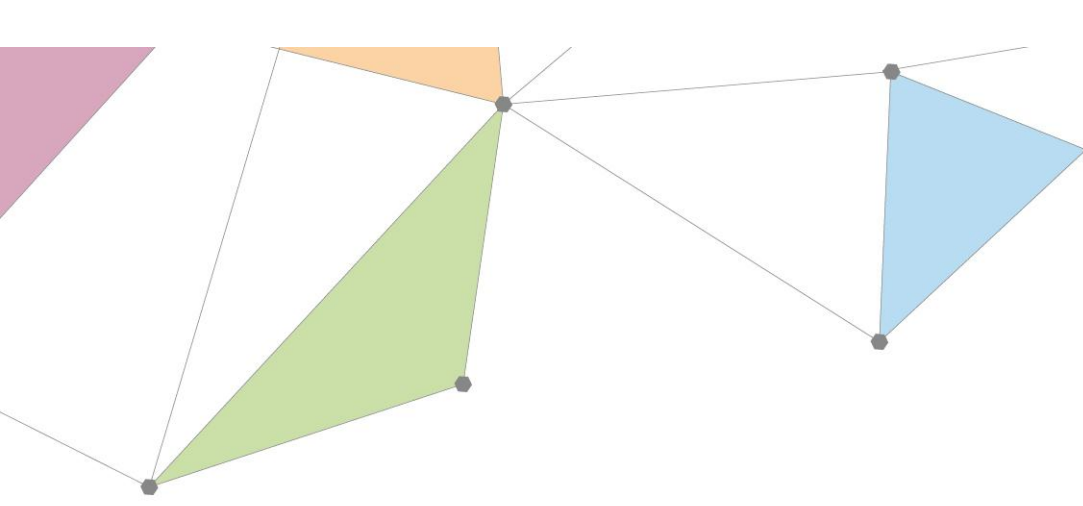
Arrêté par délibération en date du	Approuvé par délibération en date du
18 février 2025	16 décembre 2025

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

HABITAT

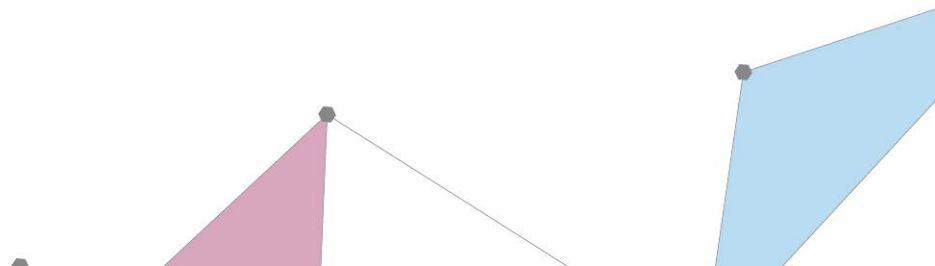
PREAMBULE :	3
QU'EST CE QU'UN PLUI ?	3
Chapitre 1 : Le contenu du PLUi	4
I. Les grandes étapes du PLUi	4
II. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation	5
III. Les objectifs du PLUi du Bassin de Joinville en Champagne	6
IV. La démarche d'évaluation environnementale	8
V. Contexte territorial	9
JUSTIFICATION DU PADD	10
Une analyse fine de l'évolution du territoire et de ses potentiels en termes fonciers	11
VI. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années	11
VII. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : le potentiel foncier	16
Une construction du scénario d'évolution en plusieurs étapes	24
VIII. Analyse de la trajectoire de la CCBJC entre 2025 et 2050	24
Le choix d'un scénario de développement réaliste	28
IX. Des scénarios élaborés à l'échelle du SCoT Nord Haute-Marne	28
X. Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain	30
La définition d'une armature de projet	35
L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	36
XI. Axe 1	36
XII. Axe 2	39
XIII. Axe 3	42
XIV. Axe 4	45
JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DES OAP	49
Le règlement écrit et graphique	50
XV. Justification de la délimitation des zones	50
XVI. Le bilan des surfaces par zone	56
XVII. Les grands principes du règlement écrit	57
Les OAP	72
XVIII. L'OAP thématique « Valorisation des cœurs de villages »	72
XIX. L'OAP thématique « Trame verte et bleue »	76
XX. L'OAP thématique « Commerce »	80
XXII. Les OAP sectorielles	81
XXIII. Les OAP secteurs d'aménagement	91
Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation	96
INDICATEURS DE SUIVI	101



1

Préambule :

Qu'est ce qu'un PLUi ?



Chapitre 1 : Le contenu du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

Le PLUi comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Le PADD est débattu en conseil communautaire.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

- **Le Règlement (écrit et graphique)**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

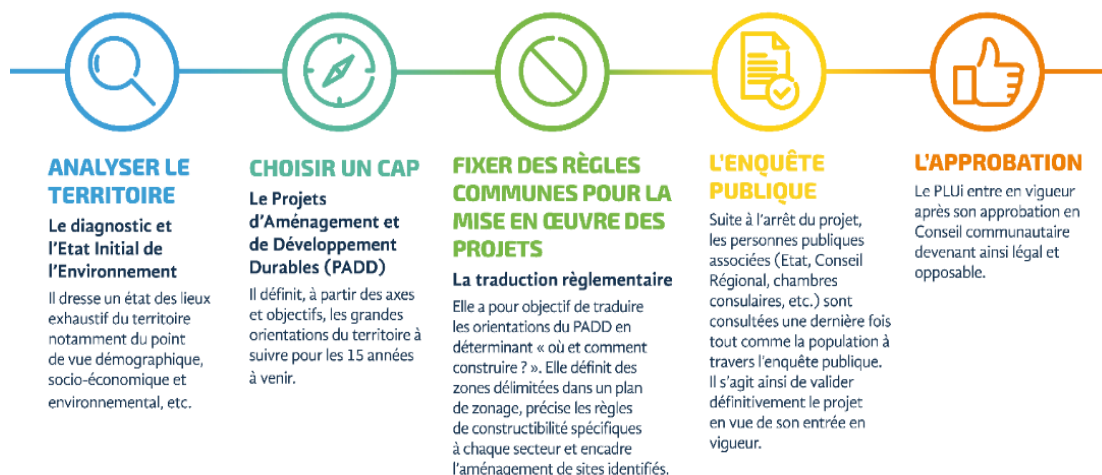
- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

I. Les grandes étapes du PLUi

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne (CCBJC) a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal le **21 décembre 2015**, à l'échelle de son territoire. La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne compte **59 communes**.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



Les dates clés :

- Prescription : 21 décembre 2015 ;
- Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : 19 décembre 2023 ;
- Arrêt du PLUi : 18 février 2025 ;
- Approbation du PLUi : 16 décembre 2025.

Dans un contexte d'évolutions réglementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, le projet de PLUi s'est adapté au fil du temps pour **répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains**. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les élus, communes et partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois.

II. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation

Selon l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

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

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

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLUi, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;

- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document ;

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

III. Les objectifs du PLUi du Bassin de Joinville en Champagne

Le 21 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne a délibéré pour prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble de son territoire. Cette délibération a été complétée par la délibération du 19 décembre 2017 en vue de définir les objectifs prévalant à l'élaboration du PLUi.

Les élus se sont ainsi entendus sur un certain nombre de grands objectifs à donner au futur document de planification intercommunal :

Paysage et environnement :

- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine local et les paysages diversifiés de l'ensemble du territoire.

Cadre de vie- environnement

- Améliorer la mise en valeur du cadre de vie et des milieux.

Paysages

- Préserver l'identité des communes, valoriser le patrimoine communal, investir dans la qualité des espaces du centre ancien afin d'en préserver le caractère et l'attrait et préserver les espaces paysagers.

Agriculture environnement

- Préserver l'agriculture et les espaces naturels.

Equilibre territorial

- Assurer un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et des continuités écologiques.

Habitat

- Permettre une offre résidentielle complète (locatif – propriété) sur l'ensemble du territoire.
- Diversifier les habitats pour répondre aux demandes des jeunes ménages et à toutes les CSP.
- Répondre aux besoins en logements de la population locale et nouvelle, avec une reconquête du logement vacant, la réhabilitation du bâti ancien, la prise en compte des situations d'habitat précaire et des logements indignes, la prise en compte de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage, dans un objectif de mixité sociale et d'économie de foncier agricole.
- Réduire et résorber les dents creuses dans les communes afin d'améliorer l'attractivité.

Services à la population

- Pérenniser les services à la population, tels que le passage des services d'aide à domicile, la répartition de ces derniers sur le territoire et leur mobilisation (aide au maintien des personnes âgées à domicile, garde d'enfants, etc.).
- Faciliter la mixité fonctionnelle dans les bourgs.

Economie

- Permettre le développement économique afin de conforter les emplois existants dans les zones d'activités
- Permettre à des nouvelles zones d'intérêt communautaire de se créer afin de générer de l'emploi localement.
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le territoire au sens large du terme (échelle du SCOT et de l'inter-cot)
- Intégrer l'économie sociale et solidaire dans l'économie locale afin de diversifier l'offre d'emplois et répondre aux besoins.

Tourisme

- Faire du tourisme un véritable axe de développement

Formation – emplois

- Adapter et accueillir des formations adaptées aux attentes locales des entreprises et services à la population.

Mobilité

- Développer une mobilité durable tout en travaillant sur les déplacements dans leur globalité.
- Ajuster la mobilité de la population avec les besoins et les services présents sur les communes

Réseaux

- Assurer la connectivité des communes pour permettre un développement d'activités et l'ouverture des territoires.

Risques

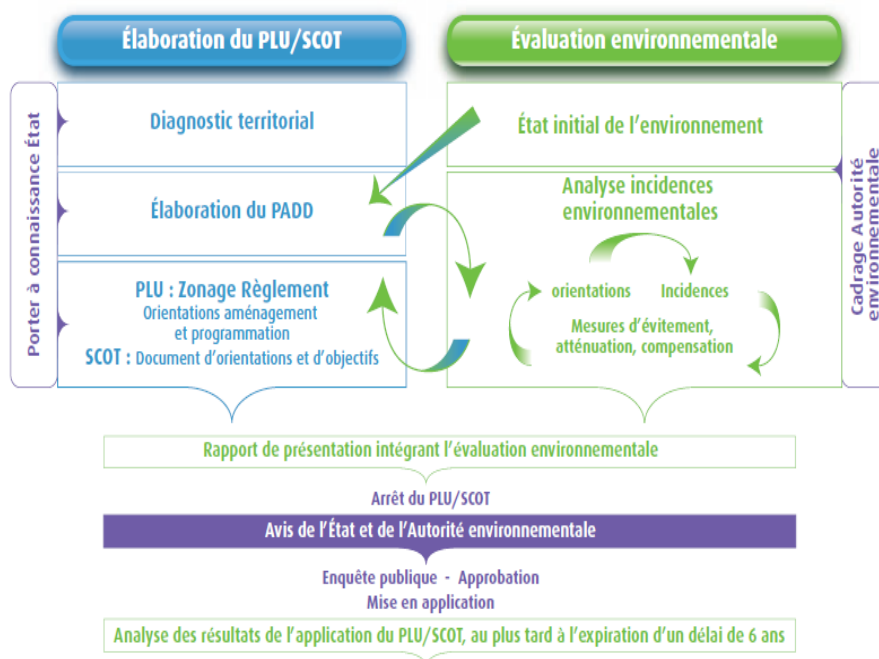
- Assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

IV. La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale

V. Contexte territorial

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne est localisé dans la partie Nord du département de la Haute Marne, à environ trente kilomètres de Saint-Dizier et de Chaumont. Il s'étend des limites de l'Aube aux frontières des Vosges et de la Meuse. Il est structuré par les vallées de la Blaise, à l'Ouest et de la Marne dans sa partie centrale. Il compte 12 340 habitants en 2020 et 3 700 emplois.

L'aménagement du territoire du Bassin de Joinville en Champagne est encadré par plusieurs documents de rang supérieur visant à orienter les politiques d'aménagement à un échelon plus large que celui de la communauté de communes (SDRAD-DET Grand Est, SCOT Nord Haute Marne), où ayant trait à des politiques sectorielles ciblées sur certaines thématiques.

1. *Le SDRADDET Grand Est*

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la Région Grand Est s'impose au PLUi en termes de prise en compte pour ce qui concerne ses orientations et de compatibilité pour ce qui est de ses règles. Ce document a été adopté en 2019, mais est aujourd'hui en cours de modification (lancement le 17 décembre 2021) pour être actualisé vis-à-vis des dispositions de la loi Climat et Résilience d'août 2021.

La stratégie régionale est déclinée en deux grands axes et 30 objectifs. Cette stratégie est ensuite traduite au sein de règles, avec lesquelles le PLUi de la CCBJC se doit d'être compatible.

2. *Le SCoT Nord Haute Marne*

Le Bassin de Joinville en Champagne est inclus dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Haute Marne, dont l'élaboration a été initiée le 08 mars 2016 par son syndicat mixte à l'échelle de deux intercommunalités : la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne et la Communauté d'Agglomération du Grand Saint-Dizier Der et Vallées, regroupant à elles deux 70 230 habitants.

L'élaboration du SCOT est en cours. Il a été arrêté le 22 mai 2025 par le Syndicat Mixte Nord Haute Marne. En l'absence de SCOT approuvé, les dispositions du SDRADDET Grand Est s'imposent au PLUi.

3. *Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Bassin Seine Normandie*

Le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau. Le SDAGE Seine Normandie a été adopté le 6 avril 2022 pour la période 2022-2027.

4. *Le Schéma Régional des Carrières*

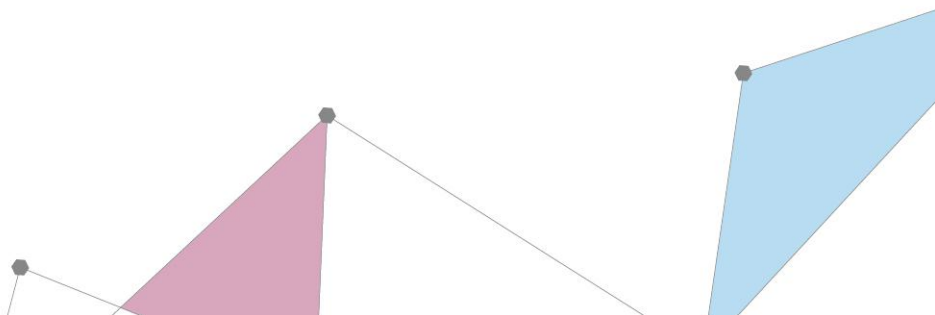
Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Grand Est a été approuvé le 27 novembre 2024. Au niveau départemental, le schéma départemental des carrières de la Haute-Marne a été approuvé le 8 juillet 2003. Il est actuellement en cours de révision.

5. *Le Document de gestion de l'espace agricole et forestier*

Ce document de porter à connaissance est instauré par le Code Rural. Il analyse et identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général. Le DGEAF de la Haute-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 avril 2011.

2

Justification du PADD



Chapitre 2 : Une analyse fine de l'évolution du territoire et de ses potentiels en termes fonciers

Article L. 151-4 du Code de l'urbanisme :

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

I. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années

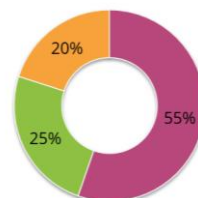
Dans le cadre du diagnostic du PLUi, une analyse de la consommation d'ENAF a été réalisée sur la période 2007-2017. Cette analyse a montré que 29 hectares d'ENAF ont été consommés sur le territoire de la CCBJC soit en moyenne 2,9 hectares par an. Cette consommation par secteurs de la CCBJC est répartie de la manière suivante :

- Secteur du Joinvillois : 16 hectares soit 55% de la consommation d'ENAF totale ;
- Secteur du Plateau Est : 7,1 hectares soit 25% de la consommation d'ENAF totale ;
- Sud-Blaise : 5,8 hectares soit 20% de la consommation d'ENAF totale.

Répartition de la consommation d'espace (ha) dans les secteurs de la CCBJC entre 2007 et 2017

Source : CITADIA Conseil (analyse PLUi)

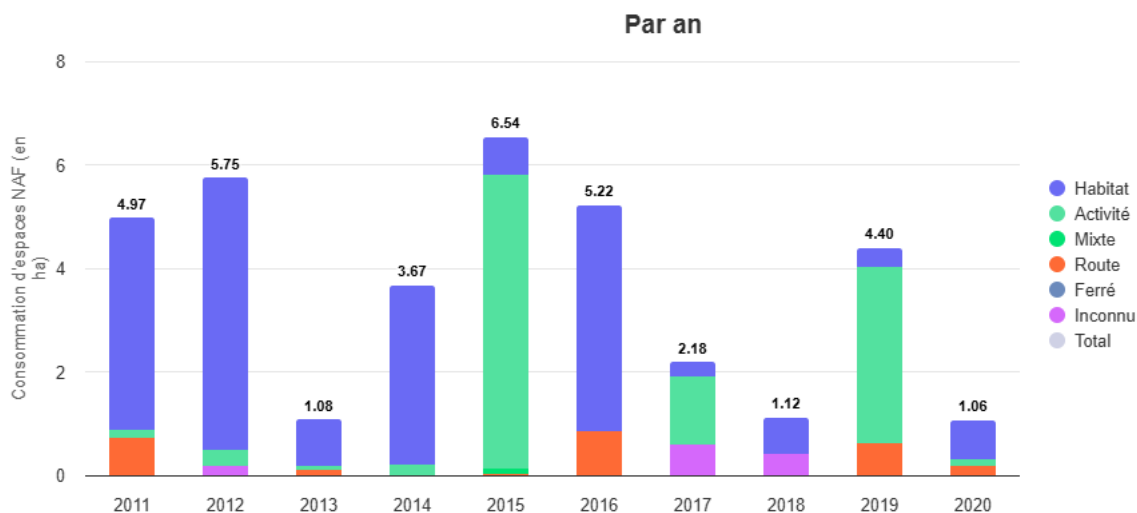
■ Joinvillois ■ Plateau Est ■ Sud Blaise



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

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

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



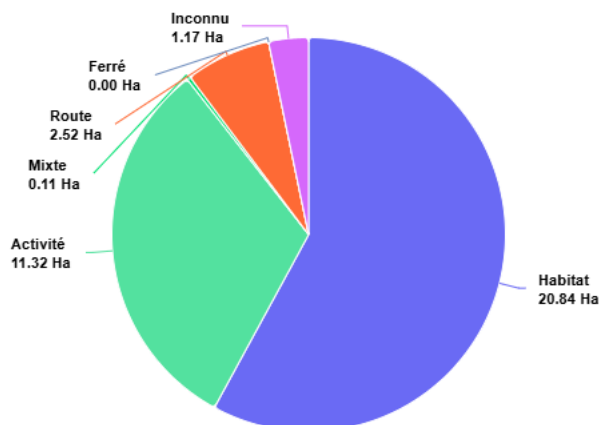
Cette consommation d'ENAF n'est pas stable et fluctue en fonction des périodes d'observation. On note des années où la consommation est plus importante (2012 – 2015 – 2021) suivie par une atténuation de la consommation d'ENAF (2013 – 2018 – 2020).



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

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

Sur la période

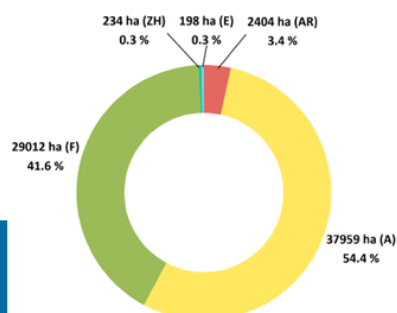


Le référentiel OCS GE2 réalisé à l'échelle de la Région Grand Est permet de comparer les données issues du portail de l'artificialisation, mais avec une période de référence différente (2010-2019). Selon les données de l'OCS GE2, 56,2 hectares ont été artificialisés (constructions à usage d'habitation,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

Les grandes composantes de l'occupation du sol

(niveau 1 de la nomenclature OCS GE 2)

- 1-Territoires artificialisés (AR)
- 2-Territoires agricoles (A)
- 3-Espaces forestiers et semi-naturels (F)
- 4-Zones humides (ZH)
- 5-Surfaces en eau (E)



Il est entendu comme

artificialisation des sols :

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

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

Évolution entre 2010 et 2019

(Calculée selon le découpage administratif en vigueur)



+56,2 ha d'espaces artificialisés (+2,4%)

Évolution départementale de +2,1%



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

Évolution départementale de +0,1%



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

Évolution départementale de -0,3%



+2,1 ha de zones humides (+0,9%)

Évolution départementale de +5%

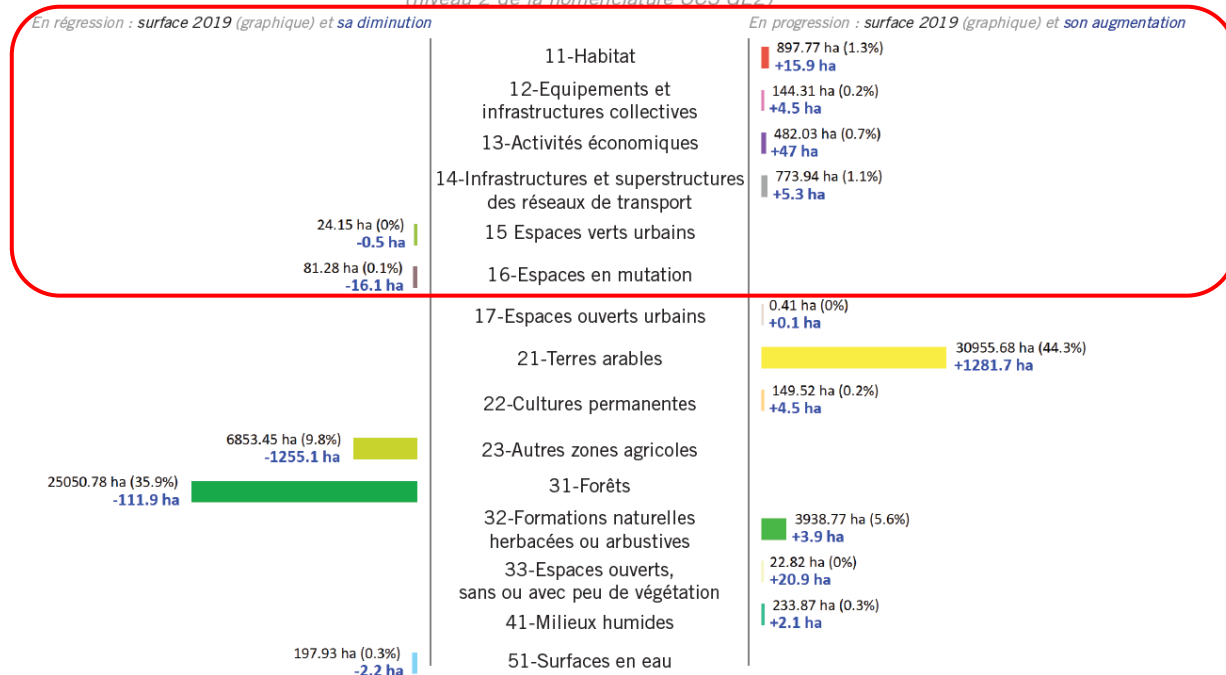


-2,2 ha de surfaces en eau (-1,1%)

Évolution départementale de -3%

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

(niveau 2 de la nomenclature OCS GE2)



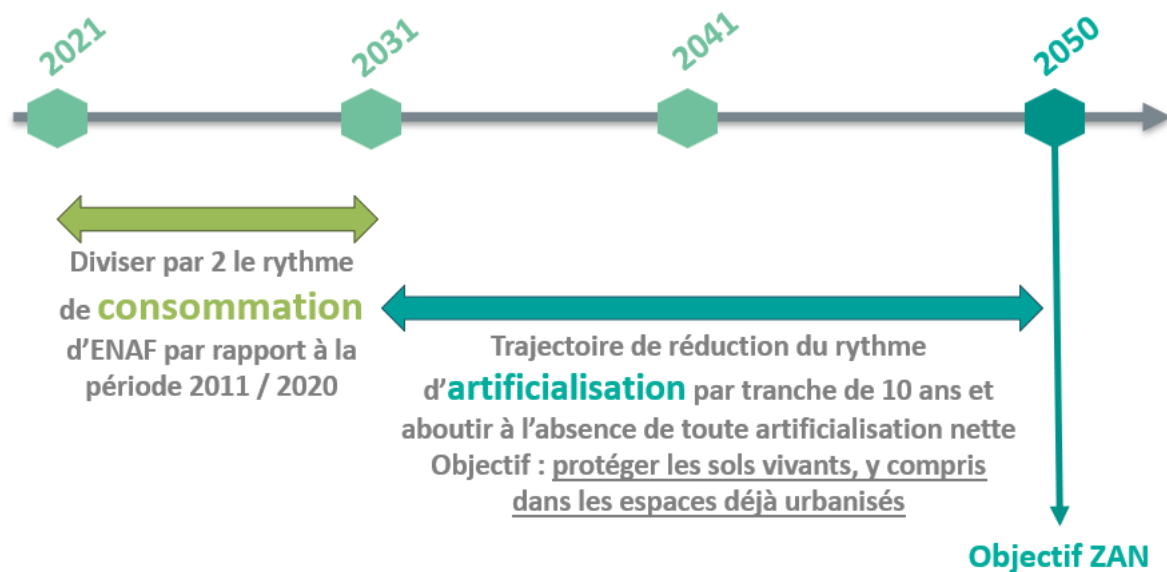
Le tableau présenté ci-dessous permet de comparer les différentes analyses de la consommation d'ENAF réalisées sur des plusieurs périodes et selon différents référentiels :

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

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

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

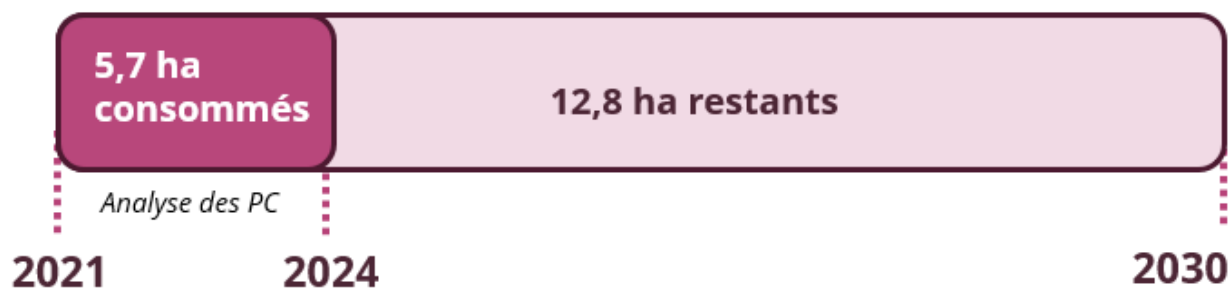
UNE RÉDUCTION PROGRESSIVE DU RYTHME DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS



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

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

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



II. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : le potentiel foncier

Selon le Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi analyse « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». « Le règlement et les justifications exposent les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces. ». Cet inventaire est un moyen de justifier d'une consommation modérée de l'espace en privilégiant la mobilisation du foncier disponible au sein des espaces déjà bâtis.

Ainsi, une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire du Bassin de Joinville en Champagne. Cet état des lieux, vérifié avec les élus, permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées : il s'agira en effet de **mobiliser prioritairement** ce potentiel foncier pour le développement résidentiel du territoire.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes en prenant en compte la présence des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisables à court/moyen terme pour la mise en œuvre du PADD.

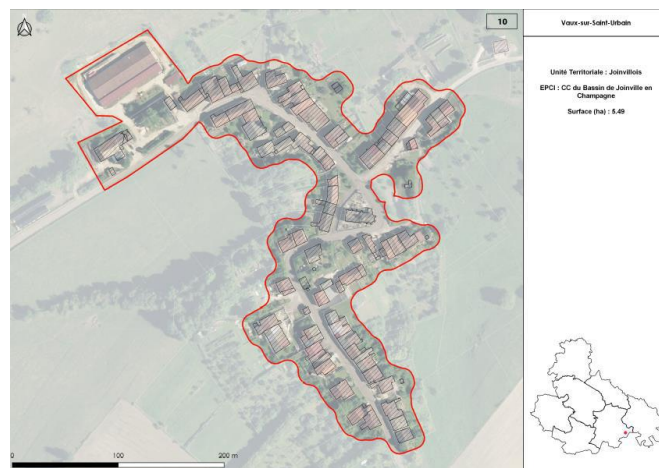
- Au-delà d'une **optimisation des réseaux** et de la **proximité des potentielles aménités** existantes dans le tissu constitué, la mobilisation prioritaire des dents creuses et parcelles divisibles participe à **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces**, ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle, et donc faisant partie intégrante du système écologique du territoire.
- Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le plan limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

1. La méthodologie appliquée

■ La délimitation des enveloppes urbaines

S'entend comme enveloppe urbaine l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés. Si elle préfigure la zone U, ses contours demeurent différents, la zone U découlant d'arbitrages également politiques (voir justification des zones U). L'enveloppe urbaine permet de distinguer le potentiel foncier en zone U du potentiel foncier « en extension », qui constitue de l'étalement urbain.

L'enveloppe urbaine est issue de l'agrégation des zones de 10 mètres autour du bâti, que l'on nomme tâche urbaine. Les surfaces artificialisées telles que les cimetières, les surfaces de parkings, etc., qui se trouvent à proximité sont elles aussi agrégées, comme certains espaces non artificialisés (terrains de sport, etc.). Les éléments de référence utilisés pour définir cette enveloppe sont : l'orthophoto IGN, les fichiers fonciers du CEREMA et l'occupation du sol issue de Theia.



Exemple de la délimitation de l'enveloppe urbaine

Définition de l'enveloppe urbaine selon le SCoT Nord Haute Marne en cours d'élaboration

(Futures zones U des PLUi) : Ensemble des espaces bâtis et espaces non bâtis qui présentent une certaine continuité et contiguïté à un instant T. Elle correspond au périmètre d'étude du potentiel foncier et permet de le distinguer ce qui relèvera de l'extension urbaine, c'est-à-dire hors de cette enveloppe.

■ Une méthodologie d'identification du potentiel foncier en plusieurs étapes

■ *Un repérage des parcelles au sein de l'enveloppe selon leur surface*

Au sein de l'enveloppe urbaine, les gisements fonciers sont identifiés de façon semi automatisée sous SIG à l'aide d'un ensemble de critères (Coefficient d'Emprise au Sol, configuration des parcelles, connexion avec le réseau viaire de desserte...). On distingue ainsi des gisements de différentes natures :

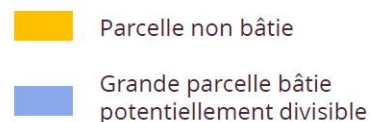
- parcelles non bâties (dents creuses) ;
- grandes parcelles bâties potentiellement divisibles – divisions parcellaires.

Des seuils de surfaces sont ensuite pris en compte afin de retenir les gisements fonciers de plus de 700 m².



■ *L'application de filtres environnementaux*

Cette première analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « excluants » correspondant aux espaces inconstructibles (zones rouges des PPR, périmètre rapproché de protection de captage...) et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions (voir ci-dessous).



Cette étape entre dans le cadre de l'évaluation environnementale en évitant d'envisager, très en amont, de la traduction réglementaire l'ouverture potentielle à la construction de sites présentant des enjeux environnementaux plus sensibles.

Thématique	Type	Filtre excluant	Filtre limitant
Trame Verte et Bleue	Réservoir de biodiversité	X	
	Cours d'eau permanent (10m de part et d'autre)	X	
Risques et nuisance Topographie	PPR zone d'interdiction	X	
	PPR zone de prescription		X
	Pente (entre 10° et 20°)		X
	Pente (plus de 20°)	X	
Gestion de l'eau	Aire de captage (périmètre immédiat)	X	
	Aire de captage (rapproché et éloigné)		X
SUP	(en fonction des assiettes et des règles attenantes)	X	X
Agriculture	Périmètre ICPE	X	

■ Un potentiel foncier qui a évolué en fonction du projet politique

Au fur et à mesure de la procédure, ce potentiel foncier s'est affiné : vérification avec les élus (topographie, accès, enjeux de sécurité...), rétention foncière, création d'inscriptions graphiques limitant la constructibilité (inscriptions graphiques pour préserver les jardins et vergers avérés, risques...).

Ce travail fin avec les élus a permis d'identifier les parcelles qui pourront participer à l'accueil de nouveaux logements / nouvelles activités au sein du tissu. A ce stade, seule l'analyse terrain et le travail avec les élus permet de déterminer le potentiel foncier disponible.

■ Une distinction du potentiel en densification de celui en extension pour appréhender la trajectoire ZAN

Comme exposé dans la partie ci-avant, ont été distinguées les parcelles mobilisables qui relèveraient de la **densification** (au sein de la zone U) de celles qui conduiraient à de **l'étalement urbain** (en limites de zone U mais desservies par les réseaux). Cette distinction est nécessaire pour inscrire le territoire de la CCBJC dans la trajectoire ZAN : la loi demande en effet la limitation de l'étalement urbain sur la décennie 2021-2031, avant d'introduire la notion d'artificialisation sur la décennie suivante.

2. Un potentiel de densification net de 16 hectares à mobiliser prioritairement

■ Résultats de l'analyse du potentiel de densification :

L'identification des capacités de densification dans les « dents creuses » ou les parcelles potentiellement divisibles a permis de conclure à une **estimation globale de 14 hectares de potentiel foncier net** à l'échelle de la CCBJC.

Si on applique à ce potentiel une densité résidentielle minimale préconisée par le SCoT Nord Haute Marne pour estimer le nombre de logements théorique pouvant être construits au sein de ces gisements fonciers, on peut donc estimer que ce potentiel foncier net permettrait **la création de 170 nouveaux logements potentiels**.

Rappel des densités minimales requises par le SCoT Nord Haute Marne :

- Joinville : 15 logts /ha
- Donjeux-Rouvroy-sur-Marne, Doulevant-le-Château, Poissons : 12 logts / ha
- Autres communes : 12 logts / ha

Communes	Potentiel foncier en ha	Nombre de logements potentiels
AINGOULAINCOURT	0,1435	1,722
ARNANCOURT	0,0849	1,0188
AUTIGNY LE PETIT	0,0777	0,9324
AUTIGNY-LE-GRAND	0,0811	0,9732
BAUDRECOURT	0,545	6,54
BEURVILLE	0,3488	4,1856
BLECOURT	0,1714	2,0568
BLUMERAY	0,6241	7,4892
BOUZANCOURT	0,1015	1,218
BUSSON	0,3223	3,8676
CHAMBRONCOURT	0,0764	0,9168
CHARMES-LA-GRANDE	0,2547	3,0564
CHATONRUPT-SOMMERMONT	0,0886	1,0632
CIREY-SUR-BLAISE	0,0862	1,0344
CIRFONTAINES-EN-ORNOIS	0,1344	1,6128

Communes	Potentiel foncier en ha	Nombre de logements potentiels
DOMMARTIN-LE-SAINT-PERE	0,599	7,188
DONJEUX	1,4477	17,3724
DOULEVANT LE CHATEAU	1,084	13,008
ECHENAY	0,6936	8,3232
EPIZON	0,6303	7,5636
FRONVILLE	0,1199	1,4388
GERMISAY	0,1593	1,9116
GUDMONT-VILLIERS	0,6202	7,4424
GUINDRECOURT-AUX-ORMES	0,3491	4,1892
JOINVILLE	0,4127	6,1905
LEZEVILLE	0,2218	2,6616
MATHONS	0,0768	0,9216
MERTRUD	0,7105	8,526
MUSSEY-SUR-MARNE	1,0013	12,0156
NULLY	0,0783	0,9396
PANSEY	0,0982	1,1784
POISSONS	0,359	4,308
ROUVROY-SUR-MARNE	0,2525	3,03
SAINT-URBAIN-MACONCOURT	1,0605	12,726
SUZANNECOURT	0,4088	4,9056
THONNANCE-LES-JOINVILLE	0,0713	0,8556
THONNANCE-LES-MOULINS	0,2701	3,2412
TREMILLY	0,1099	1,3188
VECQUEVILLE	0,0972	1,1664
Total général	14,0726	170,1093

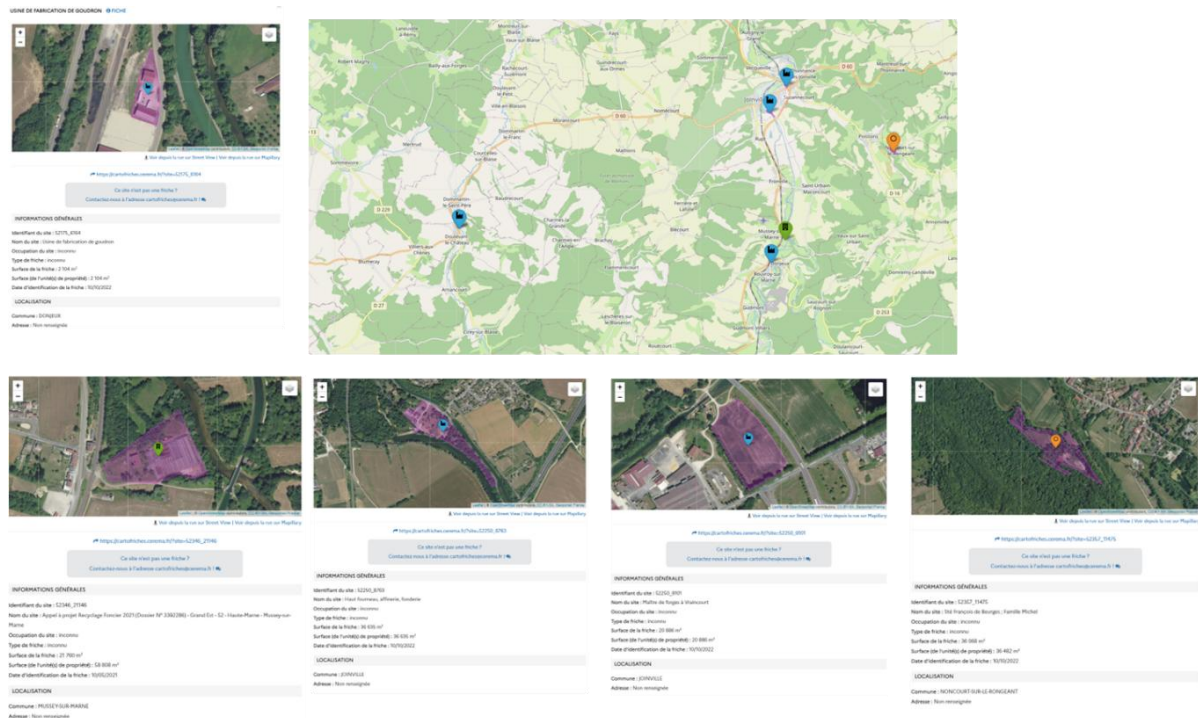
Afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière, plus accentué au sein d'un territoire détendu du point de vue de la pression résidentielle, un coefficient de rétention foncière peut être appliqué à cette estimation afin de nuancer les résultats obtenus et s'approcher au plus juste de la réalité des dynamiques du territoire. Ainsi, il a été observé que 75 % de la production de logements au cours des 10 dernières années (Source : analyse des données Sitadel sur la période 2013-2024) s'effectuait sous la forme de comblement de dents creuses ou par divisions parcellaires. Au regard des capacités de densification globales estimées, le nombre de logements théoriques après rétention peut donc être **évalué à 127 logements**.

■ Prise en compte des zones à urbaniser (AU) localisées au sein des enveloppes urbaines

Cette forme de densification par comblement des dents creuses ou par division parcellaires sera complétée par la mobilisation des espaces interstitiels non encore urbanisés de plus grande envergure au sein des enveloppes bâties et qui font l'objet d'un classement en zone AU, permettant une plus grande optimisation du foncier. Elles font chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant leur aménagement futur. Ces zones AU favorisant l'intensification des tissus urbains existants représentent **4,82 hectares**, ce qui pourrait générer la production **d'environ 67 logements** après application des densités minimales préconisées par le SCoT Nord Haute Marne.

■ Un inventaire des friches du bassin de Joinville – Potentiel de mutation/reconversion :

Afin de compléter l'estimation du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine, une analyse des friches, qui représentent des espaces de mutation, a été réalisée. Elle s'appuie à la fois sur l'inventaire des friches réalisé par la CCBJC dans le cadre de l'élaboration du SCoT NHM et sur les données issues de l'observatoire national des friches du Cerema « *Cartofriches* ».



Analyse des friches recensées depuis l'observatoire des friches du Cerema – Cartofriches.

Une mise à jour à partir de l'observation terrain a été réalisée en 2024 afin de sortir les friches déjà reconverties du potentiel de mutation. Ces friches déjà reconverties représentent au total 4,5 hectares, on peut citer notamment le garage Leblanc à Vecqueville qui a trouvé un repreneur.

FRICHES RECONVERTIES

Commune	Type destination	Nom du site	Reconversion	Superficie
Joinville	Activité	Haut fourneau, affinerie, fonderie	Habitat	3,7 ha
Donjeux	Activité	Usine de fabrication de goudron	Activité	0,2 ha
Vecqueville	Activité	Garage Leblanc	Activité	0,6 ha
				4,5 ha



Une analyse des friches recensées a été réalisée afin de prendre en compte la vocation originelle et d'envisager sa possible reconversion. Le tableau ci-dessous permet de catégoriser les potentiels fonciers correspondant aux friches recensées. On peut ainsi estimer un potentiel de 28,3 ha provenant des friches sur le territoire de la CCBJC réparti de la manière suivante :

- 1,6 ha à reconvertir pour de l'habitat (24 logements potentiels) ;
- 21,6 ha à reconvertir pour des activités économiques ;
- 5,1 ha à renaturer/désartificialiser.

FRICHES EN COURS

Commune	Type destination	Nom du site	Reconversion	Superficie	
Beurville	Activité	Ancienne usine	Habitat	0,1 ha	1,6 ha (24 logements soit 15 lgts/ha)
Dommartin-le-Saint-Père	Activité	Garage Simonot	Habitat	0,3 ha	
Doulevant-le-Château	Activité	Usine de traitement des matériaux	Habitat	0,3 ha	
Poissons	Activité	Usine Duquelzar	Habitat	0,6 ha	
Suzannecourt	Patrimoine	Ancien château	Habitat	0,4 ha	
Doulevant-le-Château	Activité	Producteur de boissons alcooliques; fabrique de lames de scies; fonderie	Activité	3,9 ha	21,6 ha
Gudmont-Villiers	Activité	Ancienne scierie Lambert	Activité	4,9 ha	
Joinville	Activité	Maitre de forges à Vraincourt	Activité	0,8 ha	
Joinville	Activité	Friche commerciale - Etablissements Del Bonta	Activité	0,2 ha	
Mussey-sur-Marne	Activité	Ancienne usine	Activité	5,9 ha	
Noncourt-sur-le-Rongeant	Activité	Saint François de Beurges ; Famille Michel	Activité	3,7 ha	
Poissons	Activité	Ancienne broserie et scierie	Activité	2,1 ha	
Dommartin-le-Saint-Père	Activité	Ancienne scierie	Agricole/Naturel	1,5 ha	5,1 ha
Echenay	Activité	Ancienne porcherie	Agricole/Naturel	1,1 ha	
Fronville	Activité	Ancienne déchetterie	Agricole/Naturel	2,4 ha	
Mathons	Activité	Ancien camping	Agricole/Naturel	0,1 ha	
				28,3 ha	



Friche de l'ancien château de Suzannecourt en zone habitée



Friche de l'ancienne scierie Lambert à Gudmont-Villiers à reconvertir pour de l'activité



Ancienne déchetterie à Fronville à renaturer



Ancienne porcherie à Echenay isolée en milieu agricole à renaturer

■ Un potentiel de réhabilitation et de changement de destination

La CCBJC a également entrepris à l'échelle de chaque commune un recensement des bâtiments vacants (autres que des logements) pouvant faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement de destination. Ainsi, **454 bâtiments ont été identifiés**. Sur la base de l'analyse des données Sitadel des 10 dernières années, il est estimé que seulement environ 1 logement par an est produit sur le territoire par ce biais, compte tenu du coût et de la difficulté de mise en œuvre qu'implique ce type de reconversion. Un fort coefficient de rétention est donc à appliquer afin de minorer l'estimation brute de ce potentiel de reconversion. Ainsi, une hypothèse à environ 5 logements par an pourraient être retenue, soit **50 logements au total**, si des efforts sont mis en œuvre pour soutenir les porteurs de projet.

■ Une estimation des logements vacants à remobiliser :

L'analyse des logements vacants est aussi un critère à prendre en compte, au même titre que les potentiels de densification (dents creuses, divisions parcellaires) et de mutation (friches), afin de justifier des besoins en matière d'extension urbaine (zones à urbaniser).

L'analyse des logements vacants et notamment de la vacance structurelle de plus de 2 ans permet de fixer un taux de résorption de ces logements afin de répondre aux besoins futurs en matière d'habitat et de limiter la consommation d'ENAF au sein du territoire de la CCBJC.

Les données LOVAC 2024 (millésime 2022) recensent 735 logements vacants sur le territoire de la CCBJC. Un traitement plus approfondi de cette donnée (suppression des doublons entre communes limitrophes, la prise en compte du turn-over du parc social et regroupement des locaux fiscaux d'un même bâtiment), combiné à un travail de vérification sur le terrain sur un échantillon représentatif de 20 communes du territoire avec les équipes municipales, a permis d'abaisser ce stock en appliquant une marge d'erreur de l'ordre 30% (54% de marge d'erreur moyenne constatée sur l'échantillon).

Le parc de logements vacants représente donc un stock de 514 logements.

*Rappel des objectifs du SCoT Nord Haute Marne : L'objectif du SCoT en matière de résorption des logements vacants, fixe l'**ambition de remobiliser 55 logements vacants par an**.*

■ Une estimation du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine :

Le tableau ci-dessous permet de recenser l'ensemble des potentiels mobilisables au sein des tissus déjà urbanisés (enveloppe urbaine). Ces potentiels fonciers sont catégorisés en fonction de leur vocation future. Pour l'habitat, on estime ainsi à **20,5 hectares le foncier issu des potentiels de densification et des friches**. A cela s'ajoute l'analyse de la résorption des logements vacants soit **un potentiel théorique de 492 logements à créer d'ici 2050, (454 logements en densification / intensification / réhabilitation + 514 logements vacants)**. Concernant **le développement des activités économiques, le potentiel est estimé à 21,6 hectares provenant uniquement des friches** (potentiel de mutation) recensées sur le territoire.

Mode de densification	Dents creuses / parcelles divisibles 2024	Nombre de logements théoriques après application des densités minimales du SCoT	Nombre de logements théoriques après estimation de la rétention
Potentiel foncier	14,07 ha	170 logements dans les dents creuses / parcelles potentiellement divisibles	127 logements <i>(environ 75 % de la production de logts, sur la base de ce qui a été observé ces dernières années)</i>
Zones AU en intensification	4,82 ha	67 logements dans les zones AU situées dans les enveloppes urbaines	70 logements
Potentiel de réhabilitation / changement de destination <i>(bâtiments vides à usage autre que le logement aujourd'hui). Données issues d'un travail d'inventaire terrain réalisé en 2019 et conforté partiellement par des entretiens avec les élus en 2024</i>		454 bâtiments	environ 50 logements à produire en réhabilitation <i>(dynamique de remobilisation observée sur les dix dernières années : 1 logement / an est produit par ce biais)</i>
TOTAL production au sein des enveloppes urbaines			247 logements
Logements vacants à reconquérir		Parc global LOVAC : sans correction 735 logts LOVAC stabilisé : 514 logts	514 logements <i>(soit 70 % des logements vacants mobilisés)</i>
Friches	21,6 ha activités 1,6 ha habitat	>> potentiel d'activités essentiellement 24 logements potentiels	24 logements

Chapitre 3 : Une construction du scénario d'évolution en plusieurs étapes

I. Analyse de la trajectoire de la CCBJC entre 2025 et 2050

3. Les sources du besoin en logements : le « point mort »

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Il est calculé au regard de 4 phénomènes :

- **L'obsolescence du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser ;
- La **baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial ;
- La **variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;
- La **variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.

4. L'analyse des tendances de la CCBJC

Ces différents postes ont été observés sur la période passée, nous permettant de dresser des hypothèses :

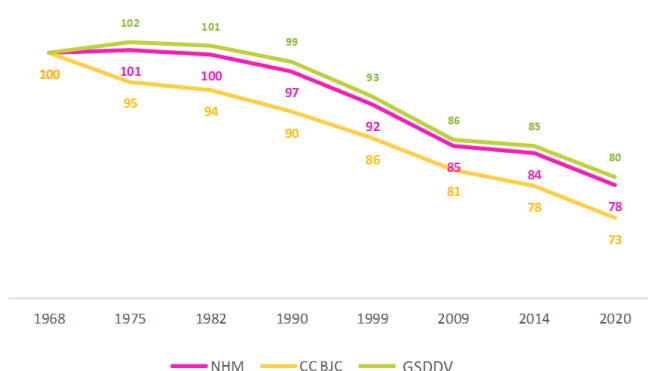
- Pour le scénario « fil de l'eau » : que se passerait-il en l'absence d'intervention publique (sans PLUi ni SCoT), si le territoire poursuivait sa trajectoire passée ;
- Pour les scénarios établis dans le cadre du projet de PLUi.

■ Les tendances observées à l'échelle de la CCBJC :

L'analyse des tendances démographiques passées montre une dynamique plus défavorable pour le territoire de la CCBJC comparativement à l'intercommunalité voisine du Grand Saint-Dizier Der & Vallées. Il est ainsi important de noter que la CCBJC perd plus d'habitants (-1 340 habitants entre 2009 et 2020) avec une évolution démographique annuelle négative de -0.9%/an. Néanmoins, la CCBJC présente un desserrement des ménages moins marqué par rapport à celui que l'on observe à l'échelle départementale ou au niveau de la CAGSDDV. En effet, elle peut s'appuyer sur une meilleure représentativité des couples avec ou sans enfants qui se stabilise dans le temps.

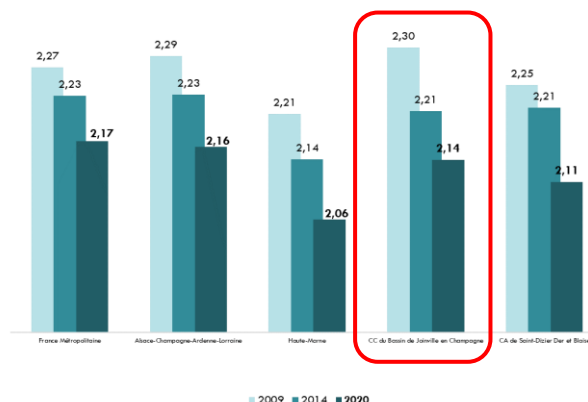
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2020

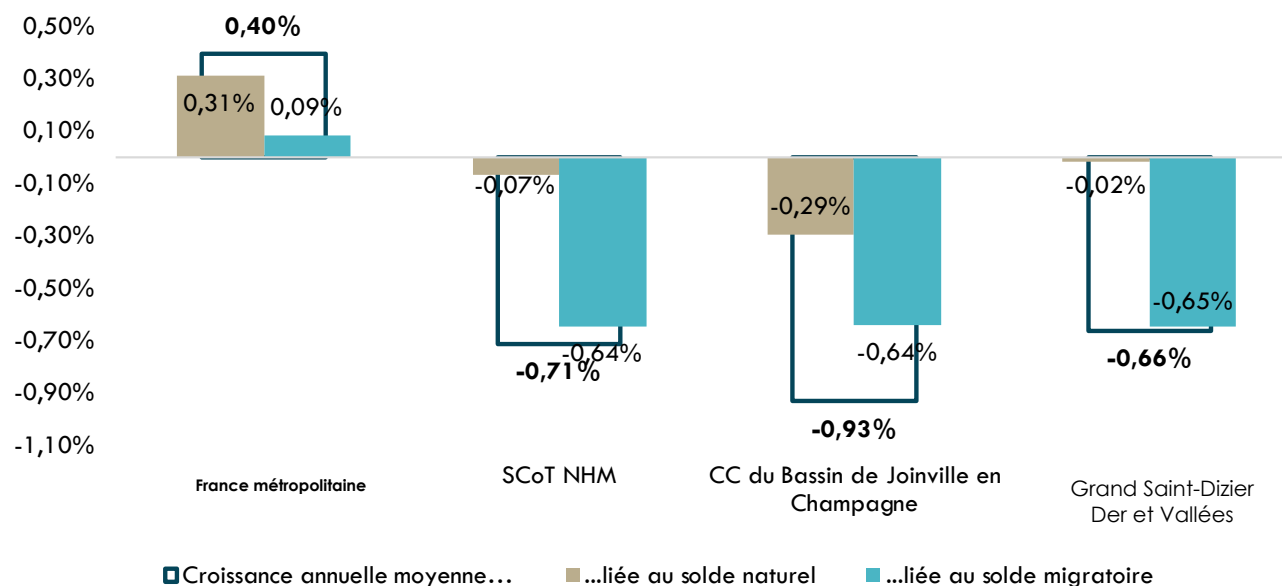
Source : INSEE RP 2020



Les scénarios élaborés se basent également sur la dynamique démographique observée sur les dix dernières années. La CCBJC se caractérise donc par une perte de population résultant d'un solde migratoire fortement négatif ainsi qu'un solde naturel légèrement déficitaire depuis les années 2014 qui traduit un vieillissement des habitants du territoire plus marqué par rapport à la CAGSDDV.

Moteurs de la dynamique démographique entre 2009 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Les scénarios proposés prennent donc en compte ces données afin de pouvoir projeter des ambitions atteignables par rapport aux tendances actuelles.

Le tableau ci-dessous expose l'ensemble des données propres à la CCBJC sur la période de référence 2009-2020 il indique :

- Une perte de population accentuée sur la dernière période d'observation 2014-2020 (-1,2%/an) ;
- Un solde naturel négatif (-0,3%/an) qui s'est accentué également sur la dernière période 2014-2020 (-0,5%/an) ;
- Un solde migratoire négatif (-0,6%/an) lui aussi approfondi sur la dernière période 2014-2020 (-0,7%/an) ;
- Une taille moyenne des ménages qui diminue (-0,64%/an) comparable au phénomène national mais qui s'atténue sur la dernière période 2014-2020 (-0,52%/an) ;
- Un parc résidentiel qui progresse légèrement (+0,1%/an) malgré une perte de population ;
- Un taux de résidences secondaires qui diminue d'année en année ;
- Un taux de logements vacants qui s'aggrave malgré un rythme d'évolution annuel de la vacance moins important sur la dernière période 2014-2020 (+2,8%/an) ;
- Un taux de renouvellement positif traduisant un besoin de nouveaux logements pour compenser les sorties (démolitions, transformation de logements en locaux commerciaux) ;
- Un rythme de construction qui s'est intensifié sur la dernière période : une moyenne de 20 lgts/an construits entre 2009-2014 contre 28 lgts/an entre 2014-2019.

	PERIODE DE REFERENCE		
	2009	évolution annuelle	2020
Population	13 683	-0,9%	12 343
% de la population hors ménage	1,8%		2,3%
Population des ménages	13 438	-1,0%	12 065
Solde naturel		-0,3%	
Solde migratoire		-0,6%	
Taille moyenne des ménages	2,30	-0,64%	2,14
Logements	7 311	0,1%	7 391
Résidences principales	5 847		5 634
Résidences secondaires	654	-1,4%	561
% rés. Secondaires	8,9%		7,6%
Logements vacants	810	3,6%	1 196
% lgts vacants	11,1%		16,2%
Taux de renouvellement		0,25%	
	total	/ an	an / 1 000 hab
Construction 2008-2018 inclus	284	26	2,0
Point Mort 2008-2019	925	84	6,6
Desserrement	428	39	3,1
Renouvellement	204	19	1,5
Evolution des LV	387	35	2,8
Evolution des RS	-93	-8	-0,7
Effet démographique	-641	-58	-4,6

Les scénarios démographiques

Se projeter au 1^{er} janvier 2026

Application des hypothèses suivantes :

- Un solde naturel qui reste déficitaire (-0,2% /an) ainsi que le solde migratoire (-0,9% /an)
- Un desserrement des ménages similaire à la période récente (-0,75 % par an)
- Une augmentation des résidences secondaires à un taux quasi-similaire à la période récente (+ 1,2% /an)
- Une évolution de la vacance poursuivie en volume (environ 100 logements supplémentaires /an)
- Une hypothèse de 130 logements construits par an entre 2020 et 2026 inclus
- Un renouvellement du parc similaire à la tendance 2014-2020 (0,27% /an)

	64 430 habitants au 1 ^{er} Janv. 2024 (soit une évolution de -1,1 % par an)
	Un parc de près de 37 770 logements
	Dont 5 330 logements vacants, soit 14 % du parc (12,5 % en 2020)
	Dont 1 500 résidences secondaires, soit 4% du parc (3,7 % en 2020)
	30 950 ménages, avec en moyenne, 2,02 personnes par ménage (2,12 en 2020)

Les scénarios démographiques du SCoT prévoient que les tendances observées entre 2009-2020 se poursuivront jusqu'en 2025-2026 date à laquelle les documents de planification (SCoT, PLUi) auront des effets sur les tendances démographiques et en matière d'habitat.

Cette trajectoire indiquée à l'échelle du SCoT NHM est à appliquer à l'échelle de la CCBJC afin de connaître les évolutions de la population et du parc résidentiel d'ici la mise en application du PLUi.

■ Scénario « Au fil de l'eau » une poursuite des tendances passées jusqu'à l'horizon 2050 :

Dans ce scénario, les taux d'évolution moyens des différentes données (solde naturel, solde migratoire, taille moyenne des ménages, résidences secondaires, logements vacants...) sont utilisés afin de projeter le développement du territoire à l'horizon 2050.

Ce scénario sert de base de comparaison pour « alerter » le territoire sur l'accentuation de certains critères en l'absence d'action publique afin d'y remédier. En effet, la poursuite des tendances observées sur la période 2009-2020 conduit par exemple à l'explosion du nombre de logements vacants sur le territoire atteignant pratiquement 30% du parc résidentiel (soit 2 100 logements vacants) quand bien même la production de logements neufs se stabiliserait autour de 27 lgt neufs/an. La taille des ménages passerait sous la barre des 2 personnes par ménage avec environ 1,85 personne par ménage en 2050 traduisant un desserrement important des ménages.

Les scénarios démographiques

Le fil de l'eau	NHM	GSDDV	CCBJC
	En 2050	En 2050	En 2050
	51 215 habitants	42 630 habitants	8 590 habitants
	1,74 pers. /ménage	1,72 pers. /ménage	1,85 pers. /ménage
	4,7%	3,9%	7,8%
	19,4% 7 300 lgt	17,1% 5 200 lgt	29,2% 2 100 lgt
	0,27% /an 80 lgt /an	0,15% /an 50 lgt /an	0,45% /an 30 lgt /an
	73 lgt neufs /an	46 lgt neufs /an	27 lgt neufs /an

→ Dans un contexte de réduction des impacts sur les ressources notamment foncières, une intervention publique est nécessaire pour organiser une stratégie résidentielle efficace, en luttant notamment contre l'accroissement de la vacance, via des outils couplés PLH / PLUi.

Chapitre 4 : Le choix d'un scénario de développement réaliste

I. Des scénarios élaborés à l'échelle du SCoT Nord Haute-Marne

- Présentation des différents scénarios projetés :
- Les deux scénarios retenus et élaborés dans le cadre de l'élaboration du SCoT Nord Haute-Marne visent à un maintien de la population à l'horizon 2050. Pour la CCBJC cela consiste à conserver 11 475 habitants en neutralisant le solde naturel (améliorer l'accompagnement des personnes âgées et attirer des jeunes ménages) et en inversant le solde migratoire (conserver la population en place et attirer de nouveaux ménages).

Maintien de population <i>Variante 1</i>	NHM En 2050	GSDDV En 2050	CCBJC En 2050
	64 430 habitants	52 960 habitants	11 475 habitants
	1,9 pers. /ménage	1,89 pers. /ménage	1,93 pers. /ménage
	4,5%	3,5%	8,8%
	13,6% 5 470 lgt	13,1% 4 255 lgt	15,7% 1 210 lgt
	0,12% /an 45 lgt /an	0,10% /an 30 lgt /an	0,20% /an 15 lgt /an
	145 lgt neufs /an + 100 LV à remettre sur le marché	115 lgt neufs /an 65 LV à remettre sur le marché	30 lgt neufs /an + 35 LV à remettre sur le marché
Maintien de population <i>Variante 2</i>	NHM En 2050	GSDDV En 2050	CCBJC En 2050
	64 430 habitants	52 960 habitants	11 475 habitants
	1,9 pers. /ménage	1,89 pers. /ménage	1,93 pers. /ménage
	4,5%	3,5%	8,8%
	9,4% 3 600 lgt	8,9% 2 755 lgt	11,5% 840 lgt
	0,12% /an 45 lgt /an	0,10% /an 30 lgt /an	0,20% /an 15 lgt /an
	70 lgt neufs /an + 180 LV à remettre sur le marché	55 lgt neufs /an + 125 LV à remettre sur le marché	15 lgt neufs /an + 55 LV à remettre sur le marché

Il s'agit également de pouvoir atténuer le phénomène de desserrement des ménages en attirant différents profils de ménages (famille monoparentales, couples avec ou sans enfant).

Concernant la stratégie en matière d'habitat, le scénario souhaité vise à un développement des résidences secondaires sur le territoire passant de 7,6% du parc total en 2020 à 8,8% en 2050, en lien avec la volonté de développement touristique.

La variante de ce scénario de maintien de population porte sur les objectifs de résorption des logements vacants. En effet, alors que la variante 1 vise à stabiliser le taux de logements vacants autour de 16% du parc résidentiel entre 2020 et 2050, la variante 2 est plus ambitieuse et souhaite remobiliser plus de logements vacants afin d'atteindre un taux de 11,5% du parc total comparable à celui de 2009. Ces différentes ambitions vont avoir un impact sur la production de logements neufs avec à l'horizon 2050 :

- 30 lgts neufs à produire par an dans le cas de la variante n°1 ;
- contre 15 lgts neufs à produire dans le cas de la variante n°2.

■ Choix du scénario et justification :

Le territoire a fait le constat que les demandes concernant la réalisation de construction neuves étaient en fortes diminution. L'atténuation du rythme de constructions neuves est fortement corrélée à l'augmentation des coûts des matériaux de constructions, de main d'œuvre et de foncier. Les élus de la CCBJC sont également conscients que le déclin démographique subi par le territoire ne peut plus justifier la construction de nouveaux logements malgré les besoins résidentiels liés au desserrement des ménages.

Force est de constater que le taux de logements vacants et notamment le taux de vacance structurelle (+2 ans) est en nette augmentation et nuit à l'image des communes. Le territoire souhaite améliorer sa politique sur l'habitat et agir de manière efficace sur la résorption de la vacance au détriment de la construction neuve. C'est pourquoi elle a opté pour **la variante 2 du scénario visant au « Maintien de la population » tout en accentuant la remobilisation des logements vacants.**

II. Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain

1. Le volet résidentiel

- Une production de logements sans nouveaux besoins fonciers

Le SCoT Nord Haute Marne en cours d'élaboration émet des objectifs de production de logements liés aux besoins pour répondre uniquement aux besoins du « point mort » (également appelé seuil d'équilibre) qui est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

En effet l'ambition démographique du SCoT s'appuie sur une hypothèse réaliste se basant sur les dernières tendances observées sur le territoire ne permettent pas d'envisager des besoins émanant des effets démographiques (soldes naturel et migratoire). L'objectif du territoire est bien de se concentrer sur le maintien de la population existante et de ne pas compter sur l'accueil de nouveaux habitants.

L'ensemble des évolutions démographiques et résidentielles (dessalement des ménages, renouvellement urbain, création de résidences secondaires) viennent « consommer » des logements existants dans le parc résidentiel et font augmenter les besoins en construction neuve. C'est ce qui fait varier le point mort.

Le scénario démographique/habitat retenu par le SCoT Nord Haute-Marne pour la CCBJC repose uniquement sur le maintien de la population en place sans tenir compte des effets démographiques (soldes naturel et migratoire restent nuls). En excluant les logements produits en résorption de la vacance (-525 logements), l'objectif est de produire 15 logements neufs par an entre 2026 et 2050 pour répondre au point mort (effets du dessalement des ménages, du renouvellement urbain et de la transformation de logements en résidences secondaires).

Le SCoT émet ainsi des objectifs de production de logements, à hauteur de **15 logements à produire annuellement au sein de la CCBJC, soit un total d'environ 350 à 360 logements sur la période 2026-2050.**

Choix du territoire	200044253	Bassin de Joinville en Cham
Première année du scénario	2026	
Dernière année Scénario	2050	
Période intercensitaire		
Durée du scénario	24	
Période de construction	24	

	Scénario Maintien de population V2		
	2026	évolution annuelle	2050
Population	11 475	0,00%	11 475
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%
Population des ménages	11 222	0,00%	11 222
Solde naturel		0,00%	
Solde migratoire		0,00%	
Taille moyenne des ménages	2,08	-0,30%	1,93
Logements	7 335		7 332
Résidences principales	5 407		5 811
Résidences secondaires	561	0,8%	679
% rés. Secondaires	7,7%		9,3%
Logements vacants	1 367	-2,0%	842
% lgts vacants	18,6%		11,5%
Taux de renouvellement		0,20%	

	total	/ an	an / 1 000 hab
Construction 2026-2050	349	15	0,2
Point Mort 2026-2050	349	15	0,2
Dessalement	404	17	0,3
Renouvellement	352	15	0,2
Evolution des LV	-525	-22	-0,3
Evolution des RS	118	5	0,1
Effet démographique	0	0	0,0

Cette production est à répartir entre une production au sein des enveloppes urbaines (densification, intensification, reconversions), une reconquête des logements vacants et, dans une moindre mesure, en extension des enveloppes déjà bâties :

- 80% a minima au sein de l'enveloppe existante (soit 56 logements par an dont 12 sur la CCBJC)
- 20% en extension a maxima (soit 14 logements par an, dont 3 sur la CCBJC).

De ces objectifs peuvent être déduits des besoins fonciers, à hauteur de **9,5 ha en extension** (consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers) :

Référentiel	Production annuelle	Objectif de production 2026-2040	Estimation des besoins fonciers horizon 2040	Objectif de production 2026-2050	Estimation des besoins fonciers horizon 2050
Au sein de l'enveloppe existante	12 logts / an	168	14 ha	288	24 ha
En extension	3 logts / an	42	3,5 ha	72	6 ha
Reconquête logements vacants	55 logts / an	770	/	1320	/

Les objectifs fixés par le SCoT Nord Haute Marne (en cours d'élaboration)

L'analyse des potentiels de densification (dents creuses et divisions parcellaires) et de mutation (friches) permet d'envisager environ **271 logements à créer en intensification des espaces déjà urbanisés ou par mutations / réhabilitation du bâti existant** (à comparer aux 288 logements selon les objectifs du SCoT).

A ce chiffre s'ajoute l'ambition de remobiliser **514 logements vacants** (à comparer à l'objectif de reconquête de 1320 logements vacants d'ici 2050 défini par le SCoT Nord Haute Marne en cours d'élaboration).

En prenant en compte les potentiels fonciers estimés lors de l'analyse des potentiels de densification et de mutation, **75% des besoins en logements à produire (soit 271 logements / 360) à l'horizon 2050 pourra se réaliser en renouvellement urbain ou via la reconversion de friches**, permettant d'optimiser le foncier et bâti existant.

■ Une application d'objectifs de densités moyennes

Des densités minimales sont prescrites au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUI pour les zones à urbaniser (1AU). Ces densités minimales s'appliquent donc sur des zones en extension des tissus déjà existants en renforçant la densité que l'on peut observer dans les tissus déjà existants.

Ces objectifs de densités moyennes fixés pour en fonction des niveaux de polarité permettent également de déterminer la surface de foncier nécessaire pour accueillir ces logements. Les densités fixées pour les zones à urbaniser sont les suivantes :

- Joinville : 15 logts /ha
- Donjeux-Rouvroy, Doulevant-le-Château, Poissons : 12 logts / ha
- Autres communes : 12 logts / ha.

Le tableau ci-dessous résume les besoins en matière de logements découlant des zones à urbaniser à vocation d'habitat encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation règlementant des densités minimales de logements par rapport aux polarités définies.

Les zones à urbaniser à court terme (zones 1AU) à vocation d'habitat représentent 5,82 hectares soit un potentiel d'environ 79 logements à créer.

Les zones à urbaniser à plus long terme (2AU) terme représentent quant à elle 9,02 hectares soit un potentiel d'environ 121 logements à créer. Si ces zones n'ont pas fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de six

ans depuis leur création, elles seront considérées comme zone naturelle et ne pourront plus être ouvertes à l'urbanisation sauf à engager une procédure de révision générale du PLUi.

Au total les zones à urbaniser représentent une réserve foncière de 14,8 hectares ce qui représente environ **200 logements à créer** selon les densités minimales de logements définis au sein des OAP.

Surface en ha	Autres communes	Nombre de logements (12 logts /ha)	Bourg-centre	Nombre de logts (15 logts /ha)	Total général (Ha)	Total général (Logements)
Extension	5,63	67,55	4,38	65,69	10,01	133,23
Intensification	1,74	20,89	3,08	46,27	4,83	67,15
Total général	7,37	88,43	7,46	111,95	14,83	200,39

Surface en ha	Autres communes	Nombre de logements (12 logts /ha)	Bourg-centre	Nombre de logts (15 logts /ha)	Total général (Ha)	Total général (Logements)
1AU court terme	2,73	32,78	3,08	46,27	5,82	79,05
2AU long terme	4,64	55,65	4,38	65,69	9,02	121,33
Total général	7,37	88,43	7,46	111,95	14,83	200,39

La localisation des zones 1AU / 2AU et la répartition extension / intensification est cartographiée dans les OAP sectorielles (Voir TOME 3A).

2. Le volet économique et autres besoins fonciers

Les zones à urbaniser réservées pour le développement des activités (1AUE et 1AUT) représentent au total 48 hectares, dont 42 ha réservés pour le projet Parc' Innov sur la commune de Saudron, reconnu d'intérêt régional et porté par la région Grand Est. A cela s'ajoutent les 210 hectares réservés pour le projet CIGÉO, déclaré opération d'intérêt national, porté par l'ANDRA.

Les projets d'envergure locale, à vocation d'activités économiques ou touristiques, sont localisés à Nully, Suzannecourt et Noncourt-sur-le-Rongeant et ne représentent que 7,17 ha au total, dont 2,53 ha à court et moyen terme :

- Secteur d'OAP n°17 à Nully : extension d'une activité existante (entreprise d'emballage)
- Secteur d'OAP n°44 à Nully : développement touristique d'une activité existante (Domaine de Nully)
- Secteur d'OAP n°54 à Suzannecourt : extension de la zone d'activités intercommunale de la Joinchère (long terme)
- Secteur d'OAP n°55 à Suzannecourt : extension d'une activité de location de matériel travaux publics existante
- Secteur d'OAP n°18 à Noncourt-sur-le-Rongeant : extension du camping (long terme)



Projets d'extension à vocation économique (n°17) et touristique (n°44) à Nully



Projets d'extension à vocation économique (n°55) à Suzannecourt



Projet d'extension à vocation touristique (n°18) à Noncourt-sur-le-Rongant

Pour ces besoins locaux :

- L'extension de la ZAE intercommunale de la Joinchère à Suzannecourt est programmée à long terme (zone 2AU fermée) et ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois la ZAE existante complètement urbanisée. Il conviendra de justifier du remplissage de cette ZAE au moment de la procédure de modification du PLUi nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.
- Les 2 autres extensions prévues sur les communes de Suzannecourt et Nully correspondent à des extensions d'activités existantes (entreprise d'emballage et entreprise de location de matériel) et ne sont donc pas délocalisables sur d'autres sites d'activités. Elles sont urbanisables à court terme avec un zonage 1AUe.
- La zone de projet n°44 correspond à un projet touristique sur la commune de Nully, programmée à court terme (zone 1AUT). Elle porte sur un projet de valorisation touristique en cours sur le Domaine de Nully, et notamment sa phase 2. Cette ferme ouverte au public comprend un restaurant et accueille des événements festifs, avec un espace réceptif, un espace technique et un espace ludique. L'extension de l'urbanisation vise donc à développer l'activité touristique en place sur le secteur. Plusieurs bâtiments ont ainsi vocation à être créés : un bâtiment dédié aux activités artisanales et l'accueil de public, un bâtiment boutique, un bâtiment toilettes et technique, plusieurs bâtiments de ferme et un ponton d'observation.
- La zone de projet n°18 est programmée à long terme (zone 2AU fermée) pour permettre le développement du camping existant à l'est sur la commune de Noncourt-le-Rongant.

Bilan des surfaces planifiées à vocation d'activités économique :

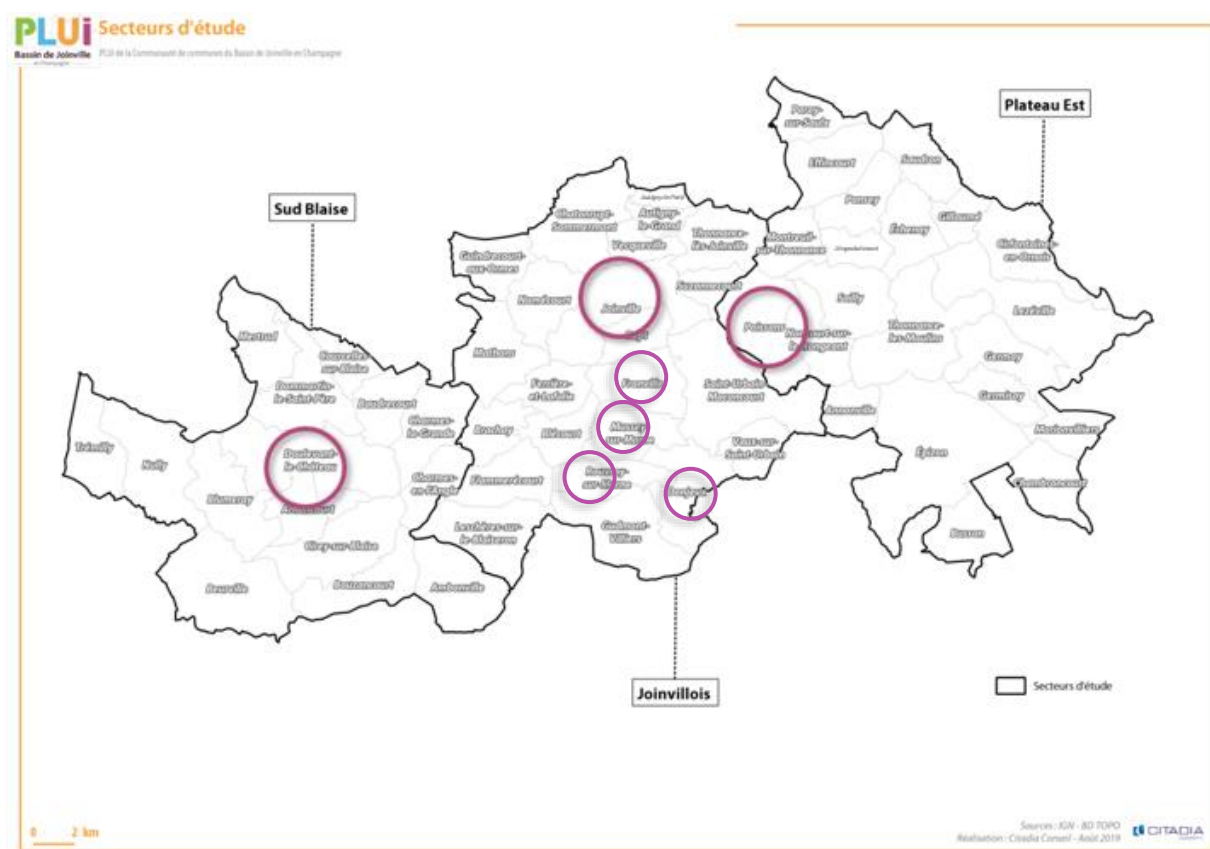
Type de zone	Intensification	Extension	Total général
1AU (habitat)	3,60	2,22	5,82
2AU (habitat)	1,23	7,79	9,02
1AUYc (Cigéo)		210,31	210,31
1AUE		1,15	1,15
1AUEpi (Parc'Innov)		42,20	42,20
2AUE		1,83	1,83
1AUT		1,39	1,39
2AUT		2,81	2,81
Total général	4,83	269,69	274,52

A ces sites d'extension définis, s'ajoutent également un potentiel de 21,6 ha de friches d'activités, à mobiliser en fonction des contraintes opérationnelles de chaque site (maîtrise foncière, enjeux de dépollution, etc.).

Chapitre 5 : La définition d'une armature de projet

Pour analyser au mieux les dynamiques internes aux territoires, les travaux du SCoT Nord Haute Marne (en cours d'élaboration) et ceux du PLUi se sont appuyés sur des périmètres de sous-secteurs, qui correspondent à la fois aux bassins de vie et anciens périmètres de cantons. Le territoire de la CCBJC a ainsi été découpé en trois sous-bassins pour les besoins de l'étude comme pour ceux de l'animation de la démarche (ateliers avec les élus, rencontres communales, etc.) : le Sud Blaise, le Joinvillois, et le Plateau Est.

Ces trois sous-secteurs constituent un socle d'armature territoriale et sont chacun structurés par une polarité disposant d'un niveau d'équipement de proximité (voir diagnostic territorial) plus important que dans le reste du territoire et constituent des bourgs exerçant historiquement une certaine influence sur l'espace rural qui les entoure : Doulevant-le-Château, Joinville, et Poissons. A ces polarités historiques s'ajoutent plusieurs communes pour lesquelles des dynamiques résidentielles récentes ont été observées ces dernières années le long de la vallée de la Marne : Fronville, Mussey-sur-Marne, Donjeux et Rouvroy-sur-Marne.



Ces polarités sont reconnues en tant que telles dans l'armature urbaine du SCoT Nord Haute Marne en cours d'élaboration.

Chapitre 6 : L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD s'est nourri des enjeux du diagnostic et est le fruit de plusieurs ateliers avec l'ensemble des élus du territoire, qui ont largement contribué, amendé et hiérarchisé les orientations qui le composent.

Le projet politique porté dans le cadre de ce PLUi vise à mettre d'abord l'accent sur la qualité de vie dans la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne. Il s'agit d'une part de maintenir la population en place, face à un contexte de déprise démographique, en donnant accès à de bonnes conditions de logements, une vie quotidienne et de proximité de qualité dans les bourgs et les villages. D'autre part, il s'agit de faire découvrir le territoire à d'autres populations qui pourraient venir y séjourner quelques jours et y trouver une qualité d'accueil, à travers le développement d'un tourisme raisonné et la mise en valeur des qualités intrinsèques du territoire, notamment paysagères.

Le second axe de ce projet a pour ambition de garantir le bien-être et la santé des habitants du Bassin de Joinville à travers l'accompagnement des populations les plus fragiles, l'adaptation du territoire face aux risques naturels accentués par le dérèglement climatique, et le maintien d'un cadre de vie sain.

Le troisième axe vise à protéger les ressources de ce territoire : la richesse du territoire en termes de biodiversité, les ressources agricoles, les sols, les ressources énergétiques, les matériaux, la ressource en eau, etc. Il s'agit également de porter une ambition de sobriété foncière, en s'inscrivant dans les objectifs portés par le SRADDET Grand Est et la loi Climat et Résilience, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers sur le long terme et d'entrer dans un cercle vertueux de valorisation des cœurs de bourgs et de village et de reconquête des espaces en déprise (logements vacants, friches).

Le dernier axe concerne le volet économique et énergétique du PADD. Il se fonde sur la valorisation des spécificités du territoire par un projet équilibré conscient de ses ressources et capacités, tout en activant les filières d'avenir basées sur la production énergétique. Il prend également acte du projet CIGEO en cours pour en anticiper les impacts, notamment en matière de développement économique.

I. Axe 1

3. Orientation 1 « Assurer de bonnes conditions de vie dans le Bassin de Joinville »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Une surreprésentation des grands logements individuels. Cette surreprésentation ne permet pas de répondre aux besoins ou parcours résidentiels des ménages, au vieillissement de la population, à la baisse de la taille des ménages, et la présence de petits ménages. De plus le parc de logement actuel est un parc de logement ancien : 40% du parc a été construit avant 1919, ce qui le rend inadapté à la demande actuelle.
- Une concentration d'équipements de proximité dans les pôles principaux. Au sein de ces pôles, certains équipements manquent telle qu'une offre culturelle. L'intérêt est donc de favoriser la mixité fonctionnelle de certaines communes, ainsi que le développement de services de proximité.
- La mobilité joue aussi un rôle essentiel pour assurer de bonnes conditions de vie. Le diagnostic a montré que la vallée de la Marne concentrait les principaux transports et axes structurants du territoire. Ainsi, l'enjeu principal est de développer les mobilités de proximité telles que le covoiturage afin de permettre une meilleure mobilité à l'échelle du territoire.

Face au vieillissement de sa population et une volonté de maintien des familles et des jeunes au sein de son territoire, la communauté de commune souhaite développer une offre résidentielle mixte et favoriser la mixité fonctionnelle des communes. Il s'agit de fournir aux populations une offre de logements et de services de qualité, adaptée aux différents publics.

Outils mobilisés dans le règlement

- Diversification des types de logement : le règlement est souple dans ses règles d'implantation dans les zones 1AU afin de ne pas orienter les futurs projets vers 1 seul type d'habitat, et admet des hauteurs et emprises au sol facilitant la constructibilité. En ce sens, il favorise l'émergence d'autres types que le seul habitat individuel.
- Mixité fonctionnelle : le règlement favorise la mixité des fonctions dans les zones de centres-bourgs (UA1), de centres de village (UA2) et dans les zones résidentielles (UB, UC) en autorisant les fonctions d'habitat, mais aussi les commerces, certaines activités, et les équipements.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP définissent des secteurs de développement de l'habitat et instaurent des densités minimales à respecter permettant de favoriser une diversité des typologies d'habitat.

4. *Orientation 2 : Conforter les bourgs-centres en tant que pôles de vie à l'échelle du territoire*

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Joinville : un point d'ancrage territorial par sa population, sa position géographique, son niveau d'équipements.
- Des inégalités au sein du territoire entre la vallée de la Marne, et le reste du territoire. Pour pallier ces inégalités, il s'agit de conforter le rôle de pôles de proximité des communes de Doulevant-le-Château et Poissons. Ces deux communes situées dans le Sud Blaise et dans le Plateau Est concentrent en effet un nombre conséquent et une diversité d'équipements, et se positionnent ainsi comme des pôles de proximité.
- Un patrimoine caractéristique de l'histoire locale (passé viticole, passé industriel), valorisable sur le plan résidentiel comme touristique.

Sur la base de ces constats relatifs à l'organisation territoriale de la CCBJC, et au rôle d'ancrage que jouent les principales polarités du territoire, le PADD conforte cette armature et le maintien de l'offre résidentielle et d'équipements de ces pôles ruraux afin de fournir les services indispensables à la population en vue de son maintien et sa qualité de vie sur le territoire. Il s'agit également de trouver un équilibre entre ces pôles et les autres communes rurales en créant une complémentarité avec les deux niveaux.

Outils mobilisés dans le règlement et les OAP

- Le zonage en zone U distingue les UA1 et UA2 afin de marquer l'armature urbaine du territoire, en affectant le zonage UA1 aux polarités principales (Doulevant-le-Château, Poissons et Joinville) et UA2 aux centres des villages des autres communes. Ce zonage permet une constructibilité plus affirmée au sein des zones UA1 à travers les règles qu'il émet, conformément aux morphologies existant au sein de ces polarités (plus densément construites avec des hauteurs de bâti plus conséquentes).
- Le zonage UA permet aussi de valoriser le patrimoine ancien des centres-bourgs en édictant des règles respectant les morphologies caractéristiques de ces centres.
- Les OAP sectorielles encadrent l'aménagement des villages et bourgs concernées par des zones à urbaniser et permettent ainsi de valoriser les centres. Ces OAP ont également pour objectifs de favoriser un renouvellement urbain plus qualitatif, et d'accompagner la dynamique engagée en particulier à Joinville. Elles énoncent notamment les conditions en matière de connexion douces des secteurs de projet aux cœurs de bourg.
- L'OAP thématique relative à la valorisation des cœurs de villages propose plusieurs préconisations sur la valorisation des paysages urbains, du patrimoine, des espaces publics, de la végétalisation des cœurs de village, la réhabilitation du bâti, le développement des cheminements doux, etc. Il s'agit de mettre en musique tout ce qui peut contribuer à la valorisation des villages par la voie de la sensibilisation.

5. *Orientation 3 : Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné » dans le Bassin de Joinville et ses environs »*

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Un territoire riche de ses qualités patrimoniales et paysagères et un potentiel touristique à développer. Ce potentiel relève à la fois du tourisme de nature, avec des grands éléments de paysages, du tourisme culturel avec la présence de patrimoine ancien ou industriel, de tourisme sportif ou ludique avec la présence d'aménités sportives et de découverte (chemins de randonnée, voie verte, voies cyclables, liaisons fluviales), ou de l'agro-tourisme grâce au caractère très rural de la CCBJC et à ses différents produits du terroir.
- Un niveau de service et une accessibilité insuffisante pour retenir les touristes et personnes de passage. De plus, Joinville concentre une grande partie de l'offre touristique.

- Si la fréquence des trains reste relativement faible, le territoire dispose néanmoins de trois gares, dont une gare principale à Joinville, également point de départ de plusieurs bus régionaux ou départementaux.

Force de ces constats, le PADD envisage le tourisme comme un axe de développement économique potentiel, dont Joinville peut être la porte d'entrée pour l'ensemble du territoire. Il s'agit de favoriser un tourisme « raisonné », respectueux du territoire et de ses ressources, basé sur la découverte du patrimoine, la nature, et les loisirs sportifs. L'offre à développer, tant sur le plan de l'hébergement que des mobilités, doit faciliter l'itinérance à travers le territoire, ce mode de tourisme apparaissant comme le plus adapté à la vue de la localisation du patrimoine et du développement du tourisme en pleine nature. Ce positionnement doit également permettre la revitalisation des villages et des bourgs, et de favoriser la reconquête du bâti vacant, voire dégradé. Le développement de l'offre doit aussi s'accompagner par le développement de l'information touristique pour faciliter la découverte de tout ce que propose le territoire.

Outils mobilisés dans le règlement

- Les zones UA ; UB ; UC ; UE ; UH et AU autorisent les constructions nouvelles et le changement de destination en tant qu'établissements hôteliers et hébergement touristique divers.
- Plusieurs bâtiments agricoles délaissés ou sous utilisés sont identifiés au PLUi afin de permettre leur éventuel changement de destination.
- Le règlement (graphique et écrit) émet des dispositions en faveur de la préservation de la qualité des paysages du territoire, principaux attraits touristiques du territoire : préservation de la trame verte et bleue à travers des trames graphiques et règles associées.
- Le règlement graphique identifie plusieurs éléments venant contribuer à la mise en valeur des villages du Bassin de Joinville en Champagne : petit patrimoine, venelles piétonnes à préserver.
- Le règlement instaure plusieurs Emplacements Réservés destinés à des petits aménagements touristiques ponctuels comme des aires de pique-nique.

Outils mobilisés dans les OAP

- L'OAP thématique relative à la valorisation des cœurs de villages propose plusieurs préconisations sur la valorisation des paysages urbains, du patrimoine, des espaces publics, de la végétalisation des cœurs de village, la réhabilitation du bâti, le développement des cheminements doux, etc. Ces éléments participent de la valorisation touristique du territoire.
- L'OAP Trame verte et bleue encourage l'entretien et le développement des cheminements au sein des milieux ouverts, encourageant les mobilités actives et le tourisme vert. Les OAP sectorielles entrent en complémentarité avec des principes de liaisons douces à préserver ou développer sur les sites de projet.

6. Orientation 4 : Révéler les spécificités paysagères du Bassin de Joinville

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Une importance du paysage pour le territoire, aussi bien pour son potentiel touristique que pour la valorisation de son cadre de vie.
- Des éléments de nature ponctuels des villes et villages qu'il convient de préserver, car ils mettent en valeur le patrimoine architectural et paysager propre au réseau de bourgs et de villages du Bassin-de-Joinville-en-Champagne.
- De nombreux éléments de patrimoine architectural : Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Joinville, label (« Petite Cité de caractère », 8 monuments historiques classés et 23 monuments historiques inscrits, présence de petit patrimoine ou de patrimoine vernaculaire au sein des villages.

Ainsi, le PADD émet comme objectif de préserver les grands paysages caractéristiques, et de les mettre en valeur à travers la préservation des cônes de vue et perspectives remarquables. Le territoire de la communauté de communes est un territoire vallonné et d'une grande richesse naturelle en capacité de structurer une filière « nature et itinérance » en accroche du Parc National de Forêts.

Face aux spécificités paysagères du Bassin de Joinville en Champagne, la communauté de communes souhaite mettre en avant ce patrimoine paysager et aussi architectural qui compose le réseau de bourgs du Bassin de Joinville en Champagne.

Outils mobilisés dans le règlement

- Le zonage N et ses déclinaisons en secteurs est utilisé afin de protéger les éléments naturels constitutifs des paysages du Bassin de Joinville. Ce zonage n'autorise aucune construction afin d'assurer la préservation du patrimoine naturel et paysager.
- Les alignements d'arbres et haies figurant au plan de zonage sont à conserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ce sont en effet des éléments paysagers emblématiques des communes du territoire.
- Le règlement (graphique et écrit) émet des dispositions en faveur de la préservation de la qualité des paysages du territoire, principaux attraits touristiques du territoire : préservation de la trame verte et bleue à travers des trames graphiques et règles associées.
- Le règlement graphique identifie plusieurs éléments venant contribuer à la mise en valeur des villages du Bassin de Joinville en Champagne : petit patrimoine, venelles piétonnes à préserver.

Outils mobilisés dans les OAP

- L'OAP thématique relative à la valorisation des cœurs de villages propose plusieurs préconisations sur la valorisation des paysages urbains, du patrimoine, des espaces publics, de la végétalisation des cœurs de village, la réhabilitation du bâti, le développement des cheminements doux, etc. Ces éléments participent de la valorisation des paysages du territoire.
- Les OAP sectorielles émettent des principes destinés à assurer la qualité paysagère des bourgs et villages :
 - Maintien des percées visuelles sur les coteaux boisés ou cultivés depuis les bourgs
 - Poursuite des initiatives de valorisation par des aménagements paysagers : franges urbaines qualitatives entre l'espace urbanisé, cultivé et naturel...
 - Qualification par des aménagements paysagers des habitations isolées et constructions nouvelles et modernes qui sont une rupture avec les paysages environnants.
 - Requalification et l'amélioration de la lecture paysagère des zones activités économiques et zones commerciales existantes : végétalisation (surface enherbées, alignements arbres en continuité avec les espaces naturels à proximité)...

II. Axe 2

7. *Orientation 1 : Accompagner les populations les plus fragiles (vieillesse, précarité énergétique, jeunes ménages, équipements de santé)*

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Un vieillissement de la population constaté avec l'évolution de l'indice de jeunesse passé de 0,84 en 2010 à 0,72 en 2015, puis à 0,67 en 2020. Cette évolution s'est confirmée avec la composition de la pyramide des âges ou la part des plus de 60 ans représente 33% de la population du pays de Joinville.
- Une certaine fragilité sociale pour une partie de la population : le revenu médian des habitants s'élève à 1 469 €/mois soit 122 € de moins que la moyenne départementale (1 591€/mois).
- 40% des logements ont été construits avant 1919, contre 27% à l'échelle départementale. Le territoire de la CCBJC est ainsi confronté aux problématiques d'entretien et de rénovation (précarité énergétique, ergonomie des constructions, etc.) et ce, malgré un caractère patrimonial affirmé.

Face à ce contexte démographique, la communauté de communes souhaite accompagner et anticiper le vieillissement de la population pour répondre et s'adapter aux besoins de celle-ci, tant sur le plan résidentiel, qu'en termes de services et d'équipements. Il s'agit également de prévoir les structures nécessaires aux autres types de ménages, notamment les plus fragiles d'un point de vue économique, ou les jeunes ménages avec enfants, à travers l'offre liée à la petite enfance.

Outils mobilisés dans le règlement et dans les OAP

- Le règlement des zones U émet des règles relativement souples afin de faciliter la réhabilitation du bâti et son adaptation aux normes de confort actuelles. Des assouplissements sont concédés en termes d'implantations afin de favoriser les travaux d'isolation thermique des bâtiments.
- Le règlement favorise l'implantation de tout type d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans l'ensemble des zones U ou AU.
- Le règlement favorise l'implantation des structures d'hébergement dans l'ensemble des zones U ou AU.
- Dans l'OAP thématique des cœurs de villages, la mobilité piétonne est identifiée comme un enjeu fort pour accompagner le vieillissement de la population afin de faciliter les déplacements doux de proximité. Cela vient en complémentarité des OAP sectorielles qui identifient ponctuellement les liaisons à créer. Plus globalement, le développement des modes actifs est préconisé dans l'ensemble des OAP et contribue à diminuer la sédentarité, que ce soit des plus jeunes mais aussi des seniors.
- L'OAP thématique des cœurs de villages contient également des principes pour favoriser l'animation des places centrales (mobilier urbain adapté, accueil de services comme les marchés ou les bus) qui peuvent contribuer à diminuer l'isolement social que peuvent rencontrer les populations les plus fragiles ou précaires.

8. *Orientation 2 : Assurer la résilience du territoire face à des risques naturels exacerbés par le changement climatique*

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Le territoire est concerné par l'application du PPRI de la Marne Moyenne. Ce PPRI s'applique sur 12 communes situées dans la vallée de la Marne. De plus un Atlas des Zones Inondables (AZI) référence depuis 2008 des zones inondables.
- Des risques liés aux mouvements de terrains localisés et aux retraits-gonflements des sols argileux, susceptibles d'endommager le bâti.

Face à ce risque, l'enjeu est de le prendre en compte et d'organiser le développement du territoire en dehors des zones les plus vulnérables aux risques. Plus globalement, il s'agit pour le territoire d'organiser son adaptation vis-à-vis du dérèglement climatique, ces aléas étant susceptibles de s'aggraver rapidement.

Outils mobilisés dans le règlement

- Tous les éléments d'information relatifs aux risques sont portés à la connaissance du public dans les annexes du PLUi (PPRI et AZI).
- La démarche d'évaluation environnementale a permis d'éviter l'urbanisation des secteurs les plus à risques.
- Le règlement émet des principes de gestion alternative des eaux pluviales et de lutte contre le ruissellement ainsi que des préconisations pour la mise en place d'aires de stationnement perméables aux eaux de pluie.
- Le règlement impose des coefficients de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles.

Outils mobilisés dans les OAP

- Outre les principes de végétalisation au sein des secteurs de projet qui favorisent l'atténuation des effets d'îlot de chaleur, les OAP sectorielles émettent des principes destinés à freiner le ruissellement des eaux ou en faciliter l'infiltration dans le sol :
 - Les projets d'aménagements au sein des OAP devront maintenir des espaces de pleine-terre et limiter l'imperméabilisation des sols.
 - Les projets d'aménagements au sein des OAP devront maintenir et développer le patrimoine végétal : alignement d'arbres, haies couronnes paysagères participant à la régulation du risque inondation.
 - Dans les OAP des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et de régulation des débits seront à réaliser dans les nouveaux aménagements.

- Les projets devront adapter le bâti afin de limiter le risque de retrait et gonflement d'argile. Les secteurs à risque d'inondation sont évités dans la définition des périmètres.
- L'OAP thématique des cœurs village vise notamment à « promouvoir la nature jusqu'au cœur des villages » et contient ainsi plusieurs principes pour favoriser la végétalisation des projets, des cheminements ainsi que des espaces de détente. Le développement de la trame verte au sein des bourgs et villages permet de jouer un rôle de rafraîchissement et d'ombrage qui sont essentiels face aux vagues de chaleur.

9. Orientation 3 : Maintenir un cadre de vie sain

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Des risques technologiques relativement limités : un site SEVESO seuil bas sur la commune de Nully, au Sud-Ouest, 23 ICPE, dont 4 à enregistrement et 18 à autorisation majoritairement concentrées autour de la vallée de la Marne.
- Un passé industriel qui implique la présence de plusieurs sites pollués : 1 site BASOL présentant des pollutions avérées (Fonderies de Joinville) et 76 sites BASIAS présentant d'anciennes ou potentielles pollutions.
- Une qualité de l'air sur le territoire relativement bonne à moyenne, du fait de l'éloignement des infrastructures routières les plus structurantes.

Face à l'objectif d'un maintien d'un cadre de vie sain, la communauté de communes souhaite inciter la requalification des sites et sols pollués et aussi la conservation d'une bonne qualité de l'air, ainsi que limiter les impacts aux nuisances sonores. Afin de garantir un cadre de vie sain, dans la lignée de l'orientation 1 de l'axe 1, les activités sources de risques anthropiques devront être orientées vers des zones dédiées pour assurer une bonne cohabitation avec les secteurs habités.

Outils mobilisés dans le règlement et dans les OAP

- 1 OAP sectorielle (sur la commune de Noncourt-sur-le-Rongeant) a vocation à réinvestir un terrain en friche
- Les OAP sectorielles développent des principes de développement des cheminements doux au sein des villages et le règlement protège certaines venelles afin de faciliter la pratique de la marche plutôt que de la voiture pour les courtes distances. Pour les sites de projet à proximité de grands axes routiers, les OAP énoncent des principes de zone tampon pour éviter l'exposition des zones d'habitation.
- Les OAP encouragent la pratique des modes actifs décarbonés : les OAP sectorielles identifient les liaisons douces à créer. L'OAP trame verte et bleue et l'OAP cœur de village encouragent toutes deux le développement des modes doux, que ce soit au sein des villages ou au cœur des paysages agro-naturels.
- Le règlement encourage à la pratique du vélo en réintégrant les dispositions du Code de la construction et de l'Habitation en faveur d'aires de stationnement confortables pour les vélos au sein des constructions.

III. Axe 3

10. Orientation 1 : Protéger durablement le socle-agronaturel du territoire

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Un territoire rural avec une abondance et une diversité d'espaces de nature remarquables pour un territoire de cette échelle : des espaces naturels (entités boisées, milieux ouverts, milieux aquatiques, zones humides...) qui forment des réservoirs essentiels à la biodiversité locale.
- Une trame bleue développée et complexe, parcourue de zones humides particulières et support de véritables continuités écologiques.
- Une sous-trame boisée riche et structurée par plusieurs forêts et petits boisements qui parsèment le territoire.
- Une nature présente jusqu'au cœur des villages, limitant l'imperméabilité du tissu bâti aux déplacements de la biodiversité.
- Des espaces agricoles peu diversifiés, qui tendent à s'uniformiser, actuellement peu propices au développement et aux déplacements de la biodiversité : un enjeu de préservation et de diversification des activités et paysages agricoles.
- Des fonds de vallées parfois marqués par un développement urbain peu favorable à la circulation de la biodiversité.
- De nombreuses infrastructures qui fragmentent les espaces naturels et perturbent les déplacements des espèces.

Force de ces constats, le PADD met l'accent sur la protection des espaces naturels et la préservation, voire le renforcement des corridors écologiques, au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins, via une déclinaison par trames et sous-trames (entités boisées, milieux ouverts prairiaux, milieux aquatiques, zones humides).

Il s'agit également de maintenir les éléments du paysage agricole pour leur multifonctionnalité ainsi que favoriser une gestion raisonnée des milieux naturels, et d'orienter l'activité agricole vers des pratiques plus durables.

Outils mobilisés dans le règlement

- Le règlement graphique du PLUi instaure des trames graphiques sur les principaux espaces relais de biodiversité au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, et des règles associées permettant de garantir leur protection :
 - Boisements à protéger
 - Zones humides
 - Mares
 - Haies et alignements d'arbre
- Le zonage prévoit plusieurs types de zones N, en lien avec les trames et sous-trames identifiées sur le territoire :
 - La zone N intègre les massifs boisés de grandes envergures (réservoirs) et/ou présentant un intérêt paysager et écologique : bois de Joinville, forêt du Der, forêt domaniale de Blinfey, de Mathons, ainsi que les forêts communales.
 - La zone Na (aquatique) couvre les cours d'eau et ripisylve en zone A et N : Marne, Blaise, bras de la Saulx.
 - La zone Nj (jardins) correspond aux espaces de jardins (fonds de parcelles, vergers...) présents en cœur de bourg ou dans la ceinture des villages.
 - La zone NI (loisirs) intègre des espaces d'intérêt paysager ou écologiques ayant également une fonction d'espace de touristiques ou de loisirs, ...).

Outils mobilisés dans les OAP

- L'OAP Trame verte et bleue édicte de nombreuses mesures en faveur de la protection et la restauration du réseau écologique du territoire pour chacune des sous-trame identifiées (milieux aquatiques et humides, milieux ouverts, milieux boisés) ainsi que des préconisations relevant de l'amélioration de la qualité écologique des aménagements.

11. Orientation 2 : Développer un territoire à forte sobriété environnementale

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Une consommation foncière relativement limitée sur le territoire ces dix dernières années, mais source de pression sur les milieux naturels et agricoles.
- Des consommations énergétiques générées en premier lieu par l'habitat (à 41 %) et par les transports routiers (à 26 %).
- La voiture représente plus de 80% des déplacements domicile/travail.
- Une ressource en eau qui a tendance à se raréfier en conséquence du dérèglement climatique.

Face au changement climatique, la communauté de commune souhaite développer un territoire à forte sobriété environnementale et aussi énergétique. Cela passera aussi bien par la gestion des ressources naturelles que la construction de nouvelles formes de bâti, mais aussi la réhabilitation du parc existant.

Même si le diagnostic précise que la consommation foncière a été relativement limitée ces dix dernières années sur le territoire, elle constitue une source de pression sur les milieux naturels et agricoles qui sont une richesse pour le territoire. Pour limiter cette consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, il s'agit de faire preuve d'efficacité foncière en favorisant les formes urbaines et architecturales plus compactes.

La production de formes urbaines plus compactes est à mettre en parallèle avec le recours à des modes de constructions sobres énergétiquement, ainsi que l'intensification de la rénovation énergétique du parc bâti. Pour s'affirmer en tant que territoire à forte sobriété environnementale, l'effort ne doit pas être concentré uniquement sur la construction mais aussi les déplacements carbonés.

Par ailleurs, la préservation des ressources naturelles, et notamment en eau, constitue un enjeu majeur mis en lumière dans l'Etat Initial de l'Environnement. Ainsi, la promotion d'un développement urbain en adéquation avec la ressource mobilisable est essentielle. Il s'agit également de pérenniser la baisse des prélèvements face au changement climatique, tandis qu'une gestion durable de la ressource en eau est aussi à assurer face à la raréfaction de celle-ci.

Outils mobilisés dans le règlement et dans les OAP

- Les règles d'implantation des zones UA favorisent la compacité en imposant la mitoyenneté sur au moins une limite séparative et en incitant à l'alignement des constructions, dans la continuité des morphologies en place.
- Les règles des zones à urbaniser permettent une certaine souplesse d'implantation et facilitent ainsi la compacité du bâti puisque la mitoyenneté des constructions y est admise.
- Des règles incitent à la rénovation énergétique du bâti par des dérogations concernant les implantations du bâti, permettant les saillies en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- Le PLUi porte une attention particulière à la ressource en eau en protégeant la trame bleue via le zonage Na protecteur envers les milieux aquatiques. Le règlement traite par ailleurs de la gestion de l'eau par des dispositions encadrant le recours à l'assainissement des eaux (potable, pluviale et usées).
- Le PLUi émet plusieurs dispositions favorables au développement des cheminements doux : inscription au sein de certaines OAP sectorielles, maillage de chemins existants à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.
- Le zonage et le règlement permettent de maintenir les principales productions de carrières via le zonage NCa.
- Les OAP encouragent la pratique de modes de déplacement alternatifs à la voiture qui soient moins carbonés : les OAP sectorielles identifient les liaisons douces à créer. L'OAP trame verte et bleue et l'OAP cœur de villages encouragent toutes deux le développement des modes doux, que ce soit au sein des villages ou au cœur des paysages agro-naturels.

12. Orientation 3 : Faire le choix de la sobriété foncière et de la valorisation des cœurs de villes et de villages

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Une concentration d'équipements de proximité dans les pôles de Joinville, Doulevant-le-Château et Poissons, structurants pour l'armature urbaine du territoire et à forts enjeux de renouvellement urbain.
- Une consommation foncière relativement limitée sur le territoire ces dix dernières années (36,7 ha d'espaces consommés sur les espaces NAF, soit 3,7 ha / an selon le Portail de l'Artificialisation entre 2011 et 2020), mais source de pression sur les milieux naturels et agricoles.
- Un taux de vacance important et un parc résidentiel vieillissant.
- Une qualité architecturale et patrimoniale des cœurs de villes et villages. Il a mis aussi en avant que le parc de logements, malgré son intérêt patrimonial, n'était plus adapté à la demande en logement du territoire de par son vieillissement.

Afin de limiter la consommation foncière, la communauté de communes souhaite valoriser le cœur des villes et villages et ainsi ne pas s'étendre sur les plaines agricoles. L'enjeu de reconquérir le bâti au sein des zones urbanisées et de revaloriser le parc existant est important pour répondre aux ambitions en matière de sobriété foncière.

VOIR EGALEMENT CHAPITRE « LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION »

Outils mobilisés dans le règlement

- Le zonage du PLUi tend vers une consommation maximale d'environ 18 ha de zones 1AU (hors projets d'envergure régionale), fixée par le PADD, pour les besoins d'extensions urbaines à court et moyen terme. Il s'est agi de restreindre au maximum les zones 1AU, prioritaires pour être ouvertes à l'urbanisation (à court / moyen terme) à échéance 2031 et d'identifier les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme (zones 2AU non desservies par les réseaux) via des futures procédures de modification du PLUi qui interviendraient au fur et à mesure en fonction du degré de maturité des projets qui pourraient y trouver place. Ces zones 2AU consistent ainsi à planifier à plus long terme les ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs de projet inscrits au titre de la « garantie universelle » instaurée par la loi Climat et Résilience
- Le zonage en zone U distingue les UA1 et UA2 afin de marquer l'armature urbaine du territoire, en affectant le zonage UA1 aux polarités principales (Doulevant-le-Château, Joinville et Poissons) et UA2 aux centres des villages des autres communes. Ce zonage permet une constructibilité plus affirmée au sein des zones UA1 à travers les règles qu'il émet, conformément aux morphologies existant au sein de ces polarités (plus densément construites avec des hauteurs de bâti plus conséquentes).
- Le zonage UA permet aussi de valoriser le patrimoine ancien des centres-bourgs en édictant des règles respectant les morphologies caractéristiques de ces centres.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP sectorielles encadrent l'aménagement des villages et bourgs concernées par des zones à urbaniser et permettent ainsi de valoriser les centres. Ces OAP ont également pour objectifs de favoriser un renouvellement urbain plus qualitatif, et d'accompagner la dynamique engagée en particulier à Joinville.
- L'OAP thématique relative à la valorisation des cœurs de villages propose plusieurs préconisations sur la valorisation des paysages urbains, du patrimoine, des espaces publics, de la végétalisation des cœurs de village, la réhabilitation du bâti, le développement des cheminements doux, etc. Il s'agit de mettre en musique tout ce qui peut contribuer à la valorisation des villages par la voie de la sensibilisation. Elle incite également au réinvestissement des bâtiments en friche et à la valorisation des dents creuses, ceux-ci disposant d'un fort potentiel pour la création de logements ou d'aménités paysagères.

IV. Axe 4

13. Orientation 1 : Soutenir les filières économiques porteuses

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Le diagnostic a mis en lumière une baisse du nombre d'emplois sur le territoire depuis 1975 et certaines catégories socio-professionnelles ont davantage diminué en nombre d'actifs que d'autres. L'enjeu premier est de permettre un développement économique qui puisse conforter les emplois existants dans les zones d'activités. Il s'agit aussi de permettre à de nouvelles zones d'intérêt communautaire de se créer afin de générer de l'emploi localement.
- Comme présenté dans le diagnostic, malgré une désindustrialisation du territoire, sa tonalité industrielle est encore marquée avec 17,2% des emplois. Ce secteur est donc à mettre en valeur de par son passé et la concentration d'emplois qu'il représente actuellement.

Face à la diminution du nombre d'emplois et la fragilité du secteur économique historique du territoire, la communauté de communes souhaite soutenir les filières économiques existantes, et notamment les activités industrielles et liées à l'exploitation forestière. Il s'agit aussi de développer de nouvelles filières économiquement porteuses et aussi une production locale diversifiée. La diversification du tissu économique passera par le développement de niches économiques locales, les activités artisanales, l'intégration de l'économie sociale et solidaire, la numérisation du territoire et le développement de nouvelles activités à une échelle plus grande.

Outils mobilisés dans le règlement

- Le développement des activités économiques tertiaires et industrielles est fléché au sein des zones UE et 1AUE.
- Le développement de la filière bois est permis au sein du zonage N (zone naturelle).
- Pour toute nouvelle construction, le règlement encourage le recours aux matériaux biosourcés et notamment le bois.
- Pour toute nouvelle construction, le règlement édicte l'obligation du raccordement aux réseaux de communication numérique.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP sectorielles identifient les sites de projets à vocation économique et fixent les conditions d'aménagement pour créer des sites d'emplois agréables et attractifs, notamment grâce à divers types de prescriptions paysagères.
- L'OAP thématique « cœur de village » mise sur la requalification de friches pour créer de nouvelles vocations au sein des bourgs, et notamment la création d'équipements culturels ou de tiers-lieux.

14. Orientation 2 : Conforter l'activité agricole et favoriser sa diversification

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- La préservation du foncier agricole autour des bassins de vie est essentielle pour créer de la valeur ajoutée économique et sociale sur le territoire, et faciliter la diversification de l'usage des terres.
- Il s'agit aussi de soutenir les initiatives visant à valoriser les productions locales et les circuits de proximité (maraîchage, etc.) ainsi que les pratiques agricoles plus durables (agriculture raisonnée, biologique...).
- Cela passe aussi par réintroduire de la biodiversité dans les espaces agricoles et favoriser le maintien d'une diversité de paysages.
- Il s'agit enfin de faciliter la diversification des exploitations agricoles en faveur de l'agro-tourisme.

Face à l'étalement urbain, la communauté de communes souhaite conforter l'activité agricole et son foncier car il est essentiel pour créer de la valeur ajoutée économique et sociale sur le territoire, et faciliter la diversification de l'usage des terres. La communauté de communes souhaite aussi diversifier cette activité afin de développer l'agro-tourisme.

Outils mobilisés dans le règlement

- Les zones UA ; UB ; UC ; UE ; UH et AU autorisent les constructions nouvelles et le changement de destination en tant qu'établissements hôteliers et hébergement touristique divers.
- Plusieurs bâtiments agricoles délaissés ou sous utilisés sont identifiés au PLUi afin de permettre leur éventuel changement de destination.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP sectorielles encouragent la replantation de haies, notamment au sein des sites de projet situés en frange des espaces agro-naturels.
- L'OAP Trame Verte et Bleue encourage une variété des cultures ainsi que la replantation de haies.

15. Orientation 3 : Miser sur l'économie circulaire

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- L'enjeu premier est de promouvoir les initiatives d'économie circulaire (ressourceries/recycleries) en lien avec les déchets des ménages.
- Il s'agit également d'anticiper les impacts en termes de déblais/remblais et les déchets issus du BTP et favoriser au maximum le réemploi et l'usage de matériaux recyclés : démolition, bois de rebut...
- Cela passe aussi par impliquer l'agriculture dans l'économie circulaire pour le développement de filières porteuses (biogaz/agro-carburant, matériaux biosourcés, agroécologie).
- Enfin il s'agit de développer les process d'écologie industrielle territoriale : mutualisation des infrastructures et services, ...

Face à la perte de dynamisme et d'attractivité économique du territoire, la communauté de communes souhaite intégrer l'économie circulaire dans son tissu économique et aussi développer un secteur écologie/économie qui profiterait au territoire, tant par ses avantages économiques que par ses avantages environnementaux.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP sectorielles préconisent de « Favoriser la réutilisation de matériaux sur place pour la construction ou l'aménagement des espaces extérieurs », tandis que l'OAP secteur d'aménagement de Sautron encourage de limiter la production des déchets par le biais de l'économie circulaire.

16. Orientation 4 : Viser l'autonomie énergétique

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Il s'agit tout d'abord de poursuivre des objectifs de développement des énergies renouvelables locales en conformité avec les objectifs nationaux et régionaux (SRADDET...) et dans le respect des ressources, des paysages et des milieux naturels.
- Donner l'opportunité à des secteurs en mutation d'accueillir des aménagements d'énergies renouvelables est essentiel pour cette orientation.

Pour réaliser sa transition énergétique, la communauté de communes souhaite se rapprocher de l'autonomie énergétique et aussi développer les énergies renouvelables. Cela passe par le développement du solaire sur les toits, de la méthanisation, et la structuration d'une filière bois-énergie.

Outils mobilisés dans le règlement

- Dans les dispositions générales, le règlement fixe les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (article 4.2 de la section 2). Il autorise la mise en place d'éoliennes ou d'autres dispositifs d'énergies renouvelables en toiture dans toutes les zones, sous réserve de respecter des prescriptions paysagères et les principes de hauteur fixés.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP sectorielles encouragent à « Développer l'énergie solaire photovoltaïque et thermique, et ce en priorité en toiture (habitations, zones d'activités et commerciales, bâti agricole...) ».

17. Orientation 5 : Intégrer le projet national CIGEO dans l'organisation du territoire

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Il s'agit de prendre en compte les impacts du projet CIGEO déclaré d'intérêt national sur le territoire
- Cela passe par le développement du projet Parc' Innov parc d'activité d'intérêt régional, axé sur la métallurgie du futur, les technologies et industries innovantes intervenant dans les domaines de la transition numérique, énergétique et environnementale, l'économie circulaire et organiser l'accueil intercommunautaire d'activités économiques

Face à la diminution du nombre d'emplois et de la perte d'attractivité du territoire, la communauté de communes souhaite intégrer le projet CIGEO et aussi mettre à profit ses infrastructures routières à profit d'une nouvelle zone d'activité.

Outils mobilisés dans le règlement

- Le règlement graphique flèche le site d'implantation du projet Parc'Innov sur la commune de Saudron en tant que zone 1AUe.
- Le règlement graphique délimite une zone 1AUepi spécifique au projet CIGEO auquel est attribué un règlement écrit facilitant sa mise en œuvre.

Outils mobilisés dans les OAP

- L'OAP Secteur d'Aménagement de Saudron pose les conditions pour favoriser l'aménagement du projet PARC INNOV :
 - Profiter des infrastructures routières existantes pour structurer la future zone d'activités
 - Maîtriser la pression urbaine sur l'espace naturel en quantifiant l'offre foncière à destination économique en adéquation avec les besoins
 - La production de déchets en phase travaux ainsi que pendant l'exploitation sera limitée, à travers une recherche d'optimisation via l'économie circulaire.
 - Plusieurs orientations pour intégrer et limiter les risques en matière de ruissellement, l'impact paysager, et l'impact sur la faune et la flore.
- Une OAP est dédiée à l'aménagement du site CIGEO.

Le projet Parc' Innov en lien avec CIGEO :

un projet stratégique pour le développement du territoire

Le territoire est concerné par le projet de l'aménagement de la zone d'activités Parc' Innov sur la **commune de Saudron**, qui représente une emprise de près de 40 hectares.

Ce projet est en lien avec l'implantation future du **projet CIGEO**, permettant le stockage géologique profond des déchets radioactifs de haute activité (HA) et de moyenne activité à vie longue (MA-VL). **Ce dernier a été reconnu d'utilité publique par le décret n° 2022-993 du 7 juillet 2022.**

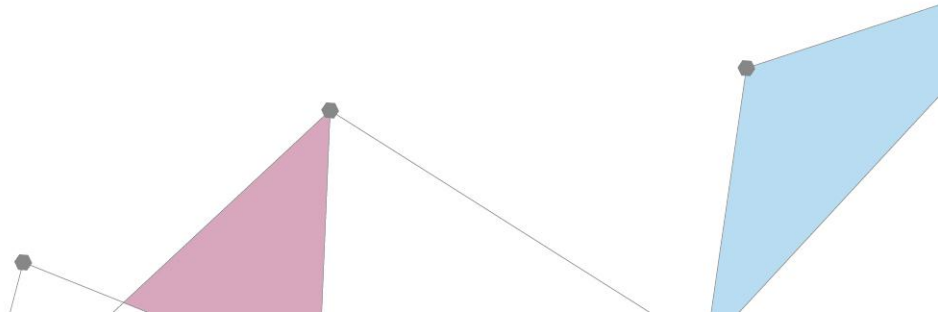
Cette ambition, portée par **l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA)** depuis plus de 25 années, se traduit d'ores et déjà dans le paysage communal avec l'implantation de l'espace technologique au Sud-Est de la commune. Ce lieu est dédié à l'information du public avec une exposition permanente interactive et une halle de 3 000 m² exposant des prototypes de conteneurs et de robots.

Le territoire communal de Saudron est concerné par la « **zone descendrière** » du projet CIGEO (superficie totale d'environ 296 ha répartis entre les communes de Saudron, Bure et Gillaumé), dédiée notamment à la réception, au contrôle et à la préparation des colis de déchets avant leur descente dans les ouvrages souterrain par un tunnel incliné.

L'aménagement du site Parc' Innov s'inscrit ainsi dans une logique de projet portée à échelle intercommunale, et qui a pour ambition de répondre à des enjeux d'intérêts nationaux en matière de pérennité de l'énergie nucléaire. Le PADD flèche ce projet comme une **opportunité de revitaliser le territoire** à travers l'aménagement de la zone d'activités Parc' Innov.

3

Justification du règlement et des OAP



Chapitre 7 : Le règlement écrit et graphique

I. Justification de la délimitation des zones

Le Plan Local d'Urbanisme est découpé en quatre types de zones :

1. **Les zones urbaines**, relatives aux secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et qui ont une capacité suffisante pour desservir des futures constructions au sein du tissu urbain. La zone urbaine est subdivisée en plusieurs types de zones et secteurs :

La zone UA, correspondant aux **centralités urbaines ou villageoises** du territoire. Elles sont caractérisées par des morphologies urbaines plus denses que dans les autres tissus, avec des maisons traditionnelles implantées généralement à l'alignement des voies, et le plus souvent mitoyennes entre elles, de manière à former des alignements bâtis continus.

Pour les centralités les plus conséquentes comme celle de Joinville par exemple, elles disposent d'une certaine mixité de fonctions : habitat, commerces ou équipements.

Ces zones sont également caractérisées par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial.

Au sein des zones UA, deux secteurs sont distingués :

- Les secteurs UA1 correspondant aux centres-bourgs de Joinville, Poissons et Doulevant-le-Château, disposant d'une plus forte densité, notamment par des hauteurs de bâti plus conséquentes
- Les secteurs UA2 correspondant aux centres de l'ensemble des villages du Bassin de Joinville en Champagne.

La zone UB, correspondant aux **zones d'habitat pavillonnaire**. Ces zones correspondent à des tissus d'habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Les constructions y sont implantées généralement au centre des parcelles, avec une distance vis-à-vis des voies ou des espaces publics, ainsi que des limites séparatives.

La zone UC, correspondant aux secteurs **d'habitat collectif**. Ces zones englobent des constructions d'habitat collectif caractérisées par des hauteurs variées, (de R+1 à R+5), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et la présence d'espaces verts généreux les entourant.

La zone UH, englobant les **hameaux**. Il s'agit de secteurs de regroupements d'habitations en milieu rural, correspondant pour de nombreux cas aux centres des villages d'anciennes communes aujourd'hui fusionnées avec d'autres. Leur urbanisation n'est pas suffisamment conséquente ou dense pour faire l'objet d'un zonage UA2, mais il ne s'agit pas pour autant de maisons isolées dans l'espace rural.

La zone UE, englobant les secteurs d'**activités mixtes, équipements**. Ces zones englobent les espaces accueillant des activités et des équipements.

Au sein de ces zones, plusieurs sous-secteurs sont définis :

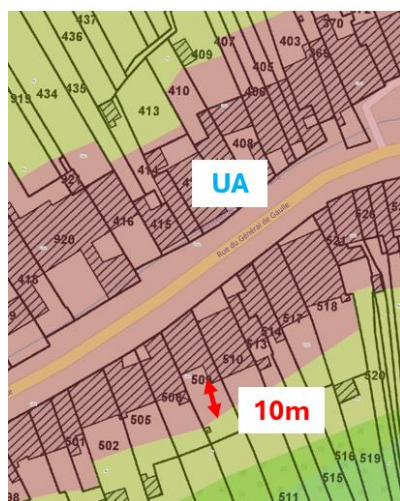
- Les secteurs UEi correspondant aux zones accueillant des activités industrielles, en particulier les terrains de l'entreprise métallurgique situés à Vecqueville (Ferry Capitain)
- Le secteur UEc correspondant à la zone commerciale périphérique de la Joinchère.

Méthode de délimitation des zones urbaines :

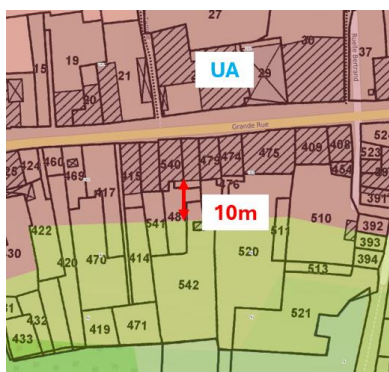
Les zones U ont été délimitées selon les enveloppes urbaines existantes et plusieurs critères aidant à en préciser les contours. L'enveloppe urbaine correspond à la limite de l'ensemble des espaces bâtis à un instant T. Elle englobe donc à la fois les espaces bâtis et les espaces non bâtis qui présentent une certaine continuité et contiguïté avec les premiers. Cette enveloppe va aider à définir les contours des zones Urbaines.

Le travail de définition des enveloppes urbaines puis des zones U s'est fondé sur :

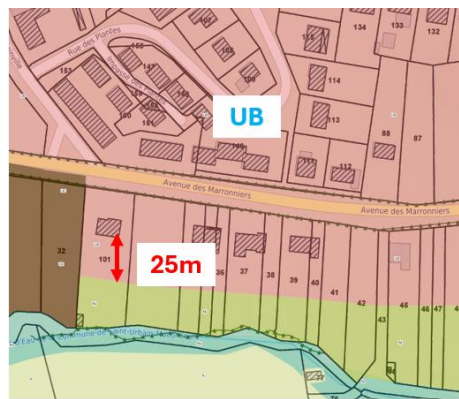
- Un travail de photo interprétation pour chaque commune ;
- Une délimitation à l'échelle parcellaire sur la base du dernier cadastre disponible ;
- Un critère de distance entre la limite de la zone U et l'arrière des constructions principales, lorsque les parcelles sont jugées trop grandes pour être intégralement intégrées à la zone U. Cette distance est fixée à 10m en UA (centralités urbaines ou villageoises) et 25m en UB (habitat pavillonnaire). Elle correspond aux configurations les plus répandues au sein de la morphologie dominante des villages présents dans le Bassin de Joinville en Champagne.



Exemples à Thonnance-lès-Joinville



Mussey-sur-Marne



Saint-Urbain-Maconcourt

- En cas de poches interstitielles non urbanisées, un critère de distance entre les constructions, en-deçà de laquelle la parcelle est considérée comme une « dent creuse » et intégrée à la zone U. Cette distance est fixée à environ 50 m. Au-delà de cette distance, la parcelle est considérée comme n'appartenant plus à la zone U, et donc classée en zone A ou N, sauf en cas de volonté d'extension urbaine, de projet de construction imminent (permis de construire déposé ou parcelle viabilisée) ou de la présence d'une parcelle identifiée au potentiel foncier desservie par les réseaux). Dans le cas d'une extension urbaine, la parcelle est classée en zone AU (voir critères de délimitation des zones AU).
- En cas de grandes emprises non occupées au sein des enveloppes urbaines, les parcelles sont exclues de l'enveloppe lorsqu'elles présentent une utilisation agricole (surface cultivée) ou naturelle (forêt, prairie) dont la surface est supérieure à 0,5 hectares. Dans ce cas, la parcelle est classée en A / N ou AU en fonction de sa nature et des choix opérés par la collectivité.
- Des critères liés à la configuration locale des lieux : les limites de la zone U sont ensuite adaptées au cas par cas en fonction de la géographie locale (présence d'alignement d'arbres, relief, volonté de préserver ou de cadrer une vue, etc.).

3. Les zones à urbaniser relatives aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement de PLU comprend des zones A Urbaniser. Elles sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'imposent par voie de compatibilité.

Plusieurs types de zones à urbaniser sont instaurées :

Les zones à urbaniser « 1AU ». Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme.

Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Au sein des zones 1AU, plusieurs secteurs sont distingués :

- Les secteurs 1AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- Les secteurs 1AUE correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités.
- Le secteur 1AUEpi correspondant à la zone à urbaniser à vocation d'activités liée au projet Parc' Innov.
- Les secteurs 1AUT correspondant aux zones à urbaniser à vocation touristique.
- Le secteur 1AUyc correspondant aux espaces nécessaires à l'aménagement du centre de stockage Cigéo.

Les zones à urbaniser « 2AU ». Ces zones de réserves foncières sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme.

Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Un sous-secteur 2AUE vient délimiter les surfaces pressenties sur le long terme pour le projet d'extension de la zone d'activité de la Joinchère, et un sous-secteur 2AUT est délimité pour des projets touristiques. Leur règlement sera adapté lors de leur ouverture à l'urbanisation.

La délimitation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » ont été délimitées selon les critères suivants :

- L'armature territoriale : des localisations et des superficies déterminées en cohérence avec les besoins fonciers des polarités du territoire. A ce titre, c'est sur la commune de Joinville ou dans son agglomération que les enveloppes des zones AU sont les plus importantes (hors projets à vocation économique) et sont destinées à répondre à des besoins à termes d'habitat.
- Des projets d'envergure régionale, voire nationale : plusieurs zones AUE du territoire ont également été déterminées pour soutenir la mise en œuvre de projets économiques d'envergure, à savoir, la zone d'activités PARC' INNOV (zone 1AUEpi) située à Saudron en lien avec le projet CIGEO. Le projet Parc' Innov, en lien avec les activités déployées autour du projet CIGEO représente un levier de développement pour la communauté de communes. Il est ainsi prévu par le PADD de « Favoriser le développement du projet PARC' INNOV parc d'activité d'intérêt régional, axé sur la métallurgie du futur, les technologies et industries innovantes intervenant dans les domaines de la transition numérique, énergétique et environnementale, l'économie circulaire et organiser l'accueil intercommunautaire d'activités économiques. ». Le projet de plateforme logistique s'inscrit quant à lui dans le cadre du fonctionnement des activités de carrières en place sur la commune de Donjeux, et vient appuyer l'orientation du PADD « Maintenir les principales productions de carrières ».
- Des projets d'envergure locale pour les besoins économiques du territoire :
 - Noncourt-sur-le-Rongeant : extension du camping (long terme)
 - Nully : extension d'une activité existante (entreprise d'emballage)
 - Nully : projet touristique
 - Suzannecourt : extension de la zone d'activités intercommunale de la Joinchère
 - Suzannecourt : extension d'une activité de location de matériel existante

- Des critères fonciers et fonctionnels liés aux contraintes techniques, à l'accessibilité, à la présence des réseaux d'eau et d'électricité, la localisation en continuité des villages, l'absence de périmètre de réciprocité des activités agricoles.
- Des critères environnementaux liés à l'absence d'élément constitutif de la trame verte et bleue, de zones humides ou de risques, un moindre impact sur les paysages.
- Une recherche de modération de la consommation foncière, en lien avec les besoins fonciers du territoire, d'une compatibilité avec les objectifs du SRADDET Grand Est et de la loi Climat et Résilience. Il s'est agi de restreindre au maximum les zones 1AU, prioritaires pour être ouvertes à l'urbanisation à court / moyen terme) à échéance 2031 et d'identifier les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme (zones 2AU non desservies par les réseaux) via des futures procédures de modification du PLUi qui interviendraient au fur et à mesure en fonction du degré de maturité des projets qui pourraient y trouver place.

Il est à noter que la détermination de ces zones AU a été le fruit d'un long travail itératif à travers plusieurs ateliers, séminaires, et réunions entre la communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne et les élus des 59 communes du territoire.

4. **Les zones agricoles** relatives aux secteurs agricoles du territoire, équipés ou non. Ces secteurs sont divisés en deux secteurs :

La zone Agricole (A) dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées et notamment où l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation et bâtiment agricole est permise ;

La méthode de délimitation de la zones Agricole (A) s'est effectuée à partir des données du Registre Parcellaire Graphique, base de données servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Cette délimitation a ensuite été affinée au regard de la trame verte et bleue et des contours des enveloppes urbaines.

Des entretiens avec chaque commune ont également permis de déterminer la localisation des sièges et bâtiments d'exploitations agricoles afin de les intégrer au mieux au sein de la zone agricole.

5. **Les zones naturelles** relatives aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la présence de réservoirs de biodiversité et milieux naturels préservés, de la qualité des paysages et de leur intérêt patrimonial, notamment du point de vue esthétique, historique ou identitaire pour le territoire, des secteurs de risques naturels particuliers.

Plusieurs secteurs de la zone N sont instaurés :

Le secteur Na (aquatique) couvre les cours d'eau et ripisylve en zone A et N : Marne, Blaise, bras de la Saulx.

Le secteur Nj (jardins) correspond aux espaces de jardins (fonds de parcelles, vergers...) présents dans la ceinture des villages.

Le secteur Ne (équipement) qui correspond à des équipements publics (château d'eau, écluse, transformateur, etc.) situés en milieu naturel, agricole ou forestier, mais aussi à des parcs ou promenades aménagés par les communes et situés en-dehors de l'enveloppe urbaine.

Le secteur Ni (loisirs) intègre des espaces d'intérêt paysager ou écologiques ayant également une fonction d'espace de touristiques ou de loisirs.

Le secteur Nc (châteaux) recouvre les sites patrimoniaux (châteaux, maisons fortes, maisons bourgeoises) qui parsèment le territoire. Leur caractère historique ainsi que leur patrimoine végétal ont justifié la création d'un zonage spécifique.

Le secteur de carrières (Nca) dans lequel toute nouvelle construction est interdite hormis celles nécessaires à l'exploitation des carrières.

La zone N qui correspond aux milieux ouverts qui ne font pas partie de la surface agricole utile (SAU) ainsi qu'à des secteurs d'enfrichement (comme des délaissés routiers). De par leur non exploitation, ces espaces comportent un intérêt biologique certain.

La méthode de délimitation des zones naturelles a d'abord consisté à repérer les parcelles concernées par la BD Forêt de l'IGN pour les intégrer au sein de la zone N.

Pour le secteur Na, une bande tampon de 10 m a été tracée à partir du linéaire des cours d'eau identifiée à la BD Topo de l'IGN, afin d'intégrer la ripisilve. Cette bande tampon a ensuite été modifiée à la main pour contourner les bâtiments existants, suivre le lit qui a naturellement évolué ou a été dévié artificiellement depuis la dernière mise à jour des données. Les entretiens avec chaque commune ont permis d'ajuster ces contours et notamment prendre en compte une épaisseur de végétation plus ou moins importante, ou au contraire inexistante selon les cas de figure.

Les secteurs Nj avaient fait l'objet d'un pré-repérage (annotations lors des visites terrain de l'EIE). Un travail détaillé de déduction a ensuite été réalisé à partir de vues aériennes mais aussi d'espaces non répertoriés sur le Répertoire Parcellaire Graphique. Les échanges avec les communes ont permis enfin d'affiner à l'échelle de la parcelle les vergers et jardins à protéger.

Concernant les secteurs Ne, Nl comme Nc, leur nécessité a résulté des ateliers avec les communes et de la volonté commune exprimée d'adjoindre à ces espaces des règles particulières. Le choix a été fait de classer la plupart des étangs en zone Nl afin de permettre la réalisation de cabanes ou abris de jardins. Il en va de même pour les campings. Les châteaux et autres maisons bourgeoises avec le parc arboré attenant, configuration qui se retrouve dans plusieurs communes, ont fait l'objet d'un zonage spécifique sur la base du cadastre et des échanges avec les communes.

Pour le secteur de carrières (Nca), la délimitation s'attache aux carrières en activité et aux périmètres de concessions accordées par arrêté préfectoral (voir annexes du PLUi).

In fine la zone N a fait l'objet d'une sélection résiduelle, une fois toutes les autres zones agricoles et naturelles tracées. Ceci explique l'hétérogénéité des milieux recouverts (friche agricoles, délaissés routiers, secteur forestier après une coupe à blanc...) mais dont on présume, par leur spontanéité, une certaine richesse écologique justifiant leur classement en zone naturelle.

Les secteurs NStecal correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) suivants :

STECAL	Destinations et sous-destination autorisées sous condition	Superficie	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Justification
NStecal1 : Dommartin-le-Saint-Père	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	0,21 ha	20 m ²	9 m	Ce site a vocation à accueillir un projet d'hébergement touristique en 2026, à proximité immédiate d'une habitation existante. Il s'agit de créer 3 à 4 nouveaux hébergements touristiques de type « carters », correspondant à de petites habitations construites avec des matériaux terre-paille La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD de « Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné dans le Bassin de Joinville en Champagne et ses environs » et de « Diversifier les types d'hébergement » à travers un projet d'hébergements touristiques sur la commune de Dommartin-le-Saint-Père.
NStecal2 : Arnancourt	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	1,54 ha	25 m ²	9 m	Le site comprend aujourd'hui un chalet. Il est envisagé d'y installer une résidence mobile ainsi qu'une tiny-house. La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD de « Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné dans le Bassin de Joinville et ses environs » et de « Diversifier les types d'hébergement » à travers un projet d'hébergements touristiques sur la commune d'Arnancourt.

II. Le bilan des surfaces par zone

TYPE	Surface (Ha)	%
1AU	5,81	0,01%
1AUE	1,15	0,00%
1AUEpi	42,17	0,06%
1AUT	1,39	0,00%
1AUYc	210,16	0,30%
2AU	9,01	0,01%
2AUE	1,83	0,00%
2AUT	2,81	0,00%
A	38 675,88	55,40%
N	28 506,51	40,83%
Na	590,98	0,85%
Nc	120,68	0,17%
Nca	277,26	0,40%
Ne	60,06	0,09%
Nj	291,33	0,42%
NI	73,31	0,11%
Nst1	0,99	0,00%
Nst2	0,12	0,00%
Nt	29,54	0,04%
UA1	58,46	0,08%
UA2	314,15	0,45%
UB	347,67	0,50%
UC	8,75	0,01%
UE	94,86	0,14%
UEc	16,56	0,02%
UEi	54,07	0,08%
UH	20,98	0,03%
TOTAL	69 816,49	100,00%

III. Les grands principes du règlement écrit

Le règlement se compose de dispositions générales, de dispositions communes à toutes les zones, et de dispositions particulières propres à chaque zone, ainsi que d'annexes. Sa trame s'articule autour de trois grandes entrées thématiques (Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Equipements et réseaux), au sein desquelles sont déclinés les différents articles.

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne a fait le choix d'adopter cette organisation, préconisée par le Code de l'urbanisme depuis sa recodification au 1er janvier 2016.

Dispositions générales

1. Dispositions générales
2. Lexique

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Annexes

1. Justification des dispositions générales et des dispositions communes à toutes les zones

1.1. Les dispositions générales

Cette partie vient donner les clefs de compréhension de l'organisation du dispositif réglementaire à travers une description de la composition du règlement ainsi qu'un lexique. Elle rappelle également les principales législations connexes à celle du PLUi et aux autorisations d'urbanisme (adaptations mineures, reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans).

1.2. Les dispositions communes à toutes les zones

Cette partie regroupe les règles communes à toutes les zones, afin d'éviter les redondances au sein de chaque règlement de zone. Elle s'organise de la même manière que ces derniers, en s'articulant autour des trois grandes thématiques et des 8 articles instaurés par les articles R. 151-27 à R. 151-46 du Code de l'urbanisme. Elle comprend notamment les règles applicables à toutes les inscriptions graphiques.

Tableau des destinations et sous-destinations

Le tableau des destinations et sous-destinations explicite ce que chaque catégorie regroupe, en application :

- du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015,
- de l'arrêté du 10 novembre 2016,
- du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020
- et du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Plusieurs des orientations du PADD mentionnent comme objectifs de « *Conforter l'activité agricole et favoriser sa diversification* », et notamment de « *Faciliter la diversification des exploitations agricoles en faveur de l'agro-tourisme* », afin de contribuer à la dynamisation des espaces agricoles. », « *Recenser les bâtiments agricoles délaissés ou sous utilisés et envisager un éventuel changement de destination concernant le bâti présentant un potentiel de réhabilitation cohérent avec les attentes actuelles des ménages* », « *Réinvestir le bâti abandonné (corps de ferme, bâti industriel...) à vocation d'habitat ou touristique* »

Dans ce cadre, le règlement du PLUi identifie plusieurs constructions pour lesquelles le changement de destination des bâtiments agricoles vers d'autres vocations (habitat ou hébergement touristique) est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit ainsi de répondre aux enjeux de réhabilitation du bâti et de faciliter ainsi la reprise des constructions vacantes, comme le précise le PADD.

Cette prescription est mobilisée dans le cadre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, qui pose le cadre relatif à l'autorisation du changement de destination :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Emplacements réservés

Afin d'assurer la mise en œuvre des ambitions politiques portées par le PADD, le PLUi intègre des emplacements réservés afin de répondre aux besoins fonciers de projets variés, relevant principalement de quatre grandes catégories :

- **Aménagement de la voirie, d'espaces publics ou du stationnement** : Une partie de ces emplacements réservés concerne des projets d'aménagement de nouveaux cheminements piétons ou de voies d'accès. Par ailleurs, certains emplacements réservés permettent l'élargissement de voies existantes. La création d'aires de stationnement ou le réaménagement de certains espaces publics (places, aires de pique-nique, aires de jeux) sont également envisagés, ainsi qu'une aire de camping-car. Ces projets répondent à plusieurs ambitions du PADD de « *Valoriser les centres des villages* », « *Favoriser la réhabilitation du bâti et la requalification des espaces publics (places des villages, usoirs, etc.)* », « *Poursuivre le développement des itinéraires cyclables et de randonnée pédestre, équestre* » ; « *Requalifier et investir l'espace public en centres bourgs pour des nouveaux usages* », « *Favoriser la création d'aires de campings-cars* ».
- **Mise en œuvre du projet d'envergure nationale CIGEO** : un emplacement réservé est inscrit afin de permettre la réalisation d'une installation terminale embranchée (ITE) qui comprend une infrastructure ferroviaire privée et une plateforme logistique. Il répond à l'objectif du PADD de « *Prendre en compte les impacts du projet CIGEO déclaré d'intérêt national sur le territoire* ».
- **Equiper le territoire** : Plusieurs emplacements réservés sont consacrés à la réalisation d'équipements liés à une situation de vieillissement de la population, avec des besoins importants en extensions ou créations de cimetières, mais également pour la réalisation d'une résidence seniors, ceci afin de répondre à l'objectif du PADD de « *Accompagner le vieillissement de la population en adaptant le parc immobilier* ». Un autre besoin réside dans le manque de points d'apport volontaire (gestion des déchets) dans certaines communes du territoire. Un emplacement réservé est donc créé à cet effet, dans la logique qu'énonce le PADD de « *Poursuivre les efforts de prévention, de réduction des déchets et de performance du tri* ».
- **Aménagement d'espaces verts** : Quelques emplacements réservés sont créés à des fins paysagères ou écologiques, et visent la création de parcs paysagers, d'aires de pique-nique ou de jardins partagés. Ces projets répondent notamment à l'ambition du PADD de « *Valoriser les centres des villages* », « *Préserver les éléments de nature ponctuels des villes et des villages au cœur des bourgs* », « *Requalifier et investir l'espace public en centres bourgs pour des nouveaux usages* ».

Localisation de l'emplacement réservé	Surface (ha)
Hors enveloppe	44,259
Bénéficiaire = ANDRA	42,154
Bénéficiaire = Commune	2,106
Dans l'enveloppe	0,761
Bénéficiaire = Commune	0,759
Bénéficiaire = Département	0,003
Total général	45,021

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Le PLUi instaure des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » en vertu de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs sont localisés en superposition des zones Nca destinées aux activités de carrières, afin de conforter celles-ci sur le territoire et pérenniser leur potentiel de développement.

Contraintes et risques

Les Plans de Prévention des Risques Naturels sont placés dans les annexes du PLUi ; leurs servitudes s'appliquent de fait. Les dispositions communes du règlement rappellent ce principe et renvoient donc aux documents situés en annexe.

Certains secteurs du territoire sont par ailleurs concernés par le risque d'inondation, dans les zones définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Des règles sont émises pour ces zones afin de protéger les biens et les personnes de ce risque ou pour ne pas accroître ce dernier.

Ces dispositions visent à répondre à l'objectif du PADD de « *Organiser le territoire en prévenant des différents risques d'inondations (débordement, ruissellement, remontée de nappes) et en organisant le développement du territoire en dehors des espaces les plus touchés* ».

D'autres types de risques ou de contraintes sont également abordés dans le règlement (retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain), qui rappelle les obligations ou préconisations énoncées par les décrets ou arrêtés afférents.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / Implantations par rapport aux limites séparatives

Des règles communes à toutes les zones sont émises sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et viennent ici appliquer les dispositions de la Loi Barnier. Ainsi, des marges de recul sont édictées vis-à-vis de certaines routes classées à grande circulation pour lesquelles des reculs de 75 mètres sont fixés par décret. Dans le Bassin de Joinville en Champagne, cela concerne la route nationale RD520 et RD60 classées route à grande circulation. Ces reculs visent à assurer la qualité paysagère des entrées de ville ainsi que la sécurité sur ces axes davantage circulés, en limitant les constructions aux abords immédiats qui pourraient occulter la visibilité sur ces routes.

Une disposition consiste à protéger plusieurs venelles ou cheminements jouant un rôle paysager ou fonctionnel important et permettent une valorisation des cœurs de village ou de leur pourtour. Le règlement du PLUi identifie ces venelles pour lesquelles une règle de protection est émise, afin de ne pas les dénaturer et de permettre des bouclages futurs.

Une autre disposition vise à s'appuyer sur l'article L. 111-3 du Code rural afin de réduire la distance initialement imposée par le principe de réciprocité des implantations de constructions vis-à-vis des constructions agricoles. En effet, l'article L. 111-3 du Code rural dispose : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.* ». Il s'agit ainsi de prendre en considération la grande imbrication qui existe au sein des villages du territoire entre bâtiments agricoles et constructions de tiers, et ainsi limiter le gel de nombreuses opportunités de densification des tissus villageois, dans une perspective d'optimisation des tissus déjà urbanisés.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions reprennent l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme.

Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux matériaux employés, afin de constituer un socle commun de qualité architecturale à l'échelle du territoire.

Des règles communes sont également instaurées pour la pose de clôtures en limites séparatives et visent à assurer le libre écoulement des eaux et à limiter les risques liés aux épisodes d'inondations. Il s'agit aussi de viser un principe de libre passage de la petite faune.

Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

Des règles spécifiques au **patrimoine identifié sur le règlement graphique** sont également édictées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* ».

Ces règles relèvent de l'interdiction de démolition pour les bâtiments repérés, Les règles visent plus particulièrement des éléments de petit patrimoine, très nombreux sur le territoire : fontaines, lavoirs, calvaires, puits, etc.

Ces dispositions viennent ainsi appuyer les orientations du PADD visant à « *Protéger et mettre en valeur les éléments paysagers ponctuels en cœur de villes et villages* », en complément de l'OAP thématique consacrée à la valorisation des cœurs de village.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Des règles relatives aux conditions d'implantation des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, de production d'énergies renouvelables sur le bâti, de fonctionnalités des toitures-terrasses ou liées à la gestion de l'eau sont émises afin à la fois d'encourager à de meilleures performances énergétiques du bâti tout en veillant à leur bonne insertion.

Ces dispositions visent à répondre à l'objectif fixé par le PADD d'« *Encourager le recours à des modes de constructions sobres énergétiquement : isolation thermique, constructions bioclimatiques, normes énergétiques performantes...* ».

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement du PLUi définit plusieurs **prescriptions graphiques visant la protection de milieux naturels et d'éléments paysagers**. Ces prescriptions permettent notamment de traduire certains objectifs du PADD, en particulier les orientations « *Révéler les spécificités paysagères et patrimoniales du Bassin de Joinville en Champagne* » et « *Protéger durablement le socle-agronaturel du territoire* ».

Ainsi, le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne identifie plusieurs typologies d'éléments naturels et paysagers à protéger, mettre en valeur ou à restaurer, de manière à pouvoir adapter finement les règles de protection aux besoins inhérents à chaque entité.

La détermination et la délimitation des prescriptions s'appuient sur :

- L'Etat Initial de l'Environnement,
- Les relevés ou inventaires réalisés par la communauté de communes,
- De la photo-interprétation,
- Un travail de recoupement avec les élus des différentes communes au cours d'entretiens.

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de :

- L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »
- L'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.* », (et sauf exceptions mentionnées à l'article R. 421-23-2), les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23. « *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Le PLUi instaure plusieurs types de **prescriptions graphiques destinées à assurer la qualité paysagère et environnementale du territoire** :

- *Les boisements à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme*

L'objectif est de protéger l'ensemble des boisements au sein des espaces agricoles. La préservation de ces espaces supports aux continuités écologiques locales permet la pérennisation de ces dernières mais également celle des services écosystémiques associés à ces milieux (infiltration des eaux dans les sols, captation du carbone...).

- *Les Zones Spéciales de Conservation du réseau Natura 2000 à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Le territoire de la CCBJC est concerné par 4 sites Natura 2000 définis au titre de la *Directive Habitat*, dont 3 sur une surface significative :

- FR2100247 - Pelouses et fruticées de la région de Joinville – 382 ha, soit l'entièreté du site, sur le territoire de la CCBJC
- FR2100291 - Vallée du Rognon, de Doulaincourt à la *confluence avec la Marne – 248 ha, soit 51% du site, sur le territoire de la CCBJC
- FR2100318 - Bois de Villiers-sur-Marne, Buxières-les-Froncles, *Froncles et Vouécourt – 159 ha, soit 24% du site, sur le territoire de la CCBJC
- FR2100322 - Val de la Joux et la Vouette à Roches-sur-Rognon – 0,75 ha, soit moins de 1% du site, sur le territoire de la CCBJC.

Ces zones spéciales de conservation abritent des habitats d'intérêt communautaires ayant justifié leur désignation. Sont notamment recensées des Pelouses marnicoles sèches, des Hêtraie-chênaies, des Pelouses calcaire, des Prairies mésophile de fauche ou encore des Forêts alluviales. Il s'agit d'habitats à forte valeur écologique qu'il convient de préserver, et notamment au regard de leur vulnérabilité : risque d'embroussaillage des pelouses, altération des milieux aquatiques en lien avec l'activité agricole (amendements), etc. Au-delà de leur valeur intrinsèque, ces habitats constituent également des zones de refuge pour la biodiversité. Sur les sites du territoire, plusieurs espèces animales et végétales d'intérêt communautaire sont en effet identifiées : plusieurs espèces de chauve-souris, toutes protégées (Grand Murin, Petit rhinolophe, Barbastelle d'Europe...), des odonates (Agrion de Mercure), des papillons (Damier de la Succise, Cuivré des marais) ou encore des espèces floristique (Cypripède sabot-de-Vénus).

Au regard des enjeux écologique de ces sites, ces derniers font l'objet d'une protection systématique. Ainsi, sur les ZSC, la constructibilité est limitée de manière à préserver strictement les habitats d'intérêt communautaires. En dehors de ces habitats, les règles du zonage s'appliquent.

A noter que cette prescription ne s'applique pas sur le site FR2100322 étant donné son emprise très marginale au sein du territoire et sa localisation très éloignée des zones urbaines, à urbaniser et agricoles.

- *Les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et les alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme*

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Ces haies et alignements d'arbres constitutifs du paysage jouent également un rôle écologique. Ils peuvent en effet constituer un refuge pour la biodiversité locale et ponctuellement la nourrir. Ces milieux relais du réseau écologique sont des leviers majeurs de la qualité écologique des milieux ouverts agricoles participant à la Trame Verte et Bleue. Enfin, certains éléments situés plutôt en périphérie de village ont également un intérêt paysager important.

Ces alignements d'arbres et haies sont donc à conserver, toutefois, en cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur, et, dans la mesure du possible, dans le même alignement. Ce mécanisme de compensation doit permettre à la métropole de préserver un patrimoine minimum, considéré comme un seuil minimal, qui ne serait donc susceptible que d'augmenter.

- *Les arbres remarquables identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme*

Plusieurs arbres remarquables ont été identifiés dans le plan de zonage et font l'objet d'une protection réglementaire. Le recensement s'est appuyé sur la connaissance locale des élus des communes et de la communauté de communes, qui ont sélectionné les arbres selon des critères d'impact paysager, historique ou symbolique. Il s'agit ainsi de conforter l'identité paysagère des lieux, à travers la protection de ces éléments de paysage emblématiques.

- *Les Espaces Paysagers Protégés identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,*

Quatre parcs de la commune de Joinville sont identifiés sur le plan de zonage, faisant ainsi l'objet d'une protection réglementaire pour préserver leur cadre paysager.

- *Les zones humides, identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'inventaire des zones humides avérées a été réalisé à l'échelle intercommunale. Ainsi, l'ensemble des zones humides avérées dans le cadre de l'expertise dédiée sont strictement protégées.

- *Les mares à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme*

Il s'agit de protéger l'ensemble de la trame bleue du territoire, notamment les entités aquatiques telles que les mares, afin de préserver de réelles continuités écologiques, supports de la biodiversité. Pour les délimiter, un « buffer » (périmètre) de 15 m a été tracé autour de leur localisation ponctuelle.

- *Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.*

Certains villages du Bassin de Joinville en Champagne comportent plusieurs venelles ou cheminements jouant un rôle paysager ou fonctionnel important et permettent une valorisation des cœurs de village ou de leur pourtour. Le règlement du PLUi identifie ces venelles pour lesquelles une règle de protection est émise, afin de ne pas les dénaturer et de permettre des bouclages futurs.



La trame des venelles et cheminements à Mussey-sur-Marne – (sources : Google maps / orthophoto IGN)

Stationnement

Les normes de stationnement mises en place dans le PLUi visent à rechercher un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des normes exigées afin de ne pas obérer les projets et limiter l'imperméabilisation des sols.

Outre la définition d'une grille de stationnement propre à chaque zone, et fonction des destinations, le cadre d'application des normes inscrites au sein de la grille est décrit.

Aussi, des normes de stationnement pour les vélos sont également mises en place dans les dispositions communes du règlement. Ces règles sont complémentaires de l'objectif du PADD de « *Connecter le territoire en aménageant des liaisons douces reliant les centres des communes* ».

Équipements et réseaux

- *Desserte par les voies publiques ou privées*

Les dispositions communes à toutes les zones définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...), sauf dispositions particulières inscrites au règlement écrit d'une zone. Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières.

- *Desserte par les réseaux*

Les dispositions générales édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de projet. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement impose également des conditions de conformité des systèmes d'assainissement avant toute nouvelle urbanisation, et ce afin de garantir la qualité de la ressource en eau. Ces principes sont rappelés dans le chapitre lié aux zones AU.

2. Justification des Zones Urbaines

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein des **zones UA (1 et 2), UB, UC et UH** visent à maintenir ou développer la mixité des fonctions dans ces secteurs centraux ou résidentiels, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Certaines sous-destinations ne sont autorisées qu'en **UA1** (cinéma, centre de congrès et d'exposition), car elles sont vouées à consolider le rôle de pôles principaux que sont Joinville, Poissons ou Doulevant-le-Château.

Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites ou soumises à conditions. En zone **UA2**, c'est-à-dire dans les cœurs de village où l'imbrication entre activités agricoles et habitat est plus forte, le règlement se révèle plus souple concernant les

exploitations agricoles existantes, en prenant en compte leurs éventuels besoins d'extension. Dans les autres zones U à vocation résidentielle, les mises aux normes des bâtiments agricoles sont seules autorisées afin de permettre aux exploitations agricoles d'évoluer, mais sans toutefois y autoriser de nouvelles constructions ou extensions, ceci afin de ne pas créer ou agrandir les périmètres de réciprocity en milieu urbanisé. Il s'agit aussi de promouvoir les circuits-courts par une règle en faveur des constructions agricoles intégrant un local de vente au sein des villages. Cette règle vient en appui d'une des orientations du PADD « *Soutenir les initiatives visant à valoriser les productions locales et les circuits de proximité* ».

Les destinations sont davantage restrictives au sein des **zones UE**, qui sont vouées à accueillir des constructions à usage d'activités ou d'équipements, moins compatibles avec les espaces résidentiels. La zone UE comporte un **sous-secteur UEi**, correspondant aux secteurs d'activités industrielles, au sein desquels il n'est pas souhaité autoriser les sous-destinations susceptibles d'accueillir le grand public (commerces, équipements accueillant du public, etc.), afin de préserver la population des risques et des nuisances. Ainsi, le règlement est plus restrictif au sein de ces secteurs UEi.

Zoom sur les règles d'implantation des commerces dans le règlement et l'OAP thématique commerces

Les règles d'implantation des commerces au sein des différentes zones s'appuient sur les principes émis dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique du SCoT Nord Haute Marne.

Le SCoT définit ainsi plusieurs prescriptions, que le PLUi traduit dans son règlement et son OAP commerce :

Les localisations préférentielles sont retenues comme les lieux d'implantation exclusifs du commerce :

- Centralités urbaines
- Linéaires commerciaux
- Secteurs d'implantation périphériques (SIP) existants.

- ⇒ Les centralités urbaines sont classées en zones UA1 et UA2 au PLU.
- ⇒ Les linéaires commerciaux sont classés en zones UE et délimités dans l'OAP commerce.
- ⇒ Les secteurs d'implantation périphériques sont classés en zones UEc au PLU.

*Les documents d'urbanisme de rang inférieur **pourront délimiter des centralités** (centre-ville / centre-bourg, polarités de quartiers existants ou futurs) ainsi que des linéaires commerciaux dans les communes non cartographiées pages suivantes. Chaque commune a ainsi la capacité de disposer d'au moins une centralité.*

Dans les espaces de centralités identifiés, les projets commerciaux (hors alimentaire) entraînant la création de surfaces de vente de plus de 300m² pour une même cellule commerciale ne sont pas autorisés.

- ⇒ Le règlement du PLUi autorise ainsi les commerces à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 m² dans les zones UA1 et UA2, correspondant aux centralités et polarités cartographiées ou non par le SCoT.

Dans les linéaires commerciaux identifiés, les projets commerciaux (hors alimentaire) entraînant la création de surfaces de vente de plus de 1000 m² pour une même cellule commerciale ne sont pas autorisés.

- ⇒ Le règlement des zones UE interdit la création de nouveaux commerces, sauf dans les zones UE délimitées dans l'OAP thématique commerce en tant que linéaire commercial, où leur création est autorisée à condition que leur surface de vente soit inférieure à 1000 m².

La création de nouveaux secteurs d'implantation périphérique est interdite.

- ⇒ Le règlement des zones 1AUE n'autorise pas la création de nouveaux commerces.

A l'intérieur des secteurs d'implantation périphérique existants, la création de nouveaux locaux est autorisée, à condition de ne pas être inférieure à 300m² de surface de vente.

- ⇒ Le règlement des zones UEc autorise les commerces à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300 m².

L'agrandissement, la modernisation, et/ou la reconstruction de locaux commerciaux de plus de 1 000m² de surface de vente existants en dehors des secteurs d'implantation périphériques sont autorisés.

- ⇒ Le règlement de chaque zone urbaine autorise la réfection et les extensions limitées des commerces existants.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques.

Ainsi, **dans les zones UA**, il s'agit de conforter les alignements bâtis caractéristiques des bourgs et villages historiques par des règles d'implantation venant inscrire les constructions le long des voies. Les alignements de constructions ayant des configurations plus variables dans les villages que dans les bourgs principaux, la règle est adaptée pour les zones UA2 afin de laisser davantage de latitude aux configurations locales (alignement de fait). Il s'agit également de s'inscrire dans la compacité ou la continuité de ces tissus urbains ou villageois denses par des implantations imposées sur au moins une limite séparative.

Dans les zones UB, les implantations imposées par le règlement vis-à-vis des voies visent à s'inscrire dans les morphologies pavillonnaires existantes, généralement assez homogènes caractérisées par un faible recul.

En zones UC et UH, les reculs sont beaucoup plus hétérogènes vis-à-vis des voies, voire très conséquents. C'est pourquoi le règlement laisse davantage de souplesse d'implantation.

Dans les zones UE, un recul obligatoire est imposé vis-à-vis des voies et des limites séparatives, pour tenir compte du fait que les bâtiments d'activité sont généralement assez imposants et nécessitent ainsi une plus grande aération de l'espace.

En zones UB et UH, les dispositions inscrites vis-à-vis des limites séparatives visent à permettre une certaine liberté d'implantation pour répondre à la grande variété des configurations locales et pour favoriser l'évolution des constructions. **En zone UC**, la règle est rédigée différemment (règle de prospect $L=H/2$) car les bâtiments d'habitat collectif qui composent la zone sont susceptibles d'avoir des gabarits plus imposants que les constructions pavillonnaires prenant place dans les autres zones résidentielles. Ainsi, plus la hauteur de la construction est conséquente, plus le retrait imposé dans le règlement de la zone UC vis-à-vis de la limite séparative est important, ceci afin de conserver une certaine aération des tissus urbains et une intimité des parcelles.

Les règles de hauteurs et d'emprise au sol ont pour objectif une bonne insertion des futurs projets dans les tissus existants, en prenant en compte le fait que les hauteurs et emprises existantes sont plus importantes dans les centres-bourgs de Joinville, Poissons ou Doulevant-le-Château (**secteurs UA1**) que dans les centres des autres communes (**UA2**) ou les tissus d'habitat pavillonnaires (**UB**). Les tissus d'habitat collectifs (**UC**) ou d'activités (**UE et UEi**) sont également caractérisés par des hauteurs de bâti plus importantes, la règle de hauteur est ainsi adaptée à cette caractéristique. La hauteur maximale allouée aux équipements sportifs en zone UE est également adaptée à la caractéristique de ce type de bâtiment, potentiellement plus élevé que les autres types d'équipements.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du centre-bourg ou du centre du village dans lequel elles s'inscrivent. En zones UE, les règles recherchent la sobriété des futurs bâtiments, et visent à limiter leur aspect voyant ou imposant dans le paysage.

Il s'agit également de pouvoir concilier développement des dispositifs photovoltaïques en toiture et respect des caractéristiques architecturales du bâti.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation, à l'insertion paysagère et à la circulation de la faune ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles ;
- En zone UE, une simplicité, une sobriété et une homogénéité des clôtures afin de garantir la lisibilité des zones d'activité et leur qualité paysagère.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques des différents tissus urbains, avec :

- Une plus grande densité bâtie dans les **zones UA** venant contraindre davantage les possibilités d'implantation de nouveaux projets, et donc un coefficient de surfaces de pleine terre moins exigeant que dans les autres zones. Il s'agit en effet de maintenir une surface de pleine terre minimale tout en n'obérant pas complètement les possibilités d'évolution de ces tissus. Un dispositif dit de « coefficient de biotope surfacique » est instauré en zone **UA1** : les surfaces de pleine terre ne sont pas imposées dans cette zone, car pour certaines parcelles très densément bâties, cela reviendrait à bloquer toute possibilité d'évolution. En revanche, un minimum de surfaces d'espaces verts est imposé, mais la règle laisse la possibilité au porteur de projet de choisir le type de surface qu'il souhaite mettre en place (pleine terre /toiture végétalisée /revêtements perméables), le principe du coefficient de biotope impliquant que les surfaces de pleine terre comptent davantage que les autres types de surfaces. Ainsi, le pétitionnaire devra réaliser davantage de surfaces de ce type s'il veut atteindre la part d'espaces verts demandée par le règlement.
- Des densités bâties moindres dans les autres zones, pour lesquelles la part de surfaces de pleine terre exigée par le règlement est adaptée selon les tissus et selon le coefficient d'emprise au sol
- Des besoins fonctionnels intrinsèques aux zones d'activités économiques en termes d'espaces libres (besoins en termes de stockage en surface, stationnement, retournement des véhicules, etc.), impliquant des espaces de pleine terre plus réduits que dans les autres zones.

3. Justification des Zones à Urbaniser

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein des **zones 1AU** visent à développer la mixité des fonctions dans ces futures zones à urbaniser, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services.

Comme dans les zones urbaines centrales ou résidentielles, seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites ou soumises à conditions.

Comme dans les zones UE, les destinations sont plus resserrées au sein des **zones 1AUE**, qui sont vouées à accueillir des constructions à usage d'activités ou d'équipements, moins compatibles avec les espaces résidentiels.

Les **zones 1AUT**, quant à elles, sont à vocation touristique et autorisent ainsi les sous-destinations nécessaires à cette vocation (autres hébergements touristiques, certains équipements, restauration). Néanmoins, ces zones de projet relevant davantage d'un tourisme de nature que d'un tourisme plus classique, elles n'ont pas vocation à accueillir des hôtels, mais plutôt du petit hébergement (camping, habitations légères de loisirs, hébergement insolite, etc.).

La **zone 1AUEpi** correspond au projet national de centre de stockage profond dédié au stockage des déchets radioactifs Cigéo, au sein de laquelle seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que l'activité de bureau relevant de la destination « autres activités des activités primaires, secondaires et tertiaires » sont autorisés pour permettre la mise en œuvre de ce projet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à permettre une grande souplesse d'implantation pour les **zones 1AU, 1AUE et 1AUT**, afin de favoriser la diversité des projets et des morphologies urbaines, et ne pas contraindre à une morphologie homogène, l'aménagement de ces zones étant par ailleurs encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les règles de hauteurs et d'emprise au sol ont pour objectif de favoriser une certaine efficacité foncière sur ces secteurs consommateurs d'espaces agricoles ou naturels. Aussi, ces règles sont destinées à offrir une constructibilité suffisante pour favoriser l'apparition de formes d'habitat autres que l'habitat individuel avec des hauteurs maximales autorisées plus importantes. De même, l'emprise au sol définie laisse des possibilités de constructions favorables tout en préservant des espaces non bâtis pour la conservation d'espaces de pleine terre.

Dans les zones 1AUE, les tissus d'activités sont également caractérisés par des hauteurs de bâti plus importantes, la règle de hauteur est ainsi adaptée à cette caractéristique, tout comme dans la zone 1AUEa dédiée au projet Parc' Innov, où des besoins de hauteurs spécifiques sont liés à la nature des activités qui s'y trouveront.

Aucune règle d'implantation n'est fixée dans la **zone 1AUEpi**, et ce afin de permettre la mise en œuvre du projet.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du centre-bourg ou du centre du village dans lequel elles s'inscrivent. En zones 1AUE, les règles recherchent la sobriété des futurs bâtiments, et visent à limiter leur aspect voyant ou imposant dans le paysage.

Il s'agit également de pouvoir concilier développement des dispositifs photovoltaïques en toiture et respect des caractéristiques architecturales du bâti.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation, à l'insertion paysagère et à la circulation de la faune ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles ;
- En zone 1AUE, une simplicité, une sobriété et une homogénéité des clôtures afin de garantir la lisibilité des zones d'activité et leur qualité paysagère.

Echéancier prévisionnel des zones à urbaniser du PLUi

Court terme (0-3ans)	257 ha*
Moyen terme (3-6ans)	8 ha
Long terme (+6ans)	11 ha

* Dont les 252,51 hectares à vocation économique (Parc' Innov et Cigéo)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque zone 1AU. Elle est fixée afin de trouver un équilibre entre une constructibilité suffisante pour favoriser l'apparition de nouveaux projets et la préservation la conservation d'espaces de pleine terre nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie et à une certaine végétalisation des espaces. Pour les zones 1AUT, le coefficient d'espaces de pleine terre est plus élevé car ces zones ont vocation à être très peu bâties, du fait de leur vocation d'espaces de tourisme de nature. Enfin, aucune règle n'est fixée pour la zone 1AUEpi afin de faciliter la mise en œuvre du projet Cigéo.

Desserte par les réseaux

Le règlement impose des conditions de conformité des systèmes d'assainissement avant toute nouvelle urbanisation, et ce afin de garantir la qualité de la ressource en eau.

Les zones 2AU constituent des zones insuffisamment équipées aujourd'hui pour y autoriser la construction. Une procédure de modification du PLUi sera nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation une fois que les réseaux suffisants auront été réalisés pour desservir les constructions à implanter. Aussi, leur règlement est « verrouillé » dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation. Seuls les équipements nécessaires au fonctionnement de ces secteurs sont autorisés. Deux autres conditions sont ajoutées à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones :

- l'atteinte de l'objectif de reconquête de la vacance dans la commune concernée. Cette condition vise un principe de sobriété et d'efficacité foncière, et s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience qui vise le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050.

- la conformité du système d'assainissement (en performance et/ou en capacité) et du rendement en eau potable. Cette condition s'inscrit dans un principe de meilleure qualité de l'eau et de bonne gestion de la ressource, dans un contexte où celle-ci se raréfie sous les effets de la crise climatique.

4. Justification des Zones Agricoles

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Le règlement de ces secteurs vise à permettre le bon déroulement de l'activité agricole, et à préserver le foncier support de celle-ci. En outre, il s'agit également de permettre la diversification des activités agricoles (vente à la ferme, gîtes, etc.) et d'autoriser l'aménagement des espaces ruraux ou agro-naturels par des aménagements légers compatibles avec les activités agricoles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

En termes d'implantations, c'est-à-dire les secteurs se situant dans l'espace rural, éloignés des villages, un recul important est imposé vis-à-vis des voies afin de favoriser l'insertion des bâtiments dans les paysages, dont le gabarit peut être parfois imposant. Vis-à-vis des limites séparatives, le règlement cherche à insérer au mieux les futures constructions tout en accordant une grande souplesse d'implantation pour faciliter les projets de construction. Des règles de distance maximale d'implantation entre les constructions d'habitation (logements de fonction de l'exploitant) et les bâtiments agricoles visent à éviter le mitage de l'espace agricole et à conserver une unité de fonctionnement au sein de chaque exploitation.

En termes d'emprises au sol, les constructions d'habitation (logements de fonction de l'exploitant) ainsi que leurs extensions et annexes, tout comme les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles sont réglementées, afin d'éviter une urbanisation trop conséquente au sein de l'espace agricole, qui doit être principalement réservé aux activités de production.

La règle de hauteur fixée pour les secteurs A, a pour objectif de permettre le développement de bâtiments agricoles fonctionnels pour ces activités. Dans cette même perspective, la hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée pour s'accorder avec les autres habitations présentes dans l'espace rural.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont renvoyées aux dispositions générales.

Les règles relatives aux clôtures visent la végétalisation et le développement de la biodiversité, l'insertion paysagère, ainsi que la libre circulation de la petite faune.

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

5. Justification des Zones Naturelles

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 et 2)

Les destinations autorisées viennent affirmer les spécificités de chaque secteur défini. Globalement, la constructibilité de ces zones est très limitée pour répondre à l'objectif de protection de cette zone et en préserver le caractère naturel ou forestier. A cet effet, la majeure partie des destinations ne sont pas autorisées dans la zone.

Les **zones N**, les plus étendues sur le territoire, autorisent les exploitations forestières, qui constituent une activité nécessaire à l'entretien de ces espaces. Ces zones englobent également des habitations éparpillées dans l'espace rural, c'est pourquoi le règlement autorise l'évolution des habitations existantes (extensions limitées et annexes) sans pour autant autoriser de nouvelles constructions, afin de protéger la zone et d'éviter le mitage des espaces naturels.

Les **secteurs Na** constituent les secteurs les plus restrictifs en termes de constructibilité, afin d'assurer la protection de ces milieux aquatiques. Aussi, aucune construction ni aménagement n'y est autorisé.

Les **zones Nj**, constituent des fonds de parcelles ou des jardins des habitations accolés aux zones urbaines des villages. Leur règlement autorise ainsi les abris de jardins dans des conditions d'emprise limitée, de manière à conserver la fonction récréative de ces espaces tout en préservant leur caractère peu artificialisé. Ces zones étant accolées aux zones urbaines, les extensions des habitations existantes y sont également autorisées.

Les **zones Ni**, englobant les espaces de loisirs, touristiques ou des équipements sportifs isolés des villages ou présentant un caractère « vert » plus affirmé, sont vouées à accueillir de petits aménagements ou des constructions d'équipements sportifs de petite envergure, ne venant pas contrevenir au caractère naturel de ces espaces.

Le règlement des **secteurs Nc** qui concernent un grand nombre de châteaux et leur parc au sein de l'espace rural, autorise l'extension des logements existants ainsi que les activités culturelles, dans l'optique de valoriser ce patrimoine historique.

Les **zones Ne** correspondent à des zones d'équipements localisées dans l'espace rural, pour lesquelles certaines catégories d'équipement sont autorisées, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les **zones Nt** englobent des sites d'équipements touristiques, et pour lesquels le PLU autorise les travaux de rénovation ou de réhabilitation afin de conforter les capacités d'hébergement et infrastructures existantes et favoriser le tourisme de nature.

Pour l'ensemble des zones N, (à l'exception des secteurs Na et Nj) certaines sous-destinations sont autorisées (autres équipements recevant du public) afin de faciliter l'entretien, la gestion et la mise en valeur de ces espaces, à condition que cela ne contrevenne pas au caractère naturel de ces espaces. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont quant à eux autorisés dans les zones N et Ne, pour les besoins fonctionnels de ces espaces ou pour faciliter la production d'énergies renouvelables.

Pour les secteurs **zones Nca**, certaines sous-destinations et activités liées au fonctionnement des carrières sont autorisées (Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) afin de faciliter l'exploitation du sol. L'ouverture de carrières est toutefois conditionnée au fait qu'une fois l'activité d'exploitation terminée, les terrains puissent soit accueillir des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont les centrales solaires au sol soit permettre la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.

Par ailleurs, le règlement des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (**NStecal**), autorise exceptionnellement certaines nouvelles constructions, afin de favoriser les projets de valorisation touristique de l'espace rural (cf. PADD « *Orientation 3 : Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné » dans le Bassin de Joinville et ses environs* »), le règlement a pour objectif d'autoriser des destinations autres qu'agricoles de manière exceptionnelle, dans une volonté de maintien et développement d'une activité économique.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3, 4, 5, 6)

Volumétrie et implantation des constructions

En termes d'implantations, un recul est imposé vis-à-vis des voies et des limites séparatives, afin de favoriser l'insertion des constructions dans les paysages et ne pas être trop perceptibles depuis la route.

Les limitations d'emprises au sol sont adaptées pour chaque secteur aux enjeux de protection de chaque milieu, et aux besoins fonctionnels des constructions admises dans chacun d'entre eux.

Les emprises au sol et les hauteurs maximales sont également définies pour gérer l'évolution des habitations existantes et encadrer la taille de leurs annexes, afin d'éviter le mitage de l'espace et respecter le caractère naturel des différents secteurs.

Le règlement des secteurs Nj encadre également la taille (emprise et hauteur) des abris de jardin, de façon à conserver la fonction récréative de ces espaces tout en préservant leur caractère peu artificialisé.

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (Nstecal), le règlement encadre spécifiquement la densité et la hauteur maximale conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux STECAL. Ces limitations sont adaptées à la destination et au projet envisagé et ont pour objectifs de faciliter l'implantation de ce dernier tout en préservant les espaces agricoles d'une constructibilité trop conséquente.

STECAL	Destinations et sous-destination autorisées sous condition	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Justification
Nstecal1 : Dommartin-le-Saint-Père	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	20 m ²	9 m	Ce site a vocation à accueillir un projet d'hébergement touristique en 2026, à proximité immédiate d'une habitation existante. Il s'agit de créer 3 à 4 nouveaux hébergements touristiques de type « car- ters », correspondant à de petites habitations construites avec des matériaux terre-paille La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD de « Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné dans le Bassin de Joinville et ses environs » et de « Diversifier les types d'hébergement » à travers un projet d'hébergements touristiques sur la commune de Dommartin-le-Saint-Père.
Nstecal2 : Arnancourt	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	25 m ²	9 m	Le site comprend aujourd'hui un chalet. Il est envisagé d'y installer une résidence mobile ainsi qu'une tiny-house. La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD de « Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné dans le Bassin de Joinville et ses environs » et de « Diversifier les types d'hébergement » à travers un projet d'hébergements touristiques sur la commune d'Arnancourt.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont renvoyées aux dispositions générales, sauf pour les zones Nj et NI pour lesquelles sont édictées des dispositions particulières visant un moindre impact sur l'environnement (matériaux biosourcés, réversibilité), ces secteurs étant amenés à accueillir de petites constructions légères (annexes ou abris de jardin).

Les règles relatives aux clôtures visent la végétalisation et le développement de la biodiversité, l'insertion paysagère, ainsi que la libre circulation de la petite faune.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Chapitre 8 : Les OAP

Pour mettre en œuvre le PADD, plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises en place dans le PLUi :

- **Des OAP thématiques : « trame verte et bleue », « cœurs de village », et « commerce »**
- **Des OAP sectorielles, définissant les principes d'aménagement des sites de projet**
- **Une OAP secteur d'aménagement, dont le contenu est règlementé par l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme**

Ce chapitre vise à justifier de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

I. L'OAP thématique « Valorisation des cœurs de villages »

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne se caractérise par la présence d'un maillage rural typique organisé autour de villages et de bourgs. Ces lieux de vie historiques font face à une dévitalisation en raison des conjonctures économiques et démographiques communes à de nombreux territoires ruraux depuis plusieurs décennies. Il s'agit de poser les conditions pour réinventer les cœurs de villages et capitaliser sur leurs atouts propres que constituent leur identité rurale et leur cadre de vie préservé.

Cette OAP s'est attachée à traduire les orientations portées par le PADD à travers 5 thématiques en faveur de la dynamisation des cœurs de village, et ce en faisant valoir leurs caractéristiques propres. Elle pose un diagnostic sur chaque thématique et y associe les outils appropriés.

- **L'utilité sociale des espaces publics** : l'enjeu étant de favoriser la mise en valeur des places centrales, véritables marqueurs de l'identité de chaque village, et d'encourager les déplacements piétons. Il s'agit ainsi d'encourager la mixité des usages et l'animation des espaces publics.

→ Axes du PADD traduits :

- ➔ « Requalifier et investir l'espace public en centres bourgs pour des nouveaux usages » (axe 1 du PADD)
- ➔ « Favoriser la réhabilitation du bâti et la requalification des espaces publics (places des villages, usoirs, etc.) » (axe 1 du PADD)

Les orientations pour la valorisation des places centrales portent essentiellement sur la nécessité de repenser leur aménagement, afin de « permettre de répondre à différents usages » et « permettre aux habitants de se réapproprier la place en apportant des usages diversifiés ». Elles portent aussi sur la qualité des revêtements de sol et la valorisation de la trame végétale. L'OAP propose également un panel d'outils à déployer pour assurer la convivialité d'un espace grâce à un éclairage et du mobilier urbain qualitatif.

Exemples illustrés de bonnes pratiques :



Exemple de mobilier à Blumeray (CCBJC)



Exemples d'éclairage public à Poissons (CCBJC)

En matière de déplacements piétons, les cœurs de village souffrent d'un caractère exigu pouvant rendre complexe l'aménagement de liaisons douces. Afin de faciliter les circulations douces dans les villages et d'encourager les modes actifs décarbonés, l'OAP préconise de « Créer un réseau de voiries hiérarchisées et un réseau facile à pratiquer » mais encourage aussi l'abaissement de la vitesse autorisée, la sécurisation de la voirie et une politique de stationnement adapté.

Exemples illustrés de bonnes pratiques :



Aménagements de venelle et de chemins de ceinture à Effincourt et Saint-Urbain (CCBJC)

- **L'environnement comme nature à pratiquer** : il s'agit de valoriser la nature dans les cœurs urbains et villageois, et notamment du réseau hydrographique, garants d'un cadre de vie agréable pour les habitants

→ Axes du PADD traduits :

- « Développer le tourisme fluvestre et diversifier les usages de l'eau : Vallées de la Marne et de la Blaise, canal entre Champagne et Bourgogne, etc. (axe 1 du PADD)
- « Mettre en valeur les cours d'eau et les rivières du territoire » (axe 1 du PADD)
- « Préserver les éléments de nature ponctuels des villes et des villages au cœur des bourgs » (axe 1 du PADD)
- « Protéger et mettre en valeur les éléments paysagers ponctuels en cœur de villes et villages » (axe 1 du PADD)
- « Poursuivre la valorisation de la présence de l'eau en cœur de bourg et en dehors ». (axe 1 du PADD)
- « Maintenir et développer le patrimoine végétal : alignement d'arbres, haies couronnes paysagères...participant à la régulation du risque inondation » (axe 2 du PADD).

Les orientations portent sur la promotion de la nature au sein des cœurs de village pour leurs aménités paysagères et écologiques. Il s'agit aussi de valoriser la présence de l'eau omniprésente sur le territoire, celui-ci étant structuré autour de plusieurs vallées, et qui traduit un important patrimoine associé.

Exemples de valorisation de l'eau et de la nature en ville en cœur de bourg :

Exemples de la présence de l'eau sur le territoire :



- **Paysage et patrimoine comme garants de l'appropriation et du cadre de vie** : il s'agit de favoriser la requalification des friches, véritables opportunités pour développer de nouvelles fonctions et cœur de bourg, ainsi que de proposer des mesures pour la valorisation du petit patrimoine

→ Axes du PADD traduits :

- « Requalifier et investir l'espace public en centres bourgs pour des nouveaux usages » > Espaces publics : circuits de découverte, circuits pédestres consacrés aux venelles, ruelles ou chemins de ceinture, circuits à thèmes, valoriser les éléments de l'histoire locale, traversée piétonne colorées, mobilier urbain, **mettre en valeur le patrimoine bâti riverain...** » (axe 1 du PADD)
- « Inciter à la requalification des sites et sol pollués ou anciennement pollués (friches industrielles, agricoles...) en privilégiant des techniques douces de résorption de la pollution » (axe 2 du PADD)
- « Développement de fermes solaires sur les friches agricoles, création de tiers-lieu sur les friches industrielles » (axe 2 du PADD)

Les orientations portent sur les conditions pour le traitement des friches et la valorisation des bâtiments d'intérêt architectural abandonnés : jardins, réhabilitation, restructuration d'ilot ...

L'OAP encourage la requalification du petit patrimoine avec exemples associés.



En haut : Pigeonnier réhabilité à Poissons
En bas : Lavoir à Gillaumé (Petit-patrimoine.com)

des

- **Les nouveaux logements comme reflet du territoire où ils prennent place** : bien que déjà bâtis, les cœurs de bourg ne sont pas figés et disposent toujours de capacités de développement sur lesquelles capitaliser pour contribuer à leur dynamisation. Il s'agit de poser les conditions pour cette dynamisation, notamment en favorisant l'insertion des nouvelles constructions au sein des tissus existants, et en engageant des actions en faveur de l'amélioration du confort thermique essentielles pour la reconquête du parc existant

→ **Axes du PADD traduits :**

- « Poursuivre et accentuer la dynamique de renouvellement de Joinville, Poissons et Doulevant-le-Château » (axe 3 du PADD)
- « Favoriser la résorption de la vacance dans les villages, la réhabilitation du bâti » (axe 3 du PADD)
- « Diversifier les types de logements (habitat intermédiaire, habitat groupé, réhabilitations, logements neufs, etc.) et les statuts d'occupation » (axe 1 du PADD)
- « Favoriser la réhabilitation du bâti et la requalification des espaces publics (places des villages, usoirs, etc.) » (axe 1 du PADD)
- « Réhabiliter et adapter le bâti dans les villages » (axe 1 du PADD)
- « Recenser les bâtiments agricoles délaissés ou sous utilisés et envisager un éventuel changement de destination concernant le bâti présentant un potentiel de réhabilitation cohérent avec les attentes actuelles des ménages » (axe 1 du PADD)

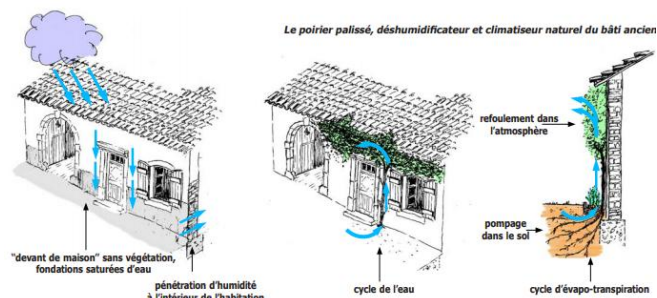
Les orientations sur l'insertion portent sur la nécessité de « privilégier un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité » et de « s'inspirer des habitudes constructives existantes », notamment en matière de recul, volume, orientation... et fixe les conditions d'évolution avec des exemples illustrés :

Exemples possibles :

Exemple de surélévation permettant de s'intégrer au paysage environnant.



Les orientations en matière de confort thermique portent sur le recours aux matériaux biosourcés, une conception bioclimatique des bâtiments et la végétalisation du bâti. Elles s'accompagnent d'exemples illustrés :



- **Le milieu rural comme laboratoire d'alternatives** : libérer l'urbanisme de projet : il s'agit de poser les conditions pour faciliter la conduite de projets en cœur de bourg, notamment à travers le déploiement d'outils de planification adaptés et de démarches de concertation. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour mieux appréhender les questions relatives aux nuisances notamment.
 - ➔ **Axes du PADD traduits** : « Evaluer les risques et nuisances potentielles afin de protéger les habitants et usagers. (axe 4 du PADD) »

L'OAP encourage les démarches de diagnostic partagé et de chantier participatif, ainsi que le recours à des outils en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

Plus globalement, l'OAP « Cœur de Villages » s'inscrit pleinement dans l'ambition du PADD que de « Valoriser les centres des villages » explicité dans **l'axe 1 « Une campagne à vivre et à (re)découvrir »**

II. L'OAP thématique «Trame verte et bleue »

Le maintien d'un réseau écologique fonctionnel est un objectif fort sur le territoire, pour assurer la libre circulation de la faune et sanctuariser leurs espaces de vie. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour assurer la survie des espèces et l'équilibre écologique des milieux naturels ou semi naturels.

Cette OAP s'est attachée à traduire les orientations portées par le PADD en matière de trame verte et bleue à travers 5 axes répartis en 2 parties pour la préservation de la trame verte et bleue du territoire :

Partie 1 – Préserver et restaurer le réseau écologique du territoire

- **Sous-trame des milieux aquatiques et humides** : il s'agit de déployer des outils pour assurer la protection des continuités aquatiques que représentent les cours d'eau et leurs abords, notamment leurs ripisylves et zones humides associées. Ces milieux, en effet très sensibles, se caractérisent par une forte interdépendance qui nécessite une gestion adaptée et des actions de préservation forte, mais également de restauration.
 - ➔ **Axes du PADD traduits :**
 - ➔ *Mettre en valeur les cours d'eau et les rivières du territoire (axe 1 du PADD)*
 - ➔ *Protéger strictement et reconstituer les milieux aquatiques (cours d'eau et ripisylve associée) le long des principales vallées (axe 3 du PADD)*
 - ➔ *Améliorer la connaissance des zones humides potentielles et préserver les zones humides avérées (forêt humides, prairies humides...) (axe 3 du PADD)*
 - ➔ *Assurer la restauration et le renforcement des continuités fragilisées : Projets de restauration des berges, replantation de ripisylve... (axe 3)*

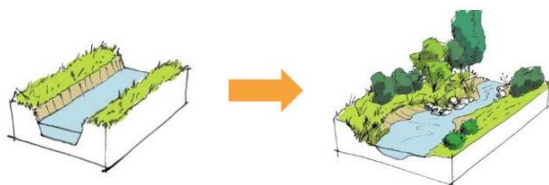
Les orientations pour limiter les impacts liés à l'artificialisation sont différenciées entre cours d'eau et zones humides afin de cibler des outils adaptés à chaque type de milieux.

Exemples d'outils déclinés pour les cours d'eau : « Éviter toute nouvelle construction et conserver la végétation en place, tout comme la construction au sein des zones d'expansion de crues (zone rouge du PPRI Marne Moyenne, zone d'aléa fort des AZI de la Marne Amont, du Rognon, de la Blaise et du Rongean. »

Exemples d'outils déclinés pour les milieux humides : Au sein des réservoirs de la sous-trame humide (voir carte ci-après), éviter toute nouvelle construction ou aménagement pouvant avoir un impact sur la fonctionnalité de la zone (assèchement, drainage...).

Exemples de principe de renaturation proposés dans l'OAP :

Exemples :



Principes de renaturation des cours d'eau
Source : Even Conseil

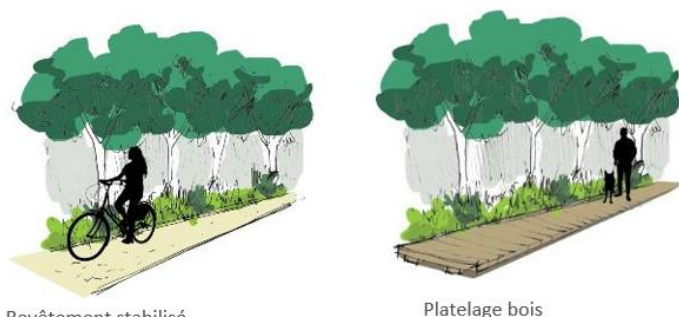
- **Sous-trame des milieux ouverts :** l'OAP présente des outils pour assurer la préservation des milieux ouverts, véritable mosaïque écologique constituée par les prairies, pelouses, plaines, espaces en friche, plaines et plateaux cultivés. Il s'agit d'espaces fragilisés et susceptibles d'être enrichis ou impactés par les évolutions des pratiques agricoles, nécessitant des mesures spécifiques.
- ➔ **Axes du PADD traduits :**
 - ➔ « *Maintenir et entretenir les milieux ouverts prairiaux dans leur diversité en limitant les pressions urbaines et liées à l'enfrichement* » (axe 3 du PADD)

Les orientations sont communes à tous les types de milieux ouverts, et portent sur des objectifs de préservation des réservoirs et des corridors écologiques, voire la création de nouveaux corridors.

Exemple : Pour les corridors à renforcer ou à restaurer, il convient d'encourager les actions de reconquête des connexions écologiques.

Il s'agit aussi d'intégrer des orientations paysagères associées pour assurer la valorisation des milieux ouverts.

Exemple d'aménagements légers



Exemples d'aménagements légers
Source : Even Conseil

- **Sous-trame des milieux boisés :** l'OAP présente des outils pour la préservation et la connaissance des réservoirs de biodiversité que représentent les espaces boisés, très représentés sur le territoire. Leur préservation est indispensable car ils disposent d'une forte richesse écologique et il s'agit de milieux au sein desquels se sont développés plusieurs usages anthropiques, qui sont à prendre en compte afin d'assurer une gestion intégrée.
- ➔ **Axes du PADD traduits :**
 - ➔ *Préserver les grandes entités boisées* (axe 3 du PADD)

Les outils déployés sur ces milieux portent sur les réservoirs boisés, mais aussi les corridors de la sous-trame que constituent les lisières de forêt, ainsi que les espaces arborés en ville.

Exemple d'orientation pour la préservation des milieux forestiers : « Conserver les réservoirs de biodiversité forestiers dans leurs emprises actuelles »

Exemple d'orientations pour les corridors de la sous-trame boisée : « En lisière des forêts avec les espaces agricoles, il est préconisé d'accroître leur potentiel de biodiversité par la mise en place d'une lisière étagée, par exemple, ou encore la plantation de haies favorables à l'avifaune. »

Exemple d'orientation pour une gestion forestière intégrée : « Veiller à maintenir les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière comme la lutte contre les incendies, et prévoir des aménagements doux et réversibles qui permettent la multifonctionnalité des usages (randonnée, vtt, chasse, cueillette...) »

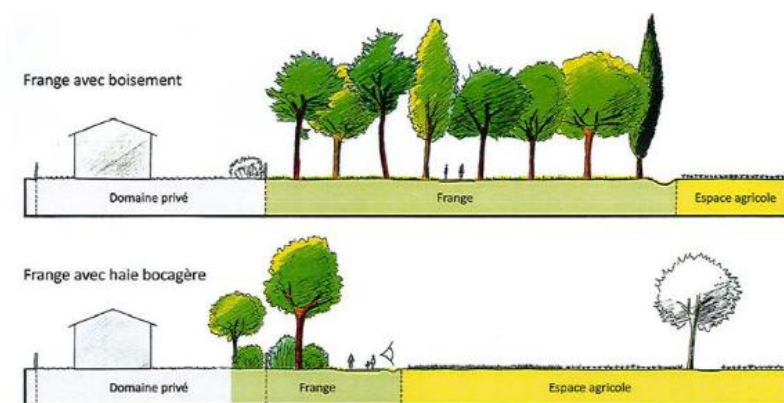
Partie 2 – Améliorer la qualité écologique des aménagements

- **Les lisières / transitions :** les orientations proposées visent à assurer une meilleure intégration du milieu urbain dans le paysage, en particulier pour les projets en extension et pour limiter l'impact visuel au mitage, tout en permettant de créer des continuités de nature dans les parcelles.

→ Axes du PADD traduits :

- « Valoriser les entrées de territoire porteuses d'ambiances et requalifier celles dépréciées afin d'améliorer la lecture du paysage » (axe 1 du PADD)
- « Garantir l'intégration des constructions neuves à vocation d'habitation afin de préserver la qualité du paysage notamment le long des axes » (axe 1 du PADD)
- « Poursuivre les initiatives de valorisation par des aménagements paysagers : franges urbaines qualitatives entre l'espace urbanisé, cultivé et naturel... » (axe 1 du PADD)
- « Habitations isolées, rupture avec les paysages environnants, constructions modernes : qualifier par des aménagements paysagers » (axe 1 du PADD)

Exemples de principe de traitement paysager à intégrer en frange des villages qui est proposé dans l'OAP :



- **Biodiversité et bâti :** les orientations visent à assurer la qualité écologique des projets, afin de rendre les milieux urbains plus attractifs pour la biodiversité et les inscrire dans le réseau de continuités écologiques.

→ Axes du PADD traduits :

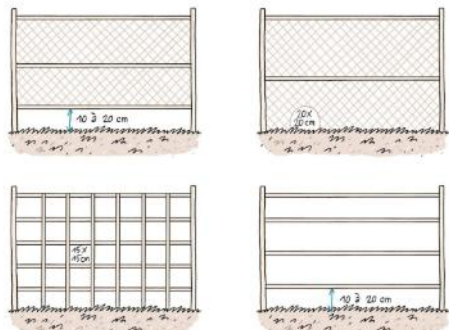
- « Variété des cultures, replantation de haies » (axe 4 du PADD)
- « Requalifier et améliorer la lecture paysagère des zones activités économiques et zones commerciales existantes : végétalisation (surface enherbées, alignements arbres en continuité avec les espaces naturels à proximité...) » (axe 1 du PADD)
- « Maintenir et développer le patrimoine végétal : alignement d'arbres, haies couronnées paysagères...participant à la régulation du risque inondation » (axe 2 du PADD)

Les orientations portent sur les espaces plantés mais aussi sur la valorisation écologique du bâti, avec des exemples de bonnes pratiques à adopter.

Exemple d'orientation pour favoriser une haute qualité écologique des espaces plantés : « Diversifier les espèces et essences utilisées afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ».

Exemple d'orientation pour favoriser la végétalisation du bâti : « Encourager la végétalisation des façades avec plantation en pieds de murs et de façades, végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement, revêtements perméables type pavés enherbés, etc. ».

Exemple de clôtures perméables à la petite faune proposé dans l'OAP :



Plus globalement, les orientations de l'OAP en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue s'inscrivent dans les **ambitions portées dans l'orientation 1 de l'axe 3 du PADD :**

- ➔ « Assurer la protection des espaces naturels (entités boisées, milieux ouverts, milieux aquatiques, zones humides...) qui forment des réservoirs pour préserver la biodiversité locale »
- ➔ « Préserver et renforcer le fonctionnement des corridors écologiques identifiés entre les réservoirs au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins »
- ➔ « Définir des protections permettant le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ».

III. L'OAP thématique « Commerce »

En l'absence de SCoT approuvé, le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne intègre une Orientation thématique dédiée au commerce. Elle s'appuie néanmoins sur les travaux engagés dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Nord Haute Marne en cours d'élaboration à l'échelle de la CCBJC et de la Communauté d'Agglomération du Grand Saint-Dizier Der et Vallées.

Le SCoT (en cours d'élaboration) définit ainsi plusieurs prescriptions, que le PLUi traduit dans son OAP commerce :

Les localisations préférentielles sont retenues comme les lieux d'implantation exclusifs du commerce :

- **Centralités urbaines**
- **Linéaires commerciaux**
- **Secteurs d'implantation périphériques (SIP) existants.**

Les documents d'urbanisme de rang inférieur pourront délimiter des centralités (centre-ville / centre-bourg, polarités de quartiers existants ou futurs) ainsi que des linéaires commerciaux dans les communes non cartographiées pages suivantes. Chaque commune a ainsi la capacité de disposer d'au moins une centralité.

L'OAP reprend ainsi ces localisations préférentielles, en s'appuyant sur l'armature commerciale du territoire. Il s'agit en effet de venir contraindre l'implantation des futures implantations commerciales en les positionnant préférentiellement au sein des centralités du territoire, en premier lieu celles de Joinville / Thonnance-lès-Joinville, Doulevant-le-Château et Poissons, mais aussi au sein des cœurs de bourgs ou de villages. Ces centralités sont vouées à accueillir prioritairement les commerces de proximité, c'est pourquoi l'OAP comme le règlement du PLUi vient y limiter le seuil de surface de vente pour les futures implantations (« *Dans les **espaces de centralités** identifiés, les projets commerciaux (hors alimentaire) entraînant la création de surfaces de vente de plus de 300m² pour une même cellule commerciale ne sont pas autorisés* ». En complément de ces dispositions, l'OAP identifie des **continuités commerciales au sein du centre-ville de Joinville**, pour lesquelles il est souhaité maintenir la fonctionnalité des pas-de-porte. Il s'agit non pas de venir interdire le changement de destination vers d'autres vocations, ce qui pourrait générer des effets de vacance des locaux dans un contexte de dévitalisation commerciale, mais plutôt de conserver la morphologie du pas-de-porte, permettant une réversibilité du local en cas de reprise après changement de destination.

L'armature commerciale de la CCBJC comporte également des commerces situés le long des avenues de Lorraine et de la Marne. Il s'agit d'un tissu commercial relativement hétéroclite, où se côtoient de l'artisanat et du commerce de moyenne surface. L'OAP vise à optimiser et structurer ces espaces aujourd'hui peu lisibles. Des orientations, également traduites dans le règlement du PLUi, viennent ainsi limiter la surface de vente des futurs commerces afin d'orienter ces zones vers un profil intermédiaire entre commerce de proximité et grandes surfaces commerciales : « *Dans les **linéaires commerciaux** identifiés, les projets commerciaux (hors alimentaire) entraînant la création de surfaces de vente de plus de 2 500 m² pour une même cellule commerciale ne sont pas autorisés* ». Il s'agit également de structurer davantage ces espaces d'un point de vue paysager, en incitant à la végétalisation et à la cohérence architecturale.

Le territoire comprend également une zone commerciale dite « de périphérie », dotée de plus grandes surfaces, au sein de la zone du Rongeant à Joinville. L'OAP commerce oriente cette zone en tant que secteur d'implantation périphérique, ayant pour vocation d'accueillir des commerces de plus grande ampleur, répondant à des besoins d'achats plus occasionnels que le commerce de proximité. Ainsi, un seuil de surface de vente minimal est introduit dans l'OAP et le règlement : « *à l'intérieur des **secteurs d'implantation périphérique** existants, la création de nouveaux locaux est autorisée, à condition de ne pas être inférieure à 300 m² de surface de vente* », ceci afin de privilégier les implantations de proximité au sein des centralités, et limiter les effets de concurrence entre les différents types de commerces.

Ces orientations visent à répondre à plusieurs ambitions du PADD :

- ➔ « Valoriser Joinville en tant que principal point d'ancrage du territoire
- ➔ Conforter Doulevant-le-Château, Poissons en tant que pôles de proximité
- ➔ Favoriser le maintien des commerces et services de proximité au sein des pôles
- ➔ Valoriser les centres des villages
- ➔ Maintenir la complémentarité de l'offre entre les communes rurales et les bourgs-centres
- ➔ Permettre le développement économique afin de conforter les emplois existants dans les zones d'activités »

IV. Les OAP sectorielles

Les OAP s'appliquent sur des secteurs définis et s'opposent aux projets de construction et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, *a minima*, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1. Localisation du secteur d'OAP

Pour chaque commune concernée par une OAP, un schéma vient en préciser la localisation dans le bourg, sa vocation, son type de zonage et pour les zones AU s'il s'agit d'une zone en extension ou en intensification.



2. Principes d'aménagement

Un schéma d'aménagement illustre les principes d'aménagement des différents sites.



3. Vocation prévisionnelle des espaces

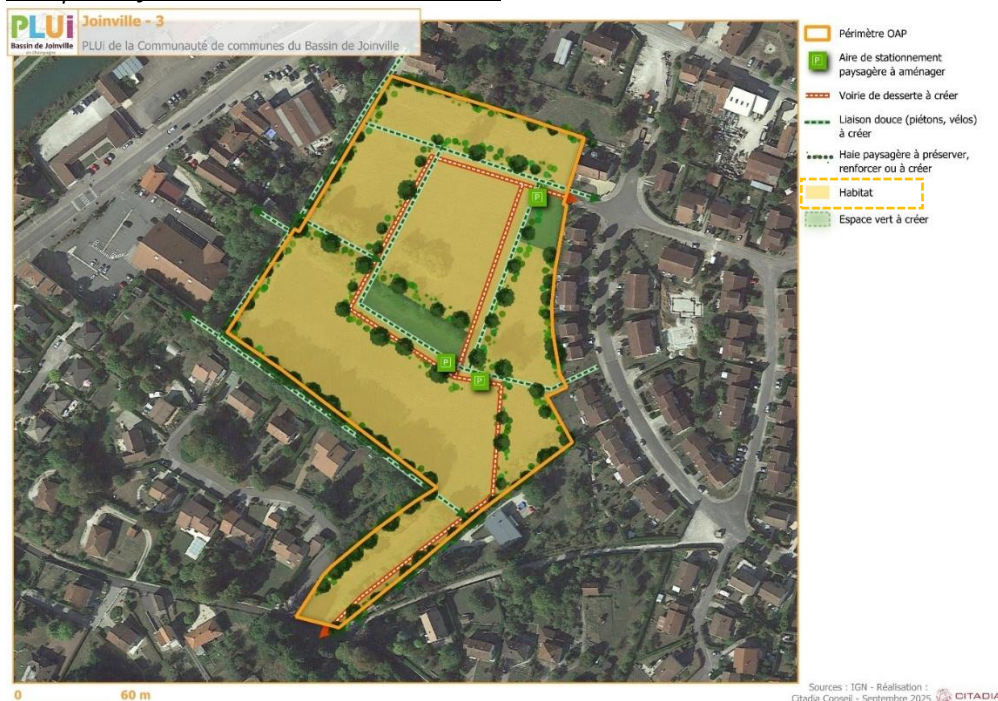
Programmation globale

La vocation des OAP est précisée dans cette partie, selon qu'elle soit à vocation mixte, économique, équipements ou habitat.

Les OAP à vocation habitat fixent un nombre de logements à respecter au sein de chaque secteur. Cet objectif fait référence aux densités résidentielles minimales imposées pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension, et qui sont différenciées en fonction du niveau dans l'armature, soit 15 logements / hectare pour les zones à urbaniser de la commune de Joinville, et 12 logements / hectare pour les autres communes. Ces densités ont été fixées en fonction des morphologies urbaines existant mais aussi en tenant compte des dynamiques récentes de production de logements, proposant des densités résidentielles souvent beaucoup plus faibles. Un équilibre est donc recherché entre une meilleure optimisation du foncier et le respect des morphologies et des paysages locaux.

- ➔ **Axe 3 du PADD traduit :** « Favoriser les formes urbaines et architecturales plus compactes ».
- ➔ **Axe 3 du PADD traduit :** « Poursuivre et accentuer la dynamique de renouvellement de Joinville, Poissons et Doulevant-le-Château ».

Exemple sur Joinville – OAP à vocation habitat :



Programmation pour le secteur n°15 : 15 logements / ha soit 46 logements

Echéancier et Phasage

Chaque secteur concerné par une OAP est soumis à un échéancier / phasage suivant, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet :

- Court terme : Zones à urbaniser dans les premières années après l'approbation du PLUi ;
- Moyen terme : Zones à urbaniser plus de 3-6 ans après l'approbation du PLUi ;
- Long terme : Zones à urbaniser plus de 6 ans après l'approbation du PLUi.

- ➔ **Axe 3 du PADD traduit :** « Tendre vers une consommation maximale d'environ 18 ha pour les besoins d'extensions urbaines à court et moyen terme ».

4. Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Qualité urbaine du projet et formes urbaines

Les ambitions en matière de qualité architecturale et intégration par rapport à l'environnement sont précisées dans les OAP concernées. Des orientations communes à tous les secteurs d'OAP sont insérées dans les dispositions générales.

Des orientations relatives au gabarit des constructions existantes ou prévues peuvent être précisées dans un souci d'insertion dans le tissu, tout en respectant les orientations en matière de densité. Des orientations communes sont insérées dans les dispositions générales.

- **Axe 3 du PADD traduit :** « Favoriser les formes d'habitat qui s'accordent avec l'habitat traditionnel des cœurs de villages : Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles : architecture correspondant à l'habitat rural traditionnel, matériaux à base de pierre calcaire de la Région, murets de soutènement calcaires, etc. ».

Exemple sur Nully (OAP à vocation économique) : « Autant que possible seront recherchés la compacité du bâti, ainsi qu'une conception bioclimatique des bâtiments. »

Extrait des dispositions générales : « Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement, et veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique »

Espaces publics

Sont précisées dans les OAP les ambitions portées en matière d'aménagement des espaces publics. Elles flèchent les espaces à aménager ou à requalifier.

- **Axe 1 du PADD traduit :**
- « Requalifier et investir l'espace public en centres bourgs pour des nouveaux usages ».
 - « Favoriser la réhabilitation du bâti et la requalification des espaces publics (places des villages, usoirs, etc.) ».

Exemple sur Suzannecourt de « placette / espace public à aménager » :



5. Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : les principes relatifs à la qualité environnementale et paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts, paysage et continuités écologiques

Sont précisées dans les OAP les ambitions que chaque projet porte en matière de préservation des espaces verts/naturels.

Les spécificités du site devront être prises en compte pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, notamment :

- la configuration parcellaire,
- la topographie,
- le tissu bâti environnant,
- le maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister,
- le traitement soigné des limites,
- la préservation des vues existantes et la prise en compte des co-visibilités,

Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage, ainsi que les murets.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir de préserver et conforter les corridors écologiques existants. Le renforcement de ces espaces permettra de faciliter le déplacement de la faune locale au sein de la métropole.

Dans ce sens, les plantations d'alignement d'arbres, de haies, de bandes enherbées, la succession de jardins, etc. sont recommandées afin de créer des continuités vertes permettant la perméabilité des opérations d'aménagement.

Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage.

De fait, dans les opérations d'aménagement, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement.

Elles flèchent également les nouveaux espaces à planter/végétaliser dans un souci de renforcement de la trame végétale, notamment les espaces publics (parcs, voirie...) mais aussi les espaces privés (jardins).

Des orientations communes à tous les secteurs d'OAP sont insérées dans les dispositions générales.

→ **Axe 1 du PADD traduit :** « Garantir l'intégration des constructions neuves à vocation d'habitation afin de préserver la qualité du paysage notamment le long des axes :

- Poursuivre les initiatives de valorisation par des aménagements paysagers : franges urbaines qualitatives entre l'espace urbanisé, cultivé et naturel...
- Prendre en compte les caractéristiques géographiques du site (relief...) ».

→ **Axe 2 du PADD traduit :**

- « Maintenir et développer les espaces de pleine-terre et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Maintenir et développer le patrimoine végétal : alignement d'arbres, haies couronnes paysagères...participant à la régulation du risque inondation ».

→ **Axe 3 du PADD traduit :**

- « Préserver et renforcer le fonctionnement des corridors écologiques identifiés entre les réservoirs au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins.
- Définir des protections permettant le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques.
- Assurer la restauration et le renforcement des continuités fragilisées : Projets de restauration des berges, replantation de ripisylve... ».

Exemple sur Saudron où sont indiquées les « haies à préserver, renforcer ou à créer » :



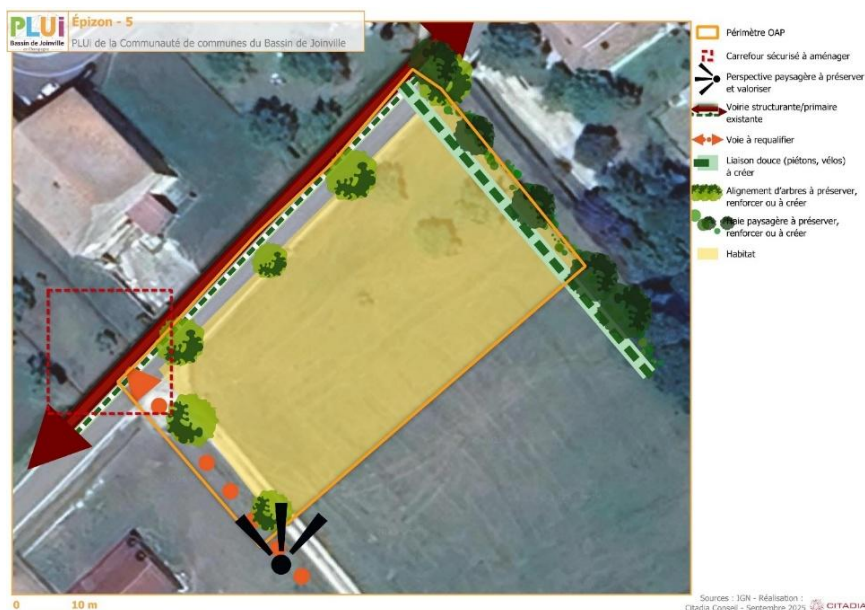
« Créer une frange paysagère pour favoriser l'insertion paysagère de ce site de projet depuis la RD175.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment la voie de desserte. »

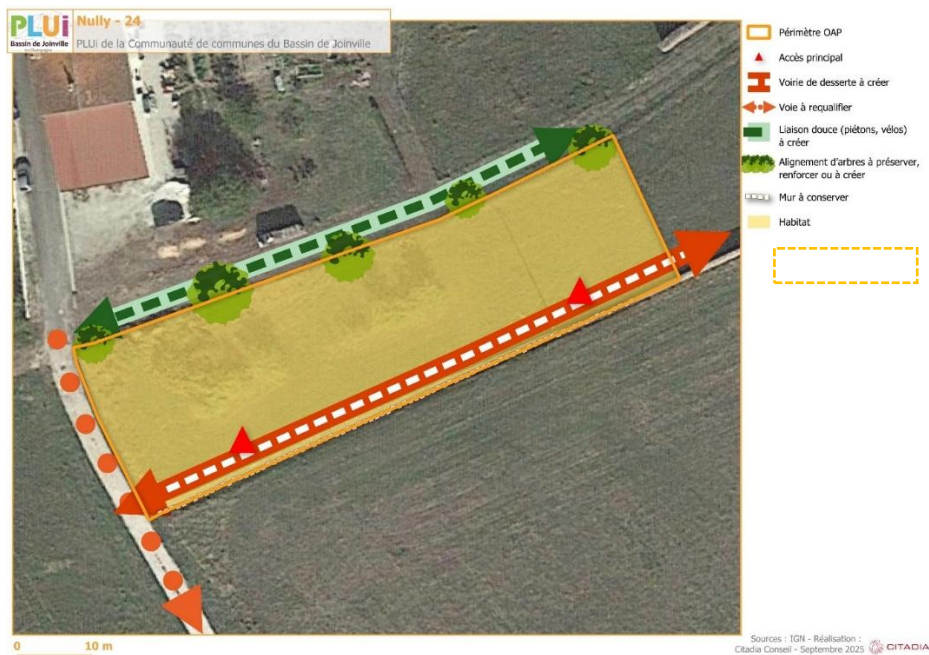
Extrait des dispositions générales

- « Favoriser la végétalisation des clôtures, éviter le recours aux haies monospécifiques et permettre le passage de la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux.
- Maintenir des espaces de pleine-terre
- Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement »

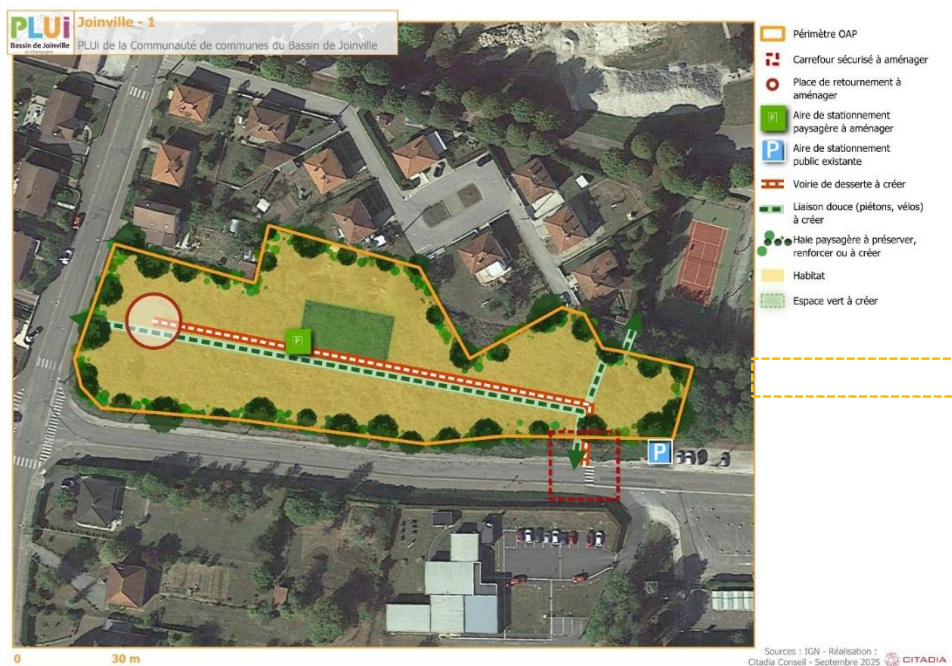
Exemple de l'OAP d'Epizon qui identifie une perspective paysagère à préserver et valoriser :



Exemple de l'OAP de Nully qui identifie les murets à préserver :



Exemple de l'OAP de Joinville qui identifie des espaces publics verts à créer



Exemple de l'OAP d'Epizon qui identifie les alignements d'arbre à préserver



Gestion de l'eau

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont précisées (infiltration, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...) dans les dispositions générales.

→ Axe 2 du PADD traduit :

- « Penser les aménagements en assurant la gestion des eaux pluviales notamment dans les secteurs les plus urbanisés ».
- « Intégrer des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et de régulation des débits dans les nouveaux aménagements ».

Extrait des dispositions générales :

- « Intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, et prévoir :
 - Une imperméabilisation minimale des surfaces, notamment des espaces de stationnement
 - Des dispositifs de gestion par infiltration ou rétention selon la nature des sols
 - La gestion à la parcelle lorsque cela est possible, sinon à l'échelle de l'opération.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la conformité du système d'assainissement (en performance et/ou en capacité) et du rendement en eau potable.
- Veiller à la mise en conformité des stations de traitement des eaux usées

Performances énergétiques

À l'échelle du site que des constructions, les aménagements rechercheront une conception bioclimatique optimale (implantation, orientation, forme...) et viseront à diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux...). Les orientations sont insérées dans les dispositions générales.

→ Axe 2 du PADD traduit : « Lutter efficacement contre la précarité énergétique ».

→ Axe 3 du PADD traduit :

- « Encourager le recours à des modes de constructions sobres énergétiquement : isolation thermique, constructions bioclimatiques, normes énergétiques performantes... ».
- « Intensifier la rénovation énergétique du parc bâti : logements, patrimoine communal ... ».

Orientation pour le secteur n°17 :

- « Autant que possible seront recherchés la compacité du bâti, ainsi qu'une conception bioclimatique des bâtiments. »

Gestion des déchets

Les dispositions relatives à la gestion : tri et traitement des déchets, traitement sur site et gestion indépendante de la collecte publique. *Des orientations communes à tous les secteurs d'OAP sont insérées dans les dispositions générales.*

- **Axe 3 du PADD traduit :** Poursuivre les efforts de prévention, de réduction des déchets et de performance du tri.

Extrait des dispositions générales :

- « Prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets, et qui répondent aux exigences de l'autorité compétente »

6. Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Accessibilité et réseau viaire

Les OAP contextualisent les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi elles précisent les intentions de connexions de voirie.

Elles identifient les accès à la parcelle de façon hiérarchisée ainsi que les places de retournement et organisent le stationnement.

La justification de ces orientations porte sur la nécessité de configurer l'organisation en matière d'accessibilité pour les véhicules motorisés, et s'inscrit dans la volonté de proposer des conditions d'aménagement cohérentes pour la zone.

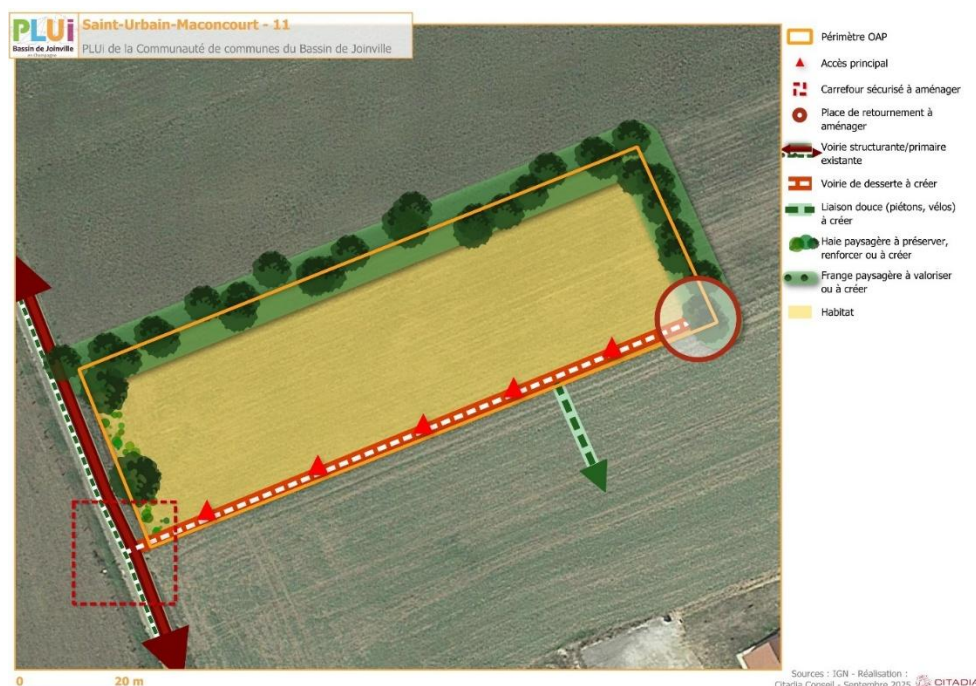
Extrait de l'OAP de Guindrecourt-aux-Ormes qui identifie les voiries existantes et les voies de desserte à créer



Extrait de l'OAP de Joinville :

- « Profiler des rues en zone 30 où l'ensemble des circulations (voiture, piétons et cycles) s'organise sur une chaussée partagée.
- Créer un bouclage viaire qui permettra de desservir toutes les parcelles.
- L'entrée et la sortie vers et depuis le secteur s'organisera depuis la rue du Bois Sauvage et la rue de la Cotote. »

Extrait de l'OAP de St-Urbain-Maconcourt qui identifie les accès et le carrefour à sécuriser



Besoins en matière de stationnement (véhicules motorisés et cycles)

Les OAP précisent les besoins en matière de stationnement en fonction des destinations des constructions. *Des orientations communes à tous les secteurs d'OAP sont insérées dans les dispositions générales.*

La justification de ces orientations porte sur la nécessité de configurer l'organisation en matière de stationnement pour les véhicules motorisés, et s'inscrit dans la volonté de proposer des conditions d'aménagement cohérentes pour la zone.

Extrait des dispositions générales :

- « Les aires de stationnement devront être intégrées au paysage et perméables pour limiter les risques de ruissellement. »

Modes doux

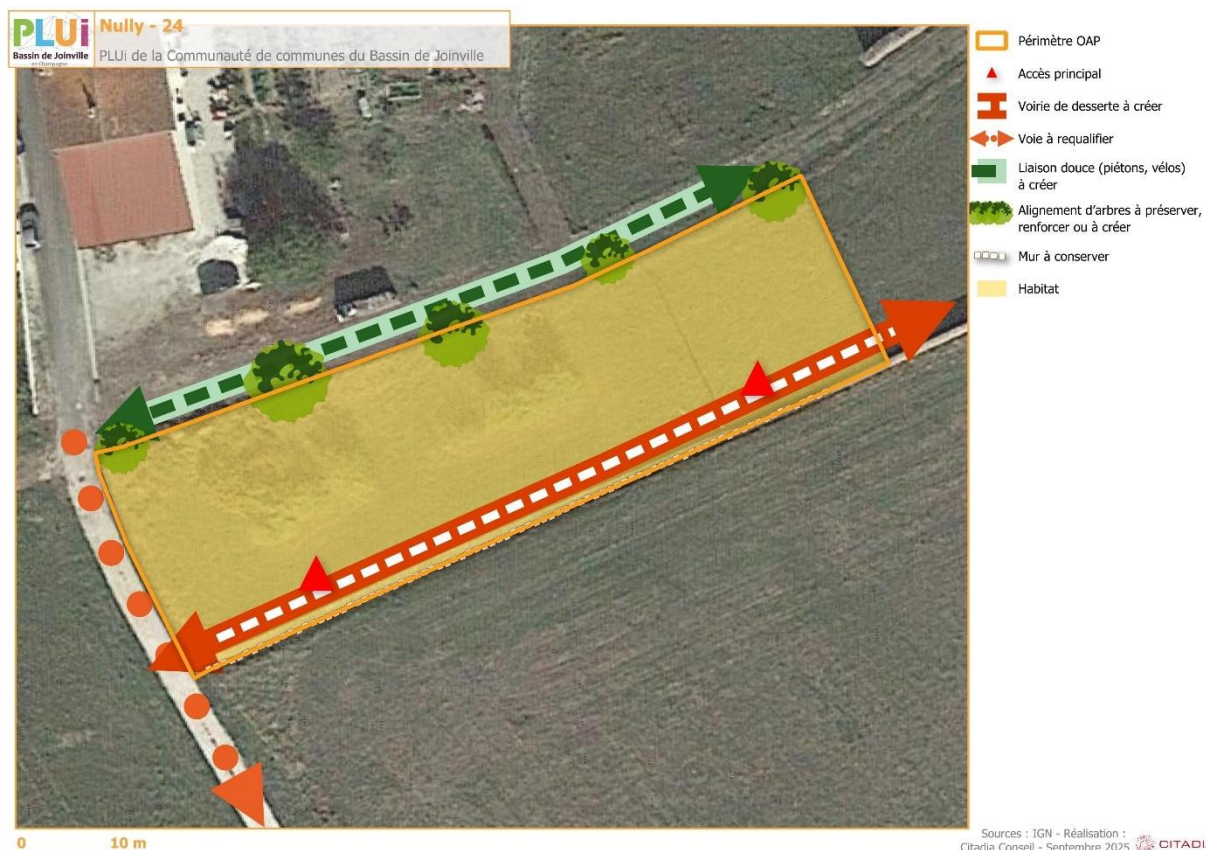
Chaque OAP précise les principes relatifs au maillage des liaisons douces pour favoriser les mobilités actives (marche, cyclisme).

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

Les OAP concernées plus précisément par la mise en œuvre d'une piste cyclable illustrent sa connexion aux réseaux doux existants sur le schéma.

- **Axe 1 du PADD traduit :** « Faire du paysage et du patrimoine, des espaces et lieux à vocation touristique et récréative (cheminements doux, vergers, espace de loisirs...) tout en respectant leur environnement ».
- **Axe 2 du PADD traduit :** « Conforter l'usage des modes doux (pistes cyclables, bandes cyclables, zone de rencontre, stationnement pour vélos, emplacement obligatoire pour vélos dans les nouvelles constructions... ».
- **Axe 3 du PADD traduit :** « Promouvoir les modes de déplacements plus sobres en énergie : autopartage/covoiturage, modes doux... ».

Extrait de l'OAP de Nully qui identifie une liaison douce à créer :



Extrait de l'OAP de Joinville avec des orientations écrites sur la création de liaisons douces

- « Créer des liaisons douces vers les éléments paysagers et les équipements à proximité (la Marne, la gare, le collège et les équipements sportifs du champ de tir) »

Extrait des dispositions générales :

- « Garantir la présence de trottoirs suffisamment larges pour assurer l'accessibilité à tous les publics. »

Desserte par les réseaux

Des orientations communes à tous les secteurs d'OAP sont insérées dans les dispositions générales.

→ **Axe 3 du PADD traduit :** « Favoriser la réalisation d'interconnexion des réseaux eau potable ».

Extrait des dispositions générales :

- « Assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Assurer une capacité suffisante de la ressource en eau avec un rendement minimum du réseau en eau potable de 65 % »

V. Les OAP secteurs d'aménagement

Une OAP « secteur d'aménagement » est fléchée pour le projet Parc' Innov, dont la mise en œuvre est explicitement fléchée dans l'axe 4 du PADD et son orientation n°5.

Sa structuration reprend la trame des principaux thèmes du contenu d'une OAP « secteur d'aménagement », tel que disposé dans l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme.

1. Schéma de principe d'aménagement

Le schéma localise les orientations des OAP secteurs d'aménagement par thématique.



2. Programmation globale

La vocation des OAP est précisée dans cette partie, selon qu'elle soit à vocation mixte, économique, équipements ou habitat.

- **Axe 4 du PADD traduit :** « Favoriser le développement du projet PARC' INNOV parc d'activité d'intérêt régional, axé sur la métallurgie du futur, les technologies et industries innovantes intervenant dans les domaines de la transition numérique, énergétique et environnementale, l'économie circulaire et organiser l'accueil intercommunautaire d'activités économiques ».

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

- « Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques (hors commerce), industrielles, technologiques et tertiaires. »

3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualité urbaine du projet et formes urbaines

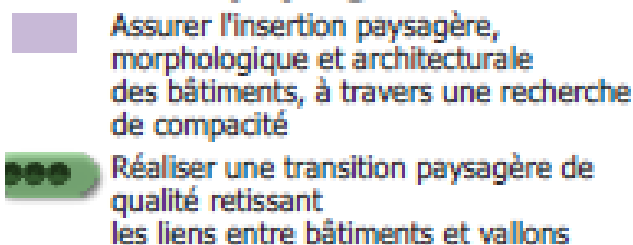
Les ambitions en matière de qualité architecturale et intégration par rapport à l'environnement sont précisées dans les OAP.

- **Axe 1 du PADD traduit :** « Porter une attention particulière à l'aménagement de la zone d'activités « Parc' Innov » à proximité de CIGEO, vitrine et porte d'entrée du territoire ».
- **Axe 4 du PADD traduit :** « Evaluer les impacts du projet sur le paysage, les milieux et les ressources pour en déduire les dispositions particulières d'aménagement du site et les modalités futures d'accueil de nouvelles activités ».

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

- « Le traitement des **limites extérieures devra être appréhendé à l'échelle du grand paysage** et permettre l'insertion de la zone d'activités dans son environnement proche en la raccordant physiquement ou visuellement aux structures végétales en présence au niveau des franges. Dans cette optique, l'utilisation d'espèces locales est fortement recommandée dans la mesure où elles permettent le dialogue avec les structures paysagères présentes tout en étant adaptées aux conditions de sol et de climat.
- Les espaces techniques et les zones de stockage devront faire l'objet **d'une intégration qualitative.**
- Les façades visibles depuis l'espace public, en particulier depuis la RD175, devront permettre la transcription d'une **d'identité visuelle.**
- L'impact des constructions dans le paysage pourra être limité par le recours à des toitures-terrasses ou à très faible pente.
- **L'intégration des enseignes** à la conception architecturale des bâtiments est recommandée.
- Dans un souci **d'harmonie visuelle, les couleurs et matériaux seront utilisés en nombre limité.** »

Extrait du schéma de principe d'aménagement de Saudron qui identifie la nécessité de réaliser une « transition paysagère » le long de l'unité foncière et « d'assurer l'insertion paysagère, morphologique et architecturale des bâtiments à travers une recherche de compacité »



Espaces verts et paysage

Sont précisées dans les OAP les ambitions portées en matière de préservation des espaces verts/naturels. Les spécificités du site devront être prises en compte pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, notamment :

- la configuration parcellaire,
- la topographie,
- le maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister,
- le traitement soigné des limites,
- la préservation des vues existantes et la prise en compte des co-visibilités.

Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage. Dans ce sens, les plantations d'alignement d'arbres, de haies, de bandes enherbées, la succession de jardins, etc. sont recommandées afin de créer des continuités vertes permettant la perméabilité des opérations d'aménagement.

Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage.

De fait, dans les opérations d'aménagement, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement. Elles flèchent également les nouveaux espaces à planter/végétaliser dans un souci de renforcement de la trame végétale, notamment les espaces publics (parcs, voirie...).

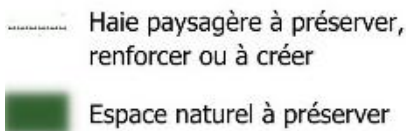
→ Axe 2 du PADD traduit :

- « Maintenir les éléments du paysage agricole pour leur multifonctionnalité (réduction des pollutions, prévention des risques...) tels que les bosquets, alignements d'arbres et haies ...
- Maintenir et développer le patrimoine végétal : alignement d'arbres, haies couronnées paysagères...participant à la régulation du risque inondation.
- Préserver et renforcer le fonctionnement des corridors écologiques identifiés entre les réservoirs au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins ».

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

- « Le traitement des limites extérieures devra être appréhendé à l'échelle du grand paysage et permettre l'insertion de la zone d'activités dans son environnement proche en la **raccordant physiquement ou visuellement aux structures végétales en présence au niveau des franges**. Dans cette optique, l'utilisation d'espèces locales est fortement recommandée dans la mesure où elles permettent le dialogue avec les structures paysagères présentes tout en étant adaptées aux conditions de sol et de climat.
- **L'aménagement de talus, fossés ou noues végétalisés est encouragé** en lieu et place des clôtures. En cas de recours à ces dernières, leur hauteur devra répondre aux exigences de sécurité des entreprises sans être excessive. Les clôtures maçonnées sont à réserver préférentiellement aux dispositifs bas.
- **Les noues paysagères** et/ou bassins de rétention feront l'objet d'un traitement particulier et qualitatif, en tant **qu'agréments paysagers ou espaces récréatifs** intégrés à la composition urbaine du projet. »

Extrait du schéma de principe d'aménagement de Saudron avec des orientations relatives au traitement paysager



4. Qualité environnementale et prévention des risques

Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir de préserver et conforter les corridors écologiques existants. Le renforcement de ces espaces permettra de faciliter le déplacement de la faune locale.

Dans ce sens, les plantations d'alignement d'arbres, de haies, de bandes enherbées, la succession de jardins, etc. sont recommandées afin de créer des continuités vertes permettant la perméabilité des opérations d'aménagement.

Les OAP précisent les ambitions en matière de qualité environnementale, de gestion des risques, des déchets, et de limitation des impacts sur la faune et la flore.

→ Axe 2 du PADD traduit :

- « Organiser le territoire en prévenant des différents risques d'inondations (débordement, ruissellement, remontée de nappes) et en organisant le développement du territoire en dehors des espaces les plus touchés.
- Développer le territoire en prenant en compte les risques liés aux mouvements de terrain localisés (glissement de terrain, érosions des berges, éboulements...) et aux retraits-gonflement des sols argileux.
- Orienter le développement des activités, sources de risques anthropiques vers les zones dédiées et assurer la cohabitation avec les secteurs habités.
- Maintenir les éléments du paysage agricole pour leur multifonctionnalité (réduction des pollutions, prévention des risques...) tels que les bosquets, alignements d'arbres et haies ... »

→ Axe 4 du PADD traduit :

- « Evaluer les impacts du projet sur le paysage, les milieux et les ressources pour en déduire les dispositions particulières d'aménagement du site et les modalités futures d'accueil de nouvelles activités.
- Evaluer les risques et nuisances potentielles afin de protéger les habitants et usagers. »

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

« Les bassins de rétention des eaux pluviales **seront entièrement végétalisés** par de la prairie de fauche, ils seront également arborés de manière à offrir une parfaite intégration dans le paysage

La totalité des espaces verts publics doit représenter une surface de 12,18 ha soit plus de 17,5 % de la surface globale de la Zone d'Activités.

La protection incendie sera assurée par la mise en œuvre de réserves de 120 m3, disposées de manière à ce que chaque parcelle soit située à moins de 200 m d'une réserve.

La modification du régime naturel de l'écoulement pourra être limitée **en favorisant les solutions d'infiltration des eaux gravitaires de pluie** et en recherchant un équilibre entre surfaces libres et imperméabilisées. »

Extrait du schéma de principe d'aménagement de Saudron relatifs à la qualité environnementale et la gestion des risques

 Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer

 Espace naturel à préserver

 Gestion des eaux pluviales à organiser

5. Besoins en matière de stationnement

Besoins en matière de stationnement (véhicules motorisés et cycles)

Les OAP précisent les besoins et l'organisation en matière de stationnement en fonction des destinations des constructions, et prévoient des orientations qualitatives.

→ Axe 4 du PADD traduit :

- « Profiter des infrastructures routières existantes pour structurer la future zone d'activités.
- Permettre une identification d'ordre régionale, en soutenant une stratégie de désenclavement de cette zone géographique par le renforçant des liaisons routières de pour obtenir un réseau adapté et de qualité. »

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

- « Le stationnement sera géré en **relation avec le site** et avec les besoins des activités à implanter.
- La **mutualisation** du stationnement le long des voies de desserte est encouragée et priorisée pour répondre aux besoins de la demande des « visiteurs ».
- L'utilisation de **revêtements** poreux est à privilégier, en particulier hors des zones à forte sollicitation.
- Une offre à destination des **mobilités alternatives** telles que les véhicules électriques ou le covoiturage devra être proposée.
- Il est encouragé pour les espaces dédiés au stationnement de faire l'objet d'un **traitement paysager soigné** et compatible avec les impératifs de visibilité liés à la sécurité routière. »

6. Desserte par les transports en commun

Les OAP s'attachent à situer le site par rapport aux réseaux de transport en commun.

Dans ce cadre, elles proposent des aménagements futurs prévus ou pertinents pour l'accueil des transports en commun.

→ Axe 2 du PADD traduit : « Développer les alternatives à l'usage de la voiture individuelle (autopartage, covoiturage, prêt de véhicules, véhicules électriques et à hydrogène, bioGNV...) ».

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

- « Le site **n'est pas desservi par les transports en commun**. Ce type de desserte n'est donc pas à prendre en compte ni à prévoir dans le cadre de l'aménagement de la zone ».

7. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Accessibilité et réseau viaire

Les OAP contextualisent les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi elles précisent les intentions de connexions de voirie.

Elles identifient les accès à la parcelle de façon hiérarchisée ainsi que les places de retournement et organisent le stationnement.

→ Axe 4 du PADD traduit :

- Profiter des infrastructures routières existantes pour structurer la future zone d'activités.
- Permettre une identification d'ordre régionale, en soutenant une stratégie de désenclavement de cette zone géographique par le renforçant des liaisons routières de pour obtenir un réseau adapté et de qualité.

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

- « Le site devra permettre une **bonne accessibilité et une liaison cohérente avec les réseaux existants**, en relation avec le traitement des espaces publics et de la voirie.
- Le **partage de la voirie** sera assuré par une hiérarchisation du réseau viaire continu et interne au site.
- La trame dédiée aux véhicules devra présenter un **gabarit suffisant pour le passage de poids-lourds**, éviter les systèmes en impasse et rechercher la réduction de l'emprise des voiries. »

Modes doux

Chaque OAP précise les principes relatifs au maillage des liaisons douces pour favoriser les mobilités actives (marche, cyclisme).

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

Les OAP concernées plus précisément par la mise en œuvre d'une piste cyclable illustrent sa connexion aux réseaux doux existants sur le schéma.

- **Axe 1 du PADD traduit :** « Faire du paysage et du patrimoine, des espaces et lieux à vocation touristique et récréative (cheminements doux, vergers, espace de loisirs...) tout en respectant leur environnement ».
- **Axe 2 du PADD traduit :** « Conforter l'usage des modes doux (pistes cyclables, bandes cyclables, zone de rencontre, stationnement pour vélos, emplacement obligatoire pour vélos dans les nouvelles constructions... ».
- **Axe 3 du PADD traduit :** « Promouvoir les modes de déplacements plus sobres en énergie : autopartage/covoiturage, modes doux... ».

Extrait du texte de l'OAP secteur d'aménagement de Saudron

« Chaque **voirie sera accompagnée d'un trottoir disposé d'un seul côté**, séparé de la voirie par un espace vert de 3 m de large dans lequel sera implantée la noue de collecte des eaux pluviales. Les trottoirs répondront aux contraintes de déplacement des PMV/PMR ».

Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Article 1 - Destinations et sous-destinations	Au-delà des destinations et sous-destinations mentionnées dans le règlement, les OAP sectorielles localisent les fonctions envisagées sur chaque site de projet (habitat, activités, espaces verts, équipements, etc.). Elles précisent également la programmation de logements avec le nombre de logements à réaliser et la densité.
Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle	Sans objet
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions	

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
4.1 - Emprise au sol	Les OAP ne comportent aucune disposition en matière d'emprise au sol. Seules sont définies les différentes affectations d'espaces et les densités de logements à réaliser.
4.2 - Hauteur	Les OAP ne comportent pas d'orientations en matière de hauteurs. Le règlement fixe la hauteur maximale totale autorisée sur l'ensemble de la zone (rapport de conformité des autorisations d'urbanisme).
4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Certaines OAP sectorielles viennent compléter les dispositions du règlement en matière d'implantation vis-à-vis de certaines voies localisées. Ex : « Créer une frange paysagère sur la partie nord pour créer un retrait et une zone tampon végétale qui favoriseront l'atténuation des nuisances sonores liées à la RD60 et aux activités commerciales qui la bordent. ».
4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Aucune OAP ne concerne ce type de disposition relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière	Seule l'indication de programmation de l'OAP va guider les typologies d'habitat envisagées et positionner sur le schéma la localisation des secteurs logement groupé ou pavillonnaire, ce qui viendra orienter la forme urbaine et les implantations du bâti.
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
5.1 - Principe général	Les dispositions des OAP thématiques « trame verte et bleue et paysage » et « valorisation des cœurs de village » viennent compléter de manière pédagogique les principes généraux du règlement en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par des préconisations en termes d'insertion des futurs projets dans les paysages et en particulier de qualité des franges urbaines et des entrées de village.
5.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures	Certaines OAP sectorielles viennent compléter les dispositions du règlement en insistant sur la nécessité de porter une attention particulière localement à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère du projet. Ex : « Les façades depuis la Rue du Bois devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. ». Dans les dispositions générales est indiqué la nécessité de « Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement » pour assurer l'intégration paysagère Les éléments de patrimoine ne sont pas identifiés par les OAP sectorielles, mais le sont dans le plan de zonage.
5.3 - Caractéristiques des clôtures	Les OAP sectorielles (cf. dispositions générales) émettent des recommandations en faveur de la perméabilité des clôtures et du passage de la petite faune, tandis que le règlement émet des règles précises en termes de hauteur maximale des clôtures et de dispositifs autorisés.
5.4 - Performances énergétiques et environnementales	Le règlement émet des dispositions réglementaires en matière de système de récupération des eaux de pluie au sein de quelques zones. Les préconisations des OAP, quant à elles, apportent des

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	préconisations relatives à cette thématique des performances énergétiques et environnementales, dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme. Ainsi, les OAP sectorielles (cf. dispositions générales) incitent les pétitionnaires à introduire les principes de bioclimatisme et de performance énergétique dans la conception de leur projet « <i>Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible par la conception bioclimatique</i> »
Article 6 - Traitement environnemental et paysager	Les OAP sectorielles réalisées sur les sites de projet sont complémentaires des dispositions graphiques et écrites du règlement en matière de protection du patrimoine naturel et de renforcement de la trame paysagère. Elles localisent les différents éléments paysagers à protéger ou à créer sur les sites de projet et définissent leur nature. Exemple à Epizon :  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer De plus, certaines OAP sectorielles ont des enjeux environnementaux particuliers : le seuil minimal de pleine terre est plus élevé que celui fixé dans le règlement. Auquel cas le règlement indique que c'est le seuil fixé dans l'OAP qu'il faut prendre comme référence. L'OAP thématique « Trame verte et bleue et paysage » est destinée à fournir une vision de la trame verte et bleue et à détailler les orientations envisagées pour les chaque sous-trame. Elle comporte en outre une dimension largement pédagogique via des exemples et contre-exemples de réalisations, et des recommandations sur les bonnes pratiques. Elle vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique.
6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	Les OAP sectorielles localisent les espaces verts et végétalisés qui devront <i>a minima</i> être créés, tandis que le règlement quantifie la surface

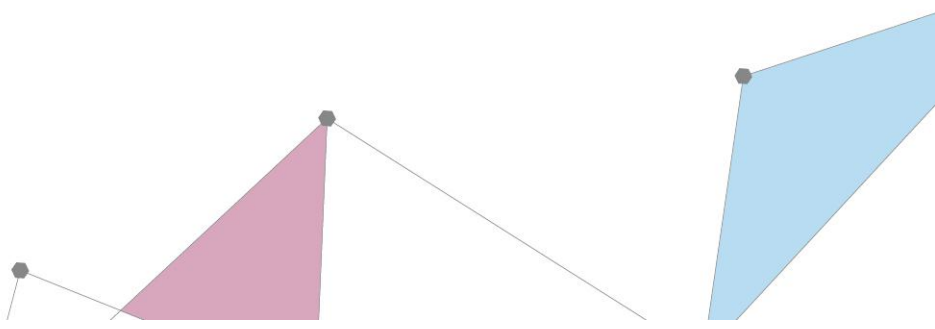
Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	non-imperméabilisée ou éco-aménageable à réaliser ainsi que le nombre d'arbres exigé. Exemple à Joinville  ■ Espace vert à créer
Article 7 – Obligations en matière de stationnement	En termes de stationnement, le règlement vient imposer les normes minimales à respecter sur le terrain d'assiette de chaque projet de construction. Les OAP sectorielles ne portent pas sur la quantification des places à réaliser mais concernent davantage la localisation des parcs et poches de stationnement collectif envisagés dans les opérations, ainsi que les principes de mutualisation. Exemple : « La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement mentionnée dans le règlement du PLUi. »  ■ Aire de stationnement paysagère à aménager
Section 3 : Équipements et réseaux	
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les OAP sectorielles localisent les voies à créer, les axes existants, les voies à requalifier, les principaux accès aux sites de projet et détaillent la hiérarchisation du réseau viaire projeté. Exemples sur Suzannecourt et Thonnance-lès-Joinville :

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	 ➡ Liaison douce (piétons, vélos) à créer ➡ Voirie de desserte à créer
Article 9 - Desserte par les réseaux	Les OAP comme le règlement préconisent l'infiltration des eaux pluviales sur les sites d'opération. Cf les dispositions générales des OAP : « Intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, et prévoir : -Une imperméabilisation minimale des surfaces, notamment des espaces de stationnement -Des dispositifs de gestion par infiltration ou rétention selon la nature des sols -La gestion à la parcelle lorsque cela est possible, sinon à l'échelle de l'opération. »

D'autres précisions relevant de la complémentarité entre les règles ayant trait aux protections environnementales et les orientations d'aménagement et de programmation sont apportées dans **l'évaluation environnementale du PLUi**.

4

Indicateurs de suivi



Se référer au chapitre 8 de l'évaluation environnementale.