

MOBILITÉ

PATRIMOINE

AGRICULTURE



Bassin de Joinville

en Champagne

3/ Orientations d'aménagement et de programmation



3A/ OAP sectorielles

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

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

HABITAT

Opposabilité au tiers	7
Articulation avec le règlement écrit et graphique	8
Introduction	10
Dispositions générales	17
OAP d'Autigny-le-Petit.....	20
I. Localisation du secteur d'OAP	20
OAP de Baudrecourt.....	21
I. Localisation du secteur d'OAP	21
II. Principes d'aménagement	22
OAP de Blécourt	24
I. Localisation du secteur d'OAP	24
OAP de Blumeray	25
I. Localisation du secteur d'OAP	25
OAP de Bouzancourt.....	26
I. Localisation du secteur d'OAP	26
II. Principes d'aménagement	27
III. Principes d'aménagement	29
OAP de Brachay.....	31
I. Localisation du secteur d'OAP	31
II. Principes d'aménagement	32
OAP de Busson	34
I. Localisation et vocation.....	34
II. Principes d'aménagement	35
OAP de Chambrancourt	37
I. Localisation et vocation.....	37
OAP de Chatonrupt-Sommermont	38
I. Localisation et vocation.....	41
OAP Charmes-la-Grande	38
I. Localisation du secteur d'OAP	38
II. Principes d'aménagement	39
OAP de Dommartin-le-Saint-Père	42

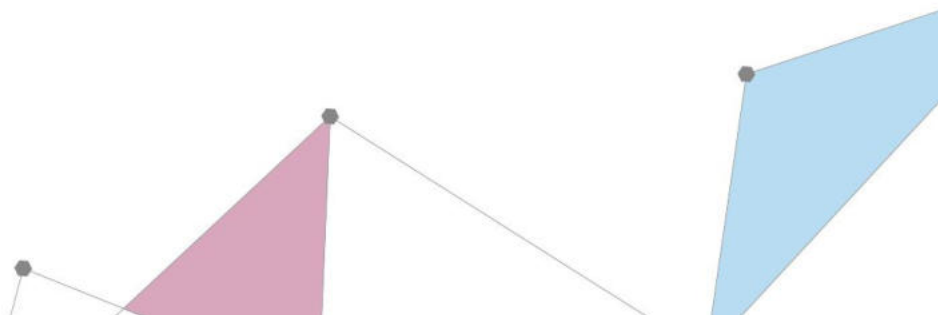
I. Localisation du secteur d'OAP	42
II. Principes d'aménagement	43
OAP de Donjeux	45
I. Localisation du secteur d'OAP	45
II. Principes d'aménagement	46
III. Principes d'aménagement	48
OAP de Doulevant-le-Château	50
I. Localisation et vocation.....	50
II. Principes d'aménagement	51
OAP d'Echenay.....	53
I. Localisation du secteur d'OAP	53
II. Principes d'aménagement	54
OAP d'Epizon.....	56
I. Localisation du secteur d'OAP	56
II. Principes d'aménagement	57
OAP de Flammerécourt.....	59
I. Localisation du secteur d'OAP	59
II. Principes d'aménagement	60
OAP de Fronville	62
I. Localisation du secteur d'OAP	62
OAP de Germay	63
I. Localisation du secteur d'OAP	63
II. Principes d'aménagement	64
OAP de Guindrecourt-aux-Ormes.....	66
I. Localisation du secteur d'OAP	66
II. Principes d'aménagement	67
OAP de Gudmont-Villiers.....	69
I. Localisation du secteur d'OAP	69
II. Principes d'aménagement	70
OAP de Joinville	72
I. Localisation des secteurs d'OAP.....	72

II. Principes d'aménagement	73
OAP de Lezéville	77
I. Localisation et vocation.....	77
OAP de Mathons	79
I. Localisation et vocation.....	79
OAP de Mussey-sur-Marne	80
I. Localisation et vocation.....	80
II. Principes d'aménagement	81
OAP de Noncourt-sur-le-Rongeant	83
I. Localisation du secteur d'OAP	83
OAP de Nully	85
I. Localisation du secteur d'OAP	85
II. Principes d'aménagement	86
OAP de Paroy-sur-Saulx	91
I. Localisation et vocation.....	91
OAP de Poissons	92
I. Localisation du secteur d'OAP	92
OAP de Rupt.....	93
I. Localisation du secteur d'OAP	93
II. Principes d'aménagement	94
OAP de Saily	96
I. Localisation et vocation.....	96
OAP de Saint-Urbain-Maconcourt.....	97
I. Localisation du secteur d'OAP	97
II. Principes d'aménagement	99
III. Principes d'aménagement	101
OAP de Saudron	103
I. Localisation et vocation.....	103
II. Principes d'aménagement	105
OAP de Suzannecourt.....	110
I. Localisation du secteur d'OAP	110

II. Principes d'aménagement	111
OAP de Thonnance-les-Joinville.....	115
I. Localisation du secteur d'OAP	115
II. Principes d'aménagement	116
OAP de Thonnance-les-Moulins	118
I. Localisation et vocation.....	118
OAP de Vecqueville	119
I. Localisation du secteur d'OAP	119
II. Principes d'aménagement	120
OAP « secteur d'aménagement » de Saudron	122
I. Préambule	122
II. Localisation et caractéristiques du site	123
III. Contexte et objectifs	126
IV. Principes d'aménagement	127

1

Préambule



Le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de :

- Favoriser un urbanisme de projet,
- Améliorer la qualité des projets.

Le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne inscrit des OAP sur de nombreux sites, qui correspondent aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), donc des potentiels de développement à court terme et dont la taille, l'inscription dans le tissu urbain ou la complexité nécessite un encadrement particulier.

Opposabilité au tiers

L'OAP se positionne en complémentarité des règlements écrits et graphiques pour leur donner du sens et de la force. Elle apporte une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du territoire.

L'OAP a une vertu pédagogique qui cherche à expliquer les orientations recherchées par le projet de PLUi, et elle invite le pétitionnaire à se projeter au-delà du « déjà présent ».

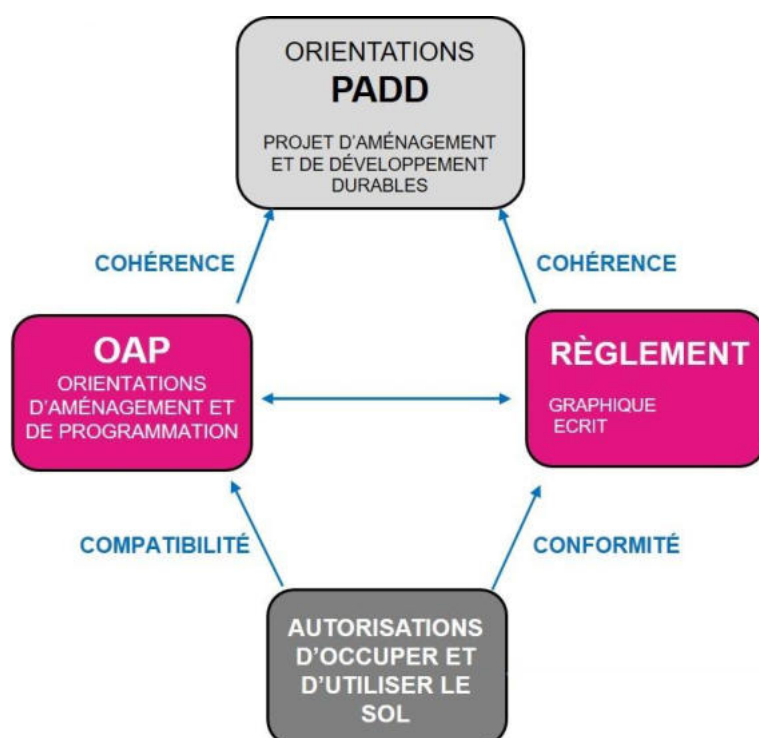
Les OAP s'appliquent sur des secteurs définis et s'opposent aux projets de construction et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer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

Articulation avec le règlement écrit et graphique

L'OAP se positionne en complémentarité des règlements écrits et graphiques pour leur donner du sens et de la force. Elle apporte une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du territoire.

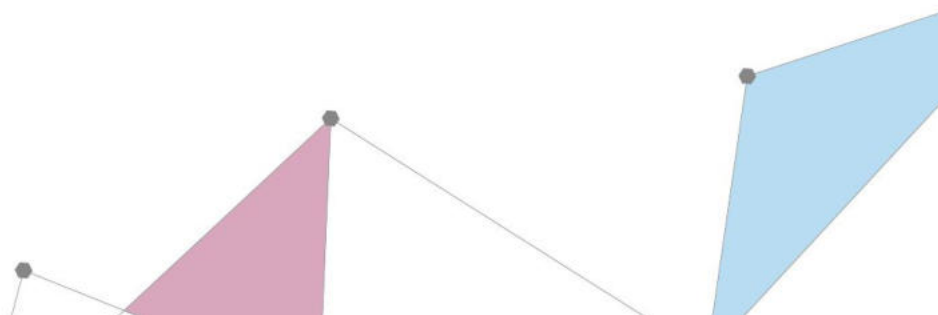
L'OAP a une vertu pédagogique qui cherche à expliquer les orientations recherchées par le projet de PLUi, et elle invite le pétitionnaire à se projeter au-delà du « déjà présent ».

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



2

Les OAP sectorielles



Introduction

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne compte 56 OAP sectorielles, réparties sur 36 communes.

48 d'entre elles sont à vocation d'habitat, 6 à vocation économique, et 2 à vocation touristique.

Parmi les OAP à vocation économique, une d'entre elle est une OAP « secteur d'aménagement » : celle-ci est située sur la commune de Saudron.

Contenu des OAP

Toutes les OAP sont concernées par une carte de localisation qui flèche également la **vocation** des secteurs concernés.

Parmi les secteurs d'OAP sectorielles, il est possible de distinguer 2 types :

- Les OAP « **court terme** » et « **moyen terme** » situées sur les zones U et 1AU : elles font l'objet de principes d'aménagement et d'un schéma d'orientations.
- Les OAP « **long terme** » situées sur des zones 2AU : celles-ci ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement explicitées.

Les secteurs d'OAP sectorielles sont concernés par des **orientations communes**, qui font l'objet d'une partie « Dispositions générales » :

- Les orientations qui y sont présentées s'appliquent par défaut à toutes les OAP sectorielles « court terme » et « moyen terme ». A cet effet, un renvoi à cette partie est explicité dans les thématiques concernées avec la phrase suivante « Se référer aux dispositions générales ».
- Elles ne s'appliquent donc pas aux OAP sectorielles « long terme » et aux OAP « secteurs d'aménagement » qui ont leurs orientations propres.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne concernent les secteurs suivants :

OAP « secteurs d'aménagement » au titre du R. 151-8° du Code de l'urbanisme :

- OAP n°31 : Parc d'activités d'intérêt régional « Parc' Innov » en lien avec le projet CIGEO.

A ce titre, les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Cette OAP définit les principes visant à la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

OAP « sectorielles » au titre de l'article R. 151-6° du Code de l'urbanisme :

- La localisation et la vocation des secteurs sont détaillés pour l'ensemble des périmètres d'OAP.
- Les principes d'aménagement sont détaillés pour les secteurs OAP situés sur des zones U ou 1AU.

Tableau récapitulatif du nombre d'OAP par communes :

Communes	Activités	Habitat	Tourisme	Total général
Autigny-le-Petit		1		1
2AU		1		1
Baudrecourt		1		1
UB		1		1
Blécourt		1		1
2AU		1		1
Blumeray		1		1
2AU		1		1
Bouzancourt		2		2
1AU		1		1
UB		1		1
Brachay		2		2
1AU		1		1
2AU		1		1
Busson		2		2
1AU		1		1
2AU		1		1
Chambroncourt		1		1
2AU		1		1
Charmes-la-Grande		1		1
UA2		1		1
Chatonrupt-Sommermont		1		1
2AU		1		1

Dommartin-le-Saint-Père		1		1
UB		1		1
Donjeux		2		2
UA2		1		1
UB		1		1
Doulevant-le-Château		1		1
UB		1		1
Échenay		1		1
UA2		1		1
Épizon		1		1
UA2		1		1
Flammerécourt		1		1
1AU		1		1
Fronville		1		1
2AU		1		1
Germay		1		1
UA2		1		1
Gudmont-Villiers		1		1
UB		1		1
Guindrecourt-aux-Ormes		2		2
2AU		1		1
UA2		1		1
Joinville		3		3
1AU		1		1
2AU		1		1
UB		1		1
Lezéville		2		2
2AU		2		2
Mathons		1		1
2AU		1		1
Mussey-sur-Marne		1		1
UA2		1		1
Noncourt-sur-le-Rongean		1	1	2
2AU		1		1
2AUT			1	1
Nully	1	1	1	3
1AU		1		1
1AUE	1			1
1AUT			1	1
Paroy-sur-Saulx		1		1
2AU		1		1
Poissons		1		1
2AU		1		1
Rupt		2		2
1AU		1		1
2AU		1		1
Sailly		1		1
2AU		1		1
Saint-Urbain-Maconcourt		3		3

1AU		1		1
2AU		1		1
UB		1		1
Saudron	2	2		4
1AU		1		1
1AUEpi	1			1
1AUYcigeo	1			1
2AU		1		1
Suzannecourt	2	1		3
1AU		1		1
1AUE	1			1
2AUE	1			1
Thonnance-lès-Joinville		1		1
1AU		1		1
Thonnance-les-Moulins		1		1
2AU		1		1
Vecqueville	1	1		2
2AU				1
UEi	1	1		1
Total	6		2	56

Tableau des OAP concernées par des enjeux de sensibilité environnementale

Zonage	Nom de la commune	Réservoir de biodiversité	Migrations	Risques industriels	Sites et sols pollués	Occupation du sol	Patrimoine MH	Interface	Co-visibilité éoliennes	Remontées de nappes	Transport de matières dangereuses	Nuisances agricoles	Corridors	Sensibilité protection/périmètre	Captage eau potable	Périmètre de Protection de Captage	Zone humide	Co-visibilités lignes THT et HT	Zone inondable – débordement du cours	Aléa retrait et gonflement des argiles	Mouvement de terrain et cavités souterraines	Nuisances sonores
2AU	AUTIGNY-LE-PETIT																					
2AU	BLECOURT																					
2AU	BLUMERAY																					
1AU	BOUZANCOURT																					
1AU	BRACHAY																					
2AU	BRACHAY																					
2AU	BUSSON																					
1AU	BUSSON																					
2AU	CHAMBRONCOURT																					
2AU	CHATONRUPT-SOMMERMONT																					
1AU	FLAMMERE COURT																					
2AU	FRONVILLE																					
2AU	GUINDRE COURT-AUX-ORMES																					
1AU	JOINVILLE																					
2AU	JOINVILLE																					
2AU	LEZEVILLE																					

Zonage	Nom de la commune	Réservoir de biodiversité	Migrations	Risques industriels	Sites et sols pollués	Occupation du sol	Patrimoine MH	Interface	Co-visibilité éoliennes	Remontées de nappes	Transport de matières dangereuses	Nuisances agricoles	Corridors	Sensibilité protection/périmètre	Captage eau potable	Périmètre de Protection de Captage	Zone humide	Co-visibilités lignes THT et HT	Zone inondable – débordement du cours	Aléa retrait et gonflement des argiles	Mouvement de terrain et cavités souterraines	Nuisances sonores
2AU	LEZEVILLE																					
2AU	MATHONS																					
2AU	MATHONS																					
2AU	NONCOURT-SUR-LE-RONGEANT																					
2AUT	NONCOURT-SUR-LE-RONGEANT																					
1AUE	NULLY																					
1AU	NULLY																					
1AUT	NULLY																					
2AU	PAROY-SUR-SAULX																					
2AU	POISSONS																					
1AU	RUPT																					
2AU	RUPT																					
2AU	SAILLY																					
1AU	SAINT-URBAIN-MACONCOURT																					
2AU	SAINT-URBAIN-MACONCOURT																					
1AUEpi	SAUDRON																					

Zonage	Nom de la commune	Réservoir de biodiversité	Migrations	Risques industriels	Sites et sols pollués	Occupation du sol	Patrimoine MH	Interface	Co-visibilité éoliennes	Remontées de nappes	Transport de matières dangereuses	Nuisances agricoles	Corridors	Sensibilité protection/périmètre	Captage eau potable	Périmètre de Protection de Captage	Zone humide	Co-visibilités lignes THT et HT	Zone inondable – débordement du cours	Aléa retrait et gonflement des argiles	Mouvement de terrain et cavités souterraines	Nuisances sonores
1AUyc	SAUDRON																					
1AU	SAUDRON																					
2AU	SAUDRON																					
1AU	SUZANNECOU RT																					
2AUE	SUZANNECOU RT																					
1AUE	SUZANNECOU RT																					
1AU	THONNANCE- LES-JOINVILLE																					
2AU	THONNANCE- LES-MOULINS																					
2AU	VECQUEVILLE																					

Dispositions générales

Vocation prévisionnelle des espaces

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Pour les zones concernées par des temporalités différentes sur une commune, la première zone devra atteindre une occupation de l'ordre de 80% pour que la seconde zone puisse être ouverte à l'urbanisation.

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

QUALITÉ URBAINE DU PROJET ET FORMES URBAINES

- Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement, et veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique.
- Favoriser la mixité de typologie des formes urbaines dans les projets d'aménagement d'ensemble (en cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées).

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

ESPACES VERTS, PAYSAGE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Pour les secteurs concernés par la plantation de « franges paysagères », la hauteur des haies constitutives de ces franges devra être d'une hauteur minimale de 1,5 mètres.
- Pour les secteurs concernés par une zone humide potentielle, délimiter précisément les zones humides en amont des projets et, le cas échéant, éviter leur emprise dans le cadre des futurs aménagements.
- Favoriser la végétalisation des clôtures, éviter le recours aux haies monospécifiques et permettre le passage de la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux.
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés ou recyclables ainsi que les matériaux locaux.
- Maintenir des espaces de pleine-terre.

- Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.
- Dans le cadre des plantations :
 - Privilégier des plantations multi-strates,
 - Sélectionner des essences locales et diversifiées,
 - Interdire l'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible par la conception bioclimatique.
- Développer l'énergie solaire photovoltaïque et thermique, et ce en priorité en toiture (habitations, zones d'activités et commerciales, bâti agricole...).

GESTION DE L'EAU

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

GESTION DES DECHETS

- Prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets, et qui répondent aux exigences de l'autorité compétente.
- Favoriser la réutilisation de matériaux sur place pour la construction ou l'aménagement des espaces extérieurs.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Adapter le bâti afin de limiter le risque de retrait et gonflement d'argile.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

MODES DOUX

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

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

OAP d'Autigny-le-Petit

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Baudrecourt

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n° 20 situé sur la commune de Baudrecourt a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 4 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (n°20)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Créer une frange paysagère et favoriser la plantation de linéaire ligneux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Organiser l'entrée et la sortie vers et depuis le secteur depuis la RD173 (Rue Grande rue) avec la création d'un accès.



OAP de Blécourt

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Blumeray

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Bouzancourt

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°21 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 1 logement.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté

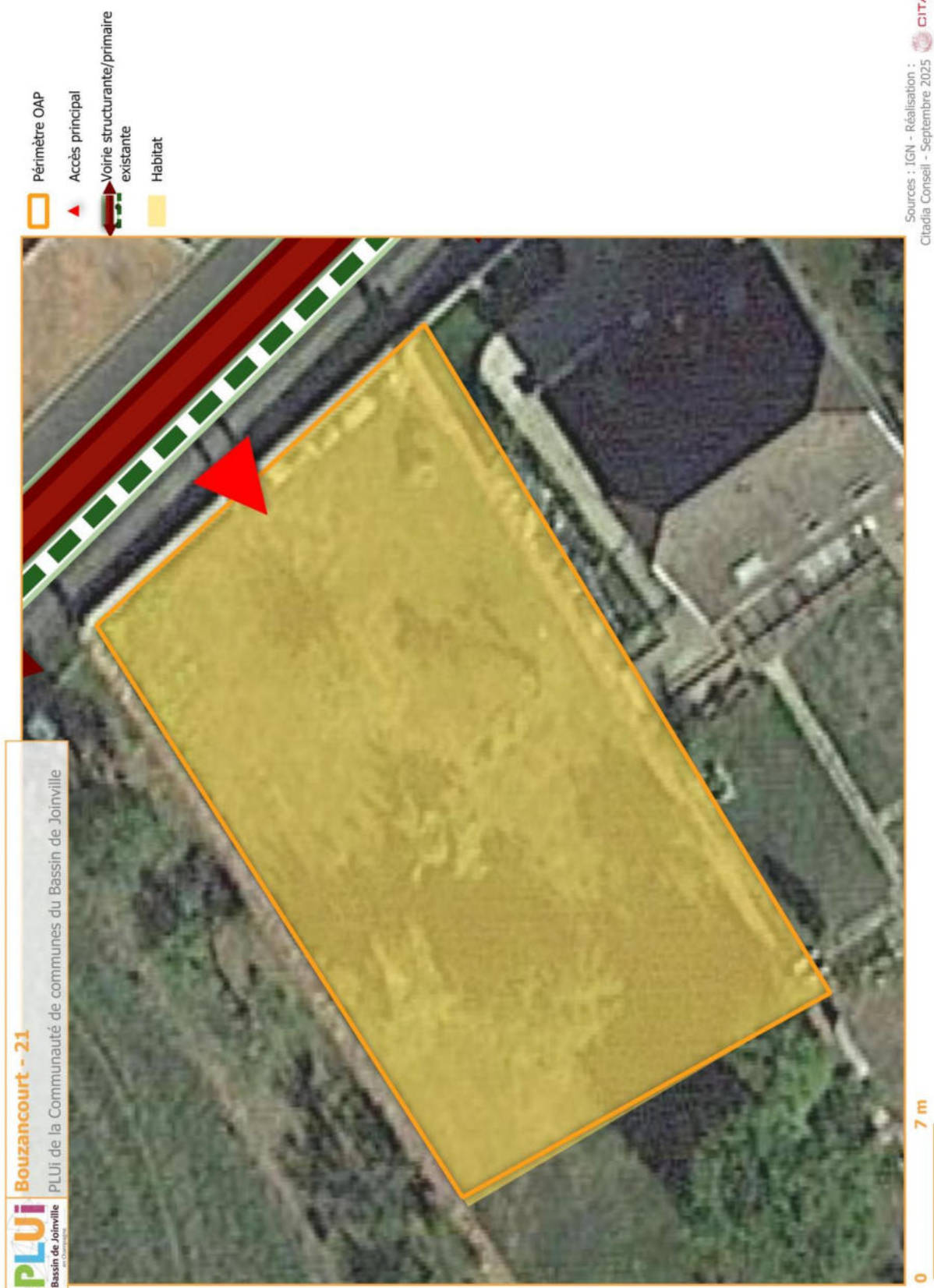
Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Créer une frange paysagère et favoriser la plantation de linéaire ligneux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser l'accès principal par la route de Colombey.

Assurer des liaisons douces via la route de Colombey.



III. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°30 situé en zone UB de la commune de Bouzancourt a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 2 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Favoriser le maintien des espaces arborés présents et conforter les alignements d'arbres le long des voies et à proximité des habitations afin d'obtenir une zone de transition.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Créer une frange paysagère et favoriser la plantation de linéaire ligneux.

Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre = ici minimum de 60% de l'unité foncière.
- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.

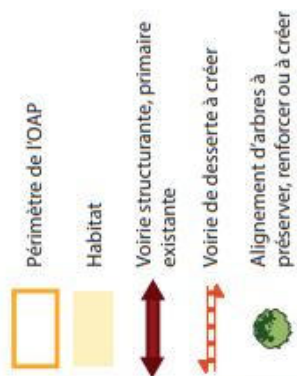
Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Prendre en compte autant que possible les principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers

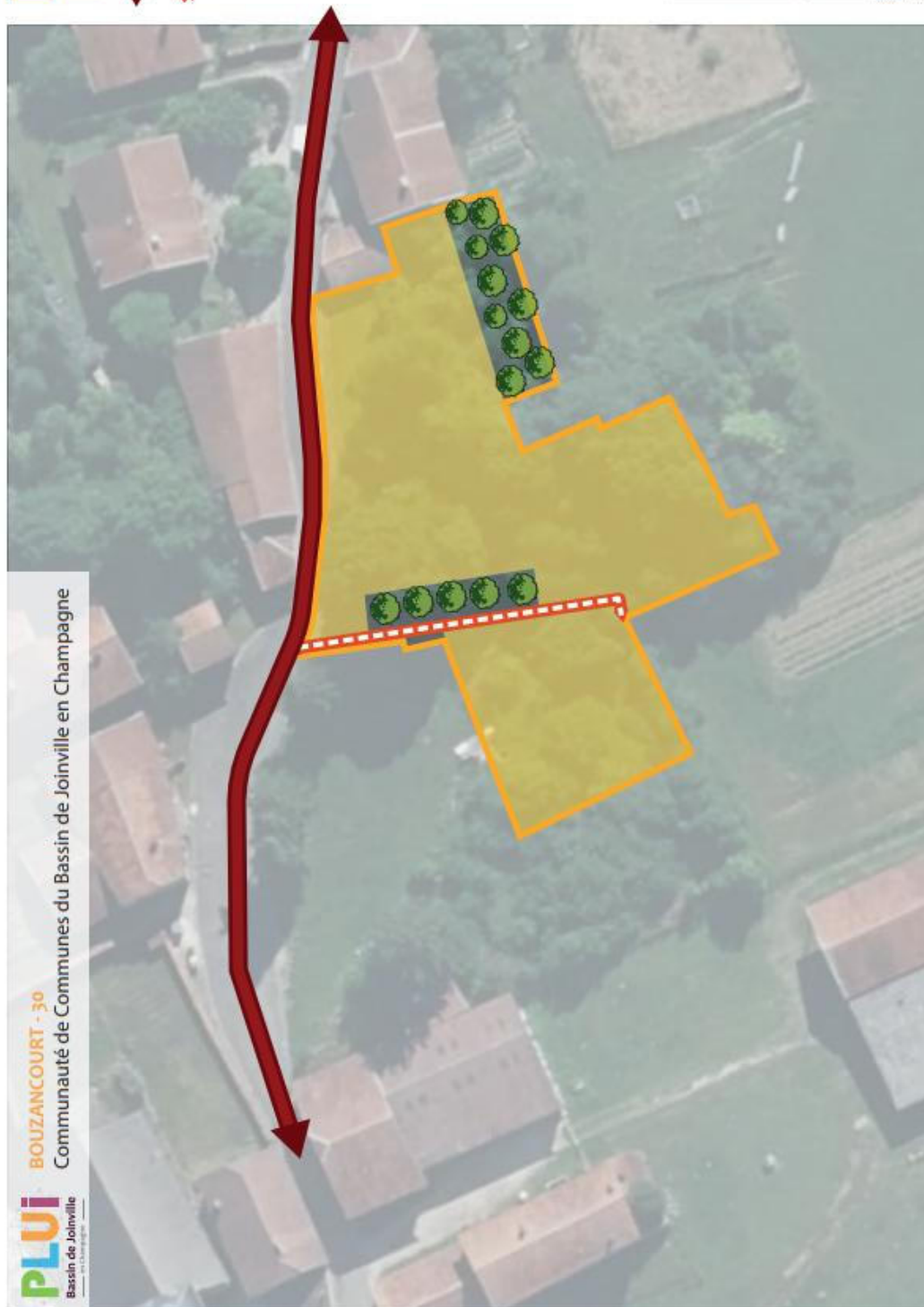
Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres de haut jet, par des plantations nouvelles en fond de parcelle afin de constituer une interface avec les espaces agricoles.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser l'accès principal à partir de la rue des Corées.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Brachay

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°37 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 2 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Créer une frange paysagère et favoriser la plantation de linéaire ligneux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

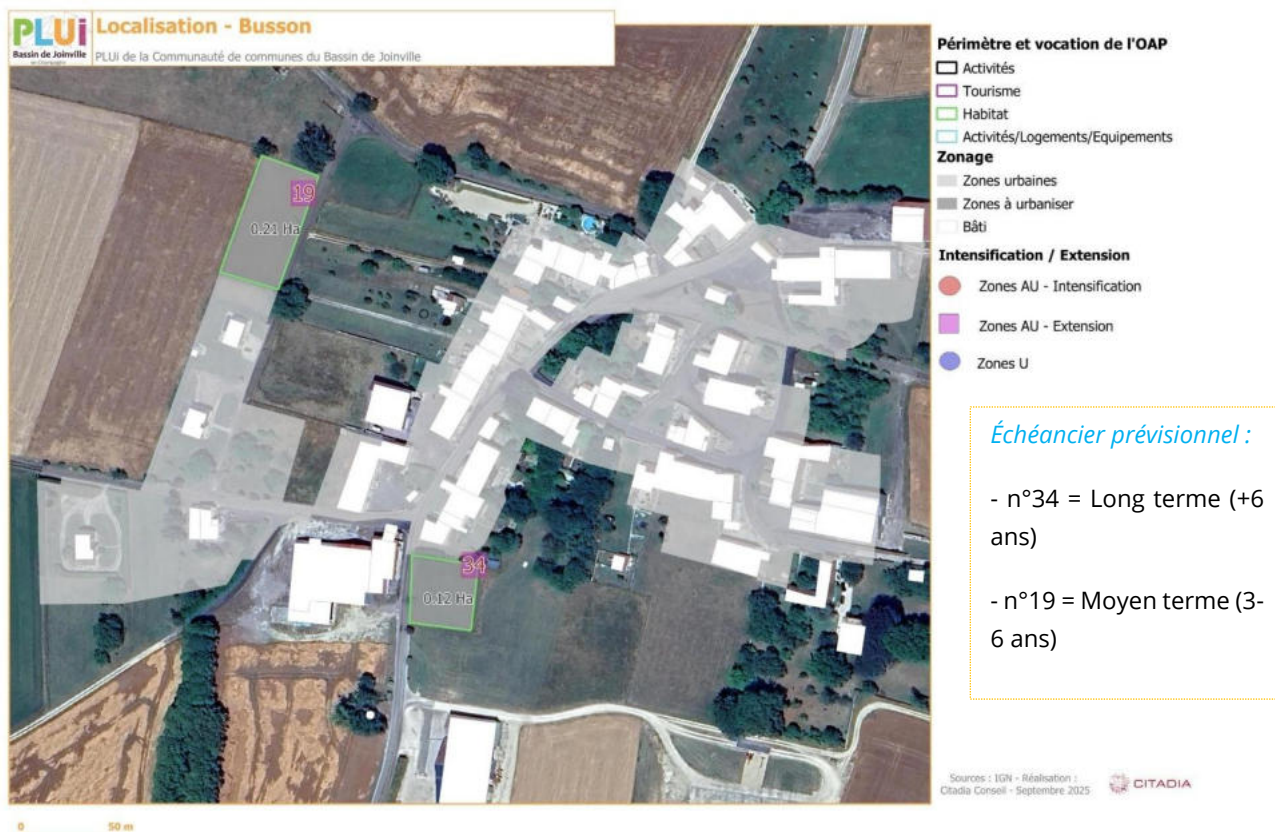
Réaliser l'accès principal à partir du chemin de la Malassise.

Assurer des liaisons douces via le chemin de la Malassise.



OAP de Busson

I. Localisation et vocation



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°19 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 2 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (OAP n°19)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

A l'ouest du secteur d'OAP, une frange paysagère devra être réalisée afin d'améliorer la transition entre les espaces urbains et agricoles.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser les deux accès principaux à partir du chemin des Roches.

Le chemin des Roches devra être requalifié afin d'être adapté au futur projet.

Assurer des liaisons douces via le chemin des Roches.



OAP de Chambrancourt

I. Localisation et vocation



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP Charmes-la-Grande

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°36 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 2 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir une transition avec l'espace public d'une part et les espaces naturels mitoyens.

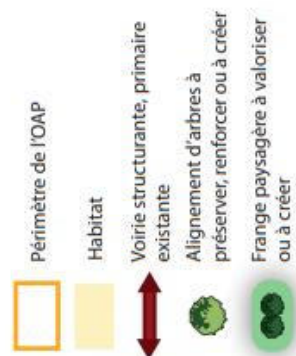
Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Créer une frange paysagère et favoriser la plantation de linéaire ligneux.

A l'Est de l'OAP, une frange paysagère devra être réalisée afin d'améliorer la transition entre les espaces urbains et naturels. La transition avec les espaces bâtis sera matérialisée par une haie, de plus un chemin borde cette partie du terrain.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Deux accès sont possibles à partir de voies existantes, la rue des Deux écoles et la rue de Morancourt.

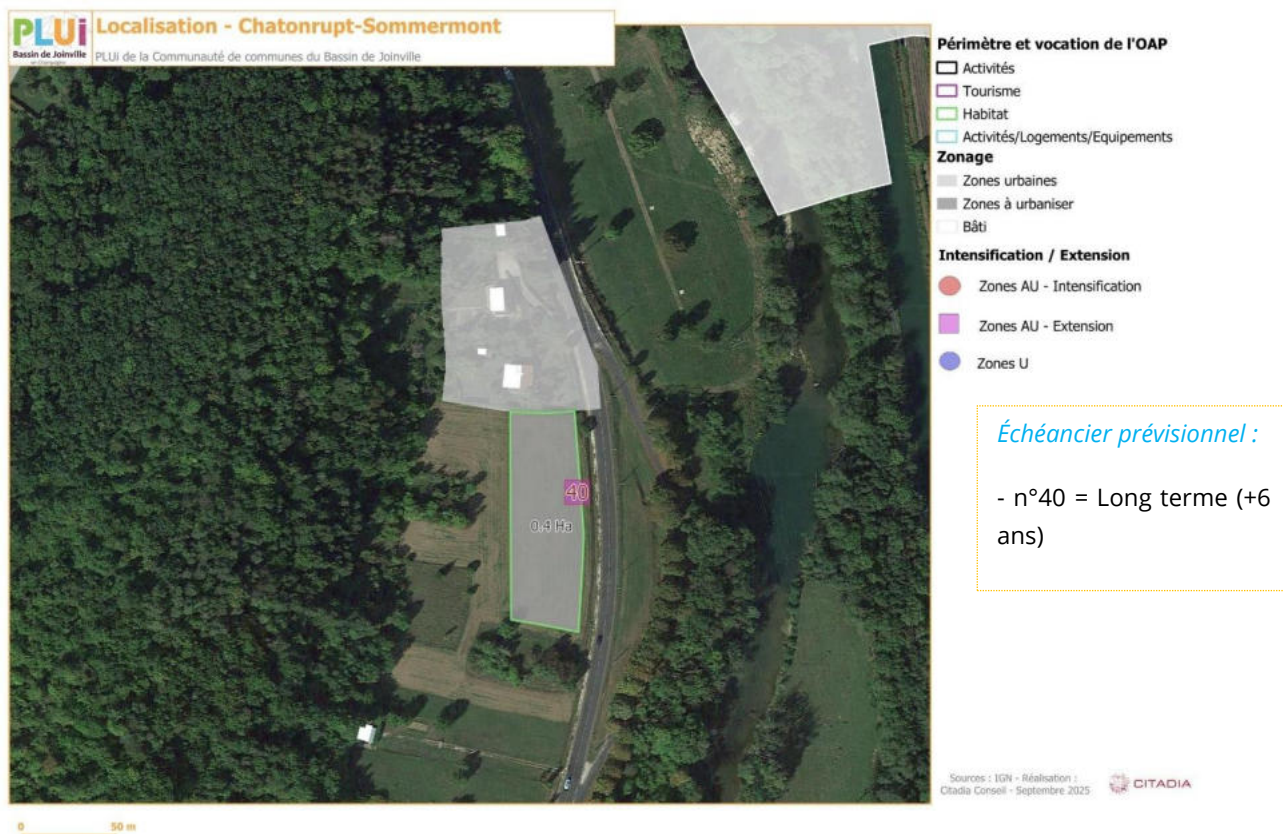


Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Chatonrupt-Sommermont

I. Localisation et vocation



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Dommartin-le-Saint-Père

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°26 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 4 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (n°26)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir une transition avec l'espace public de qualité et sécurisée.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

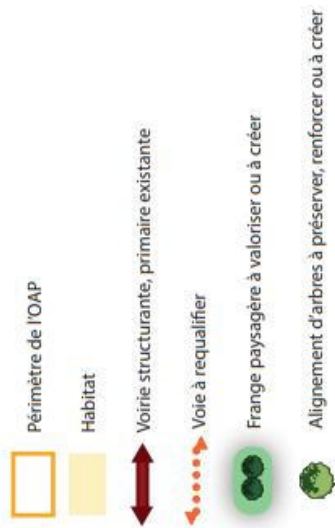
Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

A l'Est de l'OAP une frange paysagère devra être réalisée afin d'améliorer la transition entre les espaces urbains et agricoles.

A l'Ouest de l'OAP un alignement d'arbres est à prévoir, pour assurer la transition avec les habitation voisines.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser l'accès principal à partir de rue Saint-Martin.



Sources : IGN
Réalisation : CCB/JC - Novembre 2025



OAP de Donjeux

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°32 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 7 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir une transition avec l'espace public de qualité et sécurisée.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

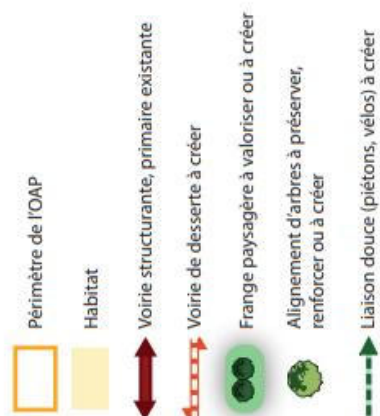
Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

A l'Est de l'OAP une frange paysagère devra être réalisée afin d'améliorer la transition entre les habitations et l'équipement public voisin.

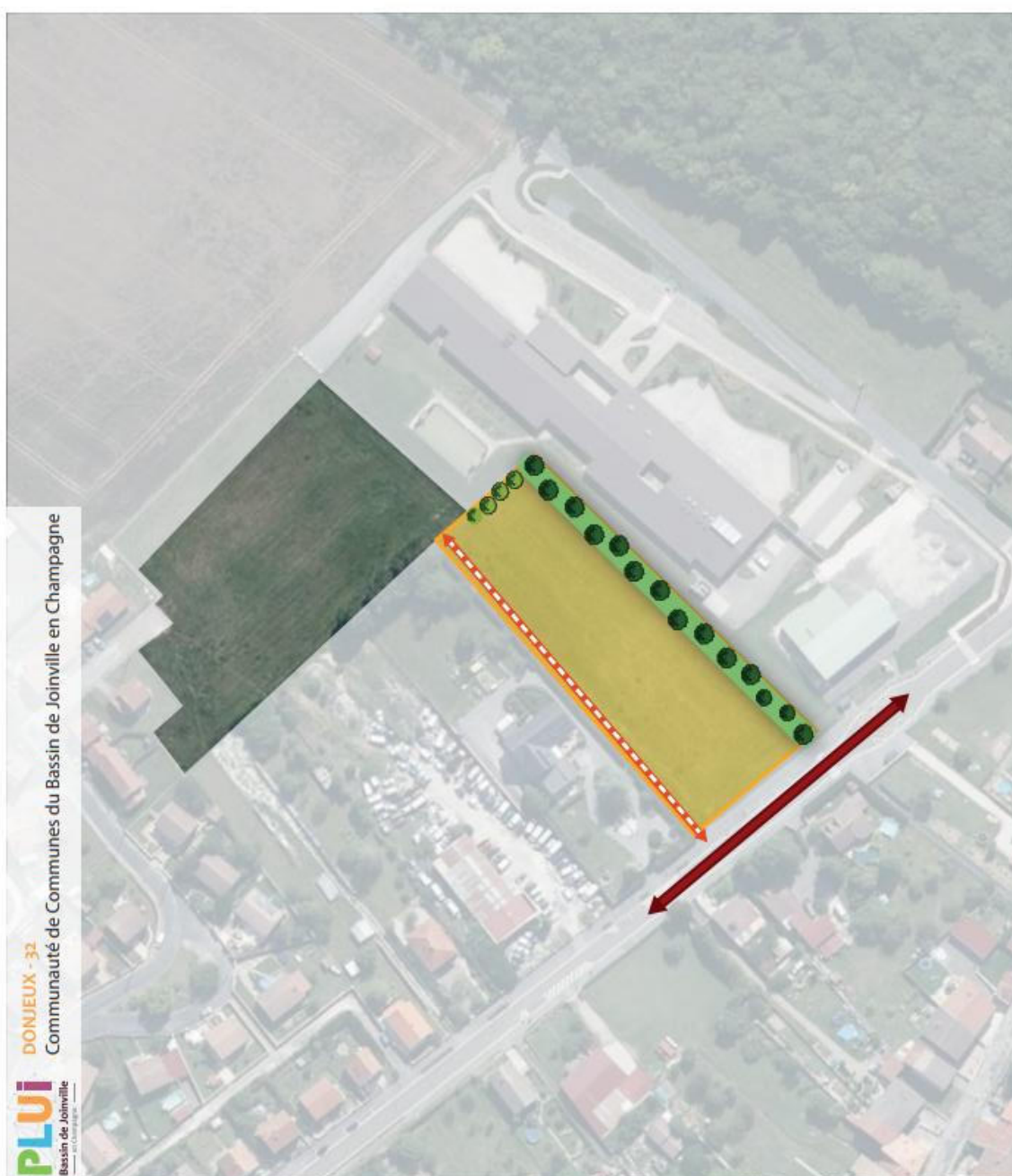
Au Nord de l'OAP un alignement d'arbres est à prévoir, pour assurer la transition l'équipement sportif situé à proximité immédiate.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser l'accès principal à partir de la route de Doulaincourt.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



III. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°46 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 7 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir une transition avec l'espace public de qualité et sécurisée.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

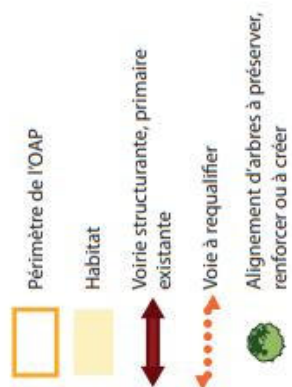
Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

A l'Est de l'OAP une frange paysagère devra être réalisée afin d'améliorer la transition entre les habitations et l'équipement public voisin.

Au Nord de l'OAP un alignement d'arbres est à prévoir, pour assurer la transition l'équipement sportif situé à proximité immédiate.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser l'accès principal à partir de la route de Doulaincourt.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



PLUI
 DONJEU - 46
 Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne

OAP de Doulevant-le-Château

I. Localisation et vocation



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur n°47 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 6 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Réaliser un espace public à aménager à l'entrée du site de projet pour connecter cet espace au tissu pavillonnaire existant.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

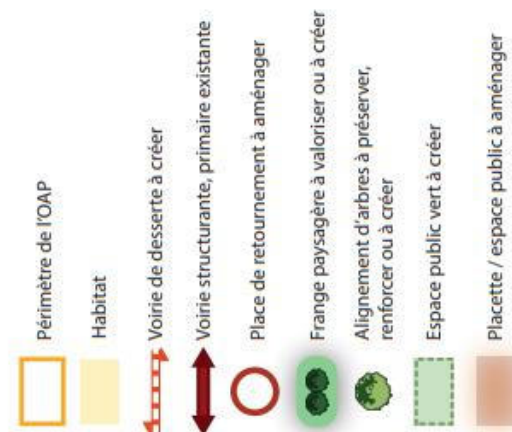
Créer une frange paysagère au Nord de l'OAP afin de créer une transition paysagère entre les espaces urbains et naturels.

Favoriser la création de haies et/ou d'alignements d'arbres au Sud et à l'Est de l'OAP pour faciliter la transition avec les espaces déjà urbanisés.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Créer une voie de desserte double sens interne au site dont l'entrée et la sortie s'organiseront en lien avec la rue du lotissement le Château.

Mettre en place un dispositif d'assainissement conforme.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP d'Echenay

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°16 a vocation à accueillir de l'activité, des logements ou de l'équipement.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (OAP N°16)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Prévoir une transition avec l'espace public de qualité et sécurisée.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Créer une frange paysagère.

Garantir la qualité environnementale du site.

Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre (ici en zone UA2 minimum de 30%) ;
- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;

Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ; Prendre en compte autant que possible les principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers ;

Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres de haut jet, par des plantations nouvelles en fond de parcelle afin de constituer une interface avec les espaces naturels voisins.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Organiser l'entrée et la sortie vers et depuis le secteur depuis la D151.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP d'Epizon

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur n°5 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 9 logements au minimum.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (OAP n°5)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Préserver les haies existantes.

Préserver un point de vue sur l'Eglise depuis la voie au Sud.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

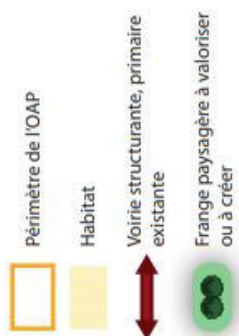
Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Profilier la voie de desserte en zone 30 où l'ensemble des circulations (voiture, piétons et cycles) s'organise sur une chaussée partagée.

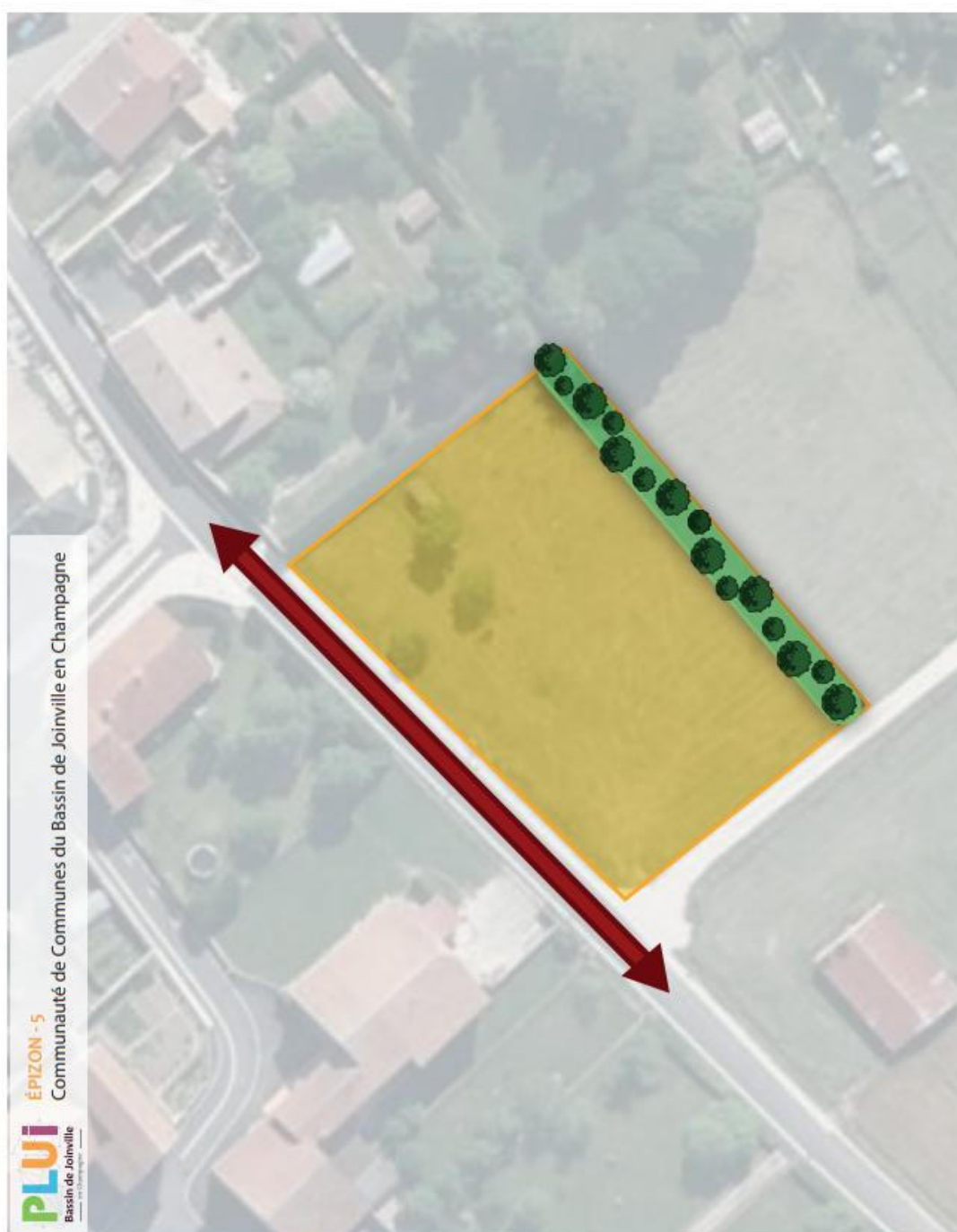
Requalifier le chemin au sud en tant que voie de desserte.

L'entrée s'organisera depuis la RD25 et la sortie depuis la RD194.

Créer une liaison douce vers le cœur de bourg.

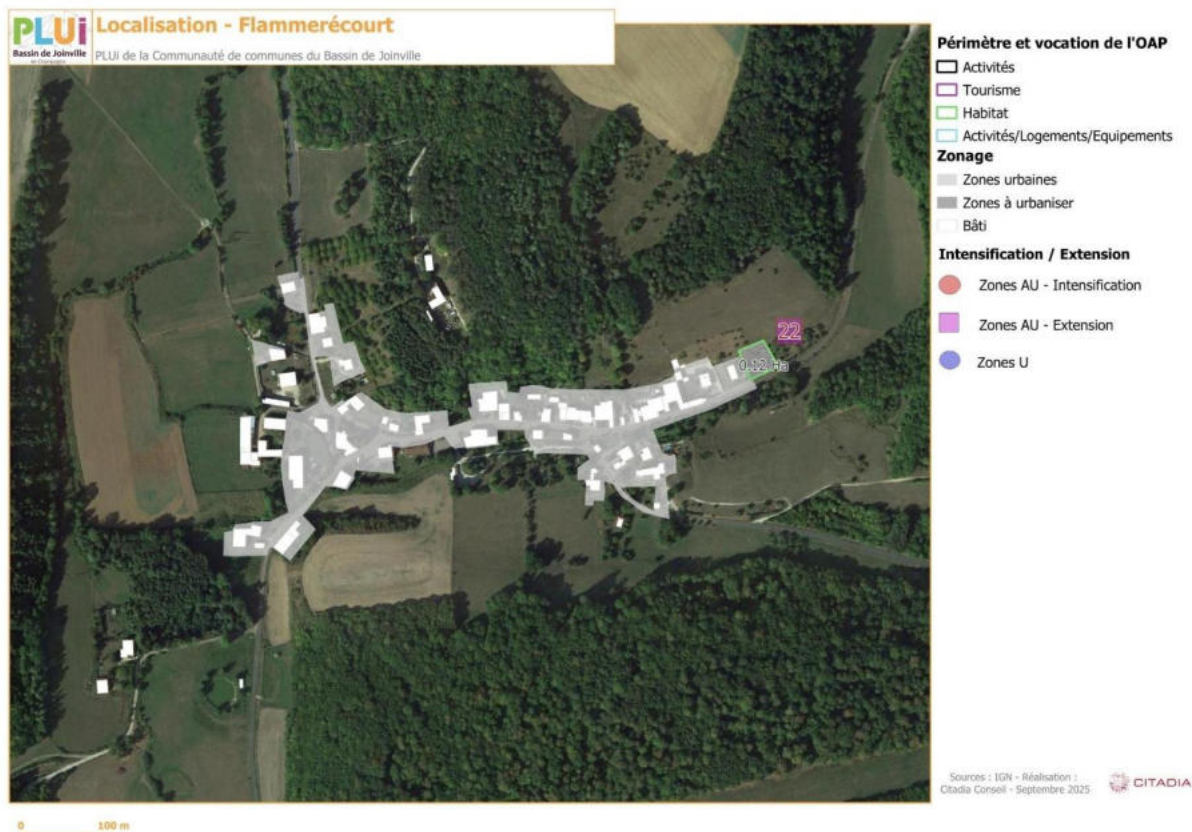


Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Flammerécourt

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°22 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 1 logement.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (n°22)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réaliser l'accès principal à partir de la route de Blécourt.

Assurer des liaisons douces via la route de Blécourt.



OAP de Fronville

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Germay

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur n°48 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 4 logements au minimum.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

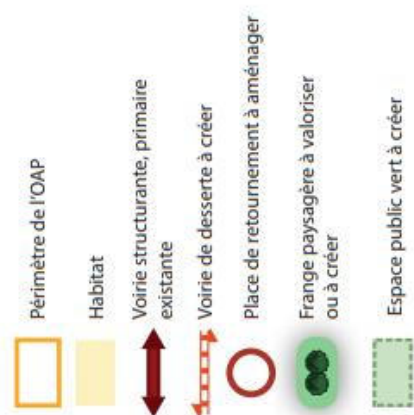
Préserver les haies existantes.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Au Sud de l'OAP, prévoir une frange paysagère pour garantir la transition entre espace urbain et espace agricole.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Organiser l'entrée et la sortie vers et depuis le secteur depuis la D427.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Guindrecourt-aux-Ormes

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°50 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 2 logements minimum.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

ESPACES PUBLICS

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Préserver les haies et arbres existants.

Créer des haies et favoriser la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

L'accès principal se fera depuis une voirie créée à partir de la RD181.



OAP de Gudmont-Villiers

I. Localisation du secteur d'OAP



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°49 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 4 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

ESPACES PUBLICS

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté.

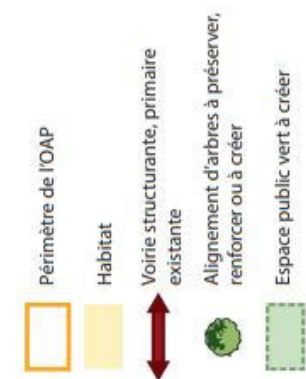
Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Préserver les haies et arbres existants.

Créer des haies et favoriser la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

L'accès principal se fera depuis une voirie créée à partir de la rue du Lotissement du Vau.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Joinville

I. Localisation des secteurs d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Programmation pour le secteur n°1 : 15 logements / ha soit 10 logements au minimum

Programmation pour le secteur n°3 : 15 logements / ha soit 46 logements au minimum

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (OAP N°1)
- ☒ 3 – 6 ans (OAP N°3)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Orientations communes aux deux secteurs

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté.

Orientations pour le secteur n°3

Autoriser l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'urbanisme transitoire peut se traduire par des constructions modulaires permettant de produire des logements tout en diversifiant l'offre.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Orientations pour le secteur n°1

Créer une frange paysagère entourant le site de projet pour limiter le vis-à-vis du tissu environnant.

Orientations pour le secteur n°3

Préserver les haies existantes.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Créer une frange paysagère sur la partie nord pour créer un retrait et une zone tampon végétale qui favoriseront l'atténuation des nuisances sonores liées à la RD60 et aux activités commerciales qui la bordent.

Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant.

Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site (pour préserver l'entrée de village paysagée).

Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre = ici minimum 50% de l'unité foncière
- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.

Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

Rechercher une gestion intelligente des eaux de pluies par la mise en place de système approprié.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Orientations communes

Profilier des rues en zone 30 où l'ensemble des circulations (voiture, piétons et cycles) s'organise sur une chaussée partagée.

Mettre en place un dispositif d'assainissement conforme.

Orientations pour le secteur n°1

Créer des liaisons douces vers l'Avenue Antoine de St-Exupéry pour faciliter la liaison vers le centre-bourg de Joinville et la Marne à l'Ouest, et vers les équipements à proximité à l'Est (Collège, centre socio-culturel, équipements sportifs).

Afin de permettre une circulation à double sens, la voirie de desserte débouchera sur une place de retournement. Prendre en compte la présence d'une aire de stationnement existante à l'Est dans le dimensionnement de l'offre de stationnement interne.

Orientations pour le secteur n°3

Créer un bouclage viaire qui permettra de desservir toutes les parcelles.

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

La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement mentionnée dans le règlement du PLUi.

L'entrée et la sortie vers et depuis le secteur s'organisera depuis la rue du Bois Sauvage et la rue de la Cotote.



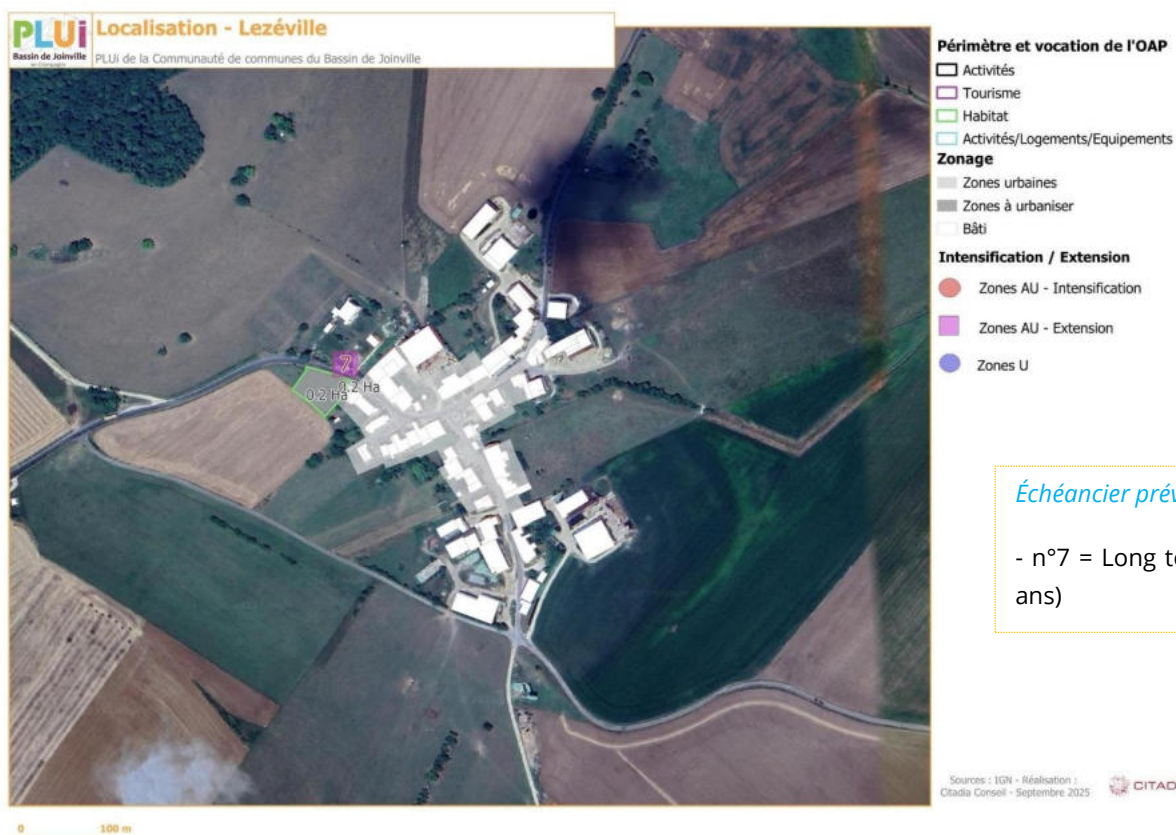
-  Périmètre OAP
-  Aire de stationnement paysagère à aménager
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haul paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat
-  Espace vert à créer



OAP de Lezéville

I. Localisation et vocation





Échéancier prévisionnel :

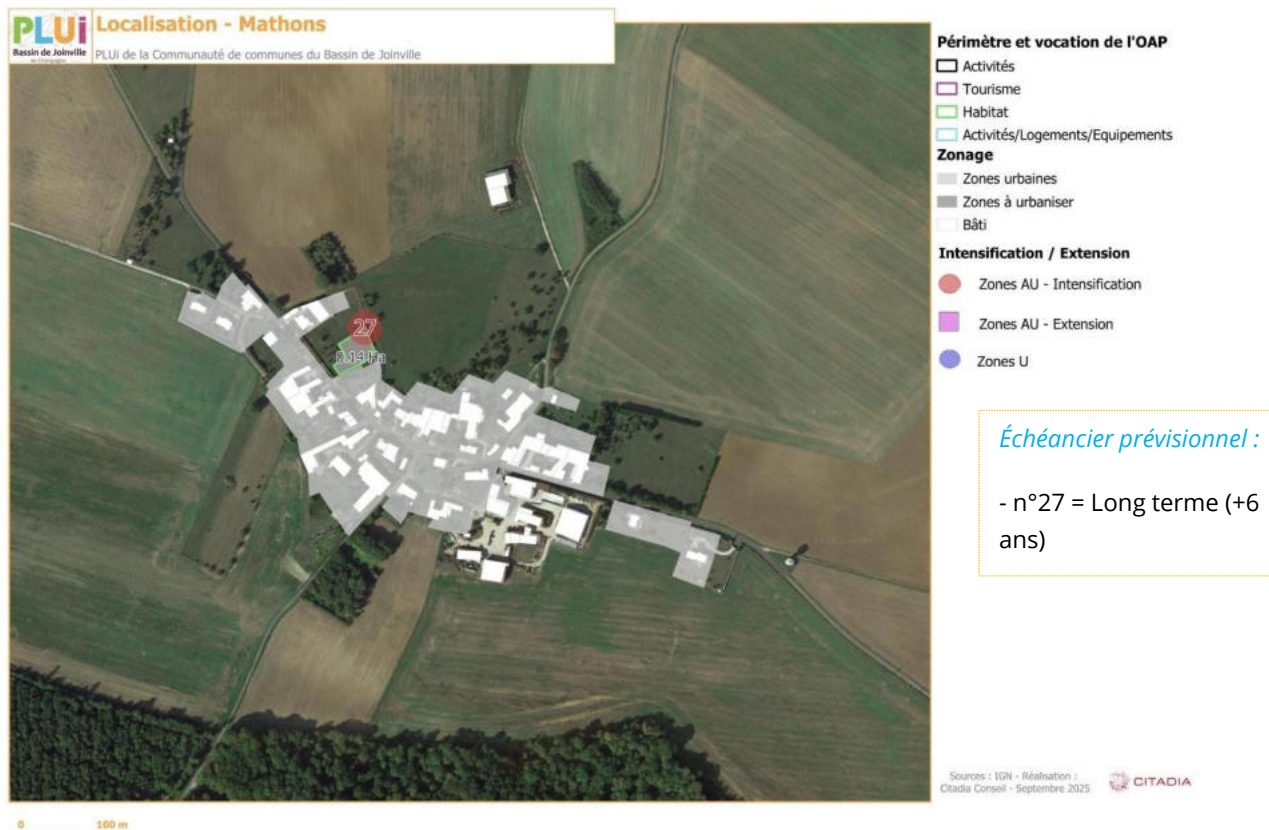
- n°7 = Long terme (+6 ans)

NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Mathons

I. Localisation et vocation

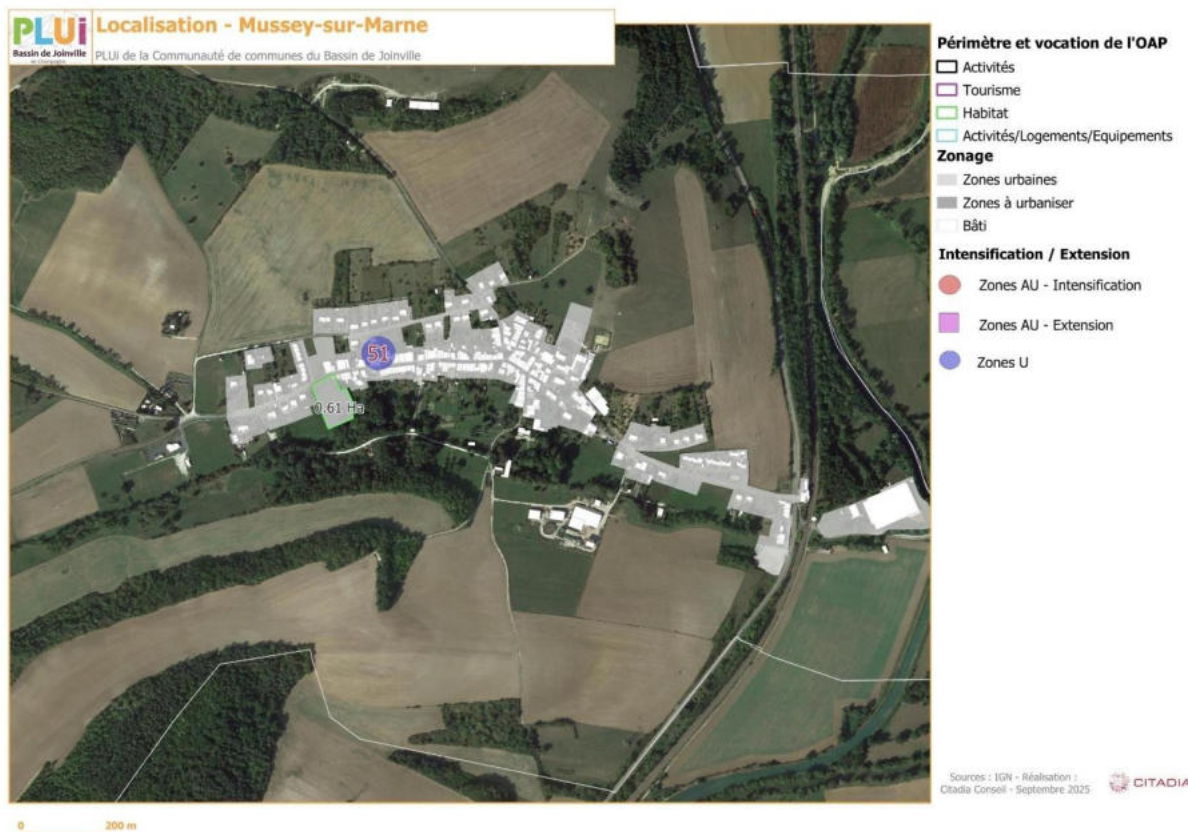


NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Mussey-sur-Marne

I. Localisation et vocation



II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°51 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 6 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (OAP n°51)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

ESPACES PUBLICS

Prévoir des espaces publics végétalisés avec du mobilier urbain adapté.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Préserver les haies et arbres existants.

Créer des haies et favoriser la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre = ici minimum de 60% de l'unité foncière.
- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.

Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

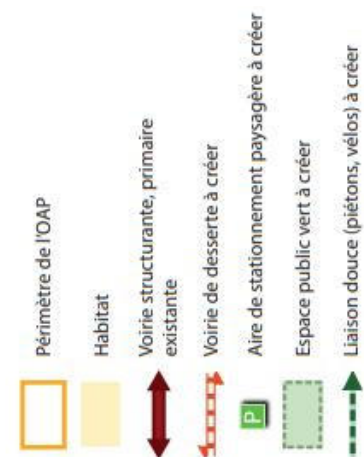
Prendre en compte autant que possible les principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers.

Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres de haut jet, par des plantations nouvelles en fond de parcelle afin de constituer une interface avec les espaces agricoles.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

L'accès principal se fera depuis une voirie créée à partir de la Grande rue.

Mettre en place un dispositif d'assainissement conforme.

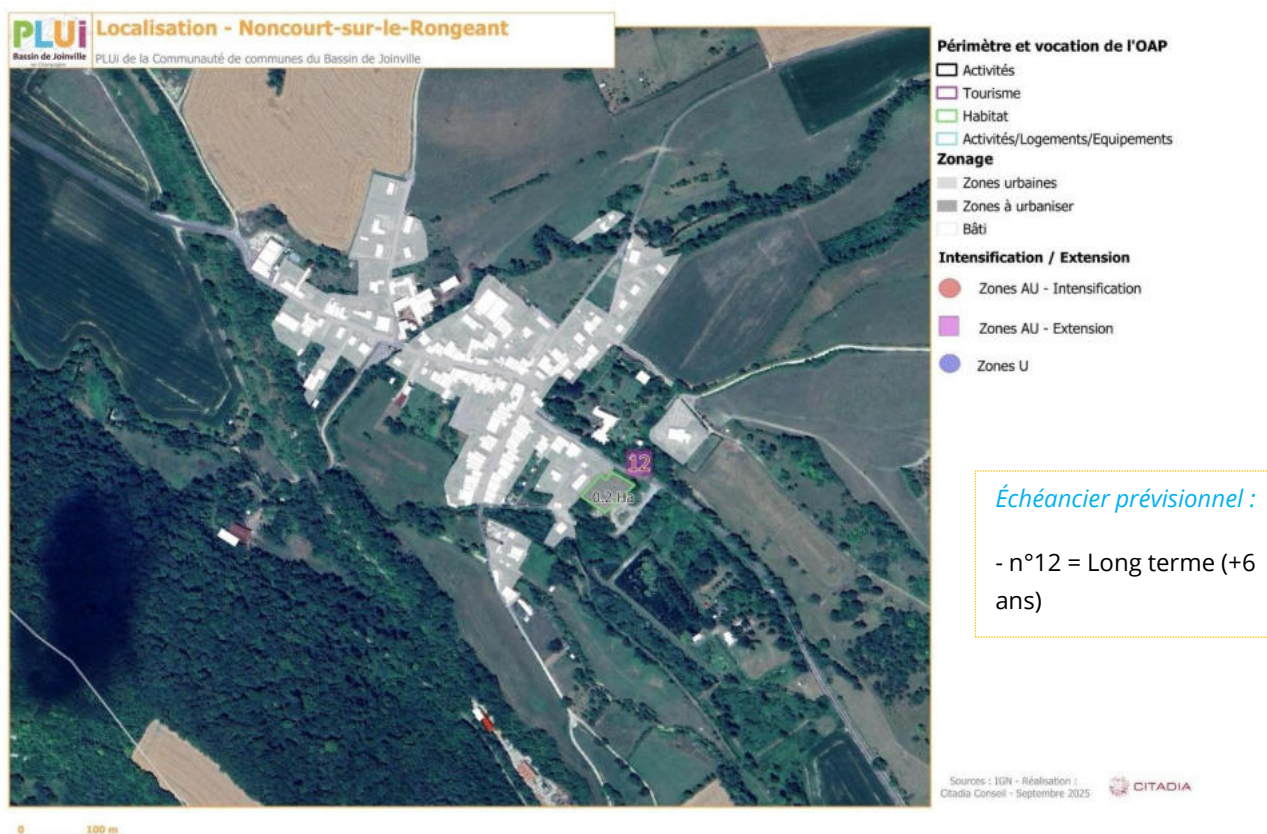


Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Noncourt-sur-le-Rongeant

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AUT au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AUT.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Nully

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

L'aménagement de la zone n°17 a pour vocation l'extension d'une zone d'activités économiques.

Le secteur de projet n°24 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 2 logements.

Le secteur de projet n° 44 a pour vocation l'extension d'une zone d'activités touristiques.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (OAP n°24, OAP n°17 et OAP n°44)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Orientation pour le secteur n°17

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

Les façades depuis la Rue du Bois devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Les bâtiments devront s'implanter en retrait de la zone boisée entourant le secteur de projet.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Orientation pour le secteur n°17

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Orientation pour le secteur n°24

Au Nord de l'OAP, une haie paysagère devra être réalisée afin de limiter les vis-à-vis avec le projet, tout comme la frange paysagère qui limitera le vis-à-vis depuis les jardins voisins.

Orientation pour le secteur n°44

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Orientations communes aux secteurs n°17 et n°44

Prendre en compte autant que possible les principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers.

Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres de haut jet, par des plantations nouvelles en fond de parcelle afin de constituer une interface avec les espaces naturels voisins.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Orientation pour le secteur n°17

L'accès s'organisera depuis le site actuellement en activité plus au Sud.

Orientation pour le secteur n°24

Un cheminement piéton devra être maintenu et conforté afin d'assurer une liaison douce avec le centre du bourg.

Une voie de desserte sera créée au Sud de l'OAP.

Deux accès principaux devront être réalisés à partir de la voie de desserte nouvellement créées.

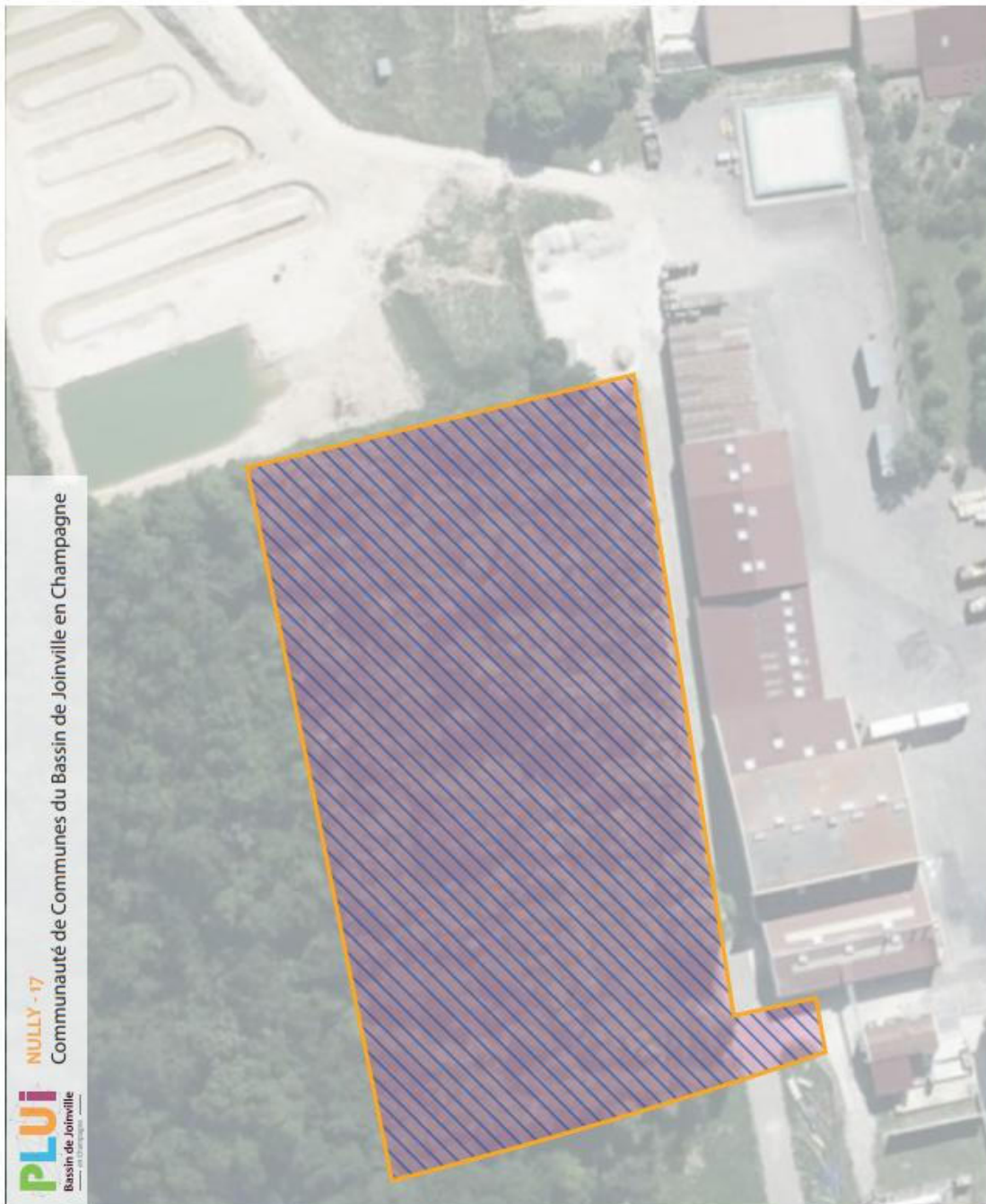
Une voie à l'Ouest de l'OAP devra être requalifiée et adaptée au futur projet.

Orientation pour le secteur n°17

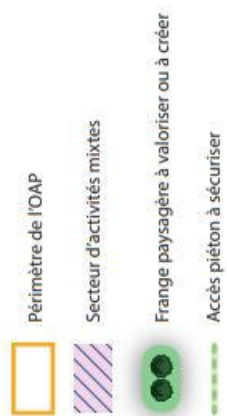
L'accès s'organisera depuis le site touristique existant plus au Sud.



Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025







Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



 **PLUI**
 Bassin de Joinville
 NULLY - 44
 Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne

OAP de Paroy-sur-Saulx

I. Localisation et vocation



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Poissons

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Rupt

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur n°14 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 5 logements au minimum.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (OAP n°14)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Au nord de l'OAP, une haie paysagère devra être réalisée afin de limiter les vis-à-vis avec le projet.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Les 5 accès principaux se feront depuis une voirie créée à partir du chemin du Honwal.

Le chemin de Honwal devra être requalifié en un axe adapté pour la desserte viaire du secteur de projet.

Aménager des cheminements piétons en lien avec la nouvelle voie de desserte viaire afin de permettre des liaisons douces avec la rue des Plantes et le chemin d'Avril.



OAP de Sailly

I. Localisation et vocation



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Saint-Urbain-Maconcourt

I. Localisation du secteur d'OAP





NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°11 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 5 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (OAP n°11)
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Préserver les haies existantes.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Profilier une rue en zone 30 où l'ensemble des circulations (voiture, piétons et cycles) s'organise sur une chaussée partagée.

L'entrée et la sortie vers et depuis le secteur s'organisera depuis une voie de desserte en double-sens connectée depuis la Route de Joinville.



III. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°52 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 3 logements.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☐ 0 – 3 ans
- ☒ 3 – 6 ans (OAP n°52)
- ☐ Plus de 6 ans

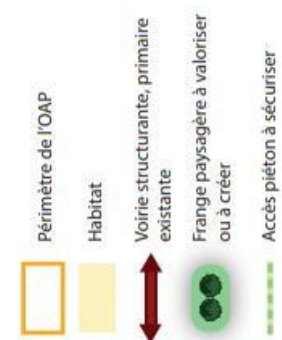
Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Préserver les haies existantes.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Les accès aux parcelles se feront depuis l'Avenue des Marronniers.

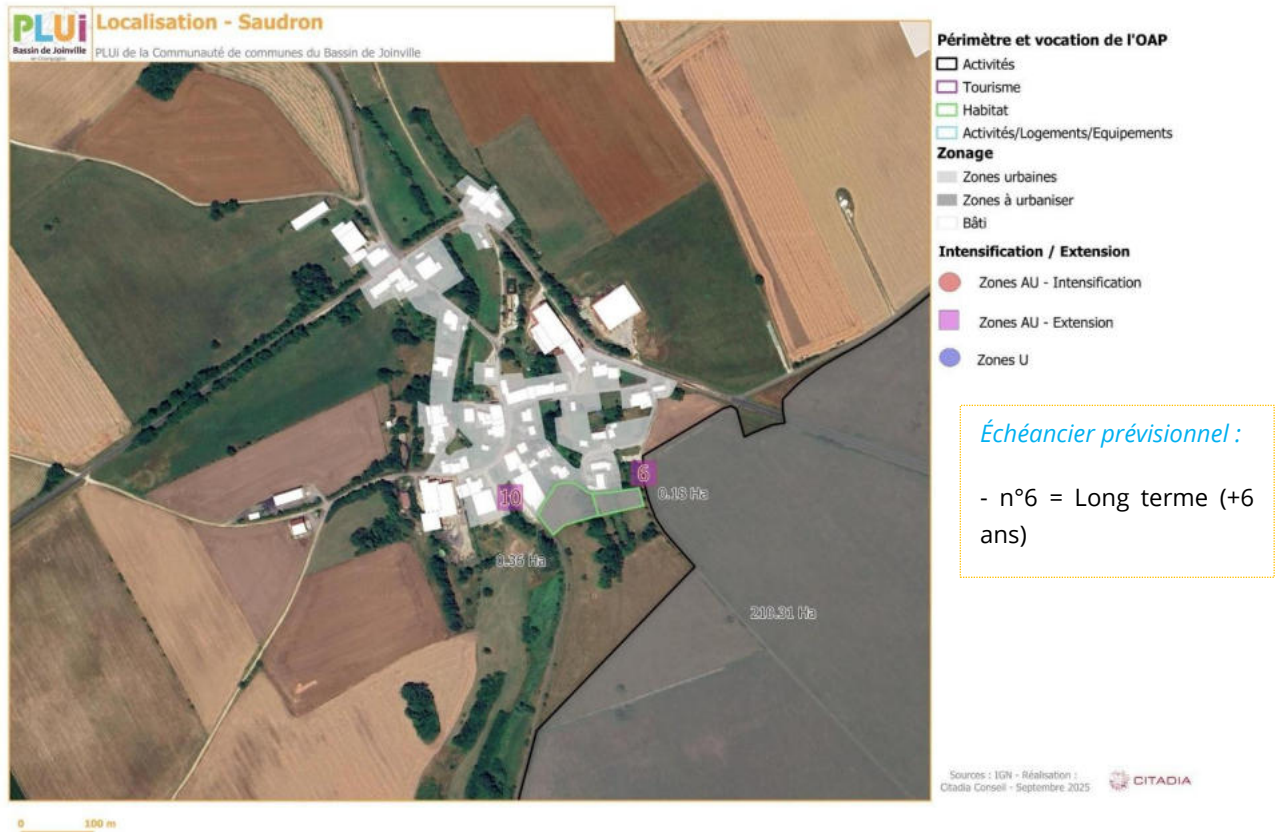


Sources : IGN
Réalisation : CCBJC - Novembre 2025



OAP de Saudron

I. Localisation et vocation





NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

L'OAP n°31 est une OAP « secteur d'aménagement » dont les orientations sont précisées dans une partie dédiée.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Orientation pour le secteur n°10

Le secteur de projet n°10 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 4 logements.

Orientation pour le secteur n°53

Le secteur de projet n°53 a vocation à accueillir le projet CIGEO, création d'un centre de stockage en couche géologique profonde de déchets radioactifs de haute activité et de moyenne activité à vie longue.

Le projet CIGEO est un projet porté par l'agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA) et destiné à apporter une réponse aux besoins de stockage des déchets radioactifs de moyenne activité et de haute activité, produits en France.

La loi n° 2006-739 du 28 juin 2006, modifiée par la loi n° 2016-1015 du 25 juillet précise les modalités de création du projet CIGEO.

Le décret n° 2022-993 du 7 juillet 2022 a déclaré d'utilité publique le centre de stockage en couche géologique profonde de déchets radioactifs de haute activité et de moyenne activité à vie longue Cigéo.

Le décret n° 2022-992 du 7 juillet 2022 a inscrit Cigéo parmi les opérations d'intérêt national (OIN) mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Orientation pour le secteur n°10

- ☒ 0 – 3 ans (OAP n°10)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Orientation pour le secteur n°53

La réalisation des travaux admis au titre de la vocation de la zone est divisée en deux phases successives.

Dans le cadre de la première phase, pourront être autorisés dans la zone les travaux de construction ou d'aménagement préparatoires et nécessaires à l'accueil ou la desserte des constructions futures du centre de stockage Cigéo admis au titre des dispositions de l'article 1 du règlement de zone, notamment des coupes et abattages d'arbres, des affouillements et exhaussements (archéologie préventive, terrassements, ouvrages de gestion des eaux, forages...), des clôtures, des voiries et réseaux.

Dans le cadre de la seconde phase, une fois que la desserte suffisante de la zone sera assurée par les équipements et réseaux adaptés, les travaux de construction ou d'aménagement du centre de stockage Cigéo admis au titre des dispositions de l'article 1 du règlement de zone seront autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions définies par l'article L. 111-11 code de l'urbanisme. Parmi les équipements internes prévus dans la zone, figurent plus particulièrement les voiries, réseaux et ouvrages de gestion des eaux.

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

INTEGRATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Orientation pour le secteur n°53

Autant que possible, l'aspect des constructions du site, sera en harmonie (volume, forme, ...) avec les installations existantes les plus proches.

Il est demandé que les constructions s'intègrent le mieux possible les unes par rapport aux autres sur le site.

INTEGRATION PAYSAGERE

Orientation pour le secteur n°10

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

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

Orientation pour le secteur n°53

Autant que possible, les bordures de la zone seront traitées paysagèrement et les clôtures du site pourront être doublées par de la végétation. Sur la zone, les espaces non construits, non aménagés et non exploités seront végétalisés.

Le projet devra globalement veiller à un traitement paysager qualitatif, notamment pour assurer une bonne insertion paysagère depuis le bourg de Saudron.

Qualité environnementale et la prévention des risques

Orientation pour le secteur n°53

Le centre de stockage Cigéo sera conforme aux prescriptions du règlement en termes de plantations.

Le site d'implantation du centre de stockage Cigéo n'est pas concerné à ce jour par des prescriptions particulières relatives à des risques naturels ou technologiques.

Le projet prendra en compte la présence d'espaces classés Natura 2000 sur le site des carrières du Perthois afin de limiter les éventuelles incidences environnementales sur ces espaces d'intérêt écologique, tel que recommandé dans la Déclaration d'Utilité Publique.

Le projet devra prendre en compte ses impacts sur la ressource en eau.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Orientation pour le secteur n°10

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une desserte suffisante par les réseaux et notamment la voirie. Une voie de desserte interne sera créée. Elle sera réalisée via le prolongement de la voirie de desserte au nord.

Afin de permettre une circulation à double sens, la voirie de desserte débouchera sur une place de retournement.

Orientation pour le secteur n°53

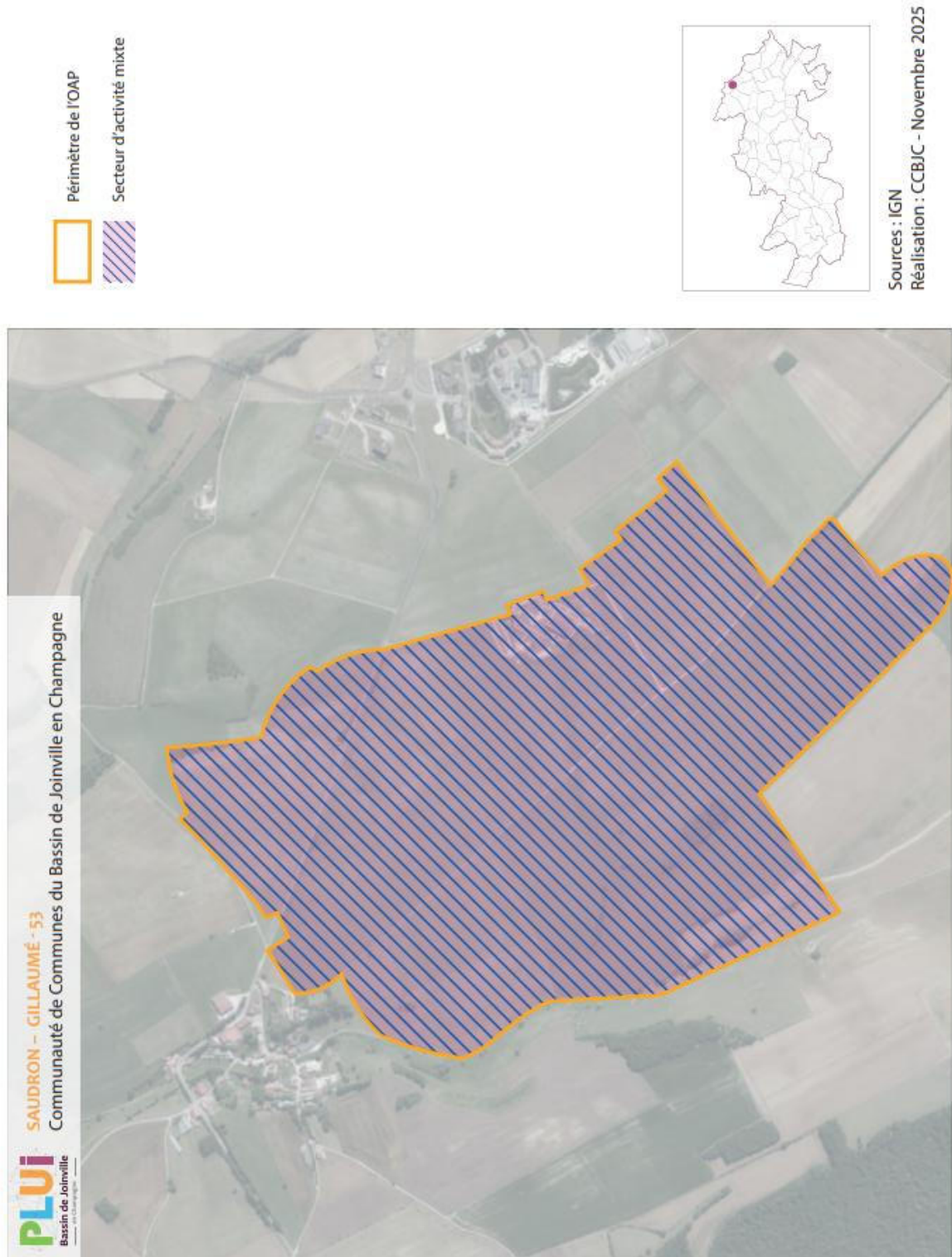
Le centre de stockage Cigéo sera conforme au schéma de principe ci-joint et aux prescriptions du règlement en termes de desserte en voirie et réseaux.

La zone descendrière sera desservie par l'installation terminale embranchée (ITE) provenant de Gondrecourt-le-Château.

Le centre de stockage Cigéo n'est pas desservi à ce jour par les transports en commun. En revanche, la mutualisation des transports sera favorisée autant que possible entre entreprises intervenant sur le centre pour limiter les flux de véhicules.

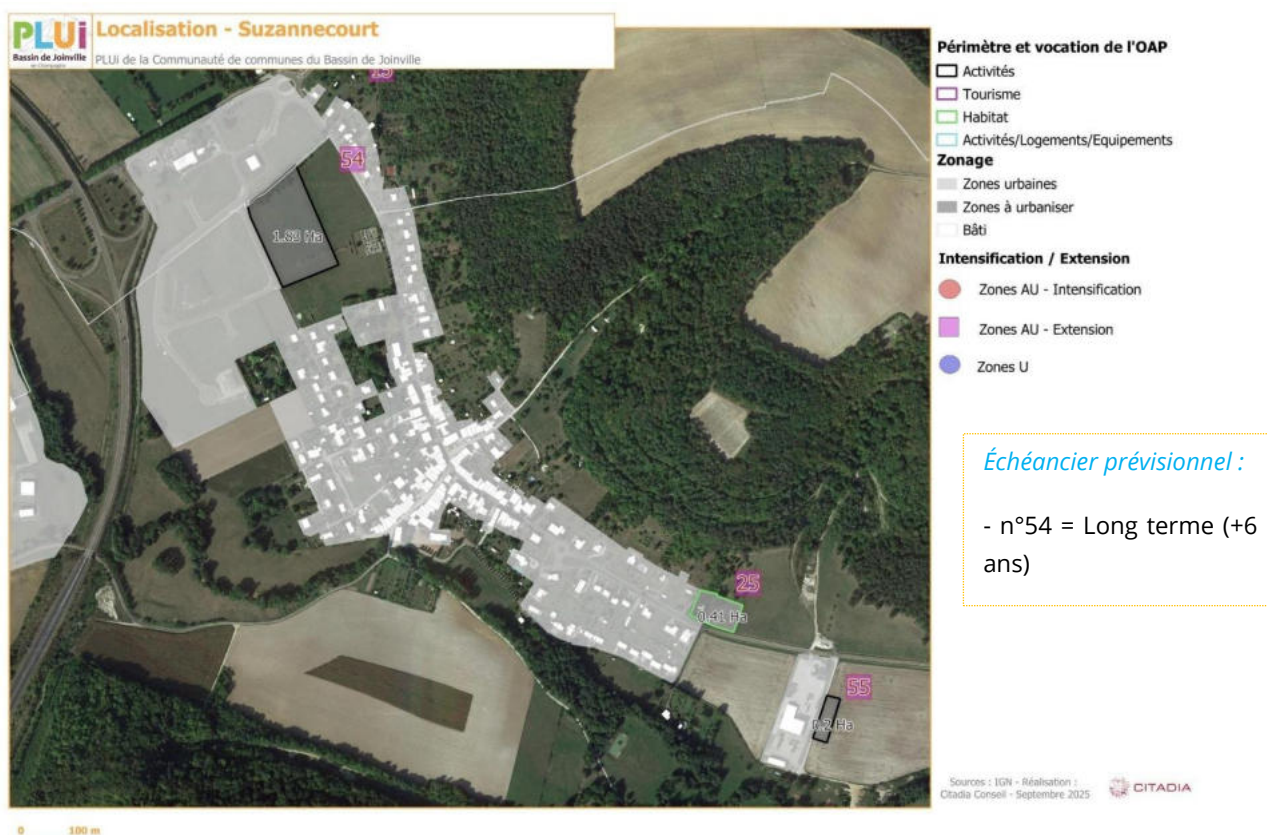
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.





OAP de Suzannecourt

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AUE au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AUE.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur de projet n°25 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 5 logements.

Le secteur de projet n°55 a vocation à accueillir des activités.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (OAP n°25 et n°55)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Orientation pour le secteur n°25

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux.

Au nord de l'OAP, un alignement d'arbres devra être réalisé afin d'assurer une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces boisés situés au nord de l'OAP.

Prendre en compte autant que possible les principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers.

Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres de haut jet, par des plantations nouvelles en fond de parcelle afin de constituer une interface avec les espaces naturels voisins.

Orientation pour le secteur n°55

Créer une frange paysagère sur les lisières nord, est et sud du secteur pour favoriser son intégration paysagère.

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Orientation pour le secteur n°25

L'accès principal se fera depuis la D427, une voirie de desserte créée devra desservir l'ensemble des parcelles en traversant le site de l'OAP

Afin de permettre une circulation à double sens, la voirie de desserte débouchera sur une place de retournement

Orientation pour le secteur n°55

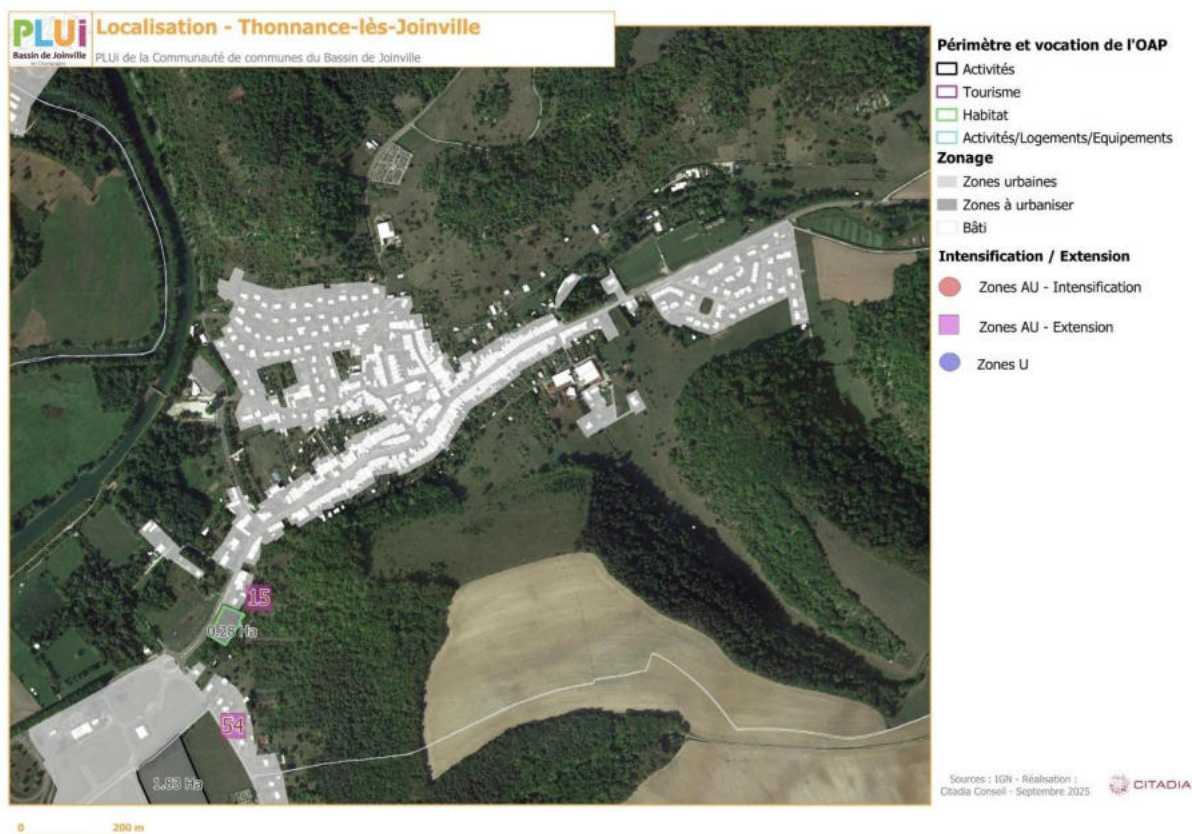
L'accès principal se fera depuis la voie de desserte qui longe la zone d'activités existante à l'ouest.





OAP de Thonnance-lès-Joinville

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur n°15 a vocation à accueillir de l'habitat : 12 logements / ha soit 5 logements au minimum.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (OAP n°15)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Préserver les haies existantes

Créer une frange végétale entre le secteur de projet et la D60

Maintenir des haies paysagères multi-strates sur une large bande en lisière des boisements afin de :

- Limiter le déboisement et la destruction du réservoir de biodiversité des milieux boisés,
- Conserver une transition qualitative en lien avec les boisements et la ZNIEFF de type1 plus au nord,
- De ne pas porter atteinte à l'entrée de ville qualitative Rue du Général de Gaulle.

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les voies de desserte et les cheminements doux

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Profilier une rue en zone 30 où l'ensemble des circulations (voiture, piétons et cycles) s'organise sur une chaussée partagée.

L'entrée et la sortie vers et depuis le secteur s'organisera depuis un accès donnant sur le rond-point au sud-est, à travers une voirie organisée en double-sens.

Créer des liaisons douces vers les éléments paysagers et les cheminements à proximité qui traversent le bois.

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Place de retournement à aménager
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Habitat



Sources : IGN - Réalisation :
Citadia Conseil - Septembre 2025



OAP de Thonnance-les-Moulins

I. Localisation et vocation

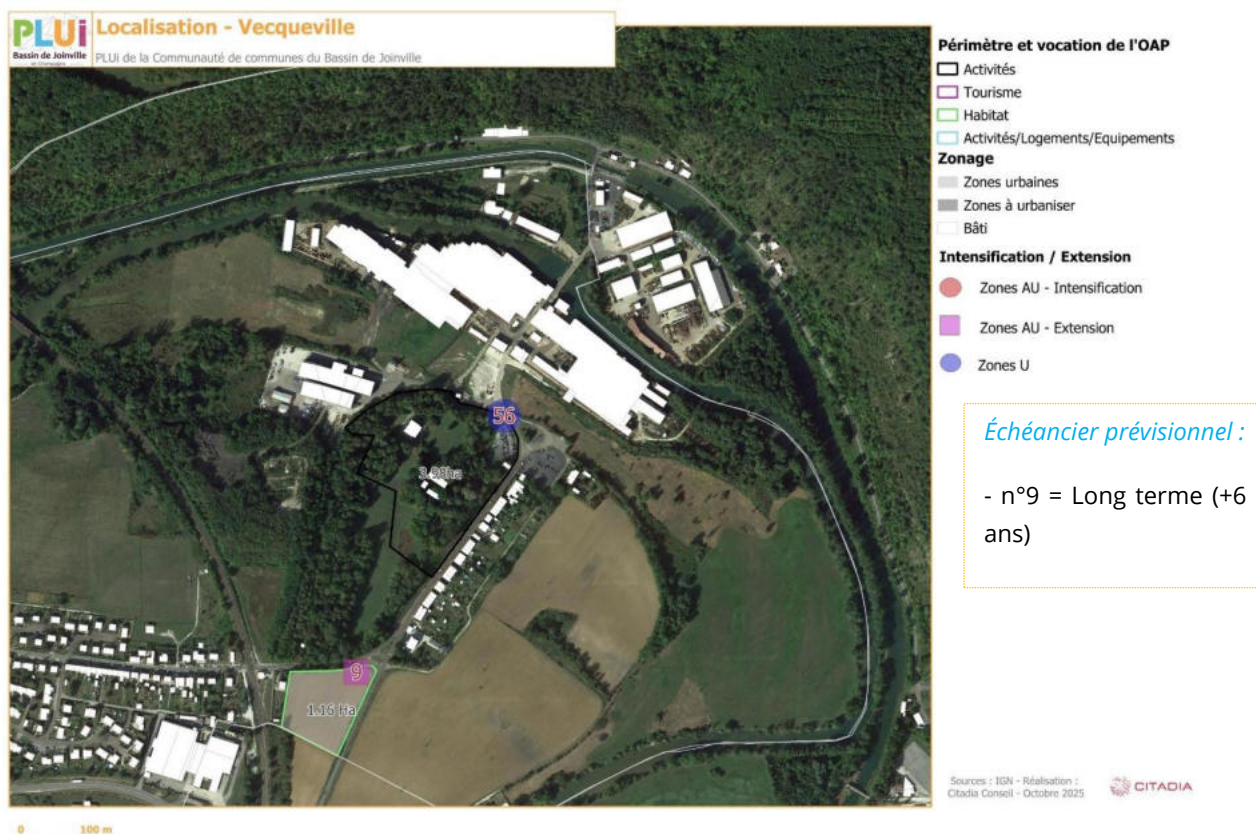


NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

OAP de Vecqueville

I. Localisation du secteur d'OAP



NB : les sites d'OAP « long terme », classés en zones 2AU au règlement graphique ne feront l'objet de principes d'aménagement qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de leur passage en zone 1AU.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation effective via un classement 1AU seulement dans le cas où la commune atteint ses objectifs de reconquête de la vacance.

II. Principes d'aménagement

Vocation prévisionnelle des espaces

PROGRAMMATION GLOBALE

Le secteur n°56 a vocation à accueillir de nouvelles constructions pour de l'activité en lien avec le site industriel voisin.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☒ 0 – 3 ans (OAP n°56)
- ☐ 3 – 6 ans
- ☐ Plus de 6 ans

Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Utiliser des matériaux durables.

Garantir l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

Préserver et réhabiliter le bâtiment des anciennes écuries pour un espace à destination des salariés.

Conserver le château existant dans ses fonctions d'usage.

Qualité environnementale et paysagère prévention des risques

Favoriser la création de haies et la végétalisation des espaces communs, notamment les cheminements doux.

Préserver le parc du Château en tant qu'espace naturel paysager, et permettre la création d'aménagements légers propices à la détente.

Dans les secteurs d'implantation des nouvelles constructions, préserver autant que possible la végétalisation existante, en particulier les arbres de haut jet et les arbres fruitiers. Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres de haut jet et les arbres fruitiers, par des plantations nouvelles dans le parc tout en favorisant la création de corridors écologiques.

Préserver les espaces boisés à l'est du secteur, le long de l'avenue de Bussy.

Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

Limiter les nuisances liées à la chaufferie biomasse.

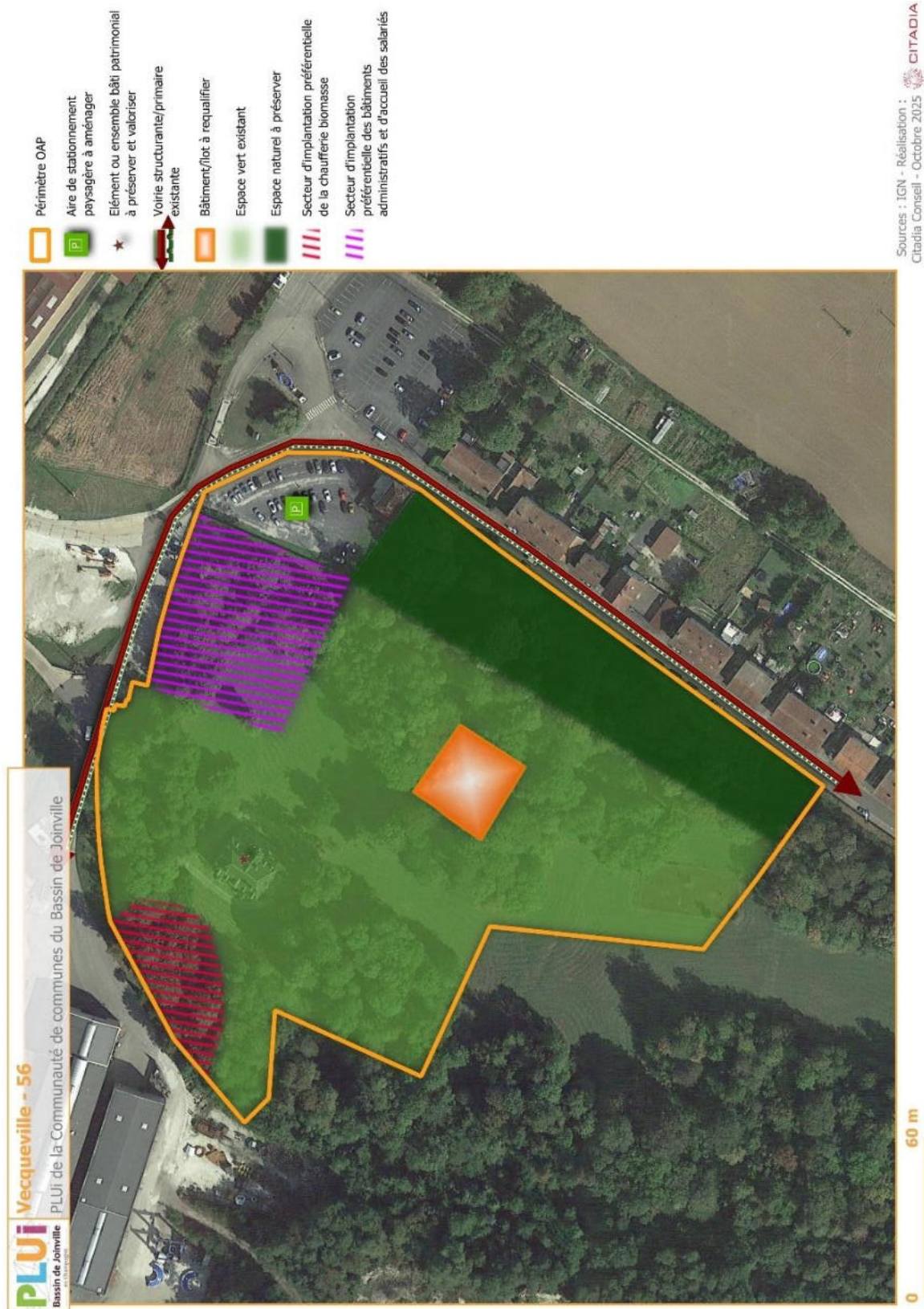
Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Réorganiser les stationnements et l'accueil des entrées pour améliorer les conditions de sécurité du site.

Favoriser le traitement paysager et la désimperméabilisation de l'aire de stationnement.

Aménager un maillage de liaisons douces cohérent à l'échelle du site :

- Préserver les chemins doux existants
- Garantir l'accès à l'ensemble des bâtiments depuis l'aire de stationnement
- Faciliter l'accessibilité entre les bâtiments (nouveaux et existants)



OAP « secteur d'aménagement » de Soudron

I. Préambule

L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de la zone à urbaniser dédiée à la zone d'activités Parc'Innov située au Nord de commune. Ce parc d'activité est reconnu d'envergure régionale, et son implantation est localisée à proximité immédiate du projet d'envergure nationale CIGEO. A travers des principes d'aménagement s'imposant aux pétitionnaires, l'objectif de l'OAP est d'apporter une réelle qualité à la future zone d'activité en assurant sa bonne insertion à l'environnement immédiat.

La présente OAP s'inscrit dans le cadre de l'article R151-8 et fait donc office de règlement pour la zone 1AUEpi. De fait, elle porte sur :

- « La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte par les voies et réseaux. »

II. Localisation et caractéristiques du site



L'OAP porte le n°31. D'une superficie de 42,1 hectares, le site de projet se situe au Nord du territoire communal, à la limite du territoire de la commune de Bure et du département de la Meuse dans sa partie Est.

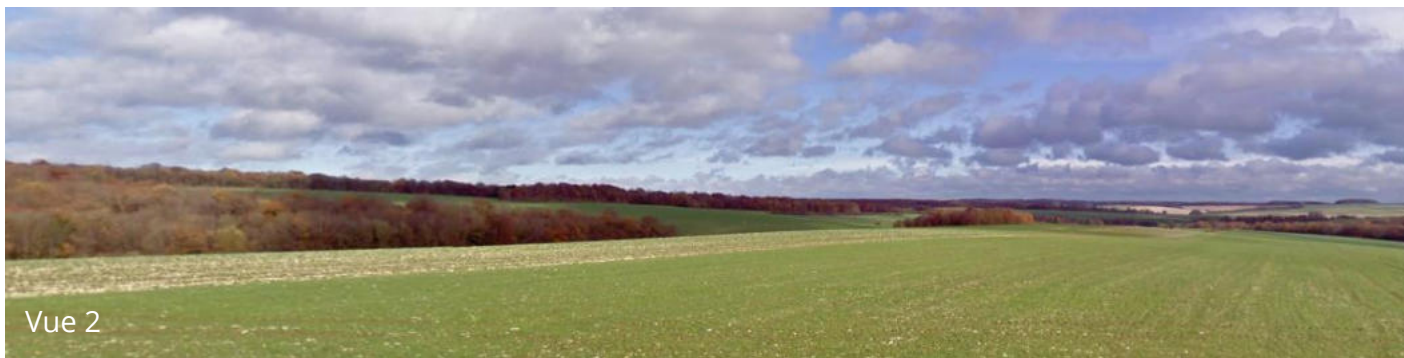
Localisé en sommet de plateau, le site surplombe la vallée de l'Orge, ruisseau traversant la commune de Saudron. Constitué de prairies et entouré de parcelles cultivées, il ouvre donc de vastes panoramas sur la vallée et ses grands paysages, ce qui lui donne également une grande visibilité depuis le lointain. Par ailleurs, le site est parcouru de micro reliefs, qui jouent un rôle important dans l'écoulement des eaux pluviales et qui sont donc à prendre en compte dans le projet. Le site est notamment soumis à un risque de remontées de nappes phréatiques sur sa frange Est lié à la présence de la vallée de l'Orge. Les enjeux paysagers et écologiques sont donc importants sur cette grande emprise de projet.

Le site est encadré d'espaces arborés, entre la forêt de Saudron, une épaisse ripisylve de l'Orge et des haies délimitant les parcelles, qui créent des franges qualitatives au sein desquels vient s'asseoir le projet, favorisant sa bonne insertion paysagère. En revanche cette armature boisée contribue également au fonctionnement écologique de la commune, et le projet devra veiller à ne pas altérer, voire à développer ces continuités.

En bordure Ouest du site, on trouve quelques constructions, à savoir le bâtiment Syndièse, présentant ainsi un bâtiment intégré à un espace de stationnement au sein d'un espace ouvert et clôturé. L'intégralité des flux se concentrent le long de la RD175, unique voie desservant la zone d'activité.



Photographie aérienne du site (ci-haut) -RPG 2018 (ci-bas gauche) Relief du site (ci-bas droite)



III. Contexte et objectifs

Rappel du PADD (axe IV) : « Intégrer le projet national CIGEO dans l'organisation du territoire »

Le PADD flèche ainsi ce secteur comme projet d'intérêt national. Il y associe 2 grandes orientations :

- Disposer d'une zone d'activité économique à proximité immédiate de Cigéo en vue de développer des synergies avec ce projet ;
- Favoriser le développement du projet Parc' Innov, parc d'activité d'intérêt régional, axé notamment sur les technologies et industries innovantes intervenant dans les domaines de la transition numérique, énergétique et environnementale, l'économie circulaire et organiser l'accueil intercommunautaire d'activité économiques ;

Conçue comme un outil souple et évolutif, l'OAP secteur d'aménagement traduit, les perspectives de développement économique intercommunautaire concrétisées par l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques Parc' Innov et ciblées par l'axe IV du PADD.

L'OAP vise à organiser un projet d'ensemble. Ses ambitions sont réalistes et porteuses de valeur ajoutée dans la mesure où elles découlent d'une analyse du site et de son environnement, combinée à une réflexion préalable en matière de qualité urbaine, de préservation de l'environnement, des paysages et d'insertion du projet.

Pour répondre aux enjeux du développement durable et aux objectifs de transition énergétique, plusieurs mesures compensatoires sont proposées en matière de procédés d'aménagement, déclinées de la conception du projet urbain global aux caractéristiques techniques des constructions. Cette ambition s'accompagne d'une forte volonté d'intégration paysagère et architecturale du projet.

IV. Principes d'aménagement

Programmation globale

Il est encouragé de développer l'énergie solaire photovoltaïque et thermique, et ce en priorité en toiture (habitations, zones d'activités et commerciales, bâti agricole...)

Il est possible de mettre en œuvre le projet dans une opération d'ensemble d'un seul tenant à l'échelle de la zone entière, intégrant la partie située sur le Département de la Haute-Marne et la partie située sur le Département de la Meuse.

L'aménagement global du projet, notamment sur le plan paysager, devra être cohérent avec la partie réalisée sur le Département de la Meuse.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le traitement des limites extérieures devra être appréhendé à l'échelle du grand paysage et permettre l'insertion de la zone d'activités dans son environnement proche en la raccordant physiquement ou visuellement aux structures végétales en présence au niveau des franges. Dans cette optique, l'utilisation d'espèces locales est fortement recommandée dans la mesure où elles permettent le dialogue avec les structures paysagères présentes tout en étant adaptées aux conditions de sol et de climat.
- L'aménagement de talus, fossés ou noues végétalisés est encouragé en lieu et place des clôtures. En cas de recours à ces dernières, leur hauteur devra répondre aux exigences de sécurité des entreprises sans être excessive. Les clôtures maçonnées sont à réserver préférentiellement aux dispositifs bas.
- Les plantations pourront être intégrées comme des éléments régulateurs (ombrage, brise-vent etc.).
- Il est encouragé pour les espaces techniques et les zones de stockage de faire l'objet d'une intégration qualitative.
- Il est encouragé pour les façades visibles depuis l'espace public, en particulier depuis la RD175, de permettre la transcription d'une identité visuelle.
- Un bâti standard à volumétrie horizontale dominante sera privilégié, à travers une recherche de compacité.
- Les structures de type *shelter*, l'usage de la tôle et de matériaux à faible durée de vie sont déconseillés.

- Les gabarits des bâtiments seront appréciés en vue d'établir une cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone d'activités.
- Les constructions s'appuieront dans la mesure du possible sur le relief existant afin de limiter les déblais/remblais.
- L'impact des constructions dans le paysage pourra être limité par le recours à des toitures-terrasses ou à très faible pente.
- L'intégration des enseignes à la conception architecturale des bâtiments est recommandée.
- Dans un souci d'harmonie visuelle, il est préférable que les couleurs et matériaux soient utilisés en nombre limité.

Qualité environnementale et prévention des risques

ESPACES VERTS

- Les bassins de rétention des eaux pluviales seront entièrement végétalisés par de la prairie de fauche, ils seront également arborés de manière à offrir une parfaite intégration dans le paysage
- Le traitement des espaces libres devra être harmonisé à échelle de toute la zone en prenant en compte les règles sur la partie du secteur située sur le Département de la Meuse.
- Les noues paysagères et/ou bassins de rétention feront l'objet d'un traitement particulier et qualitatif, en tant qu'agréments paysagers ou espaces récréatifs intégrés à la composition urbaine du projet.

PREVENTION DES RISQUES

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

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

Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement sera géré en relation avec le site et avec les besoins des activités à implanter.
- La mutualisation du stationnement le long des voies de desserte est encouragée et priorisée pour répondre aux besoins de la demande des « visiteurs ».
- L'utilisation de revêtements poreux est à privilégier, en particulier hors des zones à forte sollicitation.
- Une offre à destination des mobilités alternatives telles que les véhicules électriques ou le covoiturage devra être proposée.
- Il est encouragé pour les espaces dédiés au stationnement de faire l'objet d'un traitement paysager soigné et compatible avec les impératifs de visibilité liés à la sécurité routière.
- Des bandes de stationnement latéral seront aménagées ponctuellement en lieu et place de l'espace vert ne recevant pas la noue. Ces emplacements présenteront une longueur de 25 m, bordurés avec finition en enrobé.
- 8 places sont prévues sur le secteur.
- A l'entrée de la zone côté Rd175, un totem avec plan de la zone sera disposé au droit d'une zone de stationnement latérale.

Desserte par les transports en commun

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

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Le partage de la voirie sera assuré par une hiérarchisation du réseau viaire continu et interne au site.
- La trame dédiée aux véhicules devra présenter un gabarit suffisant pour le passage de poids-lourds, éviter les systèmes en impasse et rechercher la réduction de l'emprise des voiries.

ACCESSIBILITE

- Les voiries de dessertes intérieures se raccordent à la RD132 à l'Est et à la RD175 à l'Ouest. Une attention particulière sera portée à sa visibilité et son accessibilité sécurisée pour l'ensemble des modes.
- Au carrefour d'accès créé, il est prévu et chiffré la création d'un «Tourne à Gauche»
- Le site devra permettre une bonne accessibilité et une liaison cohérente avec les réseaux existants, en relation avec le traitement des espaces publics et de la voirie.

RESEAU VIAIRE

- Les voiries ainsi créées sont implantées de manière à s'intégrer à la topographie du site.
- L'accès véhicule aux différents ilots est assuré depuis cette voirie nouvelle d'une largeur de 7,00 m, s'inscrivant dans une emprise publique d'une largeur de 14 m.
- Les voiries publiques seront accompagnées d'un cheminement piétonnier d'une largeur de 1,50 m et de 2 espaces vert latéraux de largeur globale de 5,50 m.
- La voirie d'accès aux ilots sud est en impasse ; une placette de retournement de 30 mètres au carré est aménagée à son extrémité pour permettre le retournement de tous véhicules sans manœuvre.
- De manière à répondre aux contraintes topographiques, les pentes de la voirie varieront entre 2 % et 8%.

MODES DOUX

- Chaque voirie sera accompagnée de trottoirs, ils répondront aux contraintes de déplacement des PMV/PMR.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le projet adoptera le principe de gestion locale des eaux pluviales pour permettre l'infiltration sur place de l'eau. Les eaux pluviales collectées sur les espaces publics seront infiltrées afin de minimiser les rejets dans le milieu naturel.
- Pour la gestion de la pluie centennale, deux bassins de rétention sont créés.
- Une noue de 34 m³ est nécessaire pour la gestion des eaux pluviales de la zone d'accueil proposée côté Rd132
- Les eaux usées seront gérées localement ou à la parcelle par le biais d'un assainissement autonome, porté et instruit par chaque acquéreur.

