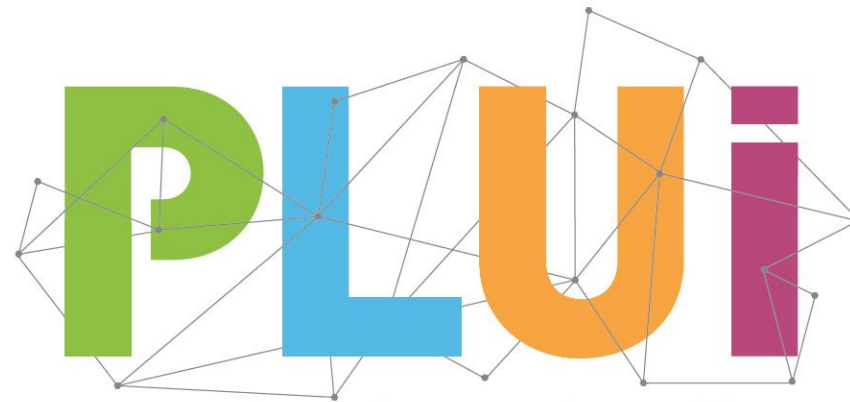




AGRICULTURE

PATRIMOINE

MOBILITÉ



Bassin de Joinville

en Champagne



ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

HABITAT



Réunion publique

Quelles règles pour le PLUi ?

Introduction

Monsieur Yves CHAUVELOT
Vice-président en charge de
l'aménagement de l'espace

Au programme :

TEMPS 1 – Retour sur la démarche PLUi :

- **Un PLUi – qu'est-ce que c'est ? Et qu'est-ce que ça change concrètement ?**

TEMPS 2 – Quel cap se fixer pour le territoire ?

- **Le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable projet stratégique**

TEMPS 3 – Le règlement du PLUi : qu'est-ce que c'est ?



Temps d'échanges

Quelques règles pour bien fonctionner ensemble

- **Écoutons-nous attentivement et respectons les différents temps**



- **Ne nous jugeons pas, soyons bienveillants**



- **Partageons la parole**



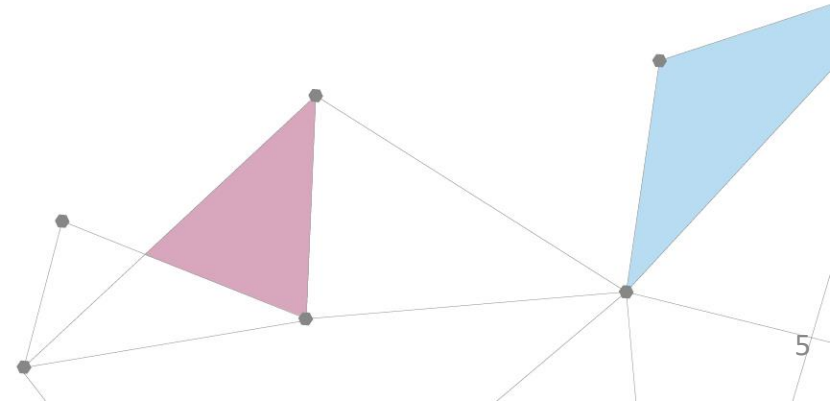
- **Posons une parole synthétique en restant dans le sujet**



1

La démarche PLUi & vous !

Testons vos connaissances !

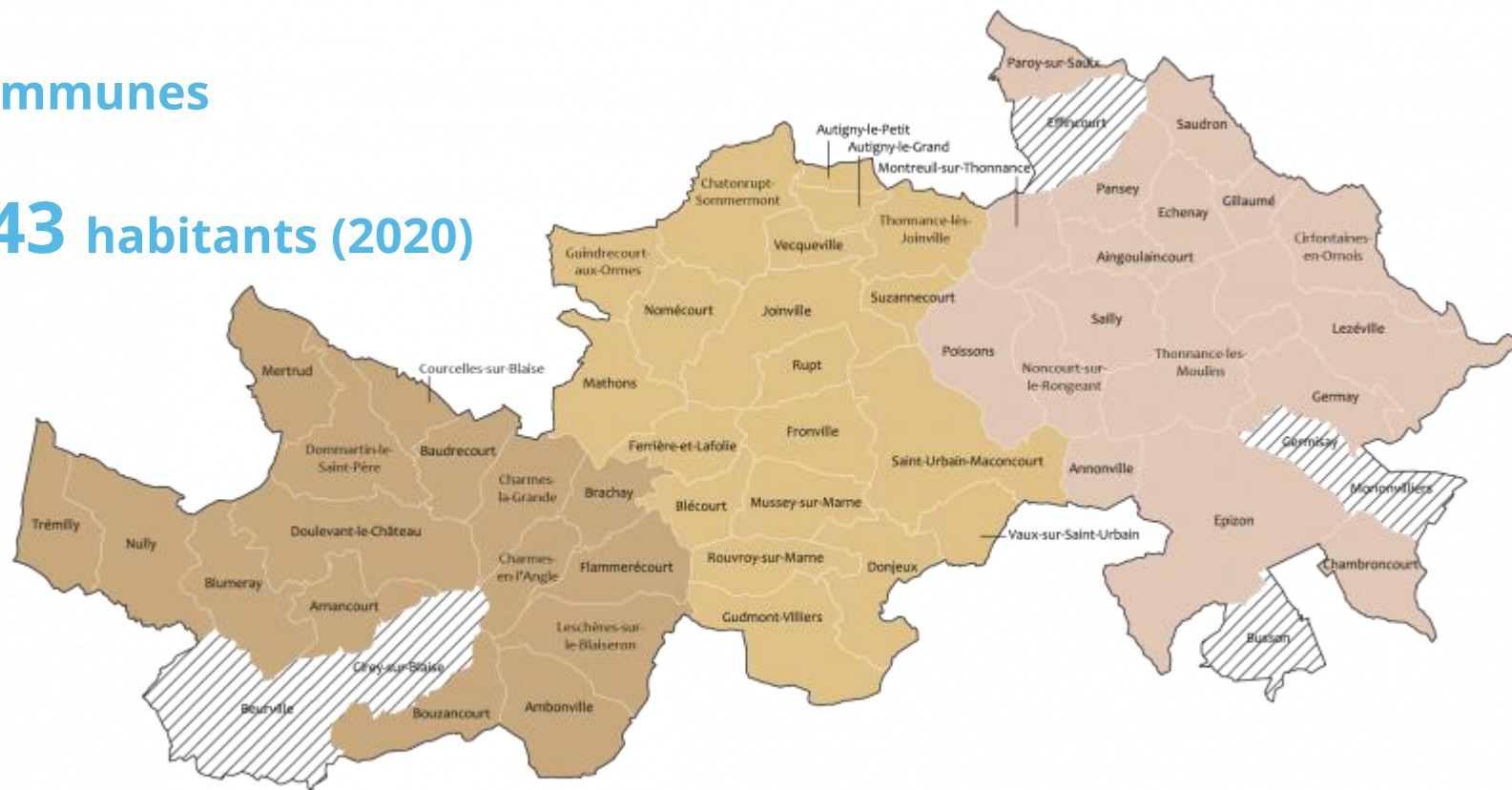


La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne

Intercommunalité créée le 1^{er} janvier 2014

59 communes

12 343 habitants (2020)



ANCIENS GROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX :

Région de Doulevant-le-Château

Marne Rognon

Canton de Poissons

Le PLUi & vous :

Le PLUi prendra-t-il en compte les spécificités communales ?

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

Le PLUi & vous :

Le PLUi prendra-t-il en compte les spécificités communales ?

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

Rappel du contenu du PLUi



Un document stratégique

Le PLUi **traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables** du Bassin de Joinville en Champagne pour les 10 à 15 prochaines années



Une démarche solidaire

Le PLUi **garantit la cohérence et la complémentarité du développement** des 59 communes du Territoire pour **répondre aux besoins** de l'ensemble de la population (logements, équipements, développement économique, cadre de vie...).



Un outil réglementaire

Le PLUi **définit les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme**. Il détermine les droits à construire de chaque parcelle privée et publique et remplacera à terme les documents d'urbanisme existants sur les communes du Bassin de Joinville en Champagne.

Le PLUi & vous :

Une fois que le PLUi entrera en vigueur, **le Maire ne pourra plus délivrer d'autorisations d'urbanisme** (ex : permis de construire).

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

Le PLUi & vous :

Une fois que le PLUi entrera en vigueur, **le Maire ne pourra plus délivrer d'autorisations d'urbanisme** (ex : permis de construire).

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas



Quelques éléments d'explication :

La compétence « urbanisme » reste partagée :

- Planification et conduite des documents d'urbanisme
 - Bassin de Joinville en Champagne
- Délivrance des autorisations d'urbanisme
 - pouvoir de police du Maire
- Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme
 - service administratif instructeur dépendant de la commune

Le PLUi & vous :

L'intercommunalité et les communes peuvent traiter des sujets qu'elles veulent dans le PLUi

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

Le PLUi & vous :

L'intercommunalité et les communes peuvent traiter des sujets qu'elles veulent dans le PLUi

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

Les grandes thématiques PLUi :

Le PLUi doit respecter le cadre réglementaire général imposés par les lois, les règlements et les orientations des documents de « **rang supérieur** »



Où en sommes-nous ?

Nous
sommes ici



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

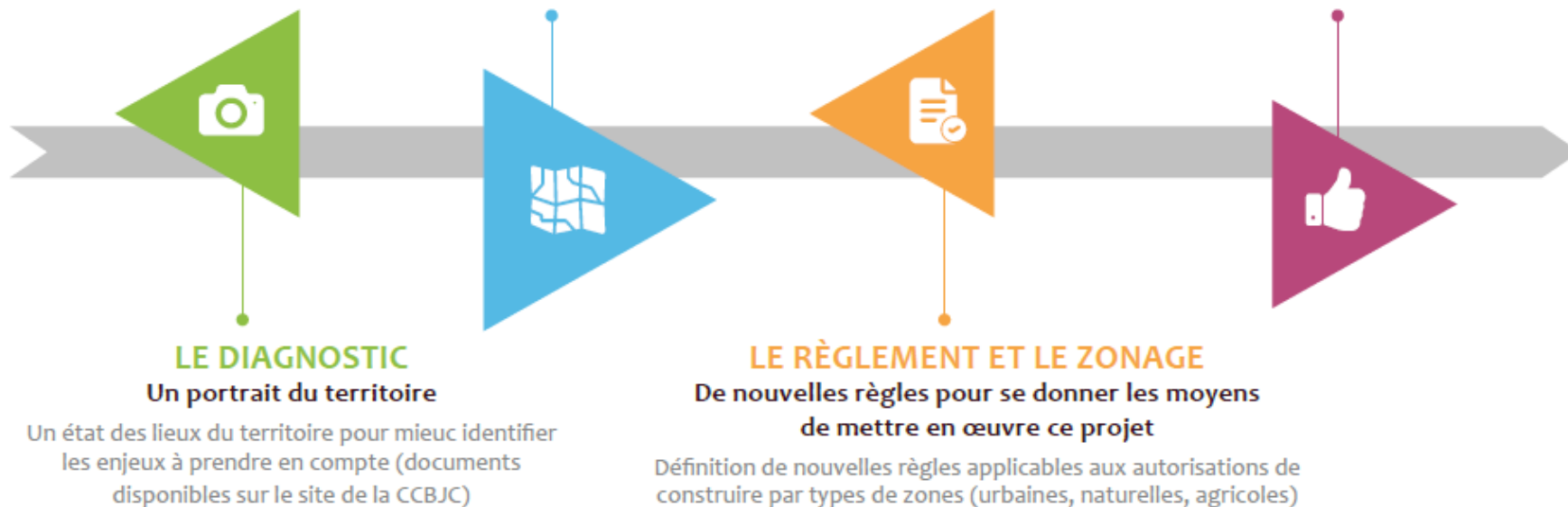
Un projet politique pour notre territoire

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030

LA VALIDATION

La mise en pratique de ces nouvelles règles

Consultation des parties prenantes, enquête publique et entrée en vigueur du PLUi



2

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Retour sur le PADD :



- **Pièce maîtresse** du PLUi
- Il formalise de manière simple et lisible **les grandes orientations d'aménagement** et de développement du Bassin de Joinville en Champagne pour les 10 à 15 prochaines années.
- Il constitue **une vision** pour notre Territoire de demain, appuyé sur les enjeux du diagnostic.
- Les dispositions **du règlement** (règlement écrit, zonage, OAP) doivent traduire un ou plusieurs objectifs du PADD
- Son contenu est défini par le **Code de l'urbanisme** : il doit traiter de certaines **thématiques obligatoires**.

Un PADD élaboré en 3 grandes étapes

1

Hiérarchisation
des enjeux



2

Elaboration des
scénarios
prospectifs



3

Ecriture du PADD



Le PADD en bref :

AXE 1 / Une campagne à vivre et à (re)découvrir

AXE 2 / Un territoire soucieux du bien-être et de la santé de ses habitants

AXE 3 / Un territoire solidaire protecteur de ses ressources...

AXE 4 / ...engagé dans la vitalité économique et la transition écologique !

Le PADD en bref :

AXE 1 / Une campagne à vivre et à (re)découvrir

1. Assurer de bonnes conditions de vie dans le Bassin de Joinville
2. Conforter Joinville et les autres bourgs-centres en tant que pôles de vie à l'échelle du territoire
3. Favoriser et diffuser un « tourisme raisonné » dans le Bassin de Joinville et ses environs
4. Révéler les spécificités paysagères et patrimoniales du Bassin de Joinville



*Entrée d'un ancien corps de ferme, Charmes-en-l'Angle
(source : CCBJC)*



*Ecluses et vannes de Courcelles-sur-Blaise
(source : Even conseil)*



*Ancien pont ferroviaire de Thonnance-les-Moulins
(source : CCBJC)*



*Château du Grand Jardin à Joinville
(source : CCBJC)*

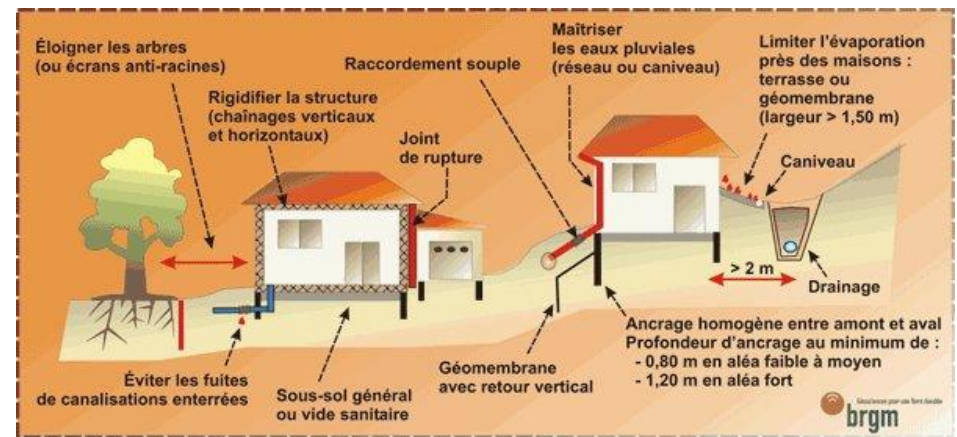
Le PADD en bref :

AXE 2 / Un territoire soucieux du bien-être et de la santé de ses habitants

1. Accompagner les populations les plus fragiles
2. Assurer la résilience du territoire face à des risques naturels exacerbés par le changement climatique
3. Maintenir un cadre de vie sain



Inauguration de la maison de santé pluriprofessionnelle à Joinville



Le PADD en bref :

AXE 3 / Un territoire solidaire protecteur de ses ressources...

1. Protéger durablement le socle-agro-naturel du territoire
2. Développer un territoire à forte sobriété environnementale
3. Faire le choix de la sobriété foncière et de la valorisation des cœurs de villes et de villages



*Espace relais des espaces agricoles
(source : Even conseil)*



*Bâtiment périscolaire à Tendon (88)
utilisant des matériaux locaux et
biosourcés (bois, paille...)*



*Maison de Santé bioclimatique et avec des
matériaux naturels (label HQE) à Void-Vacon –
Source: CAUE de Lorraine*

Le PADD en bref :

AXE 4 / ...engagé dans la vitalité économique et la transition écologique !

1. Soutenir les filières économiques porteuses
2. Conforter l'activité agricole et favoriser sa diversification
3. Viser l'autonomie énergétique
4. Miser sur l'économie circulaire
5. Tenir compte des futurs projets d'intérêts régionaux et/ou nationaux dans l'organisation du territoire



Dispositif de production d'énergie solaire installé sur un bâtiment de stockage agricole le long de la RD960 sur la commune de Saudron –

Source : CCBJC

3

Le règlement du PLUi - Qu'est-ce que c'est ?

Le règlement du PLUi, qu'est-ce que c'est ?

Les orientations du PADD doivent se traduire dans 2 documents distincts :

Le règlement, qui lui-même comprend :

- **Des documents graphiques** (plans de zonage)
- **Un règlement écrit**, qui comporte, pour chaque type de zones, les règles applicables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **Sectorielles** → principes sur des secteurs à aménager ou restructurer
- **Thématiques** → grands principes d'aménagement sur certaines thématiques.

Les tenants et aboutissants : Ces documents seront opposables aux tiers dans un rapport de conformité pour le règlement et dans un rapport de compatibilité pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement du PLUi, qu'est-ce que c'est ?

A qui est destiné le règlement ?

Administrés ou futurs administrés

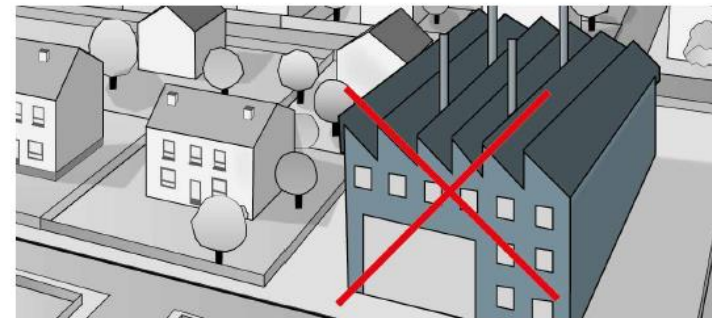
Instructeurs des autorisations d'urbanisme

Porteurs de projets (particuliers, architectes, aménageurs, promoteurs)

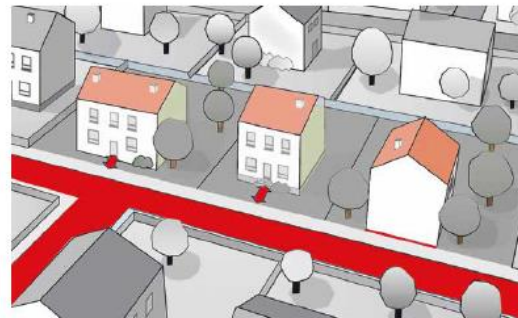
Elus

Lire le règlement écrit

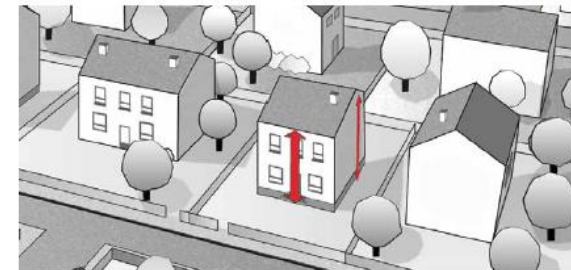
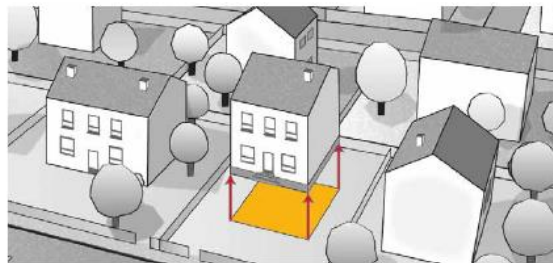
QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?



COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?



QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?



Lire le règlement écrit

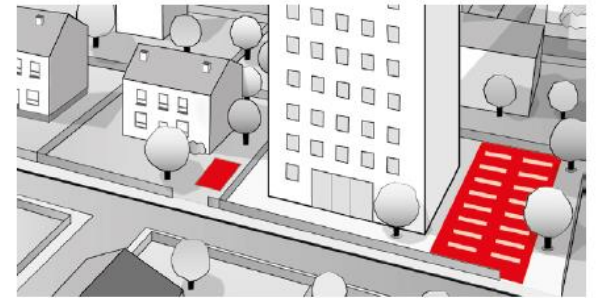
QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?



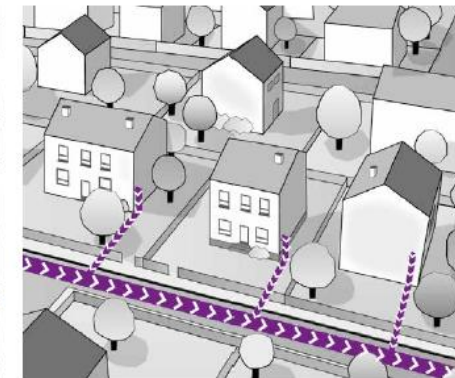
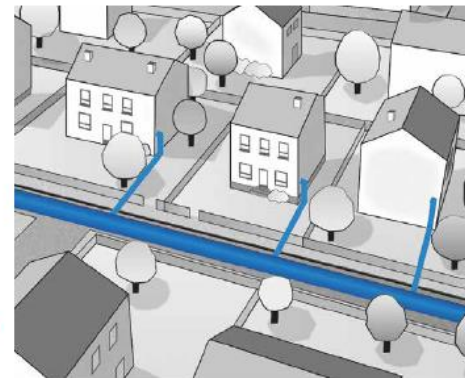
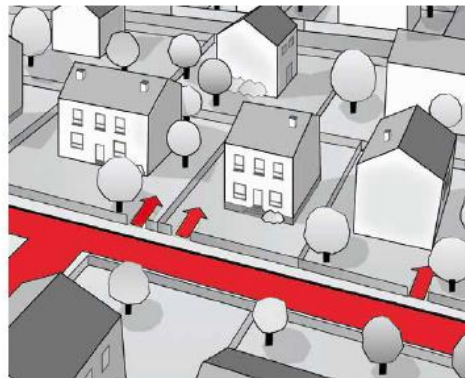
COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?



COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMENAGER ?



QUELS RACCORDEMENTS PREVOIR ?

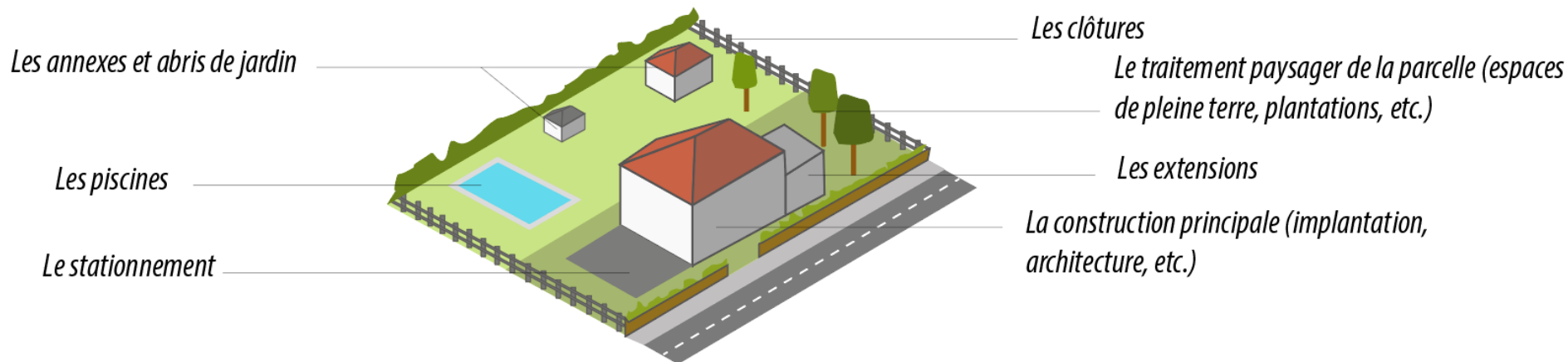


Lire le règlement écrit

Quels éléments réglemente-t-on ?

Construction / extension / annexe / changement de destination / travaux...
mais pas ce qui relève de l'aménagement intérieur

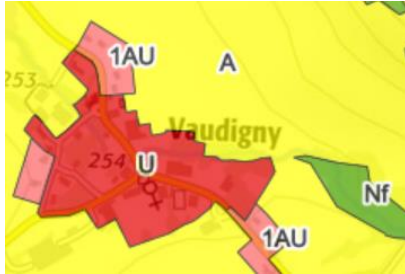
Les règles concernent ...



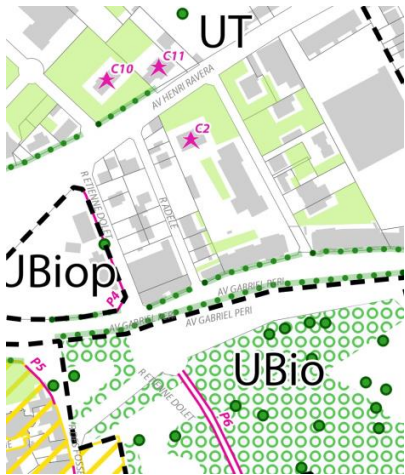
Composition du règlement

REGLEMENT GRAPHIQUE

1- ZONAGE



2- PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



REGLEMENT ECRIT

TRONC
COMMUN

RÈGLEMENT PROPRE À
CHAQUE ZONE



DISPOSITIONS COMMUNES À
TOUTES LES ZONES
(INSCRIPTIONS GRAPHIQUES,
PATRIMOINE, ETC.)



1- DESTINATIONS DES
CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET
NATURES
D'ACTIVITÉS



3- ÉQUIPEMENTS
ET RÉSEAUX



2- QUALITÉ URBAINE,
ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE



ANNEXES

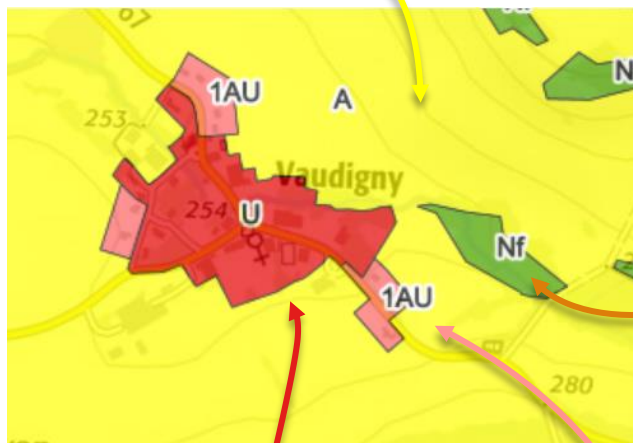
Le règlement graphique

4 grands types de zones régies par le Code de l'Urbanisme

A

ZONE A (AGRICOLE)

→ Les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**.



N

ZONE N (NATURELLE)

→ Les secteurs du territoire, équipés ou non, à **protéger** en raison :

- 1° Soit de la **qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique** ;
- 2° Soit de l'existence d'une **exploitation forestière** ;
- 3° Soit de leur caractère **d'espaces naturels** ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les **ressources naturelles** ;
- 5° Soit de la nécessité de **prévenir les risques** notamment d'expansion des crues.

U

ZONE U (URBAINE)

→ Les secteurs **déjà urbanisés** et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une **capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter**.

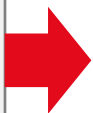
AU

ZONE AU (A URBANISER)

→ Les secteurs **destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Nomenclature des zones

Urbaines



Centres anciens



Habitat individuel



Habitat collectif

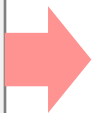


Hameaux



Activités

A urbaniser



Réseaux suffisants



Réseaux suffisants / activités économiques

Agricoles



Agricole



Agricole paysage



Carrières



STECAL*

*Secteur de Taille et de Capacité Limitée

Naturelles



Protection paysagère



Milieux forestiers



Milieux aquatiques



Jardins



Loisirs





STECAL*

Les destinations et sous destinations

APRÈS L'ARRÊTÉ DU 22 MARS 2023 MODIFIANT LA DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

5 destinations

23 sous-destinations

 <p>1 Exploitation agricole et forestière</p>	<p>Exploitation agricole Exploitation forestière</p>
 <p>2 Habitation</p>	<p>Logement Hébergement</p>
 <p>3 Commerces et activités de service</p>	<p>Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service avec l'accueil d'une clientèle Hôtels Autre hébergement touristique Cinéma</p>
 <p>4 Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public</p>
 <p>5 Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne</p>

2021 : La loi « climat et résilience » : objectif ZAN

Traduction dans les documents d'urbanisme

D'ici le 22 février 2024 :
TERRITORIALISATION A L'ECHELON REGIONAL
DANS LE **SRADDET GRAND EST**

D'ici le 24 aout 2026 :
DANS LES **SCoT**

D'ici le 24 aout 2027:
DANS LES **PLU et PLUi, CARTES COMMUNALES**

Si pas d'évolution dans les délais :

<i>Les zones à urbaniser qui n'auront pas été ouvertes à l'urbanisation ne pourront plus l'être</i>	<i>Aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée dans les zones à urbaniser des PLU</i>
---	---

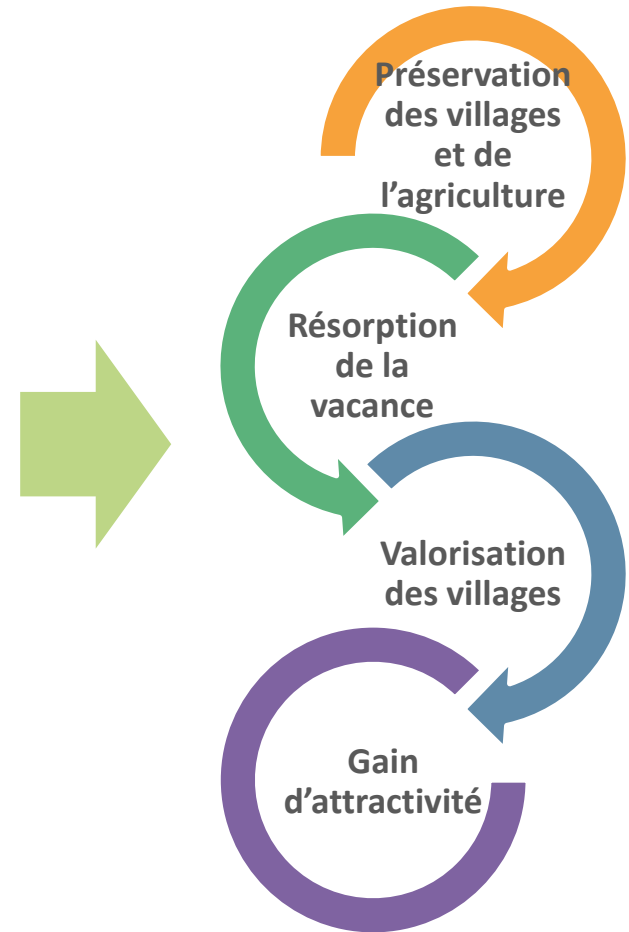
Les enjeux du règlement et du zonage :

Engager un cycle vertueux en misant sur la sobriété foncière

- Un territoire aux **paysages diversifiés et bien préservés**
- Une **consommation passée d'espaces naturels et agricoles peu perceptible**, qui a conduit à préserver l'identité de chaque village
- Une **vacance du bâti importante** à 15,9 %
- Une **agriculture vivante et diversifiée**
- Des **pôles urbains ou bourgs fédérateurs** à l'échelle du territoire mais en perte de vitesse avec des taux de vacance très inquiétants : Joinville 23% en 2019, Poissons : 14,9 %, Doulevant-le-Château : 24,4 %

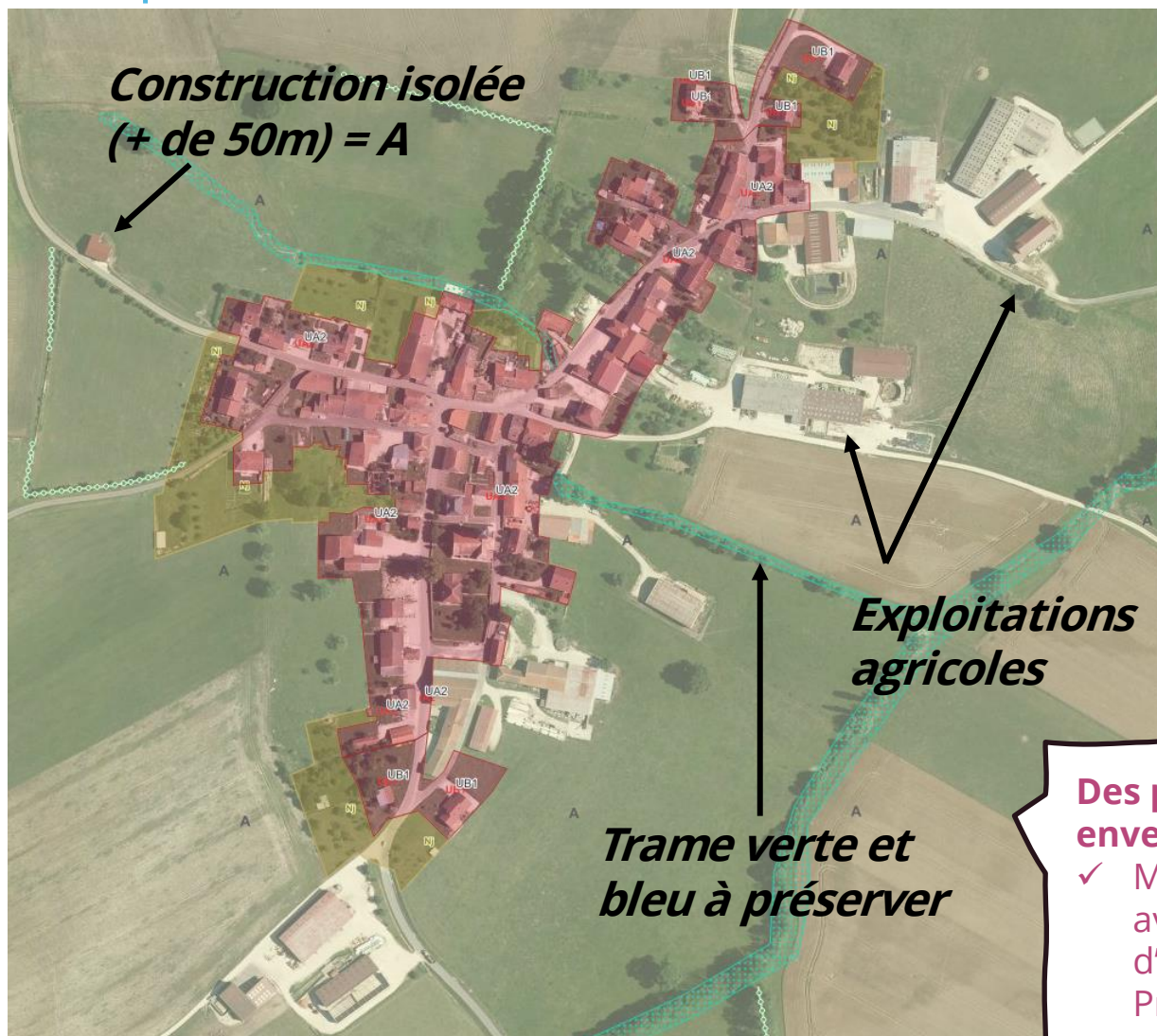
Les questions à se poser :

- ✓ Quels aménagements peuvent participer à la mise en valeur de mon village ?
- ✓ Quel est le zonage adéquat pour permettre la mise en œuvre des projets de construction ou d'aménagement ?



Quel est le zonage adéquat pour permettre la mise en œuvre des projets de construction ou d'aménagement ?

Principes de délimitation de la zone U



Des projets en dehors de cette enveloppe ?

- ✓ Mise en place d'une zone AU avec Orientation d'Aménagement et de Programmation obligatoire

Quels aménagements peuvent participer à la mise en valeur de mon village ?

Valoriser les espaces verts (parcs, vergers, aires de jeux, aires de pique-nique, etc.)

Mettre en valeur la place centrale et les espaces publics

Requalifier le petit patrimoine

Garantir l'intégration des constructions neuves

Aménager les chemins piétons, venelles et chemins de ceinture

Valoriser la présence de l'eau

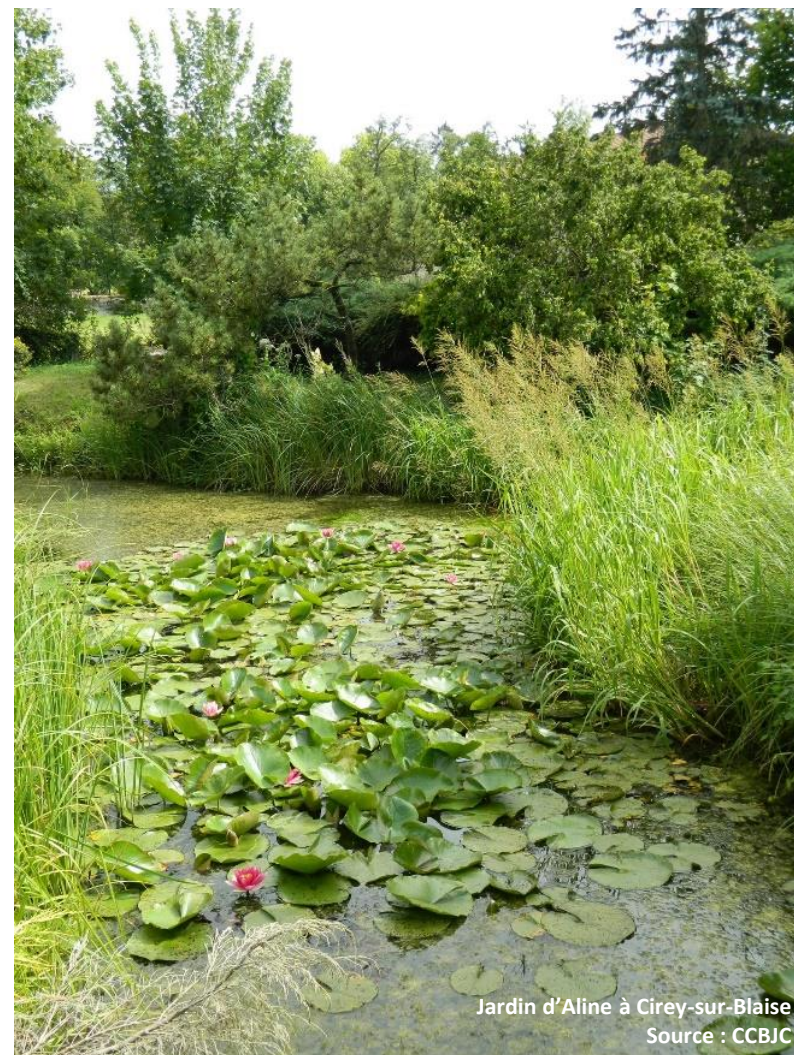
Protéger le patrimoine bâti tout en permettant son évolution

Engager un accompagnement pour l'amélioration du confort thermique

Réinvestir le bâti vacant ou dégradé

PROMOUVOIR LA NATURE JUSQU'AU CŒUR DES VILLAGES

Exemples de réalisations sur le territoire



VALORISER LA PRESENCE DE L'EAU EN CENTRE-BOURG



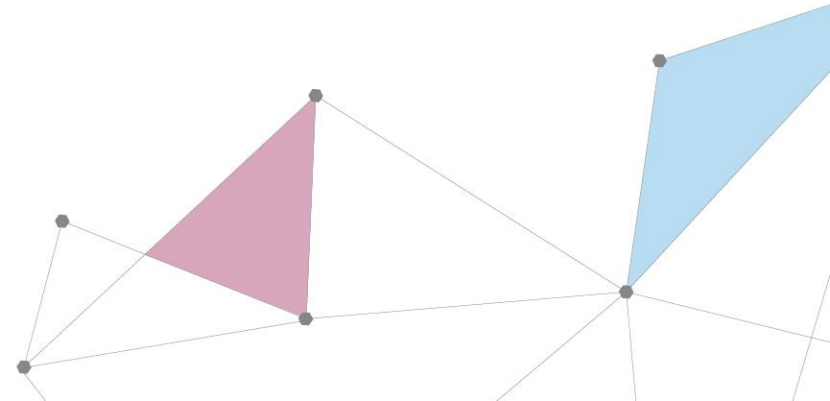
REHABILITER LE BÂTI

Exemples de réhabilitations intégrées au bâti local :





Temps d'échanges



**Merci pour votre
attention !**

Votre avis compte !

> Pour prendre connaissance des études et vous exprimer :

- Le site internet de la CCBJC : www.ccbjc.fr
- Les registres de concertation présents au sein des 59 mairies du territoire ainsi qu'au siège de la CCBJC
- Les temps de concertation