

MOBILITÉ

PATRIMOINE

AGRICULTURE



Bassin de Joinville

en Champagne

3/ Orientations d'aménagement et de programmation

3D/ OAP thématique : commerce

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

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

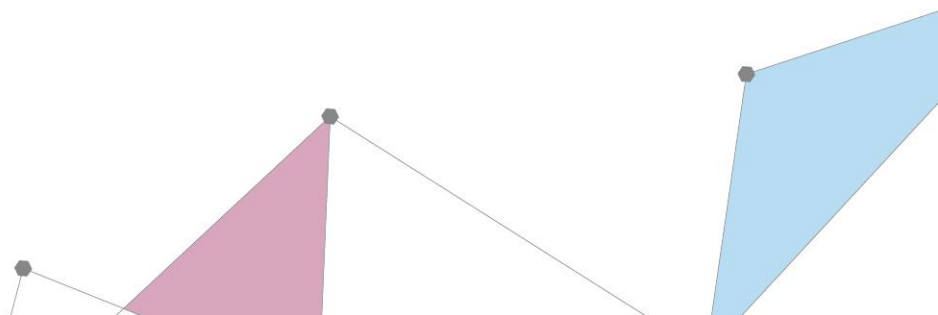
HABITAT

Table des matières

Préambule	3
Chapitre 1 : Préambule.....	4
I. Préambule	4
II. Articulation avec le règlement écrit et graphique	4
III. Opposabilité aux tiers	5
Chapitre 1 : Contexte réglementaire et opérationnel.....	7
I. Cadre réglementaire en l'absence de SCOT	7
II. Le SCOT Nord-Haute Marne.....	8
III. Rappel du PADD du PLU	9
IV. Convention Action Cœur de ville et Opération de revitalisation des Territoires 10	
Chapitre 2 : Les principes de la stratégie commerciale de la CCBJC	14
I. La structuration d'une armature polarisée et équilibrée	14
II. La priorité au renforcement de l'existant	16
Chapitre 3 : Les orientations transversales.....	17
I. Veiller à la qualité urbaine et environnementale du commerce	17
II. Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles	18
Chapitre 4 : Les orientations spécifiques	20
I. Les localisations préférentielles des commerces	20
II. Maintenir la vitalité des centralités urbaines et des linéaires commerciaux	22
III. Encadrer le développement des secteurs d'implantations périphériques.....	25
Chapitre 5 : Annexes.....	32

1

Préambule



Chapitre 1 : Préambule

I. Préambule

1. *Qu'est ce qu'une OAP?*

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de certaines thématiques. Le PLUi de la CCBJC comporte deux types d'OAP :

- Des OAP sectorielles, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document ;
- Des OAP thématiques, s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes. Le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne comporte trois OAP thématiques : une OAP Trame Verte et Bleue, une OAP sur la valorisation des cœurs de village, et une OAP commerce.

II. Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

III. Opposabilité aux tiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques en spatialisant les intentions de la collectivité vis-à-vis desquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. 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, à minima, ne pas les remettre en cause.

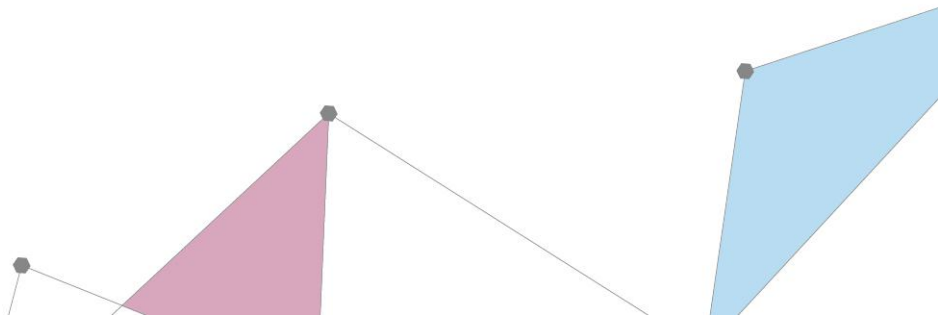
La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les OAP apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées par la collectivité en termes d'urbanisme et disposent ainsi d'une vertu pédagogique en invitant le pétitionnaire à se projeter.

L'OAP Commerce et artisanat définit les objectifs et les orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie de la commune en matière de localisation préférentielle du commerce. Elle est complémentaire du règlement du PLU.

Elle concerne les constructions relevant des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Commerce de gros ». Les activités d'hôtellerie, de restauration et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.

2

L'OAP Commerce



Chapitre 1 : Contexte réglementaire et opérationnel

I. Cadre réglementaire en l'absence de SCoT

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLU comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (article L. 151-6 du Code de l'urbanisme). Celles-ci :

- Comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (...)
- Déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 » (modifié le 23 octobre 2023).

Ainsi, au regard de l'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme, le DAACL, en l'espèce l'OAP thématique valant DAACL doit déterminer « *les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.*

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement. Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux ».

En outre, l'OAP « localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme (« *Dans un principe de gestion économe du sol, fixer (...) les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes* ».)

L'OAP « prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3 du Code de l'urbanisme. L'OAP « peut également :

1. Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
2. Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ».

II. Le SCoT Nord Haute Marne

En cohérence avec ce nouveau contexte législatif et réglementaire, le Projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT Nord Haute Marne (**en cours d'élaboration**), a déterminé plusieurs objectifs relevant de l'activité commerciale du territoire :

- **Revitaliser les centres-villes et renforcer la diversité et la qualité des services**
 - Réinviter le commerce dans la ville en jouant la carte de la proximité et de la qualité du cadre urbain.
 - Ne plus séparer l'offre commerciale des autres services urbains. Tous les commerces, dont la nature ne justifie pas une localisation périphérique, doivent se situer à l'intérieur des espaces centraux des communes, à proximité des commerces et des services existants.
- **Promouvoir et renforcer les cœurs de villages, lieux de vie**
 - Créer des espaces publics de convivialité et de rencontres qui favorisent le lien entre les habitants et facilitent l'accueil d'activités culturelles, de commerces et de services ambulants.
 - Développer des lieux multi-usages pouvant être tout à la fois des lieux de rencontres et de synergie des acteurs du monde associatif, des commerces de proximité valorisant notamment les produits locaux, des points d'accès aux services publics, des conciergeries rurales...
- **Assurer la préservation et le renforcement des commerces de proximité**
 - Eviter l'extension des zones et des grandes surfaces commerciales qui concurrencent les commerces de centre-ville et de cœurs de bourg afin de préserver l'équilibre de l'offre et la répartition des services commerciaux entre les centres-villes et leur périphérie.

- Redynamiser les polarités commerciales du territoire à travers les démarches « Saint-Dizier Cœur de ville » et « Petites villes de demain » (Wassy, La Porte du Der, Joinville, Poissons).
- Favoriser le maintien des commerces de proximité au sein des pôles et permettre l'installation de nouveaux commerces.

III. Rappel du PADD du PLU

Ce que dit le PADD

Axe 1 : Une campagne à vivre et à (re)découvrir

Orientation 1 : Assurer de bonnes conditions de vie dans le Bassin de Joinville

- Maintenir et développer les services de proximité et trouver des solutions innovantes adaptées en milieu rural (ex : commerces et services ambulants)

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

- 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

Orientation 4 : Révéler les spécificités paysagères du Bassin de Joinville

- 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...)

IV. Convention Action Cœur de ville et Opération de revitalisation des Territoires

Le territoire du Bassin de Joinville en Champagne est concerné par le programme Petites Villes de Demain. Deux communes sont concernées :

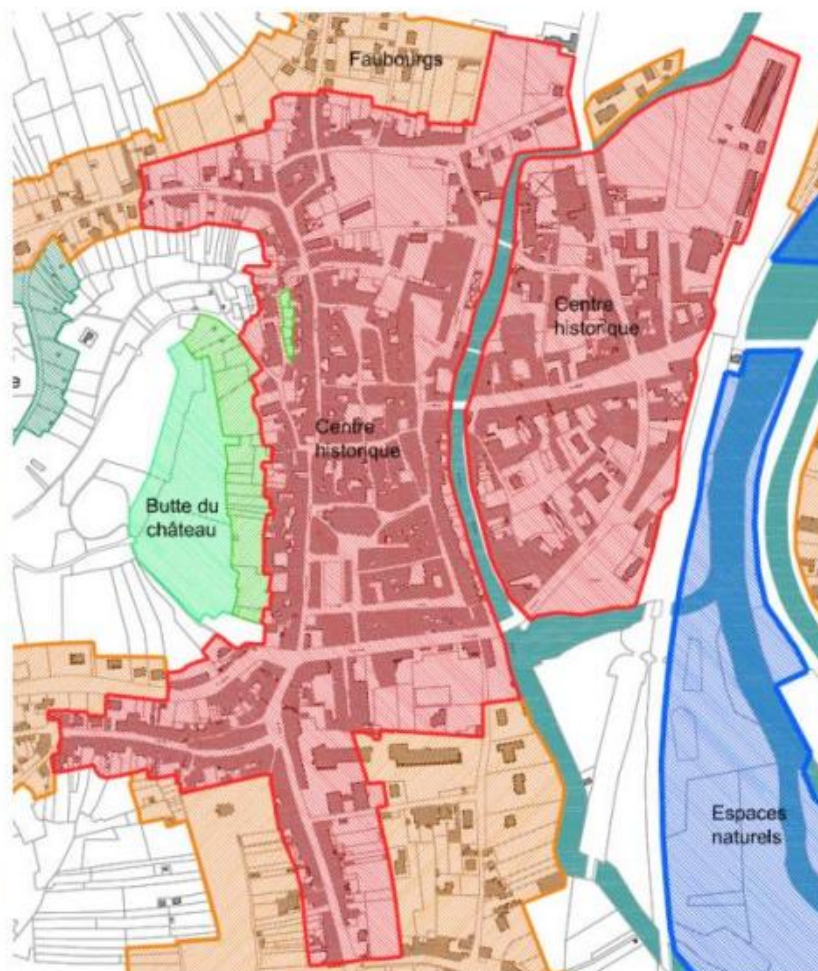
- Joinville,
- Poissons.

Périmètre ORT Joinville

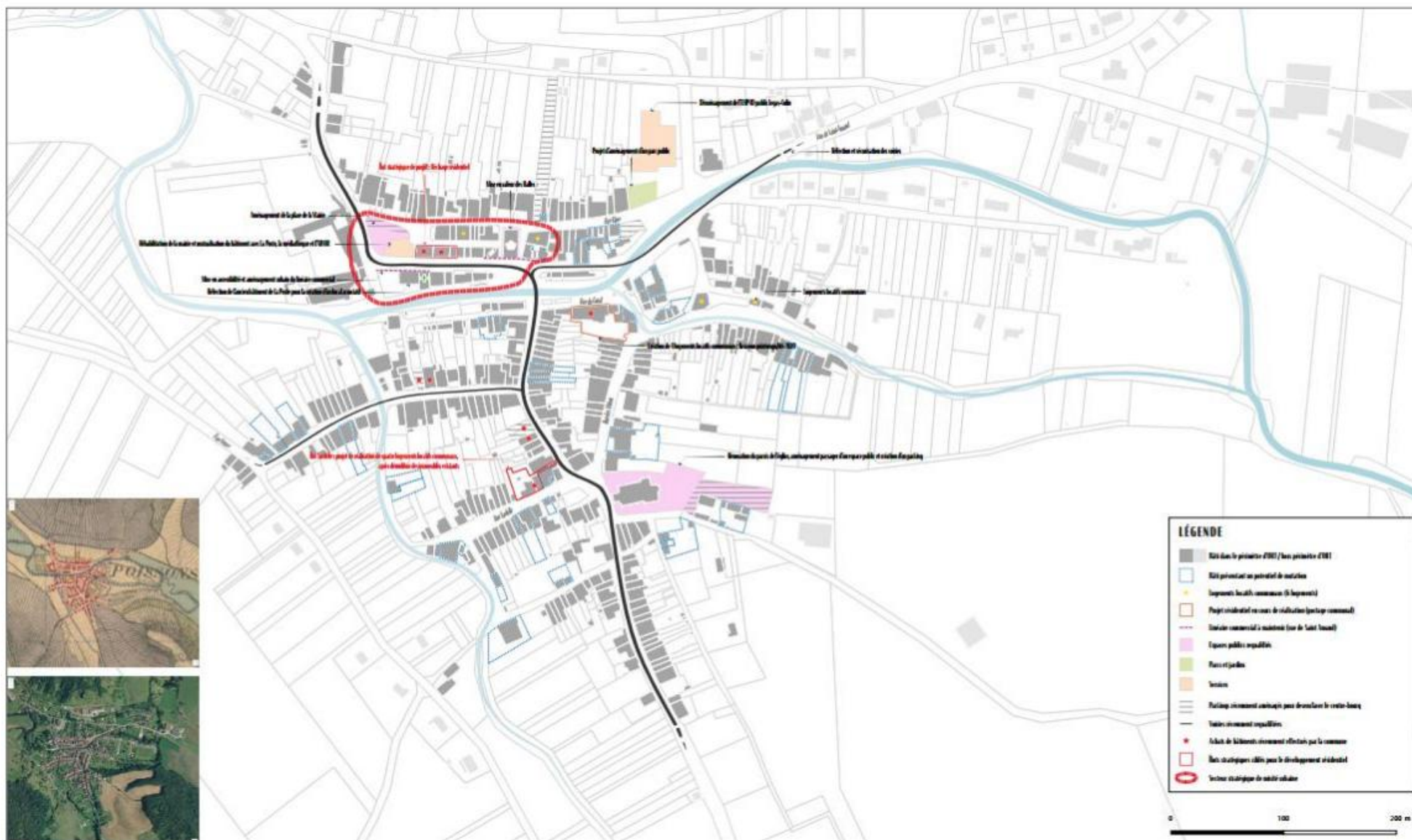
Le principal secteur d'intervention retenu est celui du centre historique de Joinville, commune centre de l'intercommunalité. Ce périmètre est également celui du centre historique identifié dans le SPR (Site Patrimonial Remarquable) et le périmètre d'application du permis de louer.

C'est également au sein du centre historique que s'applique le dispositif fiscal Denormandie en faveur de la rénovation de l'habitat, les dispositifs en faveur de la revitalisation du commerce (dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et suspension des projets commerciaux périphériques possible) et de maîtrise du foncier (droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption sur les locaux artisanaux).

Toutefois, l'OPAH porte sur l'ensemble de la commune de Joinville, les secteurs construits après la seconde guerre mondiale étant propices à réaliser des travaux d'économies d'énergie.



Périmètre ORT Poissons



Les périmètres d'ORT ont les effets suivants :

- En premier lieu, les projets situés dans un périmètre identifié ORT, seront dispensés de l'autorisation d'exploitation commerciale, prévue par l'article L. 752-1 du Code de commerce, à l'exception des « drives » et des projets s'ils dépassent le seuil fixé à 2 500 m² pour les commerces à prédominance alimentaire et 5 000 m² pour les autres. De la même manière, la possibilité pour les communes et EPCI compétents, de soumettre volontairement à autorisation d'exploitation commerciale les projets d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² dans les communes de moins de 20 000 habitants, ne sera plus possible dans les secteurs d'intervention identifiés par les conventions ORT.
- En second lieu, et à l'inverse, toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée devant une CDAC pourra être suspendue par arrêté préfectoral, pour une durée de trois ans, renouvelable un an, lorsque celle-ci porte sur un projet situé :
 - Sur une commune signataire d'une convention ORT, mais en-dehors des périmètres d'intervention définis par la convention ;
 - Sur une commune non signataire d'une convention ORT mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque ce projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.

Le texte précise que la décision du préfet est prise à la demande, ou après avis, de l'EPCI et des communes concernées, et compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données de la zone de chalandise concernée, au regard, notamment, des taux de logements vacants, de chômage et de vacance commerciale.

Le Conseil d'État, saisi pour avis, avait estimé qu'une suspension automatique et générale de l'ensemble des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale dans les hypothèses susvisées, serait disproportionnée et porterait une atteinte excessive à la liberté d'entreprendre. Le mécanisme de suspension s'appliquera donc, au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres de chaque projet. Enfin, l'article 165 de la loi ELAN prévoit une dérogation spéciale pour les projets mixtes, réunissant à la fois des commerces et des logements, situés dans un secteur d'intervention identifié par une convention ORT. Ainsi, dès lors que des commerces, qui dépasseraient le seuil au-delà duquel les équipements commerciaux demeurent soumis à autorisation d'exploitation commerciale, seraient par ailleurs prévus dans le cadre d'un programme mixte et que leur surface de vente sera inférieure au quart de la surface de plancher des logements inclus

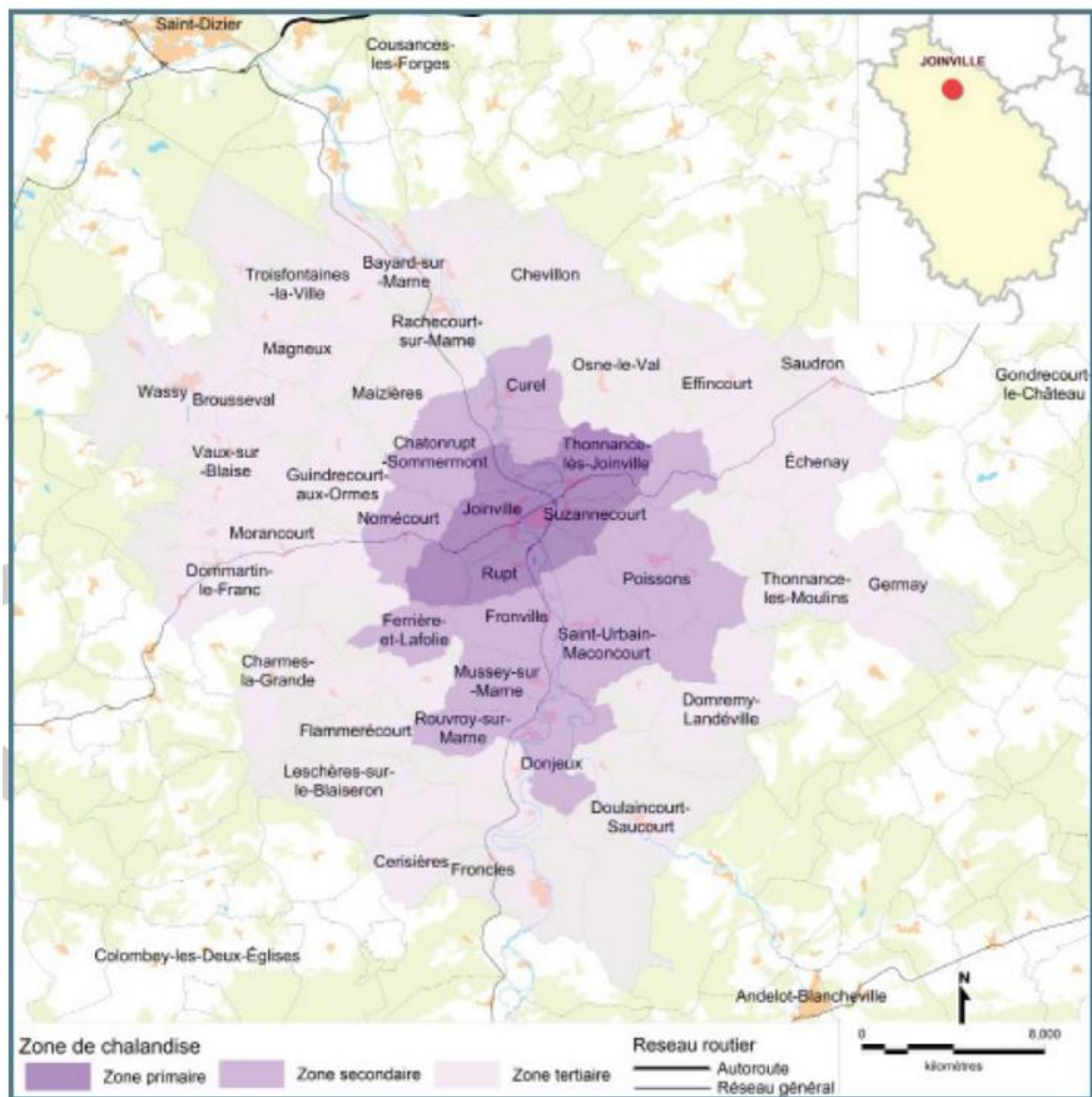
dans le même programme, ils bénéficieront de cette dispense légale d'autorisation d'exploitation commerciale.

Chapitre 2 : Les principes de la stratégie commerciale de la CCBJC

I. La structuration d'une armature polarisée et équilibrée

La CCBJC souhaite développer son armature commerciale, à travers une centralité commerciale principale. Joinville est définie comme cette centralité, qui dispose d'une offre commerciale complète et diversifiée. A l'échelle du département, la ville constitue le premier centre-urbain secondaire et le 4ème pôle commercial après Saint-Dizier, Chaumont et Langres, en nombre de points de vente. Cependant, l'appareil commercial de proximité est limité et fragilisé, avec une vacance importante en centre-ville. La ville subit une évasion commerciale des consommateurs vers les pôles voisins pour satisfaire leurs besoins sur des produits spécialisés (loisirs, habillement...). La zone de chalandise de Joinville compte près de 24 600 habitants et 10 500 ménages. Regroupant 68 communes à dominante rurale, elle se structure en 3 aires d'attraction :

- **Une zone primaire** de 5 communes, incluant l'unité urbaine de Joinville, qui représente près d'un quart des ménages de la zone de chalandise.
- **Une zone secondaire** de 14 communes rurales, qui totalise 16% de l'ensemble des ménages.
- **Une zone tertiaire** de 49 communes essentiellement rurales, concentrant près de 6 ménages sur 10.



Source : Cartographie de la zone de chalandise – Atlas du commerce de Joinville 2014

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

II. La priorité au renforcement de l'existant

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 interdit désormais le principe de création ou d'extension de grands équipements commerciaux (pour les surfaces de vente supérieures à 10 000 m²), et conditionne fortement les créations et extensions des plus petites surfaces commerciales (surfaces de vente comprises entre 1 000 et 10 000 m²).

En cohérence avec ce nouveau cadre, la CCBJC souhaite que son offre commerciale se développe selon les principes suivants :

- **Privilégier la requalification et l'intensification des sites commerciaux existants** à toute nouvelle extension urbaine pour du développement commercial ;
- **Maintenir les emplacements destinés aux commerces de proximité** (voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens), dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit des populations ;
- **Accueillir le développement de l'offre commerciale très prioritairement dans le tissu urbain constitué**, en préservant ou en revitalisant les polarités commerciales urbaines existantes (centralités urbaines, centres villes et quartiers de gare) ;
- **Hiérarchiser les différents pôles commerciaux en fonction de la fréquence d'achat** (achats quotidiens, occasionnels ou exceptionnels...) ;
- **Limiter le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale**. L'offre de commerces et de services dans ces sites d'activités doit viser prioritairement à répondre aux besoins des salariés travaillant sur site.

Par conséquent, l'OAP Commerce oriente fortement l'implantation d'activités à dominante commerciale ou artisanale au sein ou à proximité du tissu bâti existant, pour renforcer leur accessibilité et leur maillage, les entrepôts destinés à la logistique commerciale étant quant à eux limités et pour l'essentiel circonscrits aux zones d'activités du territoire.

L'ouverture de nouvelles zones commerciales de périphérie est interdite.

L'implantation de nouveaux commerces doit se concentrer dans les secteurs périphériques commerciaux existants, en s'attachant à améliorer les conditions d'accueil des commerces et leur aménagement.

Chapitre 3 : Les orientations transversales

I. Veiller à la qualité urbaine et environnementale du commerce

1. Garantir l'intégration urbaine, paysagère, architecturale

Il convient de veiller à l'intégration du commerce en ville en termes de qualité architecturale (qualité et pérennité des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes, traitement qualitatif des façades visibles...), d'intégration urbaine (implantation du bâti dans la parcelle, relation au contexte, contribution à l'animation de l'espace public...), d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle...).

Une attention particulière sera portée au traitement des locaux commerciaux situés le long des grands axes routiers et dans les secteurs d'entrée de ville, en lien avec les objectifs de requalification des grands axes du territoire.

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables ou de structures poreuses sur au moins 80% de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

2. Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions

Il est souhaitable que les espaces commerciaux, dans les centralités, tendent vers davantage de mixité fonctionnelle, par l'intégration du commerce dans des opérations mixtes regroupant également logements, bureaux, équipements... ainsi que vers des formes bâties plus denses et plus mixtes, dès lors que le règlement du PLUi le permet.

3. Renforcer l'efficacité environnementale des programmes commerciaux

Les projets commerciaux doivent tendre vers une plus grande qualité environnementale et devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre *a minima* aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.

4. Optimiser la desserte et le stationnement

La localisation du commerce et la programmation commerciale doivent être en cohérence avec le niveau de desserte par tous les modes, notamment par les transports collectifs et les modes actifs, mais aussi la capacité routière et le stationnement public. La

mutualisation des parkings devra être recherchée entre les différents commerces d'une même polarité. Une mutualisation avec d'autres programmes voisins sera rendue possible. Les projets devront justifier des mesures prises en faveur de la réduction du taux de venue en voiture particulière. L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public, de réduire les nuisances du transport routier et de marchandises. Les grands établissements disposeront obligatoirement d'aires de livraison situées à l'intérieur de leur terrain, afin de libérer de la place sur voirie, de ne pas entraver le fonctionnement de l'espace public et d'assurer des conditions optimales de livraison

II. Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles

Les locaux commerciaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées. Dans tous les cas, des principes de conception sont à respecter afin de se donner les meilleures chances d'un fonctionnement commercial efficace, tout au long de la vie du projet.

- **Principes fonctionnels**

- **Format des locaux commerciaux :**

- Les espaces dévolus aux commerces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles. La hauteur libre minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 m sous poutre. Le local commercial doit être partie intégrante de la conception du projet architectural et doit favoriser l'efficacité commerciale, en particulier lorsqu'il se situe en rez-de-chaussée d'un immeuble.

- **Continuité du linéaire commercial :**

- Les entrées des logements, locaux techniques, parkings doivent être situées de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux, ceci afin d'éviter toute rupture dudit linéaire.

- **Structure et réseaux :**

- Le système constructif, les descentes de charges, gaines, les circulations verticales des immeubles... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité. Le cheminement des réseaux non dédiés aux commerces est à proscrire dans l'emprise du local commercial. Les « plateaux commerciaux » devront prévoir

suffisamment d'attentes réseaux (courants forts et faibles, fluides) pour être divisibles en plusieurs cellules.

○ **Accès :**

- Les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements. Le nombre et la localisation des accès doivent tenir compte du linéaire de façade des contraintes liées à la pente des voies et à l'accessibilité des commerces, des règles de sécurité incendie applicables.

○ **Nivellement :**

- Tous les commerces devront respecter la réglementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite. Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public. En particulier, les accès seront situés en continuité avec l'espace public. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public.

○ **Stockage et enlèvement des déchets :**

- Pour chaque commerce ou plateau commercial, la création d'un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire (en séparation des logements, bureaux, ou autres programmes situés en étage). Pour les commerces entraînant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus pour que le stockage et l'évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires.

○ **Propagation des bruits et des odeurs :**

- La conception de l'installation et le fonctionnement du chauffage, du rafraîchissement et de la ventilation des locaux de cuisines et des zones alimentaires ne doivent pas entraîner la propagation de bruits et d'odeurs d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins. Les dispositifs générant des nuisances seront de préférence positionnés en toiture et à distance des fenêtres des habitations.

○ **Charge au sol :**

- La conception des locaux commerciaux devra intégrer une charge au sol adaptée à la fonction commerciale envisagée.

- **Principes de conception des vitrines**

- Au stade de la conception de l'immeuble, le projet de vitrine(s) doit être cohérent avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment.
- Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée. L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, pour les parties vitrées comme pour les parties pleines. Les parties vitrées doivent représenter au moins 60% des façades principales des locaux commerciaux.
- L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies.
- Les nouvelles surfaces commerciales seront livrées avec une devanture constituée de matériaux définitifs, et non une façade provisoire en attente.

Chapitre 4 : Les orientations spécifiques

I. Les localisations préférentielles des commerces

Le SCoT Nord Haute Marne (*en cours d'élaboration*) détermine 3 types de localisation préférentielle des commerces :

- **Les centralités urbaines** : Secteurs proposant une mixité de fonctions et majoritairement des commerces de proximité, situés dans l'enveloppe urbaine d'une commune, et correspondant le plus souvent au centre-ville ou centre-bourg, ou à des polarités de quartier. **Au sein de la CCBJC, les centres-villes de Joinville, Poissons, Thonnance-lès-Joinville et Doulevant-le-Château sont considérés comme centralités. Les autres centres bourgs des communes du territoire sont également reconnues comme polarités (non cartographiées au SCoT Nord Haute Marne). Les centralités et polarités correspondent aux zones UA1 et UA2 du règlement graphique de ces communes.**
- **Les linéaires commerciaux ou alignements de commerces** le long de certaines rues ou axes, d'un seul côté ou des deux côtés : **les avenues de la Marne et de Lorraine dans la commune de Joinville pour ce qui concerne le territoire de la CCBJC.**
- **Les secteurs d'implantation périphérique** qui sont des secteurs situés hors des centres-villes ou centres-bourg, dans l'enveloppe urbaine d'une commune, comprenant un ou plusieurs commerces d'envergure. Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne

peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances générées pour les habitants. **Au sein de la CCBJC, la zone commerciale du Rongeant à Joinville constitue le seul secteur d'implantation périphérique identifié. Elle correspond à la zone UEc de Joinville délimitée au règlement graphique dans ce secteur.**

	Pôle d'envergure intercommunale	Pole Relais	Pole de proximité
Centralités Urbaines	Joinville : Centre-Ville	-	Poissons : centre-ville Thonnance les Joinville : centre-ville Doulevant-le-Château : centre-ville
Linéaires Commerciaux	Joinville : Avenue de la Marne / Avenue de Lorraine	-	-
Secteurs d'implantation périphériques	Joinville : Zone commerciale du Rongeant	-	-

Le SCoT définit l'appareil commercial et artisanal en 3 catégories en fonction de la fréquence d'usage. Leur répartition définit le principe de localisation préférentielle.

Typologie de l'appareil commercial par fréquence d'achat

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
Quotidienne / hebdomadaire	Métiers de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie...), presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires
Occasionnelle	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique, supérieur à 300m ² de surface de vente

La répartition géographique dans les différents niveaux de polarités et de centralités définit le principe de localisation préférentielle pour la création de commerces nouveaux :

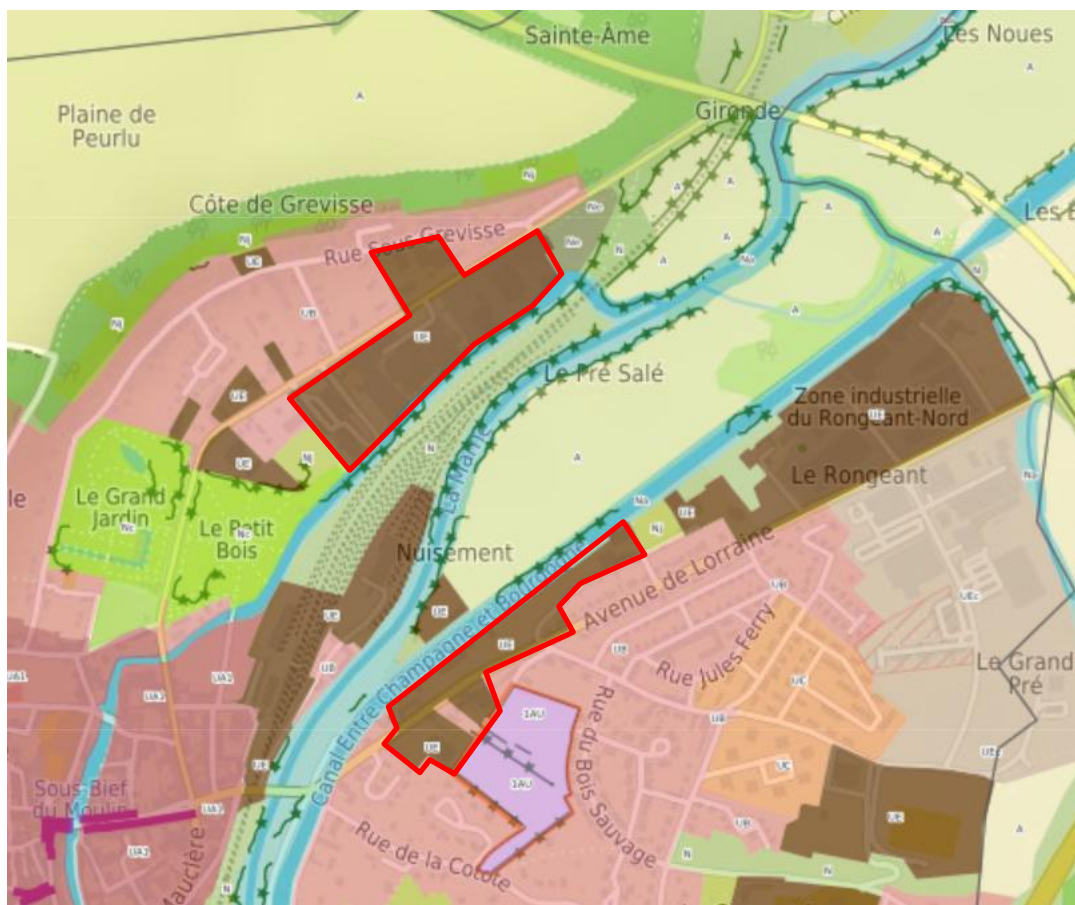
	Centralités urbaines des pôles d'envergure intercommunale	Centralités urbaines des pôles relais, de proximité et des autres communes	Linéaires commerciaux	Secteurs d'implantation périphérique (SIP)
Fréquence quotidienne / hebdomadaire	Localisation préférentielle	Localisation préférentielle	Localisation préférentielle	Localisation non préférentielle
Fréquence occasionnelle	Localisation préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle
Fréquence exceptionnelle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle

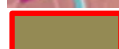
II. Maintenir la vitalité des centralités urbaines et des linéaires commerciaux

Les périmètres de centralités ont pour objectif de favoriser, en leur sein, la mixité de fonctions et de soutenir la construction de villes autour d'une logique de lieu de vie et non de lieu de flux. Pour concourir à cet objectif de multifonctionnalité des centralités, il conviendra de respecter les orientations suivantes :

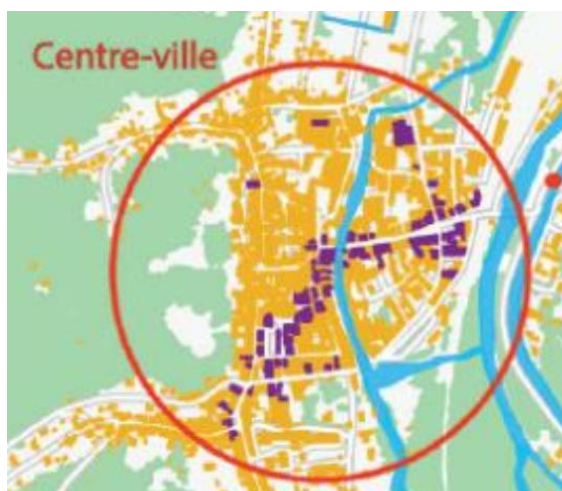
- **Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité** (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution ;
- **Rechercher prioritairement des solutions d'implantation** des professions médicales, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité ;
- **Densifier la centralité en fonctions économiques** dans une logique des villes des courtes distances (habitat – emploi – services) à l'échelle de la mobilité et des modes doux (piéton/cycle) ;
- **Privilégier les mobilités actives** dans les aménagements de l'espace public ;
- **Maîtriser les linéaires commerciaux** (Joinville) pour assurer le maintien de la diversité commerciale et répondre à l'enjeu de résorption de la vacance. Ces secteurs correspondent aux zones UE localisées le long des avenues de la Marne et de Lorraine. Les projets commerciaux (**hors alimentaire**) **entraînant la création de surfaces de vente de plus de 2 500 m²** pour une même cellule commerciale n'y sont pas autorisés. Au sein de ces linéaires commerciaux, il sera recherché une intégration paysagère et urbaine des projets à l'échelle du linéaire, ainsi qu'une harmonisation architecturale. La création d'alignements d'arbres le long de chaque axe est exigée pour tout projet commercial, de manière à créer une homogénéité paysagère le long de ces avenues.





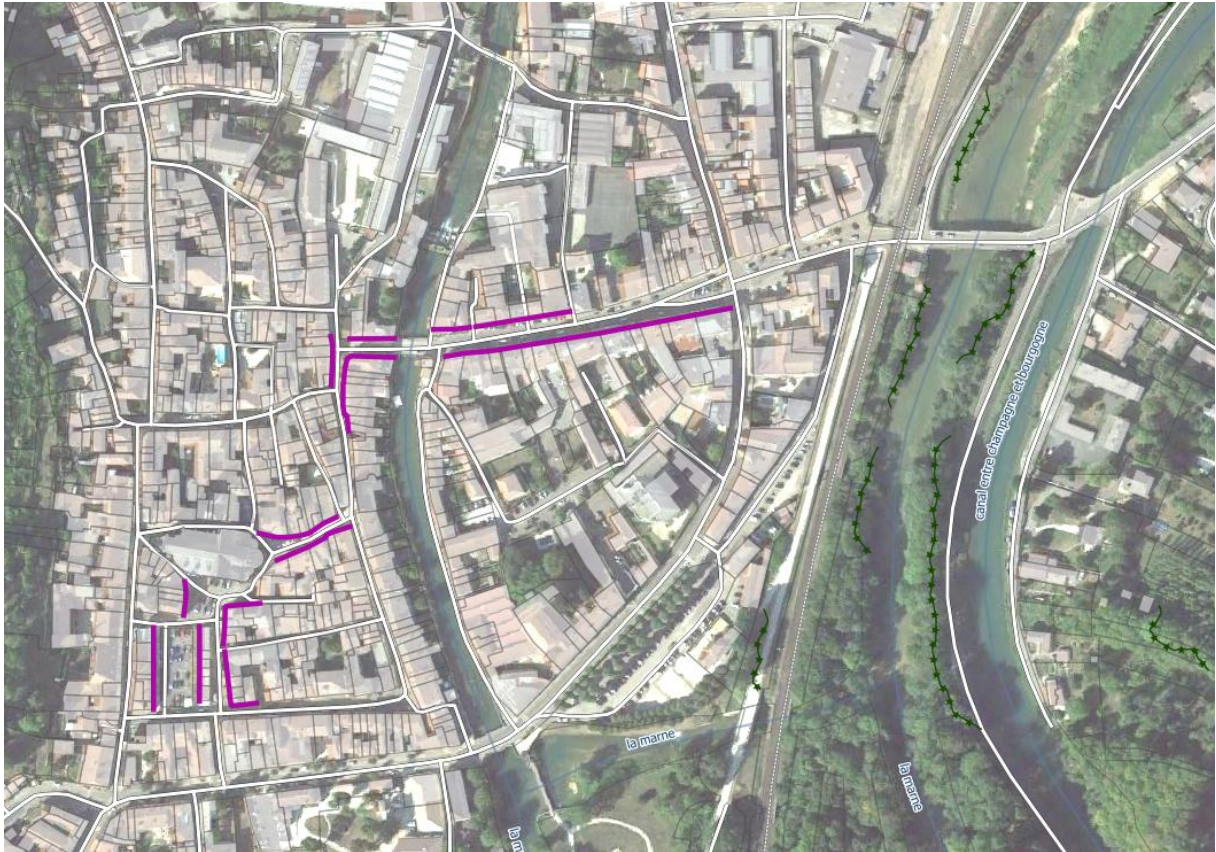
 Zones UE délimitées en tant que linéaires commerciaux à Joinville

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



- **Préserver les continuités commerciales de centre-ville** identifiées ci-après (Joinville, Poissons). Cette préservation peut être fonctionnelle et passer par le

maintien de la destination commerciale ou d'activités de service du local. A défaut du maintien de l'activité commerciale, le maintien de la forme architecturale du local commercial sera recherché avec une préservation de la devanture et de la vitrine. En cas de changement de destination vers une autre destination que le commerce ou l'activité de service, une réversibilité du local vers la fonction commerciale devra être rendue possible.



Continuités commerciales de centre-ville à préserver à Joinville



Continuités commerciales de centre-ville à préserver à Poissons

III. Encadrer le développement des secteurs d'implantations périphériques

Les secteurs d'implantation périphérique sont identifiés en nombre limité, dans un objectif de limitation de l'expansion des zones commerciales en lien avec la préservation des équilibres commerciaux sur l'ensemble du territoire et de la vitalité des centralités commerciales. **La création de nouveaux secteurs d'implantation périphérique est interdite.**

A 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 qu'ils soient indépendants ou situés dans une galerie commerciale sauf en cas d'absence d'espace disponible en centralité.

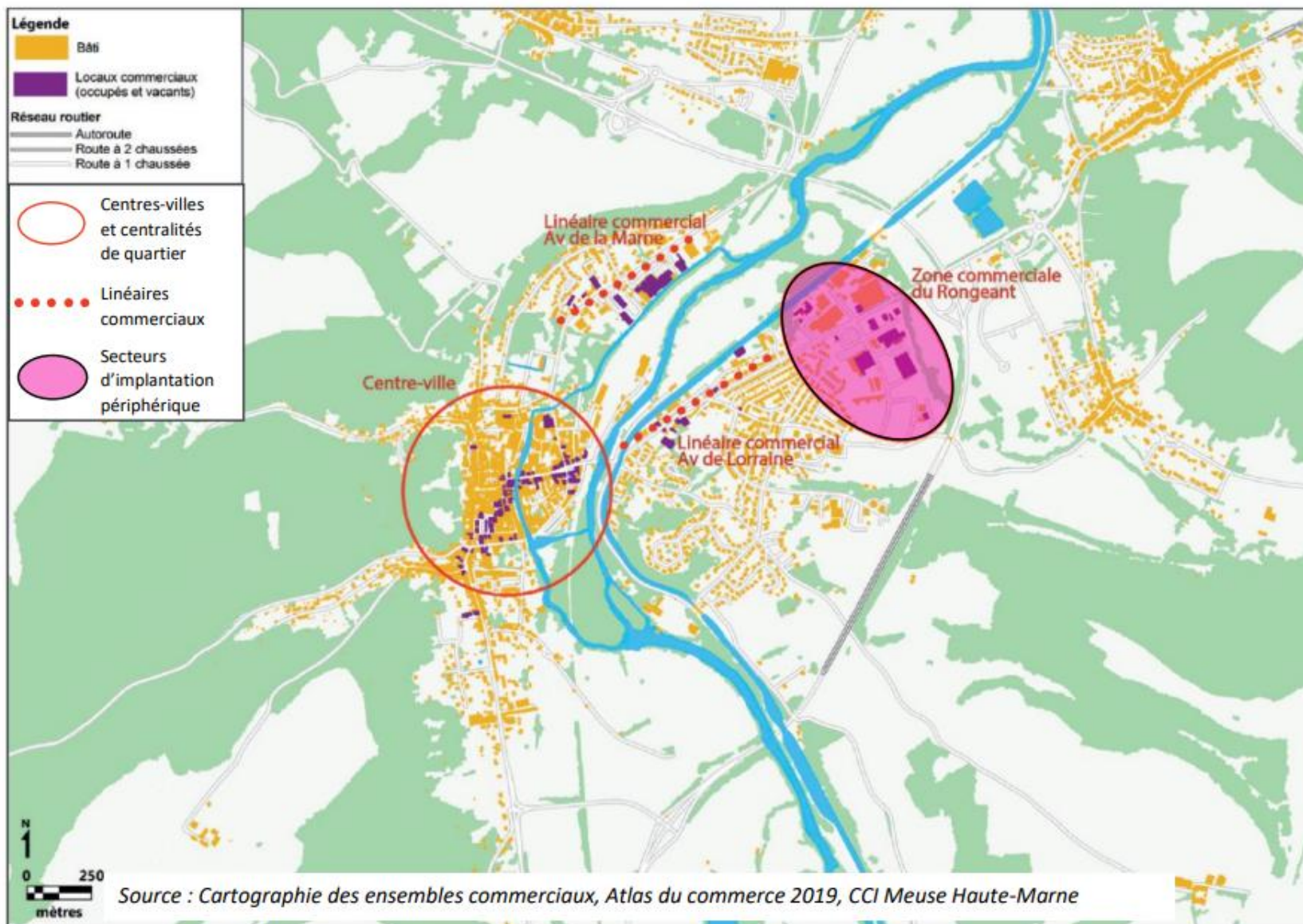
La création de locaux commerciaux de plus de 300 m² ne peut se réaliser que sur les secteurs d'implantation périphérique définis.

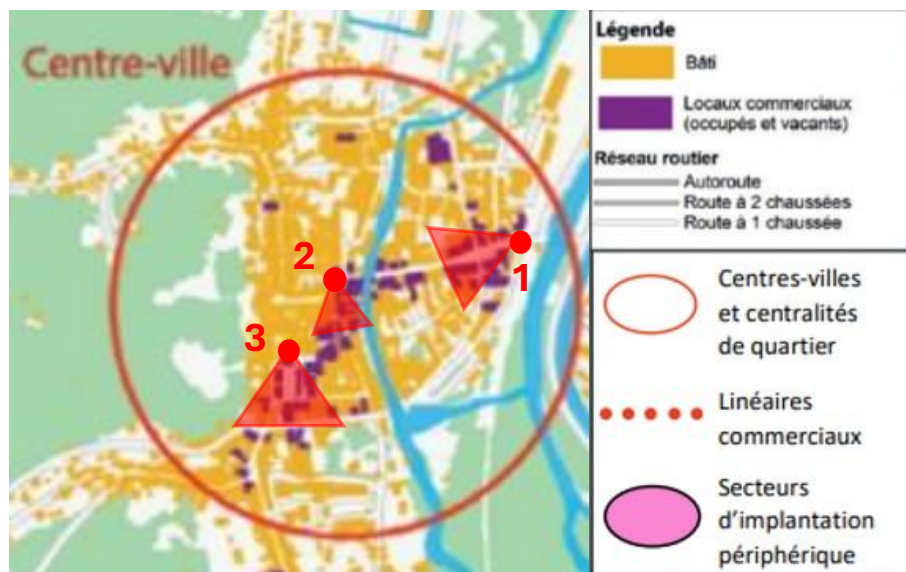
Les hypermarchés ne peuvent être réalisés que dans les secteurs d'implantation périphérique. Les supermarchés sont réalisés prioritairement dans les secteurs d'implantation périphérique. L'agrandissement, la modernisation, et/ou la reconstruction

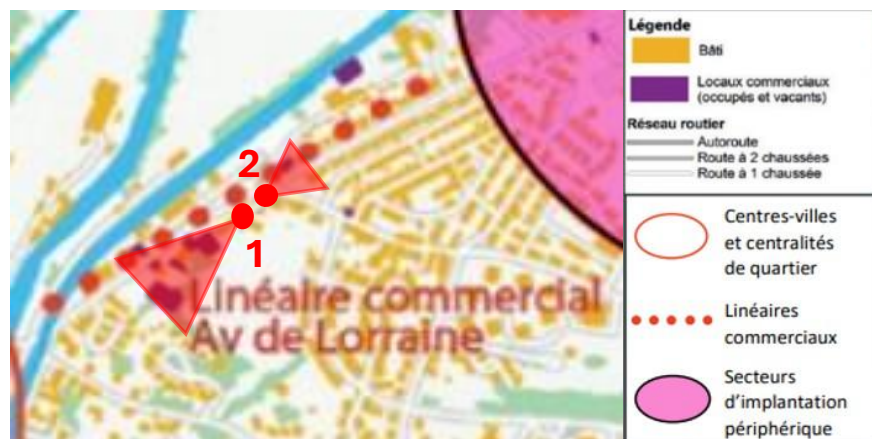
de supermarchés existants en dehors des secteurs d'implantation périphériques sont autorisés. **Les constructions logistiques commerciales de plus de 1 000 m² d'emprise au sol** sont implantées dans les secteurs d'implantation périphérique. **Les constructions logistiques commerciales de moins de 1 000 m²** peuvent s'implanter sur d'autres secteurs justifiés par les documents d'urbanisme. Cela se traduit ainsi :

Secteur d'implantation	Surface du local commercial
Centre-bourg / Centre-ville	Pour les centres villes et linéaires présents au sein de ces secteurs : inférieur à 300m ²
Linéaire commercial (zones UE des Avenues de la Marne et de Lorraine à Joinville)	Inférieur à 1 000m ²
SIP (Secteur d'implantation périphérique)	Plus de 300m ²

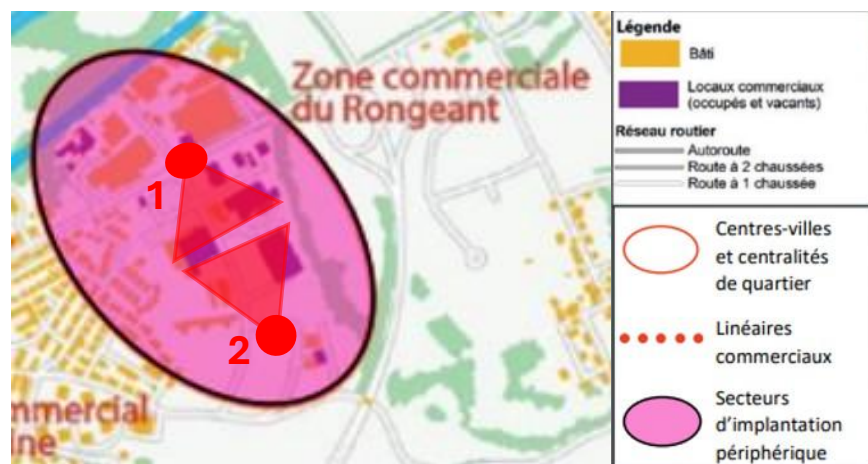
Secteurs de localisation préférentielle Joinville











Chapitre 5 : Annexes

Activités économiques : Une activité économique se produit lorsque des ressources telles que des biens d'équipement, de la main-d'œuvre, des techniques de fabrication ou des produits intermédiaires sont combinées pour produire des biens ou des services spécifiques. Ainsi, une activité économique se caractérise par un apport de ressources, un processus de production et une production de produits (biens ou services).

Activités économiques de proximité : activités dont le développement dépend de la consommation locale (habitants et usagers du territoire) : commerce, artisanat, tourisme, culture, loisirs, santé, services à la personne, etc. Ces activités ont une dimension "présentielle" centrée sur les besoins vitaux des populations, mais aussi une dimension "productive".

Centralités urbaines : Secteurs proposant une mixité de fonctions et majoritairement des commerces de proximité, situés dans l'enveloppe urbaine d'une commune, et correspondant le plus souvent au centre-ville ou centre-bourg, ou à des polarités de quartier.

Espace à vocation d'activités économiques : il s'agit des secteurs du territoire destinés à l'accueil d'activités économiques dont les caractéristiques ne permettent pas une localisation dans le tissu existant à dominante d'habitat. Ces espaces sont conçus pour proposer une offre foncière, des caractéristiques de viabilité et de desserte, des équipements spécifiques, adaptés aux activités qu'ils accueillent. Ce terme regroupe les zones d'activités économiques (ZAE), les zones d'activités...

Linéaires commerciaux : Alignements de commerces le long de certaines rues ou axes, d'un seul côté ou des deux côtés.

Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP) : Secteurs situés hors des centres-villes ou centres-bourg, dans l'enveloppe urbaine d'une commune, comprenant un ou plusieurs commerces d'envergure. Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances générées pour les habitants