

# Chapitre 6 : Morphologie et dynamiques spatiales

## I. Une urbanisation liée à l'industrialisation et aux pratiques agricoles

### L'analyse de la morphologie urbaine, un outil pour alimenter les orientations du PADD

L'analyse de la typo-morphologie est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments.

L'utilité de l'analyse réside dans la connaissance des formes urbaines et leur potentiel d'évolution, avec pour objectif d'adapter la règle en fonction de l'évolution du tissu souhaitée.

### L'analyse morphologique, pour quoi faire ?

Elle permet de mettre en lumière deux grands enjeux :

- La préservation et la valorisation du patrimoine urbain et paysager, et le cadre de vie
- Les potentiels urbains différenciés

C'est également un outil pour réinterroger la pertinence du zonage communal et permettre une harmonisation de celui-ci.

### Comment traduire dans le PLUi l'analyse de la morphologie du bâti ?

Le PADD peut donner comme orientation d'urbaniser prioritairement au sein du tissu urbain existant et de définir les secteurs à densifier. Ce choix se fait en fonction des formes urbaines, du contexte urbain et de la cohérence avec le projet de territoire.

Des évolutions sont possibles dans les différents tissus en dents creuses, en reconquête des espaces en friche et en densification du tissu existant.

### La méthodologie d'analyse

#### 1. Les principaux critères d'analyse

Afin de comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec le terrain, les principaux critères suivants sont analysés :

- Les caractéristiques parcellaire (taille, forme)
- Le rapport à l'espace public
- Les caractéristiques du bâtiment (implantation par rapport aux voies et aux voisins, emprise au sol, hauteur...)
- La vocation (monofonctionnelle ou mixte)

Cette analyse est réalisée sur la base des données disponibles : fond cadastral et orthophotoplan.

#### 2. Les résultats de l'analyse morphologique

L'analyse morphologique du tissu bâti sur l'ensemble du territoire aboutit à la classification suivante :

- Les tissus centraux (centre historique de Joinville, Poissons, Thonnances-Lès-Joinville...)
- Les tissus résidentiels collectifs
- Les tissus résidentiels individuels
- Les tissus d'activités (artisanales, commerciales, industrielles)
- Les équipements publics et/ou collectifs (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, sociaux).

L'appréciation du potentiel d'évolution laisse apparaître plusieurs formes d'évolutions possibles des tissus urbains et du bâti :

- La **division parcellaire** produit au minimum deux entités foncières à la place de la parcelle d'origine. Elle s'accompagne de création d'accès indépendants, et de clôtures. Ces divisions sont généralement rendues possibles dans le cas de tissus urbains peu densément bâtis, et à la forme urbaine relativement lâche, ce qui se retrouve notamment dans certains tissus pavillonnaires.
- **L'extension** des constructions consiste en une adjonction accolée à la construction existante. Elle peut s'effectuer sur les côtés, en façade, comme à l'arrière de l'édifice. Elle constitue une évolution assez courante, et dans le cas d'habitat individuel, ne générant pas systématiquement de nouveau logement, et permettant bien souvent l'adaptation du logement existant aux besoins du ménage. Il s'agit d'une opération spontanée, dont l'envergure est conditionnée par les règles de recul par rapport aux limites. L'extension peut développer une surface supérieure à la construction d'origine.
- La **surélévation** est une forme d'extension venant s'effectuer en hauteur de la construction existante. Plus difficile et plus coûteuse à mettre en œuvre, elle est plus rarement pratiquée. Les opérations de surélévation sont relativement mesurées dans le cadre général, car elles s'appuient sur la structure existante de la construction. Elles consistent dans la plupart des cas à redessiner le dernier niveau de la construction, modifiant ainsi la forme globale du bâti.
- Le **renouvellement ou la mutation** consistent soit à engager une démolition-reconstruction sur un espace donné, soit à restructurer intégralement le bâti existant pour en modifier l'ensemble. Ce type d'intervention, plus lourd, implique communément une opération d'aménagement, et des programmes complémentaires comme de nouveaux logements, ou de nouvelles activités ou équipements.
- La **rénovation et la réhabilitation** sont des interventions ne venant pas remettre en cause l'intégrité du bâti existant et ont pour nature de remettre aux normes le bâtiment selon les normes de confort, d'esthétique, de sécurité ou d'énergie d'aujourd'hui. La rénovation, par

rapport à la réhabilitation, consiste en une intervention plus lourde, impliquant une « remise à neuf » et/ou de nouvelles fonctions accueillies dans le bâtiment.

## 1. Une urbanisation succincte rythmée par les logiques économiques et les paysages

La tradition du travail du fer en Haute-Marne est attestée depuis la Préhistoire grâce à l'exploitation de ses ressources naturelles : le minerai de fer omniprésent, le charbon de bois provenant des forêts abondantes et la force motrice de l'eau. Au XIXe siècle, le département occupait le premier rang en France pour la fabrication de la fonte et du fer ; il contribuait alors pour environ 20% de la fabrication nationale.

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne recèle d'un patrimoine industriel qui se découvre au fil de ses vallées, en particulier celle de la Blaise, où se sont établies les premières forges hydrauliques au XIIIe siècle.

Au milieu du XXème siècle, le déclin de l'industrie métallurgique impose une certaine tertiarisation de l'économie locale et une relocalisation des pôles structurants du territoire.

L'analyse de la répartition de l'urbanisation sur le territoire met en effet en exergue différentes logiques de développement :

- Une urbanisation en fond de vallées ainsi qu'à proximité immédiate des rives des cours d'eau (la Blaise, la Marne, la Saulx) ;
- Une urbanisation sur les plateaux agricoles du territoire où s'organise un maillage de bourgs et villages aux typologies similaires.

Ces logiques d'urbanisation impliquent dès lors des enjeux agro-naturels et paysagers forts qu'il convient d'anticiper et d'encadrer pour préserver l'identité spécifique du territoire et l'ambiance singulière qui s'y dégage.



**Cité ouvrière à Vecqueville**  
Source : CCBJC



**Fonderie Ferry-Capitaine à Vecqueville**  
Source : CCBJC



**Candélabre, fonte d'art de Dommartin,**  
Joinville – Source : CCBJC



**Lacets de Melaire, La Petite Suisse ;**  
Poissons – Source : Citadia

## 2. La morphologie historique des villages, une identité à préserver sur le territoire de la CCBJC

Comme évoqué précédemment, le territoire de la CCBJC connaît, avec l'industrialisation, une croissance urbaine et démographique relativement importante autour des anciens chefs-lieux d'EPCI. Avec le temps, des polarités se dessinent autour de Joinville, Poissons, et Doulevant-le-Château, autour desquels une myriade de villages, aux caractères parfois plus agricoles et au développement résidentiel plus modéré, présentent aujourd'hui des profils similaires.

L'organisation des villages vient ainsi se dessiner selon des stratégies d'implantation orientées en fonction des contraintes par de nombreux facteurs au premier rang desquels : les éléments naturels tels que les cours d'eau, l'accessibilité ou encore la sécurité et la salubrité.

Ces villages appuient notamment leur développement sur un axe de circulation étant souvent l'axe principal de desserte. Les villages se développent par ailleurs selon différents types d'organisation :

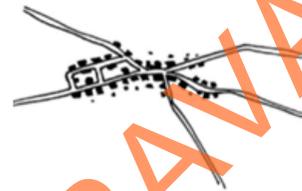
- L'organisation de type « carrefour » : ensemble urbain traditionnellement implanté autour d'un nœud routier présentant, le plus souvent, une structure en « T ». L'habitat y est concentré autour d'un noyau central historique (place principale) où l'on retrouve également des fonctions urbaines de premier ordre (mairie, école, etc.).
- L'évolution de la tâche urbaine de ce type d'organisation spatiale démontre une tendance au développement linéaire (étalement le long des axes principaux puis sur les pénétrantes secondaires) plutôt que par densification concentrique.
- Dès lors, la structure originelle en forme de « T » tend à se complexifier en dessinant progressivement une armature en « étoile » à l'origine de délaissés urbains ou encore de dégradations des coupures d'urbanisation.
- L'organisation de type « village rue » : ensemble urbain linéaire, dense ou diffus, traditionnellement implanté de part et d'autre d'un axe de

communication unique. Cette juxtaposition de bâti, procurant un sentiment d'effet « couloir » nuit fortement à la visibilité de la centralité de la commune.

- Ce type d'urbanisation est à l'origine de problématiques telles que les surcoûts liés à l'extension des réseaux ou encore la perte de dynamisme des centres-bourgs.
- L'organisation de type « polynucléaire » : ensemble urbain composé de plusieurs noyaux espacés entre eux (centre-bourg accompagné de ses hameaux par exemple).

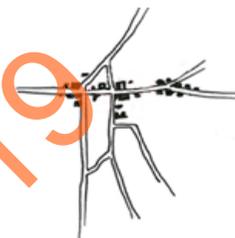
Bien souvent lâche et aérée, l'organisation urbaine de type « polynucléaire » est rythmée par une alternance de parcelles agro-naturelles et d'habitations plus ou moins diffuses, lui conférant ainsi un aspect fragmenté. Cette organisation peut être à dominante concentrique, linéaire ou carrefour.

La mobilisation et la valorisation des délaissés urbains (interstices, dents creuses, parcelles faiblement bâties) constituent le principal levier de développement urbain pour impulser une nouvelle dynamique visant à assurer la compacité des noyaux urbains.



Organisation urbaine de type  
« carrefour »

Organisation urbaine de type  
« village-rue »



Organisation urbaine de type  
« polynucléaire »

DOCUMENT DE TRAVAIL  
10/2019

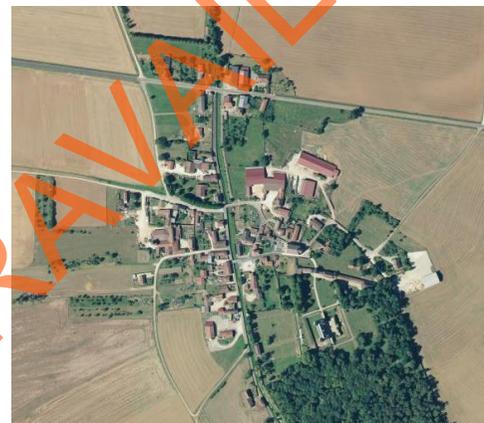
A titre d'exemple, les communes suivantes s'apparentent aux différents types cités précédemment :



**Courcelles-sur-Blaise : organisation de type « carrefour »**  
Source : géoportail



**Annonville : organisation de type « village-rue »**  
Source : géoportail



**Tremilly : organisation de type « polynucléaire »**  
Source : géoportail

Les villages se développent ainsi soit autour d'un habitat groupé très souvent mitoyen autour de l'église, la densité y est ainsi importante, ou au contraire de manière très dispersée. Ce dernier cas est à mettre en lien avec les fermes isolées ou les hameaux, souvent destinés à l'activité agricole, le bâti y est très distendu, peu structuré et ne disposant pas d'espaces publics.

D'autre part, l'architecture de ces villages y est traditionnelle, caractérisée par les exploitations destinées à l'élevage, elles sont caractéristiques du système agraire du Nord-Est de la France car présentant une organisation en trois travées, soit trois bâtiments accolés : une construction à destination des hommes, une construction à destination du gros bétail et enfin une construction de type grange pour le stockage du fourrage et des grains.

Par ailleurs, l'architecture comporte également des spécificités telles que les portes fenêtres donnant un accès direct aux cuisines, auxquelles s'ajoutent souvent une fenêtre voisine permettant de l'éclairer. Cette dernière est souvent dotée de deux volets de largeur inégale et d'une goulotte servant à l'évacuation des eaux usées.

Cette morphologie historique des villages est aujourd'hui modifiée par l'application du Règlement National d'Urbanisme avec l'apparition de nouvelles architectures. C'est le cas à Pansey ou Echenay par exemple, construites de

manière isolée, les habitations se démarquent par une architecture moins traditionnelle.



**Aingoulaincourt**  
Source : CCBJC



**Echenay**  
Source : CCBJC



**Pansey**  
Source : CCBJC



**Poissons**  
Source : CCBJC

DOCUMENT DE TRAVAIL  
10/2019

### 3. La morphologie du territoire : des ambiances rurales riches à préserver et faire évoluer durablement

Les tissus dits de centralité correspondent aux communes anciennement chef-lieu des EPCI. Par ce statut, elles ont vu le développement de leur centre-ville croître de manière plus importante que les villages alentours.

#### 3.1. Les tissus de centralité : les centres historiques de Joinville, Poissons, Doulevant-le-château, Donjeux



Joinville - Source : CCBJC



Doulevant-le-Château - Source : CCBJC



Poissons - Source : CCBJC



Donjeux - Source : CCBJC



## Grandes caractéristiques du tissu

- L'implantation du bâti est majoritairement linéaire et à l'alignement dessinant des fronts bâtis continus aux gabarits et matériaux harmonieux.
- Une mixité fonctionnelle des tissus plus importante que dans les villages qui composent le territoire : on y trouve notamment des commerces, services, équipements, et activités au sein d'un tissu d'habitat qui permettent d'attirer les populations des villages environnants.
- Une partie des rez-de-chaussée occupée par des commerces et des étages jusqu'à R+3, réservés eux à l'habitation.

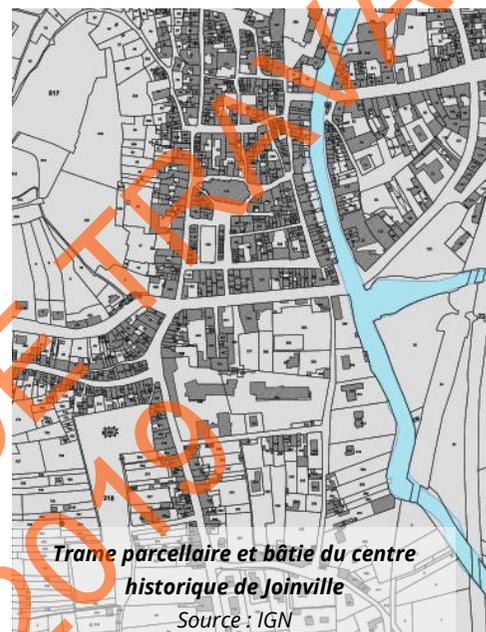


**Exemple de petit commerce en RDC à Poissons**

Source : Citadia



regrouper une ou plusieurs aménités urbaines de proximité (commerces et services).



**Trame parcellaire et bâtie du centre historique de Joinville**

Source : IGN



**Trame parcellaire et bâtie du centre historique de Poissons**

Source : IGN

- De petites parcelles aux formes régulières et des îlots fortement constitués (cf. trame parcellaire issue de l'IGN ci-contre).
- Un bâti majoritairement mitoyen, aligné sur la rue.
- Des éléments de patrimoine qui marquent le paysage urbain et constituent des aménités architecturales : Eglise Notre-Dame, château de Joinville, château du Grand Jardin
- Une densité relativement élevée d'environ 45 logements par hectare.
- Des centres bourgs qui accueillent généralement les équipements municipaux (mairie, écoles, cimetières) et religieux (églises) et peuvent



**Joinville**

Source : Citadia

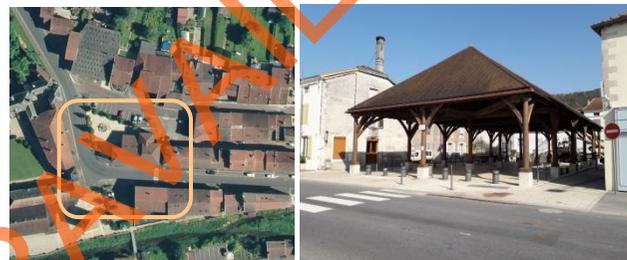


**Poissons**

Source : Citadia

### Voirie et espaces publics

- Un système viare dual et complémentaire avec un réseau local au tracé curviligne et aux emprises resserrées, témoin d'une urbanisation ancienne, qui offre une desserte étroite, ainsi que des pénétrantes linéaires et larges, connectant le centre historique au reste de la ville.
- Des trottoirs discontinus, et de tailles variables : très étroits voir absents autour de l'église Notre Dame à Joinville, mais aussi des aménagements récents qui mettent d'avantage en visibilité les circulations piétonnes.
- Une place publique centrale aménagée principalement en parking, qui permet également d'accueillir des manifestations telles que le marché.



**Les deux places sur la commune de Poissons**

Source : Citadia



**Saint-Urbain-Maconcourt**

Source : CCBJC



**Passage du Renard –  
Joinville**

Source : googlestreetview



**Place des Halles – Joinville**

Source : Ville de Joinville

### Environnement urbain

- Une proximité directe à pied de la gare de Joinville.
- Une concentration de services (hôpital Sainte Croix, bibliothèque municipale, collège...).
- Une richesse et une diversité de l'offre commerciale (commerces de proximités)
- Un centre très minéral : très peu de cœurs d'îlots avec des arbres.
- Une proximité directe avec la Marne qui confère un cadre de vie privilégié aux habitants.

### Appréciation du potentiel d'évolution

Le cadre très contraint du parcellaire, très morcelé et très densément bâti, implique une très faible malléabilité de ces tissus et écarte donc le potentiel de divisions parcellaires. De même, les enjeux de protection forte du patrimoine bâti, traduits par un certain nombre de règles de protection, limitent le recours à toute surélévation ou extension, qui risqueraient de dénaturer de façon dommageable le bâti existant. Le potentiel d'évolution de ces tissus se situe donc davantage autour d'opérations de renouvellement ou de mutation, sur des parcelles très ciblées ne portant pas préjudice au caractère des lieux, ou par la réhabilitation du bâti, quant à elle tout à fait souhaitable dans ce type de tissu très ancien.

### Défis

- ↳ Préserver les ambiances associées au centre urbain animé.
- ↳ Préserver les formes architecturales historiques.
- ↳ Maintenir et encourager les aménagements qui garantissent le partage de la voirie et de l'espace public entre usages et usagers.

### 3.2. Le tissu d'habitat individuel, un parcellaire qui s'apparente aux morphologies pavillonnaires propre à la commune de Joinville

#### Grandes caractéristiques du tissu

- Un tissu à dominante résidentielle récent.
- Des parcelles aux formes et tailles régulières et une majorité de petites parcelles.
- Un bâti de type pavillonnaire individuel.
- Des alignements différenciés, parfois en recul ou des alignements sur l'emprise publique.
- Des constructions de hauteur faible de type R+1+C.
- Une architecture diversifiée, hétérogène, sans réelle identité patrimoniale.
- Une densité moyenne de 25 logements par ha.
- Des fonds de jardins qui créent des cœurs d'îlots, et des fonds de jardins parfois à proximité directe avec des espaces naturels (bois, parcelles agricoles).



Source : Google maps



Trame parcellaire et bâti de l'ouest de Joinville  
Source : IGN



Poissons – Source : CCBJC



Thonnance-lès-Joinville – Source : CCBJC

### Voirie et espaces publics

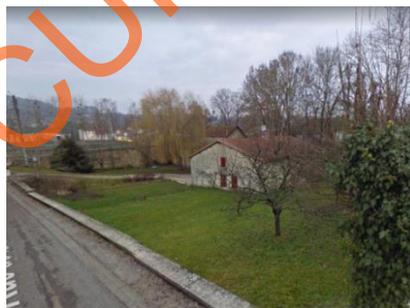
- Un réseau de rues plus larges qu'au sein du centre ancien.
- Des trottoirs discontinus, et de tailles variables : parfois larges et accessibles pour une bonne marchabilité, parfois trop étroits contraignant ainsi les personnes à mobilité réduite à emprunter directement la route, parfois occupés par du stationnement.



Source : Google Streetview

### Environnement urbain

- Des jardins aménagés entre le recul et les habitations, conférant à certains quartiers des ambiances et un cadre de vie agréable.
- Une proximité directe à la Marne et aux espaces naturels.
- Une proximité directe avec la N67 qui ceinture la ville et permet l'accès à un axe structurant.



Source : Google Streetview

### Défis

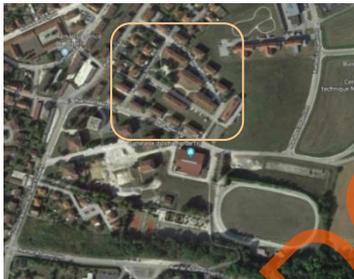
- Développer des espaces publics aménagés.
- Favoriser la mixité fonctionnelle de ces quartiers majoritairement résidentiels.
- Préserver le caractère résidentiel à dominance individuelle en faveur d'un cadre de vie qualitatif.

### 3.3. Le tissu d'habitat collectif

Les tissus d'habitat collectif sont principalement situés sur la ville de Joinville.

#### Grandes caractéristiques du tissu

- Des quartiers d'habitat collectif, réalisés dans les années 1980.
- Un habitat collectif concentré et situé entre les quartiers d'habitat pavillonnaire et d'espaces naturels.
- Un bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Une diversité de formes architecturales (R+1 à R+5).
- Une densité importante mais atténuée par la forte emprise des espaces verts autour.



**Joinville**

Source : Google Streetview

#### Voirie et espaces publics

- Un réseau de rues larges dominées par l'utilisation de la voiture.
- De nombreux espaces aménagés pour faciliter le stationnement.
- De nombreux espaces de pleine terre qui permettent le passage des piétons d'un bâtiment à un autre, mais qui participent peu au cadre de vie et à l'appropriation de l'espace.



**Joinville**

Source : Google Streetview, Even

### Environnement urbain

- Un accès facilité aux axes structurants.
- Une proximité aux équipements, services et commerces.
- Une situation dans la ville qui permet aux habitants de bénéficier d'un accès direct aux espaces naturels et d'espaces urbains lâches, et aérés.

### Défis

- ↘ Valoriser les espaces paysagers extérieurs pour favoriser l'appropriation des lieux.
- ↘ Favoriser la connexion de certains ensembles au reste de la ville pour y créer une continuité urbaine et donner une unité aux espaces urbains.
- ↘ Requalifier ces quartiers en privilégiant la qualité architecturale et encourager la réhabilitation des bâtiments.

DOCUMENT DE TRAVAIL  
10/2019

### 3.4 Les centres-bourgs

Cœur de village originel, s'organisant autour de la place de l'église et de quelques corps de fermes et maisons de bourg, les centres-bourgs des communes conservent aujourd'hui une place plus ou moins centrale en fonction du développement urbain plus récent.



Ambonville



Annonville



Arnancourt



Baudrecourt



Chambroncourt



Cirey-sur-Blaise



Echenay



Germisay



Mathons



Mertrud



Nully



Sailly

### Grandes caractéristiques du tissu

- Un tissu qui s'implante et se développe d'abord autour d'une église ou d'une mairie.
- Une certaine homogénéité de formes architecturales qui apportent une ambiance villageoise.
- Des habitations implantées le long des axes structurants.
- Les constructions sont, majoritairement, implantées à l'alignement et accolées à une limite séparative latérale au moins.
- Une densité très faible de l'ordre de 5 logements par hectare



**Rupt**



**Germay**



**Bluemera**



**Lezéville**

### Voirie et espaces publics

- Des tissus qui se sont développés par rapport à l'utilisation de la voiture qui a régi l'urbanisation des villages : un axe central qui dessert presque l'ensemble des habitations (pas de voies secondaires ou tertiaires), des trottoirs très étroits à destination des piétons, absence de voies sécurisées.
- Peu d'espaces publics ou réduits au réseau viaire, souvent peu identifiables (proche des églises) et peu valorisés (parkings, parfois des espaces résiduels dépourvus de fonctions).



**Donjeux**



**Montreuil-sur-Thonnance**

### Environnement urbain

- Des tissus entourés par les espaces agricoles, naturels et forestiers, qui bénéficient de leur proximité directe et ainsi d'un cadre de vie privilégié.

### Appréciation du potentiel d'évolution

Les tissus des centres bourgs peuvent comporter dans certains cas un potentiel de divisions parcellaires, notamment dans les fonds de parcelles parfois inoccupés, les constructions étant bien souvent implantées à l'alignement sur un parcellaire hétérogène, parfois laniéré et constitué de grandes parcelles. L'ancienneté du bâti justifie les besoins en rénovation ou

réhabilitation du bâti. Le renouvellement ou la mutation est également envisageable pour certains bâtiments, mais nécessite que soient néanmoins conservés les éléments de patrimoine bâti. La surélévation peut être envisagée, à condition de s'inscrire dans la silhouette générale du cœur de village, et lorsqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment à caractère patrimonial.

### Défis

- ↘ Préserver les ambiances et les traitements paysagers de ces espaces en limite d'espaces naturels ou agricoles.
- ↘ Travailler les transitions entre les espaces naturels et les secteurs d'habitat.
- ↘ Maintenir des formes architecturales qualitatives.
- ↘ Assurer le maintien des ambiances apaisées.
- ↘ Maitriser les évolutions diffuses des tissus pour maintenir au maximum les enveloppes urbaines existantes.

### 3.4. Les tissus d'activités économiques

Il s'agit de l'ensemble des secteurs dédiés aux activités économiques (ZA artisanales et industrielles, zones commerciales, activités industrielles, etc.). Ces secteurs sont localisés le long de principaux axes de communication routière du territoire.



Joinville - Source : CCBJC

### Grandes caractéristiques du tissu

- Une artificialisation des sols très importante du fait de la présence de voiries et de parcs de stationnements.
- Un parcellaire protéiforme et de grande taille.
- Une implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et limites séparatives.

### Voirie et espaces publics

- Une circulation interne gérée par une trame viaire large, adaptée à la circulation régulière de poids lourds.
- Des espaces publics dédiés aux piétons peu présents en raison d'une optimisation de l'espace pour les voiries et le stationnement et d'un éloignement des centres bourgs.
- Une absence d'espaces publics.

### Environnement urbain

- Souvent à proximité d'espaces naturels agricoles et forestiers, parfois protégés par des zones tampons (arbres, bosquets, buttes, haies vives).

### Appréciation du potentiel d'évolution

Les évolutions possibles dans les zones d'activités économiques sont de diverses natures et touchent à la fois au foncier et au bâti. La contrainte technique conditionne néanmoins fortement les conditions d'évolutivité de ces tissus.

Les surfaces de parkings, les espaces verts non fonctionnalisés, les espaces de stockage, peuvent constituer un potentiel foncier à mobiliser dans le cadre de divisions parcellaires ou d'extensions du bâti, au fur et à mesure de l'évolution des besoins des activités. La taille et l'envergure de certains bâtiments ou installations nécessite que les surélévations soient exclues dans certains cas.



Joinville

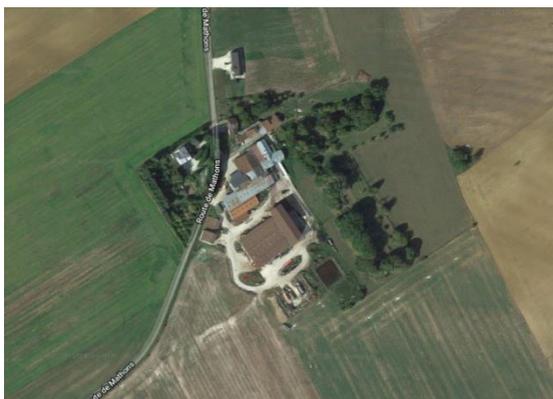
### Défis

- Maintenir les aménagements qui garantissent le partage de la voirie et de l'espace public entre usages et usagers (circulation poids lourds, voitures...).
- Garantir l'usage de la marche au sein des zones de manière sécurisée.

### 3.5. Les bâtiments d'exploitation

#### Grandes caractéristiques du tissu

- Groupe de bâtiments isolés
- Principalement à l'écart des centres bourgs



Nomécourt



Chatonrupt-Sommermont

#### Appréciation du potentiel d'évolution

Les évolutions possibles doivent s'effectuer en assurant le maintien de l'activité agricole et n'obérant pas son potentiel de développement. C'est pourquoi les divisions parcellaires, conduisant à l'installation de tiers à proximité immédiate des activités seraient de nature à porter atteinte à la pérennité des exploitations agricoles. Il s'agit donc de permettre l'évolution du bâti pour les besoins d'évolution de ces activités, tout en garantissant une bonne cohabitation avec le voisinage. Dans certains cas, la préservation et la restauration du patrimoine bâti vernaculaire devront être pris en compte dans la réhabilitation et la rénovation des constructions.

#### Défis

- Maintenir les fermes détachées de l'urbanisation tout en garantissant la proximité aux sites d'exploitation.
- Maintenir un paysage de clairières pâturées : l'équilibre entre espaces ouverts et espaces fermés.

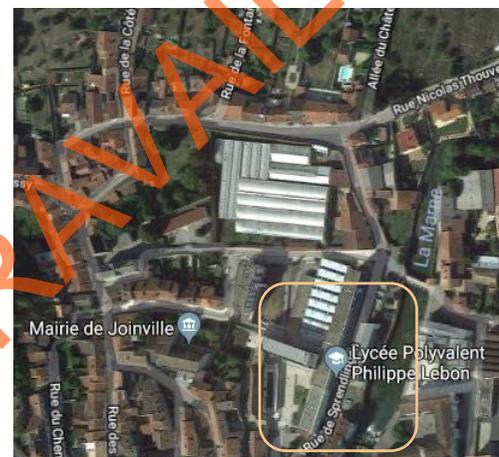
### 3.6. Les grands secteurs d'équipements

#### Grandes caractéristiques du tissu

- Des équipements (écoles, cimetière, stade, bibliothèques, etc.), situés dans les tissus centraux.
- Une répartition concentrée sur la commune de Joinville.
- Des équipements implantés sur des parcelles larges.



Joinville



Joinville



Poissons

DOCUMENT DE TRAVAIL  
10/2019

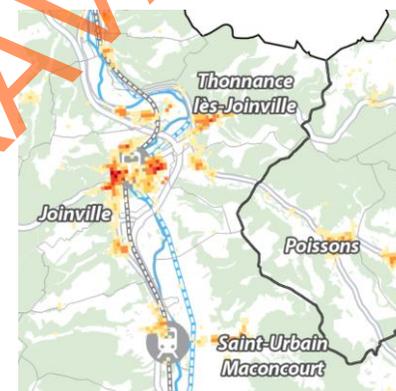
### Appréciation du potentiel d'évolution

Les emprises d'équipement constituent un gisement foncier important, dans des secteurs parfois centraux et bien desservis. Toutefois les parcelles occupées par des équipements sont actuellement très denses et ne permettent pas l'optique d'une diversification fonctionnelle ou l'introduction de nouvelles fonctions au sein de ces espaces.

### Défis

- Préserver la bonne intégration des équipements présents afin de garantir leur lisibilité et leur accessibilité aux modes actifs.
- Permettre aux équipements d'évoluer en fonction des besoins de la population.
- Maintenir et développer un maillage d'équipements de proximité sur l'ensemble du territoire.

Sur l'ensemble du territoire, la carte des densités résidentielles permet de pointer les communes où l'intensité d'habitat est la plus importante, à savoir Joinville, Thonnance-lès-Joinville, Poissons, et Saint-Urbain Maconcourt.



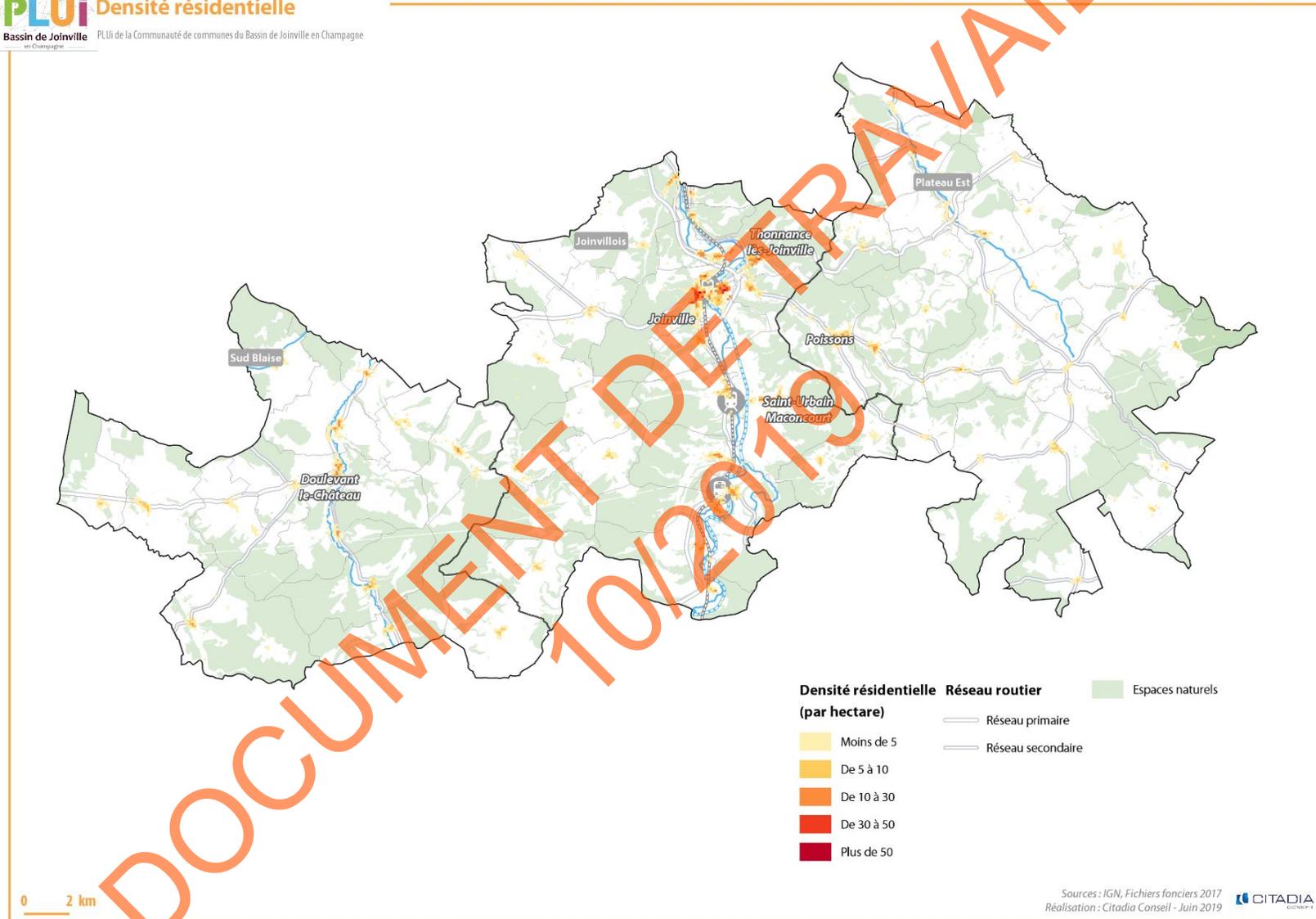
Focus de la carte suivante

Dans l'ensemble, l'intensité se concentre essentiellement le long du chemin de fer sur le Joinvillois et le long de la départementale sur le secteur Sud Blaise. Les centres bourgs des villages sont également les plus densément peuplés, comme en attestent les tâches orange foncé qui ponctuent l'ensemble du territoire de la CCBJC.

DOCUMENT 10/2019

**PLUi** Densité résidentielle

Bassin de Joinville PLUi de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



### Des tissus typiques de centralité

- Une emprise au sol importante
- Une densité plus importante
- Une implantation à l'alignement et des constructions mitoyennes
- Un bâti composé de commerces et services en rez-de-chaussée et des logements sur les étages supérieurs
- Des tissus qui accueillent une mixité fonctionnelle importante

### Des tissus résidentiels collectifs

- Une emprise au sol moins forte
- Une densité importante
- Une implantation en retrait de la voie
- Un bâti dont les hauteurs sont plus importantes (R+4/5) et généralement peu qualitatif
- Un tissu qui laisse place à des espaces de circulation plus importants mais peu exploités par les usagers
- Une monofonctionnalité du tissu

### Les centres bourgs

- Une emprise au sol importante
- Un habitat intermédiaire, souvent mitoyen
- Une implantation à l'alignement souvent le long d'un axe structurant
- Un bâti souvent ancien et caractéristique de la région, présentant parfois des signes de dégradation
- Une hauteur de bâti peu élevée (R+2+C)

### Des tissus d'activités

- Des parcelles destinées exclusivement aux activités économiques et industrielles ou commerciales
- Des activités concentrées essentiellement sur la commune de Joinville
- Une faible présence du végétal et des paysages uniformes

### Les tissus liés aux exploitations agricoles

- Des parcelles isolées des centres-bourgs
- Des constructions suivant les contraintes liées aux exploitations : hauteurs, densité
- Une architecture parfois caractéristique de la région, parfois limitée à la vocation de l'activité

### Des tissus d'équipements

- Des parcelles denses destinées exclusivement aux équipements (faible mixité fonctionnelle)
- Une architecture qui contraste avec l'environnement immédiat

### III. Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ces dix dernières années.

#### 1. Cadre juridique défini par le Code de l'Urbanisme

Selon l'article L.151-4, le rapport de présentation :

- « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du 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 urbains et architecturales,
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Selon l'article L.151-5, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

#### 2. Données de cadrage pour le territoire

##### 2.1. Consommation foncière issue de l'analyse du PLUi

Entre 2008 et 2018, 29 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés dans la CCBJC, pour une surface de plancher totale de 21 374m<sup>2</sup>. Cette consommation d'espaces se répartit de la manière suivante au sein des sous-secteurs de la CCBJC :

- Joinvillois : 16 hectares (14 468m<sup>2</sup> de SDP créés, soit en moyenne 9% d'emprise bâtie sur l'ensemble des parcelles).
- Plateau Est : 7,1 hectares (3916m<sup>2</sup> de SDP créés, soit en moyenne 5,5% d'emprise bâtie sur l'ensemble des parcelles).
- Sud-Blaise : 5,8 hectares (2983m<sup>2</sup> de SDP créés, soit en moyenne 5% d'emprise bâtie sur l'ensemble des parcelles).

Les communes ayant consommé le plus d'espaces durant les dix dernières années sont Rupt (2,6 hectares pour 1833m<sup>2</sup> de SDP), Saint-Urbain-Maconcourt (2,5 hectares pour 2568m<sup>2</sup> de SPD créés) et Poissons (2,38 hectares pour 1275m<sup>2</sup> de SDP créés).

7 permis d'aménager ont été lancés durant les dix dernières années au sein de la CCBJC, dont 5 à fonction résidentielle et 2 à fonction économique.

##### 2.2. Consommation foncière issue de l'analyse du SCoT Nord-Haute-Marne

En attente des données du SCoT