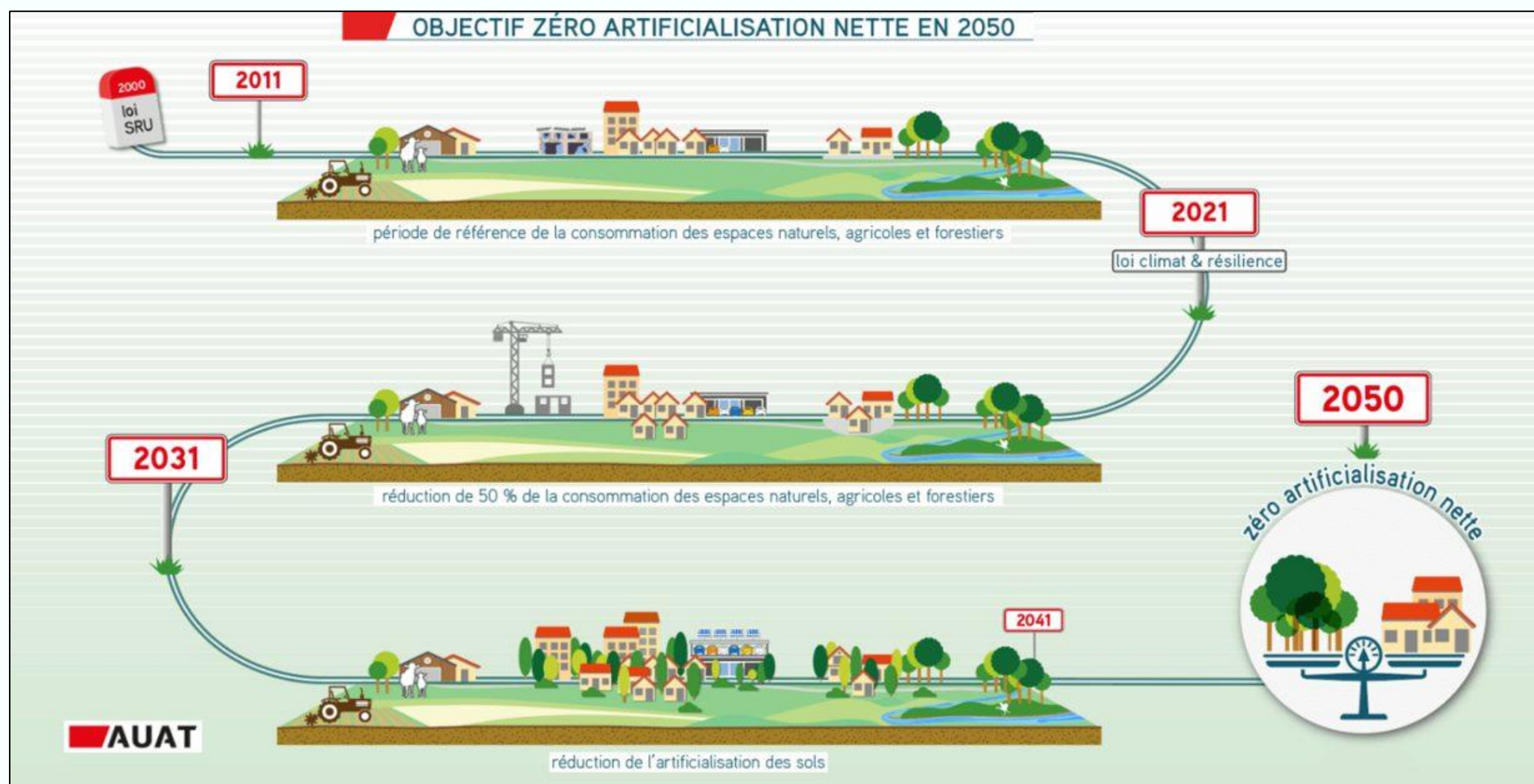


QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ? (1/2)

- C'est un **document de planification** qui traduit à long terme (10 à 15 ans) les objectifs d'aménagement et d'urbanisme de l'ensemble des communes du territoire, et fixe des règles communes d'occupation des sols.
- Il reprend les obligations du dispositif « ZAN » (zéro artificialisation nette) inscrit dans la loi dite « Climat et résilience ⁽¹⁾ » qui vise à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en plusieurs phases :



Source : Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse - AUAT

- Il intègre de plus les questions relatives au développement du territoire dans différents domaines (développement durable, équipements, développement économique...).



Source : Communauté d'Agglomération Pays de Fontainebleau

⁽¹⁾ Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ? (2/2)

- Document vivant (donc **modifiable**), il est établi en collaboration avec les communes du territoire et en concertation avec la population.

Pour mémoire, le site Internet de Cœur du Pays Haut comprend tous les documents de travail du PLUi en cours d'élaboration. Ils sont accessibles à l'adresse suivante :

<https://coeurdupayshaut.fr/Le-PLUi/Les-pieces-consultables/>

Pour tout renseignement ou RDV, vous pouvez aussi vous adresser à la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut à l'adresse suivante :

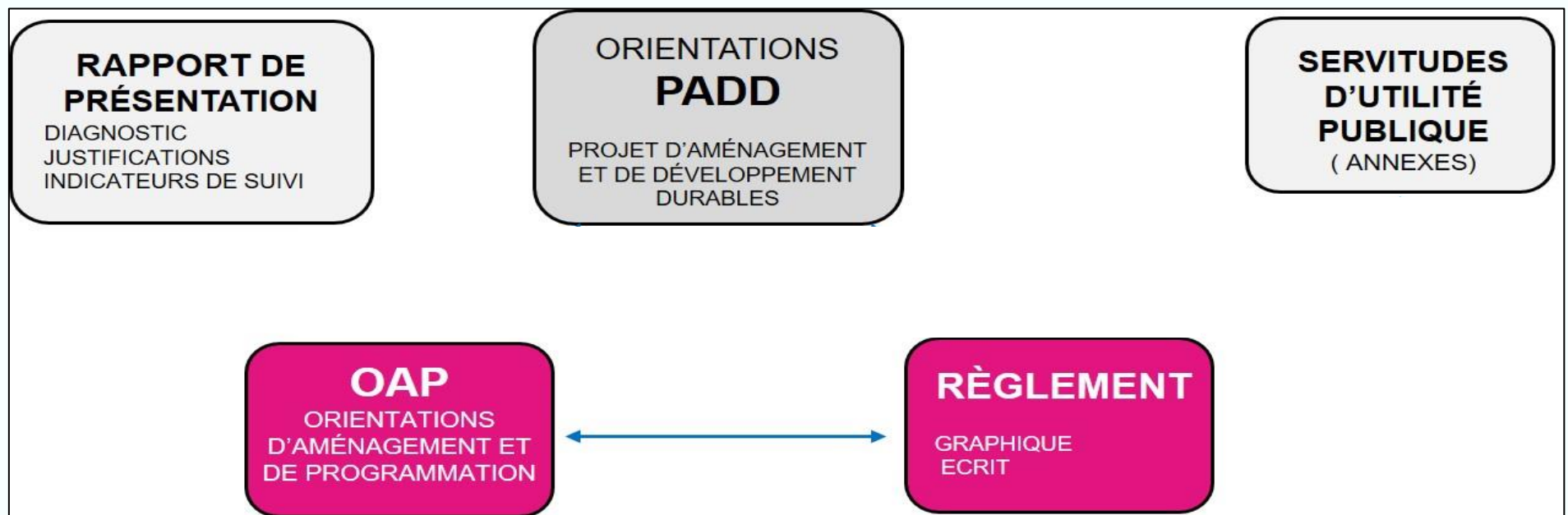
secretariat@coeurdupayshaut.fr

- Dès son approbation, **prévue en 2026**, il remplacera les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes du territoire (plan local d'urbanisme, carte communale...). Ce sera alors à partir de ce seul document que seront instruites les autorisations d'urbanisme (certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire, permis d'aménager...).
- Ce document doit être **compatible avec les documents de niveau supérieur** :
 - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) à l'échelle de la région Grand Est,
 - Schéma de cohérence territoriale du nord 54 (SCOT nord 54).

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (1/2)

Le PLUi est composé d'un ensemble de pièces nécessaires à sa compréhension et la justification des objectifs et choix retenus, tel que défini par la loi.



➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** (art. L151-6 du Code de l'urbanisme)

Ce document fixe les objectifs du territoire en matière d'aménagement du territoire, de production de logements, de mobilité, de développement économique, de développement durable...

Le PADD de Cœur du Pays Haut, qui a fait l'objet d'un débat lors du Conseil Communautaire du 5 décembre 2023 (*délibération n°2023-12-23*), a défini 2 axes déclinés en 6 objectifs :

AXE 1. ETABLIR UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT EQUILIBRE ENTRE DYNAMIQUE DE RESIDENTIALISATION ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Objectif 1. Anticiper le vieillissement de la population et la poursuite de la croissance du travail frontalier avec le Luxembourg

> Capacité d'accueil du territoire, organisation et équilibre entre les communes, lutte contre la vacance ...

Objectif 2. Contrebalancer la dynamique de résidentialisation et se donner les moyens fonciers d'une politique de développement économique locale

> Offre de services et d'équipements, pérennisation de l'activité agricole, développement économique ...

AXE 2. UN CŒUR DU PAYS HAUT VERT ET TOURNE VERS LES TRANSITIONS

Objectif 3. Renforcer l'identité paysagère et agir sur le maintien de la biodiversité

> Préservation de la biodiversité, maintien des ensembles écologiques ...

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (2/2)

Objectif 4. Promouvoir la qualité urbaine et mettre en valeur les spécificités patrimoniales

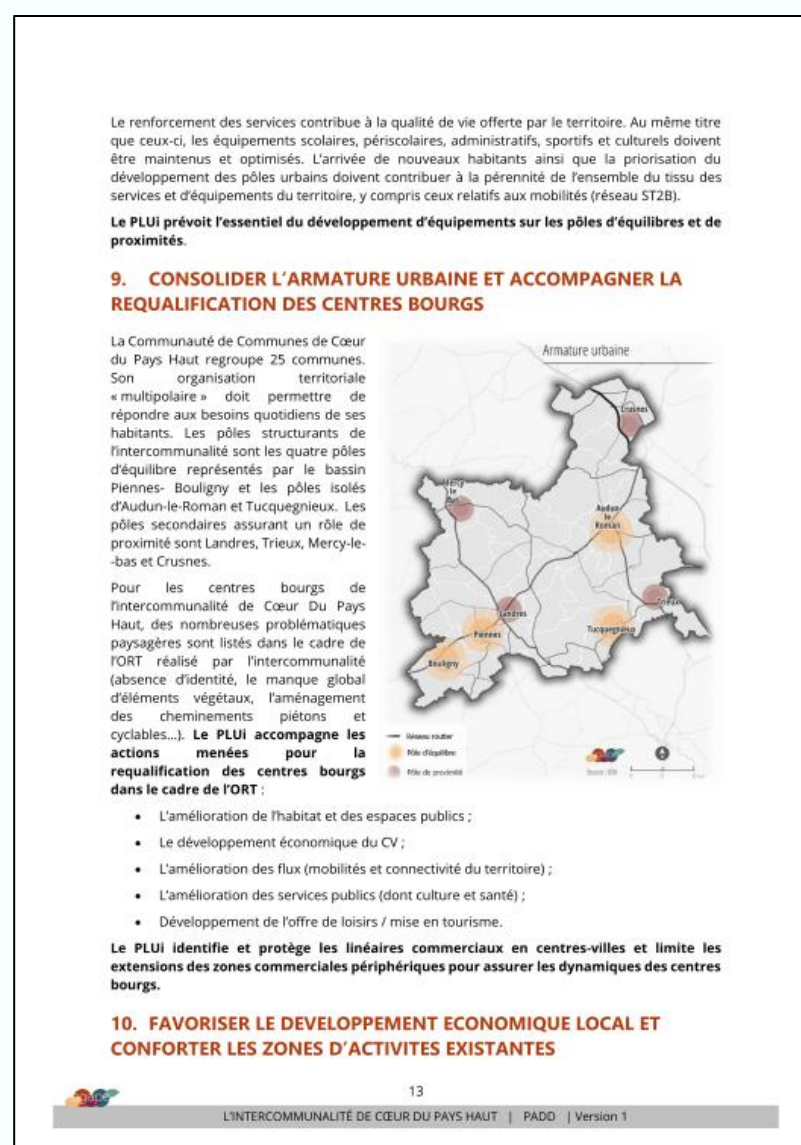
> Protection de l'identité rurale, préservation des caractéristiques patrimoniales (dont les cités minières) ...

Objectif 5. Adapter le territoire aux enjeux énergétiques et améliorer les conditions de déplacement

> Mobilité, accompagnement de la transition énergétique, anticipation des besoins numériques ...

Objectif 6. Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances

> Conflits d'usage, transitions naturelles et paysagères, préservation par rapport aux risques miniers ...

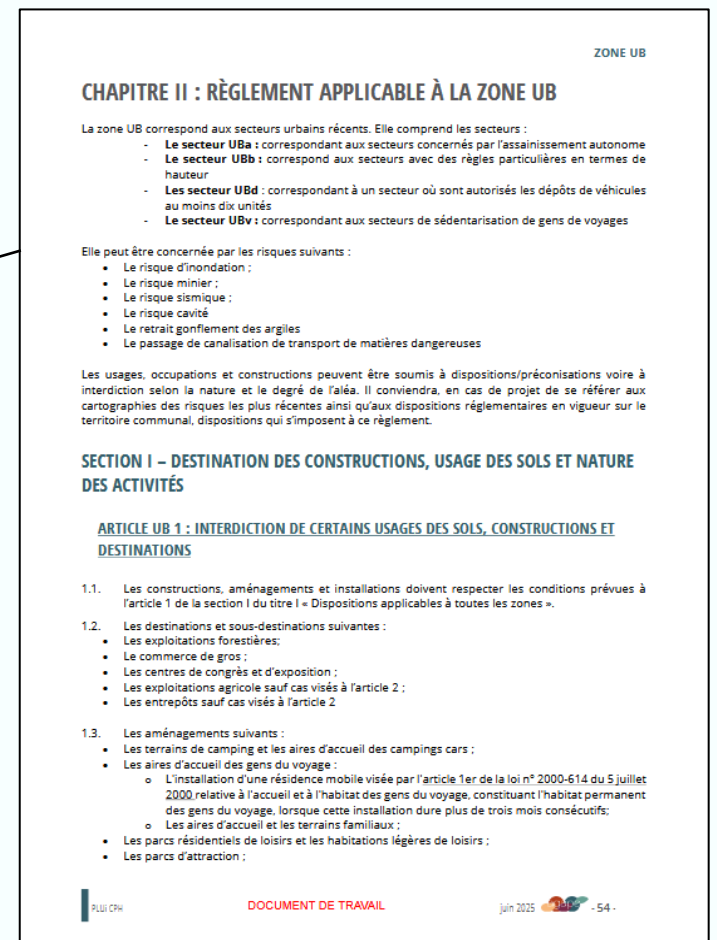
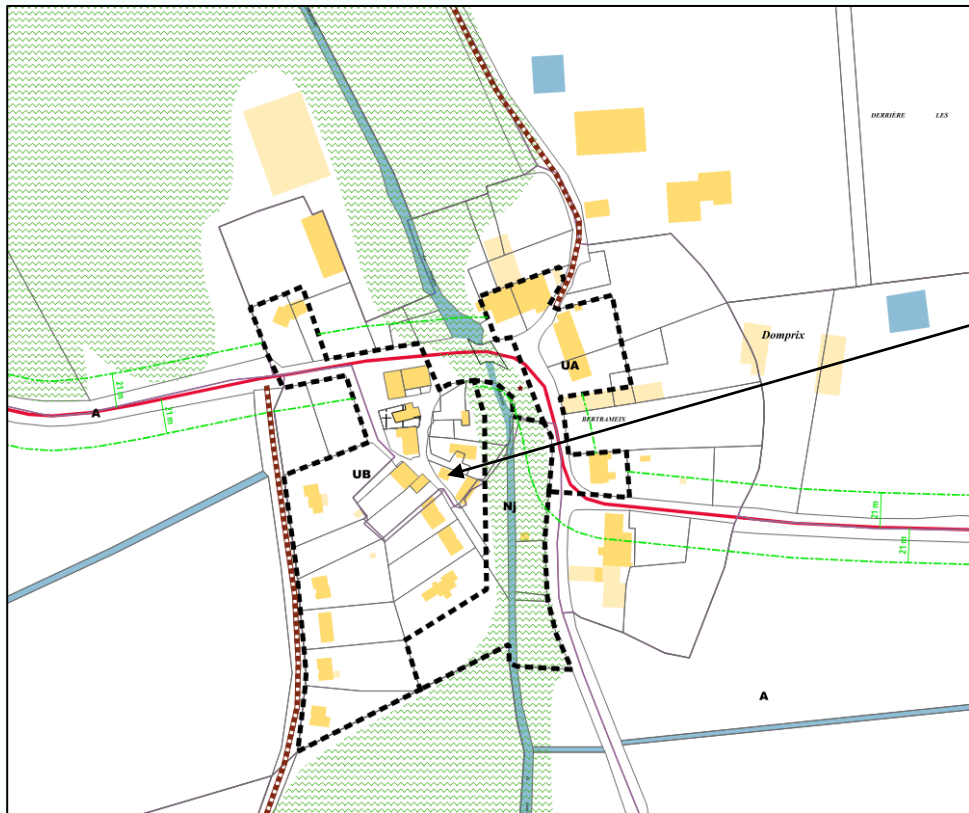


LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le règlement graphique et le règlement écrit (1/4)

➤ Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit (articles R151-9 à R151-13 du Code de l'urbanisme).

Le règlement graphique définit les différentes zones en fonction de leur typologie (urbanisée, naturelle, agricole...) dont les règles d'usage et de constructibilité sont ensuite détaillées dans le règlement écrit. **Pour une même zone, les règles seront donc identiques sur tout le territoire.**

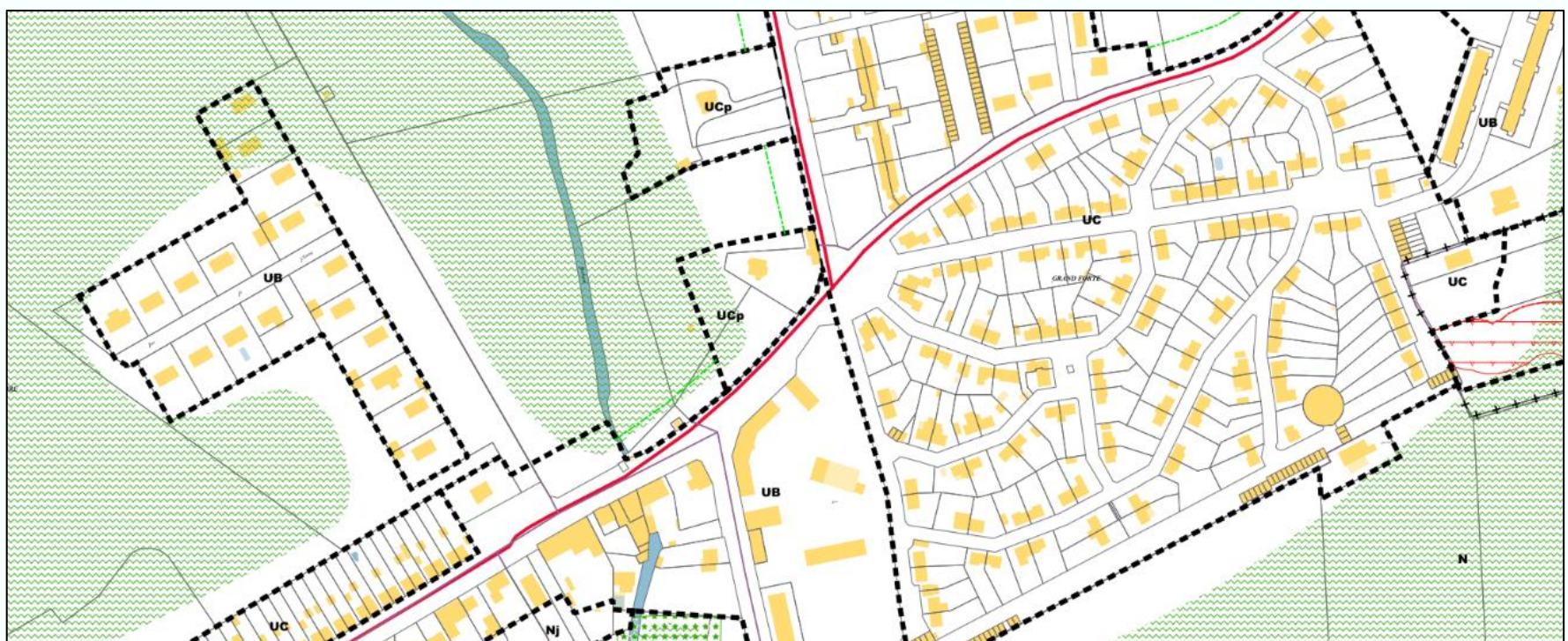


On distingue plusieurs types de zones :

- **Zones urbanisées (U)** qui peuvent correspondre aux centres anciens (**UA**), aux zones pavillonnaires (**UB**) ou aux cités minières ou ouvrières (**UC**).

On peut aussi trouver des zones urbanisées dédiées à l'activité (**UX**) ou aux équipements d'intérêt collectif (**UE**)

Ces dénominations peuvent être suivies d'une lettre traduisant la spécificité de la zone (ex : **UBa** pour un secteur pavillonnaire dans lequel l'assainissement autonome est autorisé, **UCp** pour une cité minière avec un caractère patrimonial).



LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le règlement graphique et le règlement écrit (2/4)

- **Zones à urbaniser (AU)** qui sont des zones d'extension à court terme (**1AU**) ou à moyen terme (6 ans) (**2AU**). La distinction entre ces zones est définie par l'article R151-20 du Code de l'urbanisme.

Les zones 1AU font l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui en définissent les conditions d'aménagement imposées ensuite aux aménageurs qui créent les lotissements (ex : règles d'implantation, exigences en matière de stationnement ...).



Zonage

OAP correspondante

**13** Joudreville 1

Rue Jules Ferry
Zonage: 1AU

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 Orientation d'aménagement et de programmation

Mobilité et infrastructure

 Transition paysagère

 Desserte à créer

Type d'aménagement

 Habitat mixte

Cette OAP est concernée par l'aléa retrait/gonflement des argiles, par un PPRM et une continuité forêt humide.

Type: OAP relative à l'habitat

Densité minimum (nombre de logements / hectare): 15

Nombre de logements minimum: 23



Surface: 1.58 ha

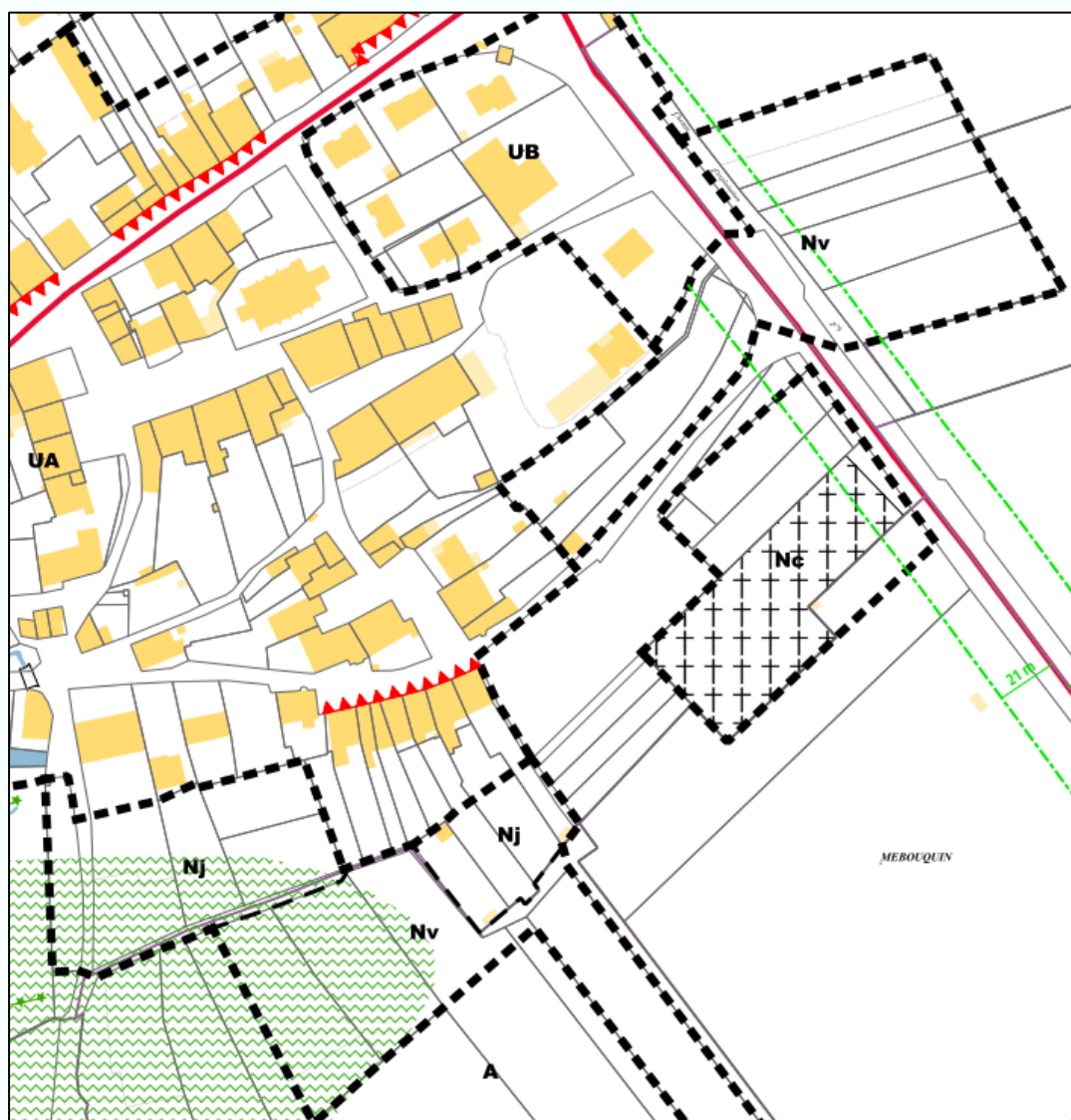
PLUi Cœur de Pays- Haut

Juin 2025 

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Le règlement graphique et le règlement écrit (3/4)

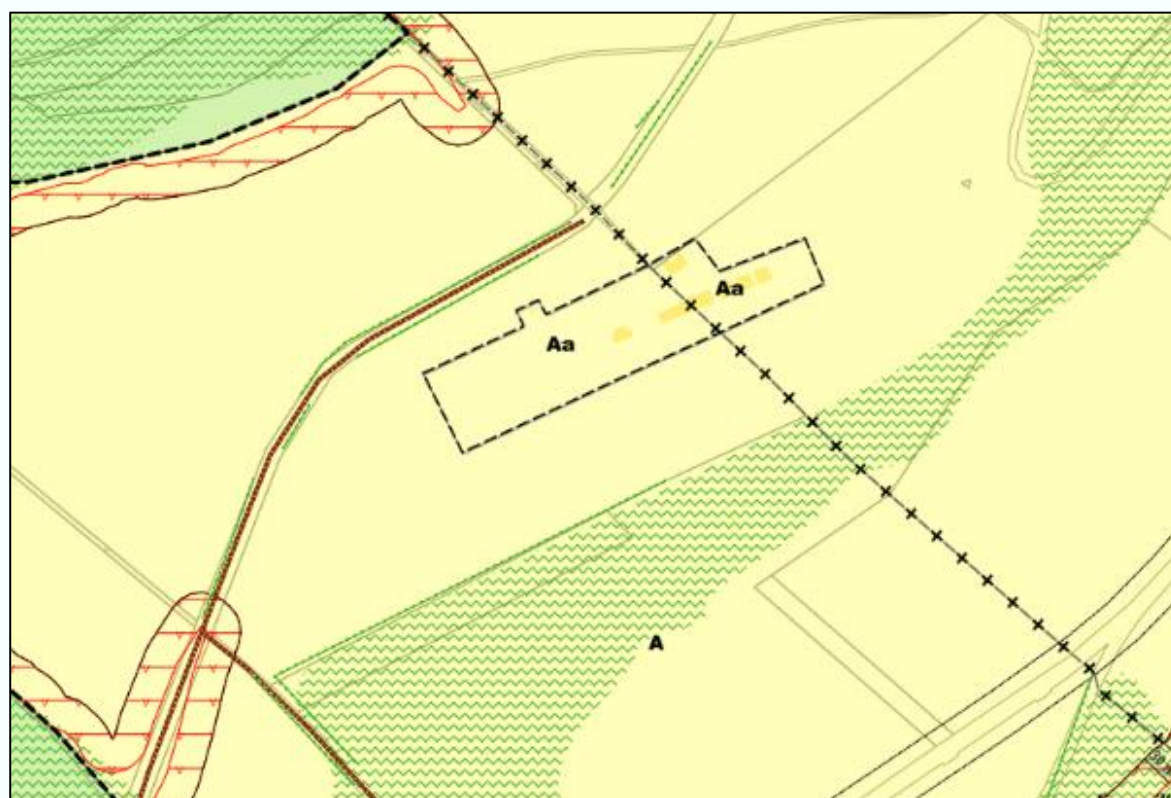
- **Zones naturelles (N)** correspondant à des zones forestières ou naturelles du territoire. Elles sont essentiellement réparties en zones de jardins (**Nj**), de vergers (**Nv**) et de zones humides (**Nzh**).

Les zones naturelles comprennent aussi les zones de cimetières (**Nc**), d'emprises ferroviaires (**Nf**), de loisirs (**Nl**) et, exceptionnellement, d'habitats isolés (**Nh**).



- **Zones agricoles (A)** qui englobent les terres agricoles (cultivées ou en prairie, ainsi que les bâtiments ou constructions liés à l'activité agricole. Elle intègre aussi les équipements collectifs ainsi que des éléments paysagers (ex : haies) ou patrimoniaux remarquables.

Elles comprennent également une zone dédiée sur l'aérodrome d'Errouville - Serrouville (**Aa**) et des zones de carrière (**Ac**).

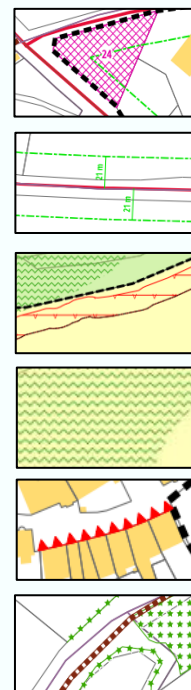


LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le règlement graphique et le règlement écrit (4/4)

➤ Le règlement graphique comprend aussi des informations complémentaires telles que :

- Les emplacements réservés : dédiés à des aménagements publics potentiels (ex : élargissement voirie, création parking ...),
- Les zones de bruit autour des voies départementales,
- Les zones de recul par rapport aux forêts,
- La trame verte et bleue (continuité écologique),
- Les règles d'alignement,
- Les éléments naturels et patrimoniaux remarquables.



➤ Le règlement écrit précise les **règles applicables dans chaque zone** (U, N, 1AU, A ...), telles que les constructions interdites et autorisées, les règles de recul et d'implantation des constructions, la hauteur des clôtures, ...

ZONE UA

2.4. DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.4.1. L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

3.1.1. Pour le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies correspondant à la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi en habitation est interdite.

3.1.2. Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

3.2. MIXITÉ SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Les règles générales : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.1.2. En présence d'un usoir, les constructions ne peuvent empiéter sur cet espace traditionnel situé entre la voie publique et la limite de propriété. L'usoir doit être conservé libre de toute construction ou clôture permanente, sauf aménagements légers et réversibles autorisés (ex. : stationnement, espaces verts, plantations), sous réserve de l'accord de la collectivité compétente.

4.1.3. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔ

- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.
- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale de la construction nouvelle sera implantée :
 - 1- À l'existant,
 - 2- En retrait ou en alignement de la maison la plus en saillie et en saillie ou en alignement de la maison la plus éloignée de la voie.

Zone concernée

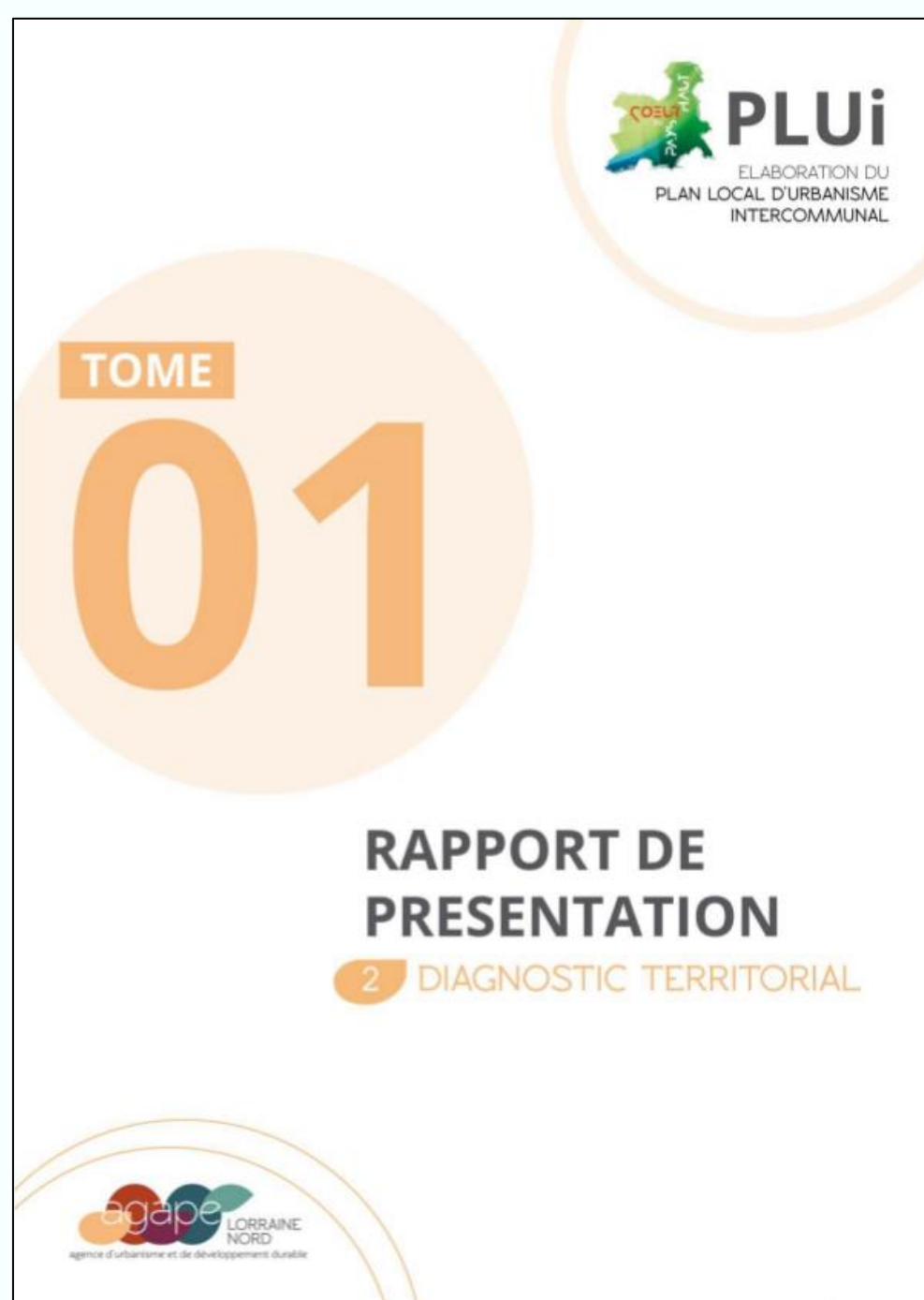
LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le rapport de présentation

➤ Le rapport de présentation (articles R151-1 à R151-5 du Code l'urbanisme).

Ce document explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (écrit et graphique).

Il dresse le diagnostic général du territoire et ses perspectives d'évolution, et apporte des justifications sur les scénarios envisagés (production de logements, évolution du nombre d'habitants...).



2. LA DÉMOGRAPHIE

2.1. POPULATION

2.1.1. Une croissance démographique

Entre 2010 et 2021, la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut a connu une évolution démographique globalement positive, malgré des dynamiques contrastées selon les périodes. La population est passée de 23 026 habitants en 2010 à 23 367 en 2015, soit une croissance de 341 habitants correspondant à un taux annuel moyen de +0,29 %. Cependant, cette tendance s'est inversée entre 2015 et 2021, avec une légère baisse de 141 habitants, ramenant la population à 23 226, soit un recul moyen de -0,10 % par an.

Sur l'ensemble de la décennie 2010-2021, la croissance reste néanmoins légèrement positive, avec un gain net de 200 habitants et un taux de croissance annuel moyen de +0,08 %. Cette évolution témoigne d'une relative stabilité démographique à l'échelle intercommunale.

La décroissance démographique entre 2015 et 2021 se ressent à l'échelle du département (-0,04%/an sur la Meurthe-et-Moselle), à l'inverse du territoire du SCOT Nord 54 qui enregistre une croissance de +0,2%/an depuis 2015.

Evolution de la population sur les territoires environnants

Territoire	Taux de variation annuel moyen de la population	
	2010-2015	2015-2021
CCCPH	0,06	-0,04
Scot Nord 54	0,13	0,2
Meurthe-et-Moselle	0,29	-0,1

Source : INSEE, RP 2021

Le déclin démographique s'explique par des soldes migratoires et naturels devenus négatifs.

Le rapport de présentation de Cœur du Pays Haut comprend ainsi la présentation du territoire, la démographie, la typologie des ménages, l'analyse de l'habitat, le marché du logement, la dynamique économique, la répartition des emplois et des activités, l'activité agricole, les mobilités, la vie sportive et associative, les besoins en équipements...

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- **Les orientations d'aménagement et de programmation** (articles R151-6 à R151-8 du Code l'urbanisme).

Elles définissent les conditions d'aménagement d'une zone à urbaniser tout en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères.



Les OAP mentionnent :

- Les risques éventuels,
- La densité (définie par le SCoT 54 en fonction de la typologie de la commune), et par conséquent le nombre de logements à produire sur la zone (surface en ha x densité en nb de logements / ha),
- La nature des aménagements prévus, les éléments paysagers à maintenir, la position des voiries, ...

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Les annexes et les servitudes d'utilité publique (SUP)

➤ **Les annexes au PLUi** (*art. R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme*).

Elles comprennent aussi, si nécessaire, les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, par exemple les périmètres miniers (PPRM) ou les zones d'aménagement concertée. Les SUP sont des limitations administratives au droit de propriété (servitude de passage, emplacement réservé...).

On peut aussi trouver des annexes relatives aux réseaux d'assainissement collectif, au plan d'exposition au bruit des aérodrômes, ...

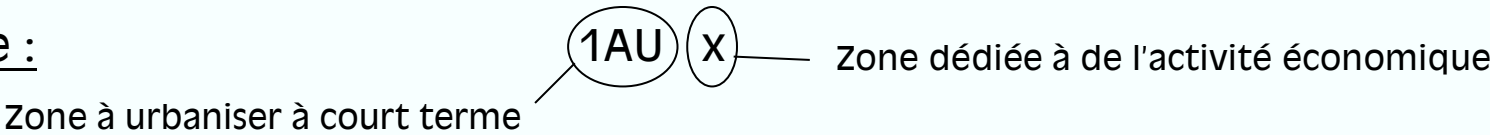
LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
Glossaire

- ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PPRM** : Plan de Prévention des Risques Miniers
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial
- SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- SUP** : Servitude d'Utilité Publique
- ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

Typologie des zones (règlement graphique)

TYPE	ZONE	DESCRIPTION	SOUS-ZONES	DESCRIPTION
U (Urbaine)	UA	Cœur de village ou centre ancien	/	/
	UB	Secteur urbain dense ou pavillonnaire	UBa	Assainissement autonome
			UBb	Implantation spécifique
			UBd	Dépôt véhicules autorisé
			UBv	Sédentarisation gens du voyage
	UC	Cités minières et ouvrières	UCg	Garages cités minières
			UCp	Secteur règles particulières
AU (A urbaniser)	1AU	Zones d'extension à court terme 1AU seul = zone d'habitat	/	/
			UXe	Energies renouvelables
			1AUe	Développement mixte habitat et équipement
	2AU	Zones d'extension à moyen terme	1AUI	Equipements de loisirs
			1AUX	Activité économique
A (Agricole)	A	Englobe les terres agricoles (cultivées ou en prairie) et les équipements liés à cette activité.	Aa	Secteur d'aérodrome
			Ab	Secteur spécifique (Bréchain)
			Ac	Carrière
			Ac1	Carrière avec construction possible
N (Naturelle)	N	Zones forestières et naturelles	Nc	Espaces publics aménageables
			Nf	Emprises ferroviaires
			Nh	Habitats isolés
			Nj	Dominante jardin adjacente aux habitations
			Njg	Jardin autorisant garages existants
			NI	Loisirs
			Nv	Vergers
			NZh	Zones humides

Exemple :



LES GRANDES ETAPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Le calendrier

