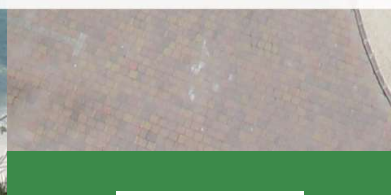
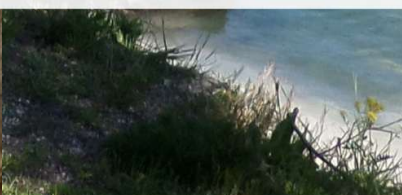




Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Document d'orientation et d'objectifs (DOO)



Version approuvée – 17 décembre 2025



PREAMBULE	5
AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE	8
1. AFFIRMER LA PLACE DU TERRITOIRE DANS L'ESPACE REGIONAL ET INTERREGIONAL	9
2. L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT D'UNE URBANISATION COHERENTE	10
LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION	18
CHAPITRE 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS LOCAUX	20
1. LOCALISATION ET VOCATION DES ESPACES ECONOMIQUES	20
2. LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE	21
CHAPITRE 2 : REVITALISER L'APPAREIL COMMERCIAL EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE	25
1. DEFINITION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	27
2. LOCALISATION PREFERENTIELLE ET PRINCIPES ASSOCIES AU COMMERCE D'ENVERGURE (> 1000 M ² DE SURFACES DE VENTES)	28
CHAPITRE 3 : CONFORTER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE	30
1. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE	30
2. ACCUEILLIR ET RENFORCER DES EQUIPEMENTS DE TOURISME ET DE LOISIRS	31
CHAPITRE 4 : RENDRE POSSIBLE LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	32
1. CONFORTER ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS MAJEURS DU TERRITOIRE	32
2. LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DEDIES A L'INFORMATION ET A LA COMMUNICATION	33
CHAPITRE 5 : DEVELOPPER LA MOBILITE DURABLE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS	34
1. AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE AUX POLES D'ECHANGES, DE SERVICES ET D'EMPLOIS	34
2. PROMOUVOIR UN USAGE RAISONNE DE LA VOITURE ET DEVELOPPER LES MODES ALTERNATIFS	34
3. AMENAGEMENTS ET PROJETS CYCLABLES	35
CHAPITRE 6 : DEFINIR LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	36
1. LES PRINCIPES LIES A LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	36
2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENT	40
CHAPITRE 7 : MAINTENIR UNE AGRICULTURE DURABLE	48
LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS	51
CHAPITRE 1 : PROMOUVOIR UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT COMME SUPPORTS DU DEVELOPPEMENT FUTUR DU TERRITOIRE	52
1. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB), IMAGE DE MARQUE ET SUPPORT DE SERVICES ECOSYSTEMIQUES ESSENTIELS AU DEVENIR DU TERRITOIRE	52
2. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAR SOUS-TRAME	58
CHAPITRE 2 : PRESERVER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE FACE AUX PRESSIONS ET AUX POLLUTIONS	63
1. LA RESSOURCE EN EAU, OMNIPRESENTE DANS LE PAYS DE BRIE ET CHAMPAGNE MAIS FRAGILE	63
2. LE SOL, UNE RESSOURCE NON RENOUVELABLE A PRESERVER	65
CHAPITRE 3 : UN ROLE MAJEUR DU SCoT POUR ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	67

1. LES OBJECTIFS DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL :	67
2. PROMOUVOIR LA SOBRIETE	67
3. DEVENIR UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE	69
4. COMPOSER AVEC LES RISQUES NATURELS PRESENTS, ET A VENIR...	71

ANNEXES	74
----------------	-----------

DOSSIER CARTOGRAPHIQUE DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	74
GROUPES DE COMMUNES	83
TABLE DES MATIERES	85

Préambule

Le rôle du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Dans son article L141-4, le code de l'urbanisme décrit le rôle du Document d'Orientation et d'Objectifs :

« Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables. »

Contenu du DOO

D'une manière globale, les orientations du DOO font écho aux intentions du projet de territoire (formulées dans le PAS) qui visent à :

- la cohérence des politiques publiques entre elles et à l'échelle du territoire du Pays de Brie et Champagne ;
- la gestion économe et équilibrée de l'espace (naturel, urbanisé, agricole et forestier)
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale ;
- le respect de l'environnement (préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et des écosystèmes...) ;

Tous ces domaines d'intervention sont étroitement liés et interdépendants les uns des autres. Agir sur une thématique (exemples : habitat, économie, ...) a nécessairement des répercussions sur les autres champs (exemples : déplacements, environnement).

Par souci de clarté et de compréhension, bien que tous les thèmes énoncés dans le Code de l'Urbanisme soient traités, la rédaction de ce DOO a été conçue de manière à mettre en perspective un projet politique de territoire volontariste pour le Pays de Brie et Champagne.

Opposabilité et niveaux de traduction règlementaire

Le DOO est un document opposable. Il constitue le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, Cartes Communales).

Pour faciliter la lecture et la compréhension globale de la stratégie du SCoT du Pays de Brie et Champagne, le plan de ce DOO reprend celui du PAS qui s'organise en 3 axes :

- AXE 1 - Garantir un développement territorial équilibré en s'appuyant sur un réseau de centralités
- AXE 2 - Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux
- AXE 3 - Préserver et valoriser les caractéristiques identitaires du territoire

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT (article L. 141-5 du Code de l'Urbanisme) a pour objets :

- de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PAS,
 - les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
 - les objectifs relatifs notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
 - à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
 - aux localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
 - à la protection des paysages et à la prévention des risques

Mode d'emploi du Document d'Orientation et d'Objectifs

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique. Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- les principes qui explicitent le projet d'aménagement adopté par le PAS.
- une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque commune membre du SCoT déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Chacun des items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend des *orientations*, qui s'adressent aux collectivités locales du territoire :

Le présent Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

- Les **prescriptions [P0]** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent notamment aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU / PLUi et les cartes communales.
- Les **recommandations [R0]** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables, lieux pour la mise en œuvre des projets portés par le PAS...).

Partie 1

AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE

Déclinaison de l'axe du PAS

AXE 1 - Garantir un développement territorial équilibré en s'appuyant sur un réseau de centralités

A l'heure d'un contexte national de métropolisation croissante, de création de réseaux de villes moyennes, et d'un équilibre fragile entre milieux urbain et rural, les choix du SCoT ont pour ambition d'affirmer la dimension régionale du territoire et son positionnement régional : rôle de complémentarité avec les autres villes des territoires voisins. Pour parvenir à cet objectif, il s'agit notamment d'améliorer les interconnexions entre le territoire du SCoT du Pays de Brie et Champagne et les territoires voisins.

Le développement actuel du territoire se réalise essentiellement selon les principaux axes routiers qui irriguent et traversent le territoire (RN4 et RD933). Il est également marqué par un ralentissement démographique sur la majeure partie du territoire. Cette situation nécessite, au regard de l'ensemble des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, de réfléchir à un modèle de développement équilibré et structuré pour le territoire du Pays de Brie et Champagne.

Face à ce constat, le SCoT est doté d'une orientation générale d'organisation territoriale, et de développement et d'aménagement durables la plus cohérente possible à travers les objectifs suivants :

- Organiser le territoire sur la base de son armature multipolaire (centralités historiques, pôles relais de services, pôles de proximité et les villages à vocation résidentielle),
- Conforter les centralités historiques (Montmirail / Sézanne / Esternay / Fère Champenoise / Connantre),
- Organiser et maîtriser le développement autour des différents pôles,
- Maintenir un développement pérenne dans les autres communes : ne pas fragiliser les communes rurales, « villages ».

1. Affirmer la place du territoire dans l'espace régional et interrégional

Le SCoT du Pays de Brie et Champagne est dans un positionnement territorial qui induit de fortes connexions avec les espaces environnants. Ainsi, l'enjeu du SCoT réside dans un renforcement des échanges avec ses territoires voisins pour coordonner les différentes politiques d'aménagement mises en œuvre.

En complément de la desserte routière du territoire, le SCoT rappelle l'importance de la desserte ferroviaire alors que le territoire n'est plus directement desservi par ce mode de transport. La présence de dessertes ferroviaires sur les territoires voisins doit être observée et valorisée pour envisager l'attractivité d'une partie du territoire :

Prescription [P1] : Accompagner l'amélioration des conditions d'accessibilité vers les pôles gares extérieurs au territoire.

Prescription [P2] : Les collectivités identifient dans leurs documents d'urbanisme les axes de connexion avec les bassins voisins. En lien avec le chapitre « mobilité », elles veillent à leur développement, prévoient les aménagements adéquats (bornes électriques, covoiturage...) et s'assurent des conditions d'accessibilité à ces axes.
Une attention particulière est portée aux N4 et D933.

Recommandation [R1] : Réfléchir le développement du covoiturage (infrastructures, mise en relation des covoitureurs) à une échelle élargie (InterSCoT)

Recommandation [R2] : Développer la communication et la mise en cohérence des réseaux avec les territoires voisins ; Favoriser la communication pour faire connaître les réseaux et ainsi les valoriser, par exemple la mise en place de panneaux d'affichages ou une signalétique adaptée.

Recommandation [R3] : Promouvoir la coopération avec les territoires voisins : les collectivités identifient les sujets de coopération pertinents avec les territoires limitrophes et sont invitées à initier des partenariats et des synergies en lien avec la stratégie du SCoT.

Recommandation [R4] : S'inscrire dans les gouvernances interterritoriales (au niveau PETR ou EPCI notamment) pour rendre visible le bassin et des spécificités auprès des partenaires départementaux et régionaux.
Maintenir le PETR comme lieu d'échanges entre les collectivités qui le composent, afin de faciliter la mise en œuvre de la stratégie du SCoT.

2. L'armature urbaine, support d'une urbanisation cohérente

Le SCoT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces du territoire. S'appuyer sur l'armature territoriale existante est le moyen d'organiser un développement cohérent, équilibré et durable de l'espace. Cette armature territoriale assure un développement polycentrique du territoire. Elle offre à chaque espace du périmètre du SCoT une polarité de proximité, puis, en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés, sans concentration excessive. La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir tout le territoire du SCoT, minimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, achats, loisirs, espaces naturels et récréatifs. Cette armature permettra d'optimiser l'architecture des réseaux de déplacements.

Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, le SCoT s'affirme à décliner une organisation, structurée en 4 niveaux de polarités :

Centralités historiques	Pôles relais de services	Pôle de proximité	Villages
<ul style="list-style-type: none"> • Montmirail • Esternay • Sézanne • Fère-Champenoise/Connantre 	<ul style="list-style-type: none"> • Pleurs • Anglure • Saint-Just-Sauvage • Marcilly-sur-Seine/Conflans-sur-Seine/Esclavolles-Lurey 	<ul style="list-style-type: none"> • Gaye • Fromentières • Le Gault-Soigny • Barbonne-Fayel 	<i>Ensemble des communes non listées précédemment</i>

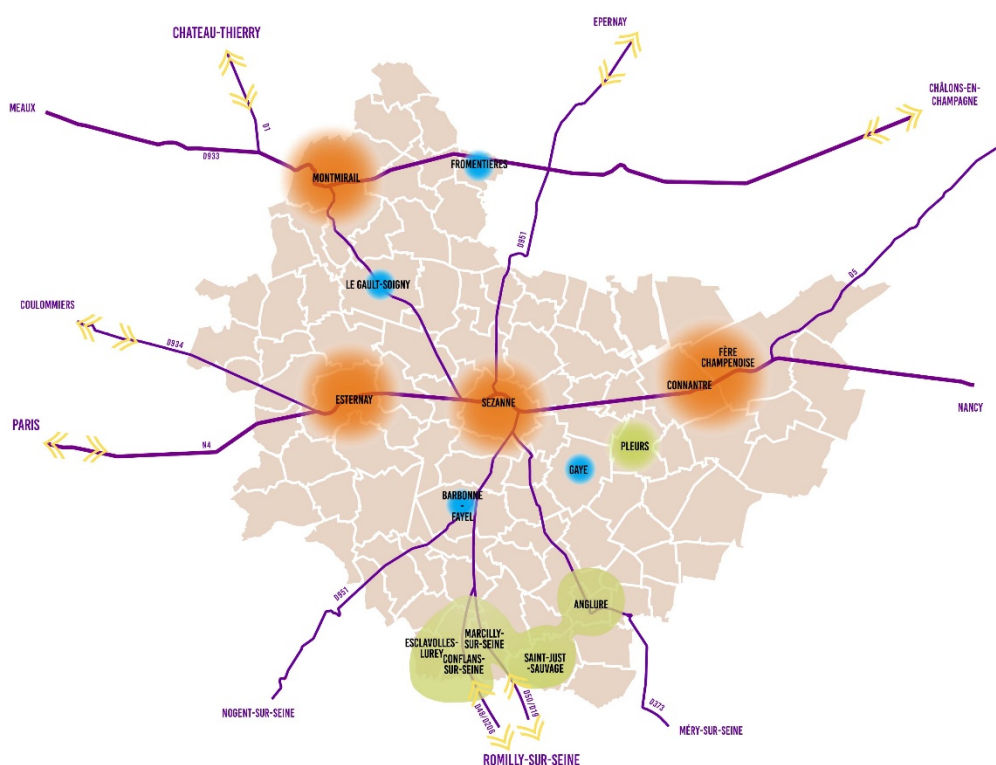
Cette hiérarchisation vise une triple performance :

- Sociale et économique : Pour répondre aux différents degrés d'exigence en matière de mixité urbaine et sociale fixés par le SCoT ; tout en veillant à conserver les conditions de développement des activités économiques dans leur diversité ;
- Urbanistique : Pour hiérarchiser le territoire et offrir une meilleure lisibilité aux différents niveaux d'organisation et de développement du territoire. Elle mettra en évidence l'interdépendance et la complémentarité entre les différents niveaux de polarités ;
- Environnementale : Pour réduire durablement la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels protégés ;

Il s'agit d'harmoniser le développement du territoire dans sa globalité tout en confortant le niveau d'emplois, d'équipements et de commerces des communes jouant un rôle de pôle .

Nota Bene : Dans ce document, le terme d'équipements structurants traitera des équipements de la gamme supérieure identifiés par l'INSEE au sein de la Base Permanente des Équipements auxquels ont été ajoutés les équipements scolaires (éléments structurants dans un milieu rural) soit :

- les équipements de santé supérieurs (urgences, hôpital, établissements pour personnes âgées, pour enfants ou adultes handicapés, ...) ;
- les équipements offrant un accès aux spécialistes de santé (cardiologie, dermatologie, psychiatrie, etc...) ;
- les établissements d'enseignement supérieurs (lycée, université, ...) ;
- les équipements culturels et de loisirs (musée, cinéma, théâtre, hippodrome, aérodrome ...) ;
- les équipements scolaires.



-  **Conforter le rayonnement des centralités historiques**, locomotives du territoire en s'assurant de la maîtrise de leur développement et de la diversité de leurs fonctions
-  **Accompagner le développement des pôles relais de services** en termes de logements, d'équipements, d'emploi et de services
-  **Maintenir le rayonnement des pôles de proximité** en termes d'équipements et de services de proximité
-  **Préserver les villages à vocation résidentielle**, vecteurs d'identité patrimoniale et paysagère du territoire, par un développement adapté
-  **Maintenir les relations d'interdépendance** avec les territoires voisins et les communes pôles

A. Réaffirmer le rôle stratégique des centralités historiques

Les premiers pôles territoriaux demeurent les centralités historiques du Pays de Brie et Champagne en ce sens qu'ils proposent l'ensemble des équipements et services pour un large bassin de vie. Ces pôles sont appelés à développer des fonctions de niveau supérieur, notamment en matière économique, rayonnant au-delà du simple périmètre administratif du PETR du Pays de Brie et Champagne.

Le premier niveau de l'armature concerne les communes de Montmirail, Sézanne, Esternay et le « bipôle » composé des communes de Fère-Champenoise et de Connantre.

Ces communes regroupent l'offre dite primaire puisqu'elles concentrent l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Leur rayonnement économique, culturel et leurs équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Ces communes ont un rôle de « pôle moteur » à la croissance du territoire, lui permettant de se donner les moyens, notamment au travers des documents d'urbanisme et de programmation, de répondre aux objectifs du SCoT et aux orientations qui en définissent les contours (notamment en matière d'habitat et d'activités). Ces pôles seront privilégiés en matière de développement et de mixité de l'offre de logements.

Prescription [P3] : Le développement des centralités historiques doit être poursuivi, en articulation avec le renforcement des réseaux. Les principes suivants s'appliquent à cette entité :

- Maintenir, renforcer et développer les équipements existants d'intérêt supra-communal, tels que les administrations, les établissements d'enseignement ou de formation ou encore les lieux culturels ;
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal
- Autoriser la création d'équipements et de services d'intérêt supra-communal tant dans les secteurs d'extension urbaine qu'en centre-ville.

Afin de mieux prendre en compte la mixité sociale et urbaine, les efforts de reconstructions doivent être menés en ce sens :

- Application d'une plus forte densité que sur les autres communes ;
- Production d'habitat social et de logements intermédiaires ;
- Production de logements spécifiques (étudiants, résidence pour personnes âgées) ;
- Production d'espaces d'activités économiques et commerciales de qualité et sans nuisances (sonores, olfactives, etc.).

L'implantation d'activités à fort potentiel d'emplois et d'équipements structurants de toute nature (éducation, santé, culture, ...) y sera favorisée, toujours dans un souci d'économie et de maîtrise de l'espace utilisé.

Le rayonnement économique et culturel de ces pôles est nécessaire au développement équilibré et maîtrisé du territoire du Pays de Brie et Champagne.

B. Conforter les pôles relais de services

La présence des pôles relais de services (Pleurs, Anglure, Marcilly-sur-Seine, Esclavolles-Lurey, Saint-Just-Sauvage, Conflans-sur-Seine,) permet de mettre en évidence une structuration du territoire ailleurs que sur les seules centralités historiques. Ce parti pris dans le Projet d'Aménagement Stratégique vise à affirmer et renforcer le rôle structurant de ces polarités. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature du territoire. Leur développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT et de « répartir » l'urbanisation sur un territoire plus large que les seules centralités historiques. Il s'agit de conforter leurs rôles de pôles de services de proximité, de développer l'offre de logements et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité.

Prescription [P4] : Ces secteurs ont vocation à remplir les fonctions nécessaires à un bassin de vie élargi, en proposant à leurs habitants une offre complète d'équipements et de services de nature à limiter les déplacements vers les centralités historiques ou en dehors du territoire du SCoT pour des besoins courants ou fréquents. Ces pôles doivent jouer un rôle de développement local et participer à la dynamique globale du Pays de Brie et Champagne.

Ces secteurs ont également vocation à se densifier et doivent ainsi maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles.

Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de proximité et sur les villages à vocation résidentielle afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher d'un niveau de services supérieur.
- Conforter et développer l'offre de services à la population en place et à venir comme l'accompagnement de la petite-enfance, les services médicaux de « proximité », etc.
- Constituer des relais stratégiques en matière de desserte vers les gares extérieures au territoire, vers les centralités historiques et les autres pôles de proximité, organisation des rabattements depuis les secteurs périphériques...

L'implantation d'équipements structurants est possible au même titre que sur les centralités historiques. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne accessibilité, de bonne desserte par les réseaux.

C. Affirmer le développement des pôles de proximité

Les pôles de proximité constituent un espace de vie permettant de concilier espace rural et services de proximité, organisés autour d'un équipement structurant (école, maison de santé...)

Prescription [P5] : Les pôles de proximité regroupent les communes de Gaye, Fromentières, Le Gault-Soigny et Barbonne-Fayel.

Ces pôles constituent le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population

et le développement services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport aux villages afin de confirmer leur rôle. Ils peuvent accueillir des équipements intercommunaux, dès lors que la complémentarité avec l'existant et la logique intercommunale ont été démontrées.

D. Intégrer l'ensemble des villages à la dynamique de développement

Les communes rurales représentent l'ensemble des villages qui maillent l'espace rural mais qui ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

Ces secteurs qui sont aujourd'hui peu développés permettent un développement équilibré du territoire et une répartition de la croissance économique et résidentielle. Ils confèrent aussi au territoire une identité rurale forte.

Prescription [P6] : Le maintien d'un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements est primordial. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise lorsque ceux-ci :

- répondent à des usages quotidiens, proportionnés aux besoins locaux,
- limitent les déplacements motorisés de courtes distances,
- n'existent pas au sein des communes alentours,
- ne font pas concurrence aux activités déjà existantes.

La mutualisation des équipements et services à la personne entre les villages constituant le bassin de vie ou avec le pôle le plus proche est à rechercher et à conforter. La densification des tissus existants (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis) doit être la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois, la densification ne devra pas être perturbatrice de l'image des villages et sera en ce sens moindre que celle attendue sur les communes identifiées comme « pôles ». Les éventuelles extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire à l'orientation ci-dessus) sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

Les exigences en matière de diversification du parc de logements et de densité sont moindres sur ces communes par rapport aux autres pôles du territoire.

E. Maîtriser le développement des hameaux

On appelle de manière générique « hameau » tout ensemble isolé d'au moins 11 habitations, avec un noyau ancien souvent d'origine agricole, présentant une organisation groupée de l'habitat éventuellement structurée autour d'espaces collectifs publics (mais avec peu ou pas d'équipements) = espace de vie collective.

Le territoire du SCoT est marqué par la présence de plusieurs hameaux. Ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage. Le code de l'urbanisme encadre le développement des hameaux, (notamment dans son article L151-12) et le SCoT a donc fait le choix de donner la possibilité aux hameaux « structurants » de déroger à cette inconstructibilité partielle dans le cadre de la prescription suivante.

Prescription [P7] : Il s'agira lors de l'élaboration de documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU/ PLUi par exemple) d'identifier les hameaux structurants sur lesquels il sera possible d'envisager des constructions et le développement.

Définition : un hameau structurant est un groupe de plus de 11 habitations. Il s'agit donc d'une entité qui n'est pas le centre bourg, avec une intensification plus forte de la trame urbaine et qui pourrait avoir la possibilité de s'étendre (zones d'extension, développement du hameau structurant plutôt que du centre bourg) des conditions renforcées explicitées (forme urbaine organisée, relative compacité). La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est donc pas considérée comme un hameau. Les groupements bâtis composés de moins de 11 habitations ne pourront être retenues comme étant des « hameaux structurants ».

Par ailleurs, la présence d'une école et/ou de gare/arrêt à moins de 3kms du groupement bâti participe au classement du hameau. Enfin, la capacité des réseaux en place mais également l'accessibilité (dimensionnement /sécurité des voiries) doit être pris en compte dans l'identification des hameaux structurants. Ainsi, il n'est par exemple pas pertinent d'aller densifier un "hameau structurant" dont la desserte est sous dimensionnée et où des problématiques d'accessibilité sont déjà connues. Les critères évoqués précédemment pour identifier les « hameaux structurants » dans les documents d'urbanisme de type PLU/PLUi sont cumulatifs.

Ces hameaux structurants pourront être classés par les documents d'urbanisme locaux en zone urbaine (U) ou via des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, de manière exceptionnelle par les documents d'urbanisme, afin de permettre l'accueil de constructions neuves dans les « dents creuses » identifiées ou sur les parcelles issues du découpage de parcelles déjà partiellement bâties. Les hameaux structurants n'ayant pas vocation à être densifiés pourront être classés en zone agricole ou naturelle. Les documents d'urbanisme locaux viendront règlementer les possibilités d'extensions des constructions existantes, de même que les règles d'urbanisation concernant les annexes aux constructions existantes (Article L151-12 CU).

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit de :

- Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares...).
- Prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

Les ensembles bâtis de moins de 11 habitations sont considérés comme des bâtis isolés. Les documents d'urbanisme locaux pourront venir définir les possibilités d'extensions des constructions existantes, de même que les règles d'urbanisation pour la construction d'annexes (Article L151-12 CU) pour ces bâtis isolés.

Prescription [P8] : En cas d'élaboration d'un PLU(i), l'EPCI peut enrichir l'armature territoriale, dès lors que la nouvelle définition, qui lui permet d'affirmer l'organisation locale de son bassin, ne modifie pas l'équilibre de l'armature du SCoT d'une part, et les conditions de développement global affectées aux groupes de communes de l'EPCI d'autre part, notamment en matière de consommation foncière, de densité...

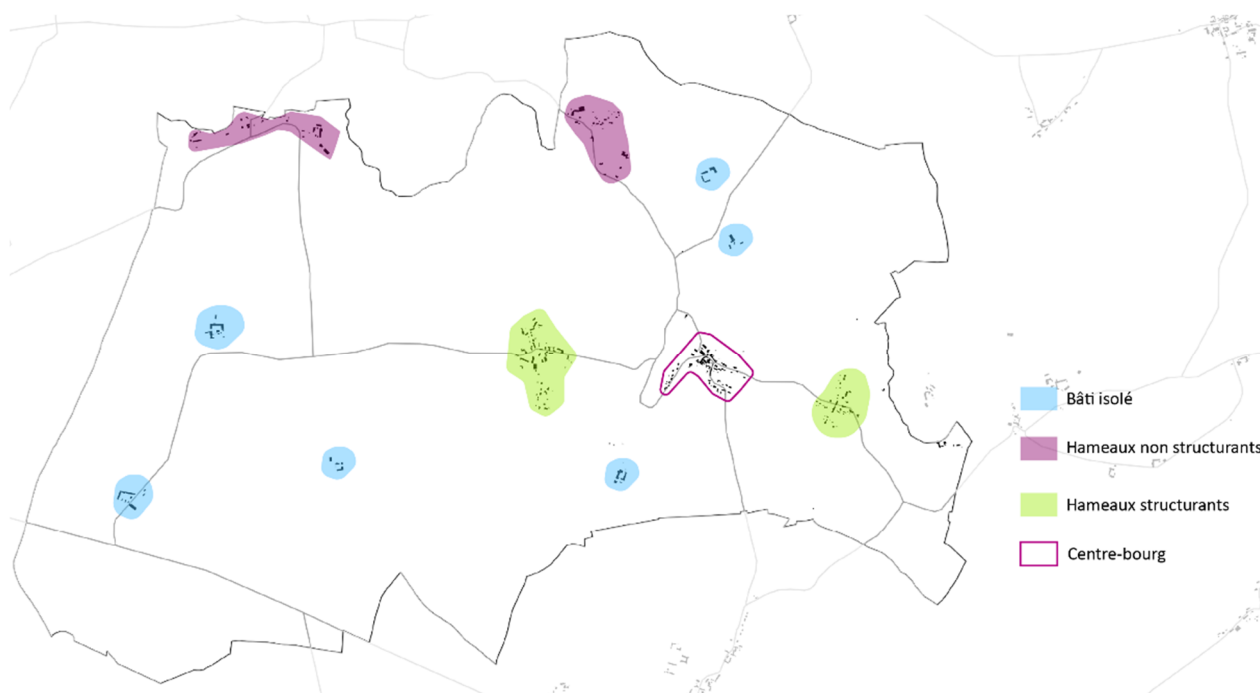


Figure 1: Maîtriser le développement des hameaux : définition des hameaux structurants (exemple sur la commune de Villeneuve-la-Lionne)

F. Assurer la déclinaison du SCoT au sein des documents d'urbanisme locaux

Prescription [P9] : Afin d'assurer la mise en application du SCoT et de la déclinaison des différents objectifs chiffrés au sein des documents d'urbanisme locaux, le PETR du Pays de Brie et Champagne créera une instance de suivi de la mise en œuvre. Cette instance sera déclinée à l'échelle des groupes de communes servant de base à la répartition des objectifs du DOO.

Chargée à minima du suivi de la consommation d'espace du territoire, elle pourra préciser les répartitions foncières entre communes, et le cas échéant, aider à la structuration de démarches homogénéisées entre les documents d'urbanisme locaux (définitions communes, arbitrages, application des dérogations prévues au DOO...). Cette instance pourra autoriser des échanges ponctuels de programmations foncières entre les différents niveaux de polarités, sous réserve que ces échanges ne remettent pas en cause l'équilibre de l'armature territoriale.

Partie 2

Les grands équilibres de l'urbanisation

Déclinaison des axes du PAS

AXE 1 - Garantir un développement territorial équilibré en s'appuyant sur un réseau de centralités

AXE 2 - Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux

La donnée d'entrée utilisée sur le SCoT s'appuie sur les données issues du *Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023* permettant de considérer une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de 183,3 hectares sur la période 2011-2020.

Conformément au Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le territoire se fixe à l'horizon 2031 un objectif de limitation de la consommation foncière d'environ 111 ha. Cette échéance passée, le territoire s'efforcera de tendre vers l'atteinte de la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 avec un objectif de limitation de l'artificialisation d'environ 54 ha sur la deuxième phase du SCoT (2031-2045).

Sans prise en compte d'un développement non maîtrisé les conséquences pourraient être les suivantes :

- Éloignement croissant entre l'habitat et l'emploi, les services et les commerces,
- Augmentation des déplacements motorisés qui engendrent une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et un coût croissant des transports.

Le principe de la maîtrise de l'étalement urbain est défini dans le PAS, celui-ci doit s'accorder avec la protection et la valorisation des espaces et des ressources naturelles, mais également avec la satisfaction des besoins, notamment en termes d'habitat et de développement économique ou commercial. L'armature territoriale précédemment énoncée permettra de répondre à ces différents constats et permettra de polariser le développement, qu'il soit résidentiel, économique, commercial ou qu'il concerne les services et les équipements.

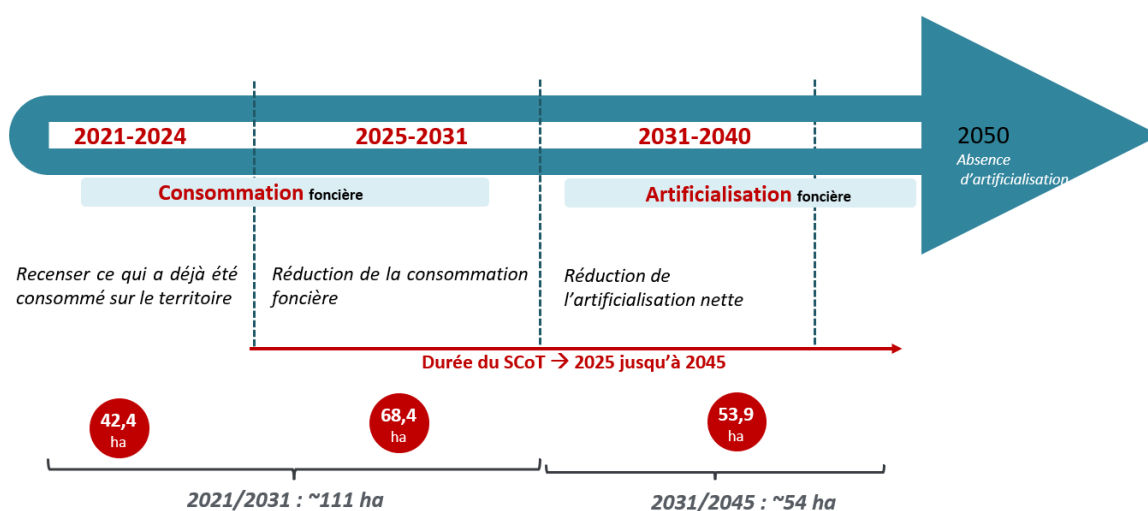
Les besoins des habitants actuels et futurs nécessitent de poursuivre la construction de nouveaux logements, d'infrastructures de déplacement, d'équipements tout en prévoyant les conditions nécessaires à l'implantation et au développement des entreprises et des emplois. Pour autant, ce développement ne peut se faire au détriment des espaces naturels et agricoles, composantes essentielles et structurantes du territoire.

Les éléments traités dans les pages ci- après distinguent la première phase (période 1 : 2021/2030) qui sera celle de la réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de la seconde phase (période 2 et 3 : 2031/2045) qui sera celle du « tendre vers le Zéro Artificialisation Nette ».

Ainsi, les horizons sont les suivantes :

- T0 : 2025 (approbation du SCoT)
- Horizon du SCoT = 2045 (T0 + 20a ans)
- Période 1 : 2021→2030
- Période 2 : 2031→ 2040
- Période 3 : 2041 → 2045

Nota Bene : sur la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022, 21,2 ha ont été consommés. En appliquant ce ratio sur 2021 à fin 2024 ce sont environ 42 hectares de « coups partis » qui sont à prendre en compte dans la consommation sur la période 2021 à 2031.



Structuration de la partie 2 :

Chapitre 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux

Chapitre 2 : Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Chapitre 3 : Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire

Chapitre 4 : Rendre possible les grands projets d'équipement et de services

Chapitre 5 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements

Chapitre 6 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable

Chapitre 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux

1. Localisation et vocation des espaces économiques

A. *Prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés*

Prescription [P10] : L'implantation des nouvelles activités économiques et le développement des entreprises déjà existantes sont à privilégier dans la mesure du possible dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logement et/ou équipement, services, activité...) et dans la mesure où les nuisances générées par l'activité économique exercée auprès des autres fonctionnalités présentes sont maîtrisées (nuisances sonores, condition d'accessibilité et impact en matière de trafic routier, émissions de polluants, ...).

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes du SCoT devront être vigilantes quant à la définition des règles qui s'imposent aux nouvelles constructions et aux programmes de réhabilitation (règles non-contradictoires pour l'implantation de RDC commerciaux/ d'activités).

B. *Encadrer le développement économique au sein des Zones d'Activités et Économiques (ZAE) et des espaces économiques diffus*

Prescription [P11] : Les ZAE identifiées (voir P12) sont les zones prioritaires pour l'implantation d'entreprises. Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises de fort rayonnement (dépassant les limites administratives du SCoT) ou à forte valeur ajoutée et destinées à accueillir un nombre d'emplois important, tout comme des zones destinées à l'accueil d'activités de rayonnement intercommunal, diversifiées et créatrices d'emplois : tertiaire, petite industrie, transformation, ...

Afin de garantir un degré d'attractivité élevé, ces zones d'activités répondent à des exigences qualitatives. La qualité s'exprime en termes :

- D'accessibilité (raccordement aux transports en commune et/ou à des pistes cyclables)
- De proximité des services aux entreprises,
- D'accès optimal au haut débit en Technologie d'Information et de Communication (TIC),
- D'une qualité architecturale et paysagère particulièrement soignée,
- De principes propices à la sobriété foncière tout en adaptant les constructions aux caractéristiques paysagères du secteur concerné
- De limitation de l'impact environnemental : prise en compte de la problématique énergétique, valorisation des déchets, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation, prise en compte des continuités écologiques...

Ces différents éléments doivent être pris en compte lors de l'aménagement des zones et de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux.

Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec les vocations préférentielles définies ci-dessus.

Le SCOT fait le choix de ne pas préciser de vocation pour les zones d'activités économiques, de manière à préserver les opportunités, les marges de manœuvre et la souplesse nécessaires à l'action des territoires. Cependant, ceci n'exclut pas qu'une collectivité puisse, à travers son document d'urbanisme, définir une vocation particulière pour un espace économique, pour y accueillir les activités spécifiques qu'elle considère nécessaires au fonctionnement du territoire

Prescription [P12] : Les projets d'extension des entreprises existantes et situées en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées (voir P12), sont possibles sous réserve que :

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) supplémentaires réponde à un besoin de développement de l'activité exercée et/ou d'accueil d'entreprises isolées en lien avec celles existantes (sous réserve de justification de la complémentarité des entreprises),
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche (habitat, exploitation agricole, ...),

Recommandation [R5] : La proximité des zones d'activité économique de Romilly-sur-Seine et de Nogent-sur-Seine, impose une réflexion sur les complémentarités à tisser lors des projets d'implantation d'activités économiques, de services connexes et de développement résidentiel lié.

2. Les conditions de développement et d'aménagement des espaces à vocation économique

Le territoire dispose de disponibilités foncières à court, moyen et long terme, mais avec une hétérogénéité dans la qualité et l'aménagement des fonciers à vocation économique, et une offre existante ne répondant pas toujours à la demande.

Le développement et l'aménagement des espaces fonciers à vocation économique représentent de ce fait un enjeu stratégique majeur pour le SCoT, permettant de faire croître l'attractivité du territoire et renforcer l'emploi local permettant de limiter les migrations quotidiennes pour certains emplois.

Ainsi, au regard de l'augmentation du nombre d'emplois souhaitée, des secteurs d'activités susceptibles de se développer sur le territoire dans les prochaines années et du positionnement stratégique du territoire, le potentiel foncier nécessaire pour les 20 prochaines années est estimé à 102.8 ha pour les zones d'activités (dont la mobilisation de 36.3 ha de surfaces disponibles) auxquels s'ajoutent une capacité de développement pour les entreprises dites « isolées » estimée à 7.5 ha.

La déclinaison qui suit fait parfois référence à la notion de court, moyen et long terme. Ces notions s'entendent comme suit :

- Court terme : échéance 6 ans environ (évaluation intermédiaire)
- Moyen terme : échéance 10 à 15 ans environ
- Long terme : échéance 20 ans environ (temps du SCoT)

Nota Bene : si les extensions/créations prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2031, n'étaient pas mis en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCoT (périodes 2 et 3 : 2031/2045) dès lors que la deuxième phase du SCoT permet toujours de justifier une décroissance de la consommation jusqu'en 2050.

A. Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques

Prescription [P13] : Le SCoT repose sur des perspectives quantifiées, définies à horizon 20 ans et déclinées par EPCI dans le tableau ci-dessous (en ha) :

EPCI	Surfaces totales des ZAE	Surface disponible dans les ZAE	Projets d'extension des ZAE	
			2021-2030	2031-2045
CC de la Brie Champenoise	75.9	15.6	5	9
CC de Sézanne Sud-Ouest Marnais	40.9	2.7	20	2.6
CC du Sud Marnais	124	18	26.5	3.4
TOTAL	240.8	36.3	51.5	15

Ainsi, le SCoT porte sur l'utilisation prioritaire des 36,3 hectares encore disponibles au sein des ZAE existantes puis des extensions de ces mêmes ZAE réparties comme suit :

- 51.5 hectares d'extension des ZAE existantes sur la période 2021 à 2030
- 15 hectares d'extension des ZAE existantes sur la période 2031 à 2045

Soit une consommation foncière de l'ordre de 51.5 hectares et une artificialisation de l'ordre de 15 hectares pour un total de 66,5 hectares sur la durée du SCoT auprès des ZAE existantes. Les 36,3 hectares dans les ZAE existantes ne sont pas considérés comme étant de la consommation foncière dans les perspectives travaillées par le territoire. Les aménagements des différentes zones étant déjà réalisés (voirie, réseaux divers, ...) et dans la logique de « faire preuve de souplesse en accompagnant les territoires dans la mise en œuvre de la réforme » ces 36 hectares sont considérés comme étant déjà consommés. Il est rappelé que la priorité d'aménagement est donnée à ce foncier déjà disponible dans les ZAE existantes avant d'envisager les projets d'extension. Ces hectares disponibles à ce jour relèvent de la densification et non de l'extension.

La liste des zones concernées est la suivante :

CC de la Brie Champenoise	CC de Sézanne Sud-Ouest Marnais	CC du Sud Marnais
ZA de Mondant (Montmirail) ZA de Maclaunay (Montmirail) ZA de Montcoubot (Montmirail) ZA de La Molotte (Montmirail) ZA de Roussat (Montmirail)	ZA de l'Ormelot 2 (Sézanne) ZA de l'Ormelot 3 (Sézanne) Friche RFF (Sézanne) ZA des Petits Prés (Sézanne) ZA de la Chapelle 1 (Esternay) ZA de la Chapelle 2 (Esternay) ZA de la Chapelle 3 (Esternay) ZA des Portes de Champagne 2 (Esternay)	ZI Pierre Curie (Fère-Champenoise) ZA du Voy (Fère-Champenoise) ZA Buisson-Savin (Fère-Champenoise) ZI du Triage (Connantre) ZI Téréos (Connantre)

Dans une optique d'accueil d'entreprises d'envergure (nécessitant des besoins fonciers importants), le SCoT permet la possibilité de développer une zone d'activités de fort rayonnement de l'ordre de 10 ha sur le territoire. En effet, les espaces fonciers disponibles sur les ZAE actuelles ne permettent pas de mettre à disposition des parcelles d'un seul tenant capables de répondre à une telle demande. Cette future zone, sera localisée lorsqu'une ou des opportunité (s) de développement d'entreprises d'envergure émergeront sur le territoire et dans la mesure où les ZAE actuelles ne permettent pas de répondre aux besoins d'un tel développement. Le développement d'une telle zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et devra répondre à des exigences spécifiques en matière d'environnement, d'accessibilité et d'intégration paysagère, telles que définies dans le présent chapitre. Le SCoT permet aussi l'ouverture d'une telle zone d'activités pour l'implantation d'une ou plusieurs activités qui ne peuvent s'installer ni en milieu urbain, ni dans les ZAE définies du fait des nuisances importantes qu'elles induisent (bruit, pollution, dangerosité des produits/matériaux utilisés, etc.) et des réglementations liées aux risques technologiques notamment. La localisation de cette future zone de fort rayonnement devra être compatible avec les prescriptions relatives au volet environnement du SCoT. A noter que cette enveloppe de 10 hectares ne vient pas en supplément des hectares évoqués précédemment et que si cette enveloppe venait à être utilisée elle le sera en remplacement d'hectares déjà prévus à travers les ZAE évoquées précédemment.

Prescription [P14] : En dehors des zones d'activités économiques évoquées ci- avant et afin de permettre le développement d'une économie de proximité dans les communes ne possédant pas de zones économiques, le SCoT intègre la possibilité de création d'espaces économiques de maximum 1 à 2 ha en extension d'espaces économiques existants ou en continuité du tissu urbain, dans la limite d'un volume global de 7,5 hectares à l'échelle du SCoT.

Synthèse : La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'arrêt du SCoT.

	Avant 2025	2025-2030 (consommation foncière maximale en Ha)	2031-2045 (artificialisation des sols maximale en Ha)
Disponible au sein des ZAE existantes (VRD déjà existants) = dents creuses- friches	36,3 Ha		
Extension des ZAE existantes		51.5 Ha	15 Ha
Entreprises isolées		5 Ha	2,5 Ha
ZA de fort rayonnement		10 Ha	
		Les hectares proposés ici ne viennent pas en plus. Ils se substitueront en cas d'utilisation aux hectares affichés sur les lignes (extension des ZAE existantes / Entreprises isolées)	

Un bilan de la consommation des espaces économiques doit être réalisé au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée et d'intégrer de nouveaux projets de développement

Chapitre 2 : revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Avec une volonté de maintien de l'équilibre territorial, le SCoT vise à renforcer l'armature commerciale en lien avec l'armature territoriale, dans une logique de desserte optimale de la population actuelle et future du territoire.

Nota Bene : Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux et encadrer et contrôler le développement commercial au profit des polarités. Partie intégrante du document d'orientation et d'objectifs (DOO), partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL redevient une pièce obligatoire. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

La loi Climat et Résilience (août 2021) a introduit :

- la logistique commerciale dans le DAAC qui devient document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL). Il doit désormais déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales et localiser les secteurs d'implantation privilégiés de ces équipements. Cette obligation doit venir rééquilibrer le niveau de contraintes entre e-commerce et commerces physiques ;
- la prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales.

Principales évolutions apportées par la loi Climat et résilience en matière d'urbanisme commercial

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial.

Article 219 : Le DAAC du SCoT intègre la logistique commerciale et devient un DAACL. Ce qui relève de la logistique commerciale n'est néanmoins pas défini.

Article 215 : Les projets commerciaux entre 3 000 et 10 000 m² qui engendrent une artificialisation des sols ne peuvent pas bénéficier d'exploitation commerciale, sauf dérogations. Les projets de 10 000 m² et plus sont interdits.

Article 216 : Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, quelle que soit la taille de la commune, peut saisir la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux entre 300 et 1 000 m² qui artificialisent les sols.

Préambule

Rapport de compatibilité : Les prescriptions énoncées dans le volet commercial s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux, au Programme Local de l'Habitat, au Plan de Déplacements Urbains, aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté, aux autorisations d'urbanisme, ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du *Code de commerce*. Elles s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même *Code*.

Activités concernées par le volet commerce : Le présent volet s'applique aux commerces de détail¹ et activités artisanales inscrites au registre du commerce, dont les activités commerciales du secteur alimentaire, et les activités commerciales non alimentaires (bricolage, équipements de la maison, ...).

Ne sont pas concernées par les orientations de ce volet : le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les concessionnaires automobiles.

Le présent chapitre s'applique également aux nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, considérés comme étant un équipement répondant aux achats courants, de même que les dark kitchen et les clicks and collect.

Types d'aménagements concernés par le volet commerce : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du *Code du commerce*, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.

Définition des commerces d'envergure : Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente (soit environ 1400 m² de surface de plancher) ont une zone d'influence principale supérieure à 3 500 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire et de la hiérarchie des fonctions commerciales, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces "d'envergure". Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : "La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...)"

1. Définition des localisations préférentielles

Prescription [P16] : Le SCoT affirme une volonté de limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Ces localisations sont de deux types :

Les centralités commerciales ou centre-bourg : Elles correspondent aux secteurs existants caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services), plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, ...) etc. La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...). Elles correspondent aux centres-villes et centres-bourgs du territoire du SCoT.

Les secteurs d'implantation de périphérie : Ce sont des secteurs composés de grande(s) surface(s) commerciale(s), souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés principalement à l'extérieur des centres-bourgs. Ces zones sont majoritairement situées en limite de l'enveloppe urbaine (en entrée de ville) et ont un fonctionnement spécifique. Ce sont :

- Des secteurs de ZAE ayant une vocation commerciale affichée dans la partie précédente
- Des zones économiques dédiées à la vocation commerciale (définies dans le présent volet).

Recommandation [R8] : En dehors des localisations préférentielles, notamment sur des secteurs accueillant déjà des commerces et plus particulièrement sur les axes de flux, les PLU peuvent déterminer plus précisément des secteurs de développement commercial à maîtriser et séquencer, afin de limiter voire interdire les extensions et créations de commerces. Cette recommandation ne s'applique qu'en cas de projet affiné d'une aire de services liée au passage à 2x2 voies de la N4.

En complément, les documents d'urbanisme locaux pourront définir des périmètres de sauvegarde commerciales permettant le déclenchement des préemptions commerciales.

2. Localisation préférentielle et principes associés au commerce d'envergure (> 1000 m² de surfaces de ventes)

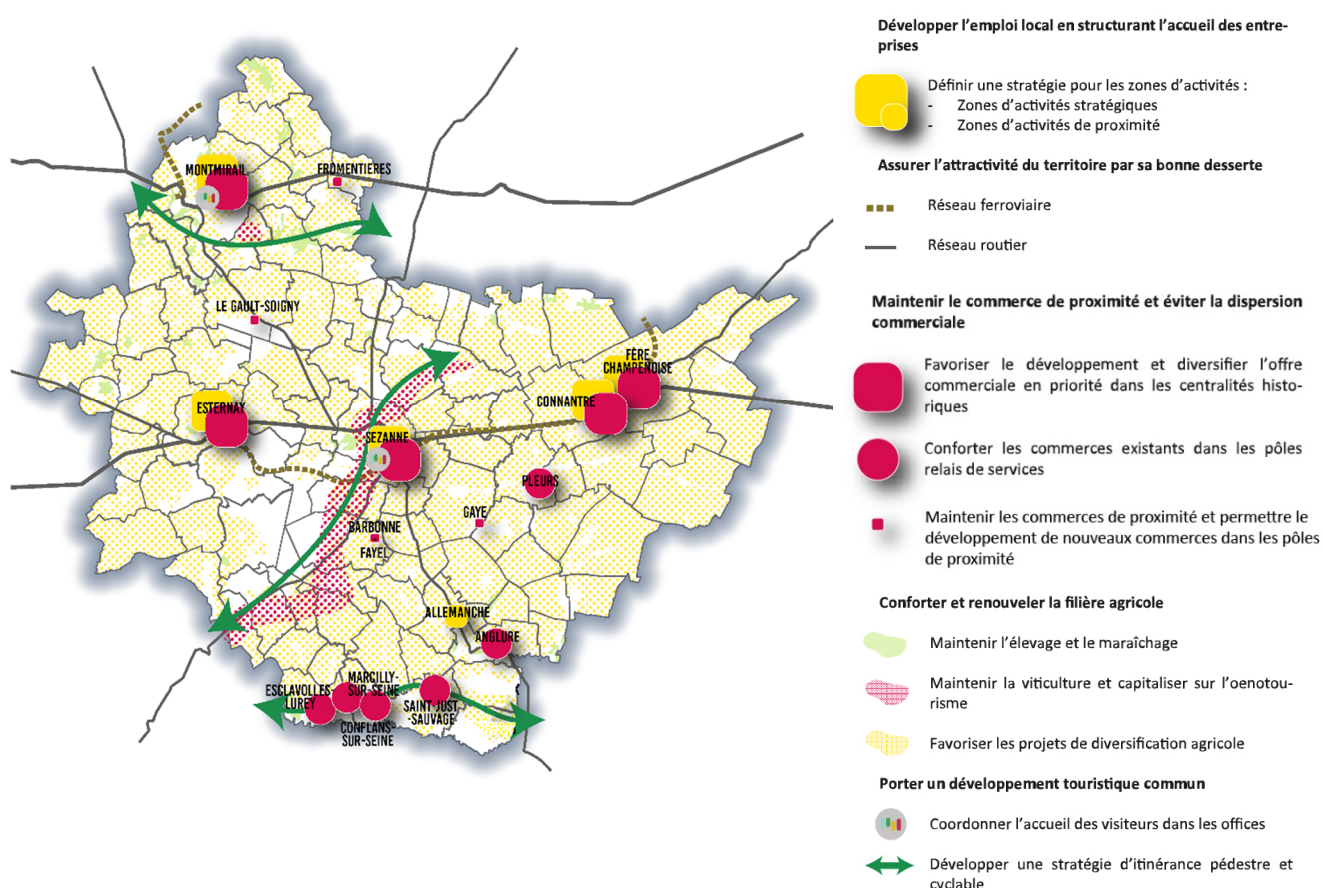
Prescription [P17] : Les nouvelles implantations de commerces d'envergure se localisent de préférence dans les polarités identifiées sur la carte ci-après :

- Les centralités historiques, les pôles relais de services et les pôles de proximité ;
- Les secteurs d'implantation de périphérie (SIP).

Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PAS selon l'armature commerciale et urbaine du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

La localisation préférentielle des commerces de moins de 1000 m² de surface de vente vise les cœurs de bourgs.

NB : En cas de projet lié au développement d'activités logistiques non commerciales, la localisation des activités et les enveloppes foncières dédiées devront être compatibles avec le volet économique du présent DOO.



ARMATURE	POLARITE	TYPE	Quotidien	Hebdomadaires	Occasionnels légers	Occasionnels lourds	Exceptionnels	Logistique
Centralités historiques	Montmirail	Centralité						
		SIP						
	Esternay	Centralité						
		SIP						
	Sézanne	Centralité						
		SIP						
	Connantre	Centralité						
		SIP						
Pôles relais de services	Pleurs	Centralité						
		SIP						
	Anglure	Centralité						
		SIP						
	Saint-Just-Sauvage	Centralité						
Pôles de proximité	Barbonne-Fayel	Centralité						
		SIP						
Villages	Clesles	Centralité						
		SIP						



Localisation préférentielle pour les nouveaux développements

Localisation non préférentielle pour les nouveaux développements de plus de 1 000 m² de surface de vente

Chapitre 3 : conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire

Le secteur touristique est considéré par les élus comme un vecteur important du renforcement de l'attractivité du territoire, à l'échelle régionale notamment. Tout comme pour le développement économique, le SCoT vise à s'appuyer sur les ressources et atouts locaux pour promouvoir un développement touristique diversifié et respectueux du patrimoine naturel et bâti.

Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et des conditions de réalisation des projets touristiques s'inscrivant dans la stratégie de valorisation des atouts du territoire.



Figure 2 : plan d'eau de Connantre

1. Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique

Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle un panel d'hébergement varié et adapté à leurs pratiques. Pour ce faire, le SCoT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques. Sont considérés comme :

- Hébergement touristique de petite capacité : les hébergements marchands de moins de 20 lits marchands,
- Hébergements « insolites » : les hébergements marchands de toute taille, mais proposant une expérience client différente.
- Hébergement touristique de grande capacité : les hébergements marchands de plus de 20 lits marchands.

Prescription [P18] :

Prescriptions relatives aux hébergements de petite capacité

Le développement des hébergements de faible capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) s'effectue quand cela est possible dans les espaces urbanisés ou urbanisables. La création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par changement de destination de bâtiments existants (friches, locaux vacant et locaux à caractère patrimonial), en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole.

Prescriptions relatives aux hébergements « insolites »

Le développement des hébergements insolites s'effectue préférentiellement dans les secteurs à vocation touristique particulière : slow-tourisme, tourisme aventure, ... Toutefois le SCoT autorise la réalisation de ce genre d'hébergement sur l'ensemble du territoire.

Prescriptions relatives aux hébergements de grande capacité

Le SCoT autorise le développement des hébergements de grande capacité sur l'ensemble du territoire, prioritairement dans les centre-bourgs et plus particulièrement dans les premiers pôles territoriaux et/ ou les polarités principales.

Il est par ailleurs souhaité que les hébergements de grande capacité soient réalisés dans le cadre de transformation du bâti existant si la faisabilité technique et économique est pertinente.

2. Accueillir et renforcer des équipements de tourisme et de loisirs

Recommandation [R9] : Dans une optique de valorisation du patrimoine, de confort pour la clientèle touristique et locale, et conformément au PAS, le SCoT recommande de :

- Améliorer les aménagements et la mise en valeur des sites existants (qualité, visibilité, sécurité...)
- Rendre accessibles des sites et richesses encore inexploités (édifices religieux...), par leur aménagement et leur valorisation, dans le respect de la protection du patrimoine et de l'environnement
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'offre de sentiers de randonnées et de découvertes
- Diversifier et renforcer l'offre d'hébergement, en adéquation avec l'identité du territoire pour favoriser un tourisme valorisant les cultures et richesses locales

Afin d'assurer un développement touristique cohérent, durable et respectueux, le SCoT identifie des filières touristiques stratégiques à structurer, économiquement et géographiquement :

- Slow-tourisme et aventure : découverte de la faune et la flore, randonnées à pied, vélo ou cheval, recherche d'évasion et de calme, ...
- Tourisme culturel et de loisirs : musées, expositions, ...
- Tourisme évènementiel : évènements forts, économiques ou institutionnel, ...

Prescription [P19] : Le développement d'équipements touristiques et de loisirs est autorisé sur l'ensemble du territoire avec une attention toute particulière sur l'exploitation du potentiel de diversification de l'activité agricole vers le secteur du tourisme en encourageant l'hébergement et la restauration « à la ferme ». Il s'agira ici de valoriser et mettre en évidence pour les communes concernées l'activité oenotouristique.

Les projets se révéleraient être consommateurs de foncier, relèvent du développement économique devront être compatibles avec les enveloppes foncières fixées par le DOO.



Figure 3 : Le gîte de l'Homme Blanc à Soisy aux Bois)

Chapitre 4 : rendre possible les grands projets d'équipement et de services

L'objectif du SCoT est d'assurer un niveau d'équipements et de services à disposition des habitants et des entreprises qui soutient l'amélioration des conditions de vie et d'attractivité du Pays de Brie et Champagne. Le SCoT encourage ainsi une approche à l'échelle des « espaces de vie commune » de l'offre en équipements collectifs afin de développer et d'optimiser les investissements liés au déploiement d'une offre diversifiée et complémentaire à destination des habitants et des entreprises.

En outre, en visant une proximité des fonctions, il poursuit l'ambition d'un développement équilibré d'un territoire permettant de minimiser les besoins en déplacements et de dynamiser l'ensemble des cœurs urbains. Chaque niveau territorial suscite des attentes distinctes et complémentaires en matière d'équipements et services. Vouloir développer et structurer l'offre de services à l'échelle du territoire nécessite donc également de structurer les types de développements urbains proposés (densités, formes urbaines, types de logements, etc.).

Les projets d'équipements (dont la définition est précisée page 8 du présent DOO) réalisés sur le territoire devront être réalisés en compatibilité avec les enveloppes foncières dédiées à l'habitat, et en soustraction de ces dernières. Les projets d'équipements commerciaux relèvent quant à eux du volet économique et commercial du DOO et des enveloppes foncières définies à cet effet.

1. Conforter et renforcer les équipements majeurs du territoire

Prescription [P20] :

Maintien et renforcement des grands équipements communautaires gages du rayonnement du territoire : L'implantation d'équipements à rayonnement supra communal se fera prioritairement sur les communes pôles du territoire. Toutefois, si des contraintes techniques, environnementales, financières, foncières... venaient à remettre en cause la faisabilité du projet il pourrait être entendu d'implanter ce genre d'équipement sur n'importe quelle commune du Pays de Brie et Champagne.



Figure 4 : Médiathèque intercommunale de l'Ancien Collège à Sézanne

Maintenir l'offre de santé : Le territoire bénéficie d'une offre diversifiée d'équipements de santé : cabinets médicaux, maisons de santé. En lien avec le vieillissement de la population observé, les équipements en lien avec la santé devront être maintenus voire développés sur l'ensemble du territoire. Les équipements médicaux structurants de type maisons de santé seront prioritairement implantés sur les pôles de l'armature territoriale. En ce qui concerne les maisons de santé ces dernières pourront s'implanter sur l'ensemble du territoire.

Tenir compte de l'accueil des jeunes ménages : Malgré le vieillissement de la population observé il ne faut pas sous-estimer l'accueil de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Afin de permettre le maintien et l'accueil de ce type de population les équipements en lien avec l'accueil des jeunes (crèches, halte- garderie...) devront être développés sur l'ensemble du territoire.

Recommandation [R10] : Avoir une implantation scolaire adaptée au territoire. Le SCoT n'intervient pas directement sur les implantations des équipements scolaires mais recommande d'avoir une réflexion globale sur le regroupement de ces derniers sur les pôles et/ou entre plusieurs villages.

2. Les infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) représentent un service déterminant pour la population et les activités et devront être déployées sur l'ensemble du territoire.

Prescription [P21] : Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Ainsi :

- Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit.
- Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire intégreront le déploiement de réseaux de communications électroniques et prévoiront les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.

Chapitre 5 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements

1. Amélioration de l'accessibilité aux pôles d'échanges, de services et d'emplois

L'objectif est d'assurer le développement et la promotion du covoiturage et de la structuration de parkings relais à l'échelle du Pays de Brie et Champagne

Une aire déjà existante est à disposition des actifs sur le territoire à Fère-Champenoise, auxquelles pourraient s'ajouter des aires notamment sur des secteurs déjà identifiés comme accueillant du covoiturage « sauvage ».



Prescription [P22] : Augmenter la capacité de l'offre existante en prenant en compte la nécessité de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Aménager des parkings relais en entrée des communes pourvoyeuses d'actifs à destination des pôles d'emplois (Sézanne, Esternay, Connantre et Fère-Champenoise et Montmirail) pour le rabattement vers les transports collectifs, gares ferroviaires et routières, nœuds routiers ;

Développer le jalonnement afin d'orienter les automobilistes vers les emplacements sécurisés.

Recommandation [R 11] : Renforcer le dialogue avec les entreprises génératrices de flux domicile-travail concernant les Plans de Déplacements Entreprises (PDE).

2. Promouvoir un usage raisonné de la voiture et développer les modes alternatifs

Le territoire est très dépendant de l'utilisation des véhicules individuels et fait face à l'absence d'offre de transport collectif régulière, en dehors du transport scolaire et d'une ligne de TAD reliant Sézanne à Romilly-sur-Seine.

Prescription [P23] : Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs ; il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. Le territoire des courtes distances privilégie les circulations douces (vélo, marche à pied) offrant une alternative aux déplacements effectués en voiture individuelle. Ainsi les collectivités doivent intégrer cette réflexion dans leurs projets d'aménagements, d'implantation d'équipements et de déploiement de services en veillant à limiter le besoin en déplacement (regroupement des services) et en facilitant l'accès par des modes doux (pédestre, vélo).

Recommandation [R12] : Les 3 EPCI qui composent le PETR (intégralité du périmètre SCoT) sont Autorités Organisatrices des Mobilités (AOM), intégrées au bassin de mobilité Sud Champagne. Elles articulent leurs réflexions locales avec les objectifs du futur contrat de mobilité et les autres actions prévues au sein de ce même bassin.

À ce titre, la réflexion sur un Plan de Mobilité Simplifié pourra être utilement ouverte.

3. Aménagements et projets cyclables

Recommandation [R13] : Le SCoT recommande de veiller à ce que les aménagements prévus au niveau des communes (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers prennent bien en compte les possibilités de desserte via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Les communications inter-quartiers doivent être également favorisées.

Les documents d'urbanisme encouragent à prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.

Chapitre 6 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

1. Les principes liés à la restructuration des espaces urbanisés

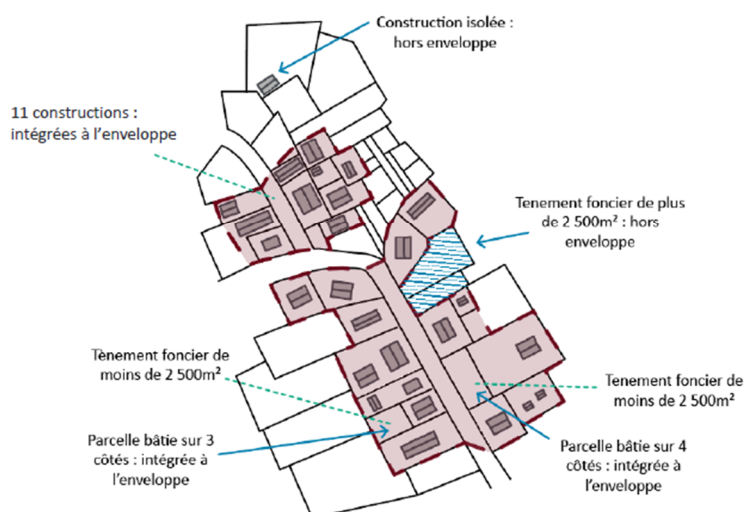
A. Définir l'enveloppe urbaine

Prescription [P24] : Afin de maîtriser durablement les impacts de l'urbanisation sur l'équilibre et la fonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers, les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter leur enveloppe urbaine, au sein desquelles une densification est possible.

Les règles préconisées pour le tracé de ces enveloppes sont les suivantes :

- L'enveloppe urbaine est tracée au plus proche du bâti existant et présente un caractère continu et sans coupure entre deux constructions ;
- Dès que cela est possible et pertinent : la totalité de la parcelle cadastrale concernée par le bâti est intégrée. Certains fonds de parcelles en limite de zones agricoles ou naturelles peuvent être exclus des enveloppes urbaines afin de maintenir en l'état les jardins, espaces agricoles, boisements, ... ;
- Les parkings, cimetières ou autres espaces de sports et/ou de loisirs urbanisés et/ou au cœur d'une zone bâtie, n'ayant pas une vocation naturelle, agricole ou forestière sont intégrées aux enveloppes urbaines. Les nouveaux projets seront comptabilisés dans la consommation d'ENAF future (au-delà de 2500m² dans les enveloppes urbaines et dès le premier m² en extension de l'enveloppe urbaine ;
- Les parcs, jardins familiaux, terrains de sport ou tout autres espaces non artificialisés ayant une vocation naturelle, agricole ou forestière, sont exclues des enveloppes urbaines, sauf si ces derniers se trouvent au cœur d'une zone bâtie et qu'ils sont d'une superficie inférieure à 2500m² (cf règle suivante) ;
- Lorsqu'un espace interstitiel à vocation naturelle, agricole ou forestière de petite taille (en deçà de 2500m²) est enclavé au sein d'une enveloppe urbaine, il peut être intégré à cette enveloppe urbaine ;
- Pour les hameaux, ces derniers doivent constituer un nombre significatif de constructions et répondre aux règles d'identification des hameaux structurants précisés par le présent DOO pour être intégrés à l'enveloppe urbaine ;
- Pour être intégrée à l'enveloppe urbaine, un tènement foncier non bâti de type « dent creuse » doit être inférieur à 2500m² et être entouré d'au moins 3 côtés bâtis et/ou urbanisés.

Schéma illustratif de délimitation de l'enveloppe urbaine



B. Prioriser le renouvellement urbain

Prescription [P25] : Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée en priorité. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet.

Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

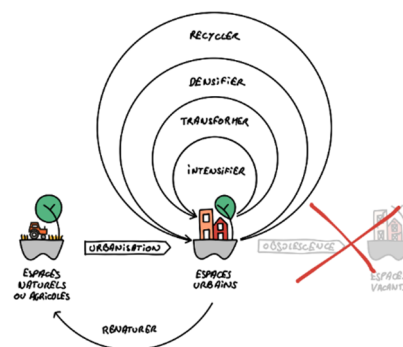


Figure 6: © Faire la ville circulaire - Dixit

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, etc...).

Le SCoT a fait le choix de prioriser la résorption de la vacance avec les outils dont il dispose à savoir intégrer ce phénomène à la programmation logement à venir. Ainsi la programmation logement convenue à 60/65 logements /an en moyenne intègre une part de remise sur le marché du parc de logements vacants.

Recommandation [R14] :

En parallèle de l'inventaire des disponibilités de l'espace urbanisé (cf. point précédent) les collectivités effectuent ou actualisent un état de la vacance et qualifient les causes de la vacance, notamment structurelle, afin d'identifier le potentiel réel de réhabilitation.

Recommandation [R15] :

Par le déploiement du service public de la rénovation de l'Habitat, les collectivités appuient l'effort de réhabilitation du parc de logements privés.

C. Recentrer les extensions de chaque commune

Prescription [P26] : Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.

Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers.

Prescription [P27] : L'ensemble des orientations du DOO relatives à la limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole.

Les extensions urbaines à caractère résidentiel ou économique tiennent compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impact négatifs sur les conditions d'exploitation (éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées), dans la limite de solutions économiques supportables.

Recommandation [R16] : Afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes pourront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver.

D. Rechercher une optimisation de l'occupation foncière

Travailler sur la densité

Prescription [P28] : L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes. Il s'agira d'aboutir à une augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espace. La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains déjà urbanisés.

Des espaces de respiration devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Prescription [P29] : À travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents espaces urbanisés, la diversification proposée en termes d'habitat et de mixité des fonctions...).

Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dès lors que les tenements fonciers dépassent 2500 m².

Pour rappel, l'article R 151-20 du code d'urbanisme impose la réalisation d'OAP pour toute zone à urbaniser (zone AU), quelle qu'en soit la superficie.

Recommandation [R17] : Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.
- Une gestion des stationnements à l'échelle du secteur et qui optimise la gestion du foncier.
- L'intégration paysagère et bocagère.
- La mise en valeur des essences locales.

Professionaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines

Recommandation [R18] : La réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes-concepteurs, programmistes) de cahier des charges pour favoriser la diversité des aménagements, et les densités et formes urbaines est encouragée.

E. Maintenir des coupures d'urbanisation

Le SCoT par sa déclinaison des trames vertes et bleues, identifie des espaces qui constituent des respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale.

Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire et visent à garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive du territoire.

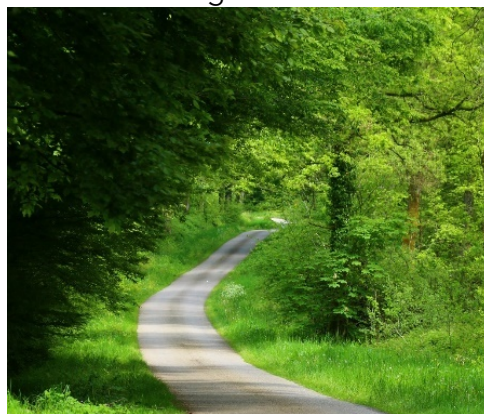
Il s'agit en outre de constituer un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.

Afin de valoriser ces espaces, qui constituent l'armature paysagère, le SCoT prévoit :

- Le maintien de coupures d'urbanisation paysagères ;
- La valorisation de limites urbaines stratégiques ;
- La constitution d'un réseau de sentiers de découverte ;
- La transition entre espaces agricoles et urbanisés.

Les coupures d'urbanisation sont des espaces ni aménagés, situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement des activités agricoles. Leur objectif principal est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu.

naturels ou agricoles ni urbanisés



Prescription [P30] : Les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés. Aussi, la conservation de coupures d'urbanisation de qualité devra être recherchée.

La préservation de coupures d'urbanisation permettra également de corriger certaines tendances d'évolutions négatives en termes d'occupation des sols dont les extensions urbaines linéaires le long d'axes routiers qui risquent d'entraîner des conurbations (c'est-à-dire le phénomène au cours duquel deux espaces bâtis finissent par se rejoindre) induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle même si cela peut aujourd'hui constituer l'une des caractéristiques urbaines du territoire.

2. Les orientations en matière de logement

A. Encadrer le développement résidentiel

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants, porte des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment. Cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales pour permettre de le développer, le diversifier et l'améliorer selon les orientations définies dans le SCoT.

Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les constructions à venir, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier le rapport : besoins en logements / optimisation du foncier.

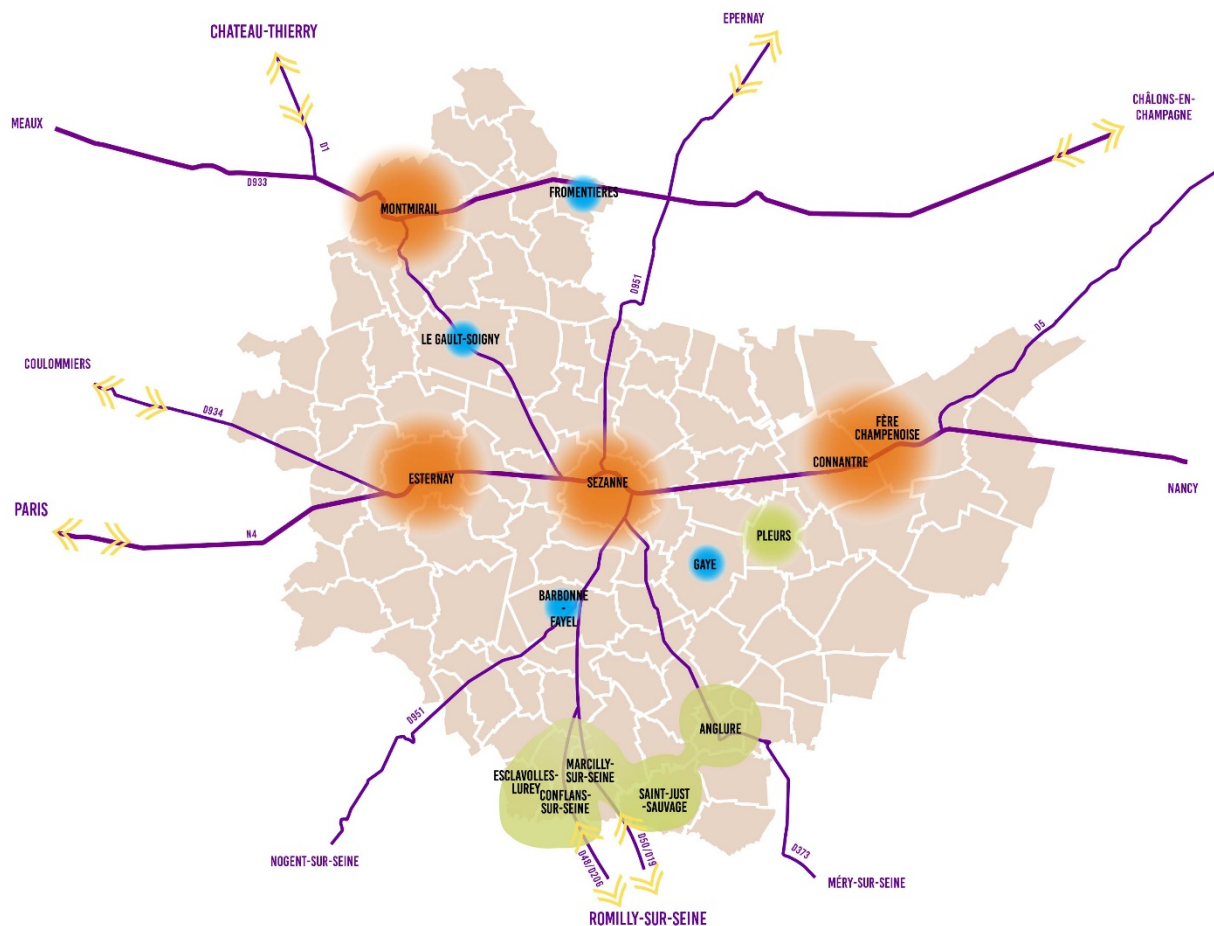
Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire, le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel défini ci-après.

Prescription [P31] : La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définissant un projet de territoire, ainsi que sur une territorialisation présentée ci-après afin de permettre une meilleure mise en application du SCoT. L'objectif est aujourd'hui de produire environ 60/65 logements par an en accentuant la production selon le classement des communes dans cette armature territoriale (déclinaison de l'objectif inscrit au PAS débattu). Le rapport de présentation du SCoT évalue une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

Il est à noter que cette « programmation » ne doit pas être un frein au développement du parc de logements ; en ce sens, si les programmations à venir venaient à dépasser cet objectif cela reviendrait nécessairement à augmenter les densités des constructions.

Production de logements en moyenne sur 10 ans

	CCBC	CCSSOM 1 ²	CCSSOM 2	CCSSOM 3	CCSM
CH	60	75	0	20	85
PRS	0	0	80	0	10
PP	24	24	0	0	0
Villages	61	63	40	56	24
TOTAL	145	162	120	76	119



² Voir annexe : groupes de communes

Diversifier la typologie des nouveaux logements

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT doit mettre en œuvre une politique de l'habitat visant à diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de toutes les strates de la population et afin d'économiser le foncier disponible sur le territoire.

Prescription [P32] : Sur l'ensemble du périmètre du SCoT, la construction de logements devra, en priorité, satisfaire aux objectifs suivants :

- Améliorer l'offre en logements, notamment en diversifiant les types de logements développés (collectif, intermédiaire, individuel³) et les statuts d'occupation proposés (locatif aidé, locatif privé, accession sociale, accession libre...) ; au-delà de la mixité sociale, il s'agit de favoriser la mobilité sociale en permettant à tous un parcours résidentiel varié et en œuvrant en faveur d'une meilleure articulation entre parc privé et parc public,
- Privilégier la qualité des logements et le cadre de vie, en encourageant de nouvelles formes d'habitat et des modes constructifs offrant une performance environnementale élevée et une qualité architecturale élevées ;
- Structurer le parc de logements en cohérence avec les autres politiques de développement, en particulier en termes de développement économique, de mobilité et d'équipements publics ;
- Favoriser le développement des usages aux nouvelles Technologie d'Information et de Communication (TIC) de l'ensemble des ménages ;

Recommandation [R19] : La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine).

Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Recommandation [R20] : Le vieillissement de la population est inéluctable du fait de l'allongement de la durée de vie. A ce titre, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte, et anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagé, pas uniquement sous forme d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous formes de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une autonomie. Par ailleurs le parc de logements privé devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et en situation de handicap.

³ Logement « individuel groupé » : forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Prescription [P33] : Afin de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), l'objectif global recherché, à l'échelle du SCoT du Pays de Brie et Champagne, est la production d'au minima 30% de nouveaux logements par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches). L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui sera adapté par commune selon les disponibilités identifiées dans les documents d'urbanisme locaux, afin de prendre en compte les situations de blocages en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

Programmer une offre foncière adaptée aux besoins résidentiels

La production de logements permet l'affirmation de l'armature du territoire, organisée en fonction de la desserte existante de la présence des services structurants, de l'importance démographique des communes et du potentiel d'emplois. La répartition des logements en fonction de cette armature permet de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles.

Prescription [P34] :

Optimiser et qualifier les futurs secteurs d'extension urbaine à vocation habitat/équipements/commerces : Les secteurs, en interface avec les espaces agricoles, font l'objet de pressions foncières importantes. Or l'empiétement abusif des milieux urbains sur les milieux agricoles peut induire l'extension des surfaces agricoles sur les milieux naturels.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) importante de ces dernières décennies et les contraintes environnementales importantes présentes sur le territoire posent des limites à un mode de développement urbain présentant un rendement foncier faible.

Compte tenu de la priorité donnée à la structuration et la densification du tissu existant, les extensions doivent être limitées et permettre la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante.

De nouveaux modèles urbains moins consommateurs d'espace seront mis en place sur des secteurs de développement privilégiés :

- situés en continuité du bâti déjà existant dans les pôles urbains sauf si cela remet en cause une coupure d'urbanisation, une continuité écologique ou agricole ;
- réglementés par des densités minimales à l'échelle d'un quartier au sein des premiers pôles ;
- articulés à des infrastructures permettant une desserte efficace en transports en commun avec un cadencement attractif pour être une alternative crédible à la voiture particulière ;
- accompagnés de services et d'équipements structurants nécessaires à leur fonctionnement.

Réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la construction de nouveaux logements : Les extensions urbaines sur lesquelles est envisagée

en priorité la promotion d'un nouveau modèle urbain sont distinguées en fonction de leur horizon de réalisation (court / moyen terme ou moyen / long terme). Cet élément nécessite la distinction dans les PLU entre les zones d'extension prévues sur le court / moyen terme et celles sur le long terme.

Le SCoT du Pays de Brie et Champagne repose sur des besoins en foncier en extension de l'urbanisation pour le volet résidentiel de 54,3 hectares maximum sur la première période du SCoT (2021/2030) et tendre vers 25,6 hectares maximum sur la période 2031/2040, puis vers 10,9 hectares maximum sur la période 2041/2045, soit 90,8 hectares sur une échéance SCoT de 20 années. Il s'agit de valeurs de cadrage à respecter qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat/équipements.

Si les extensions prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2030, n'étaient pas mis en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCoT (périodes 2 et 3 : 2031/2045) dès lors que la deuxième phase du SCoT permet toujours de justifier une décroissance de la consommation jusqu'en 2050.

Concernant les équipements, seront compatibles au titre de cette enveloppe, ceux qui s'inscrivent dans une vocation résidentielle et relèvent de la classification INSEE - BPE « services publics, enseignement, santé/social, sports/loisirs/culture », (le cas échéant le volet transport)

	2021-2030 (en ha)	2031-2040 (en ha)	2041-2045 (en ha)	2021-2045 (en ha)
CC de la Brie Champenoise	12 ha	5,4 ha	2,7 ha	20,1 ha
CC de Sézanne Sud-Ouest Marnais	34,3 ha	16,6 ha	6,3 ha	57,2 ha
CC du Sud Marnais	8 ha	3,6 ha	1,9 ha	13,5 ha
Total	54,3 ha	25,6 ha	10,9 ha	90,8 ha

Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l'approbation du SCoT. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels.

La difficulté de mobilisation des dents creuses, friches urbaines, ... pourra éventuellement pousser les élus à phaser le développement de l'urbanisation. A l'horizon 20 ans, le choix des élus s'est porté sur la déclinaison suivante de zones d'extensions futures venant compléter les « dents creuses ». L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessus ne vient pas s'ajouter aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d'urbanisme locaux.

Chaque commune définira, à l'intérieur de la programmation indiquée dans le tableau qui suit, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) inscrites dans le SCoT.

Les enveloppes foncières attribuées dans les tableaux ci-dessous concernent les zones d'extension des PLU/ PLUi et/ou les secteurs de densification de plus de 2500 m² inscrits dans les enveloppes urbaines des communes. Au-delà de 2500 m² on ne parlera plus de densification et donc de « dents creuses » mais d'extension de l'urbanisation.

Pour la période 2021-2030 (en ha) : 54.3

	CCBC	CCSSOM 1	CCSSOM 2	CCSSOM 3	CCSM
CH	3.1	5.8	0	1.2	4.7
PRS	0	0	5.5	0	0.7
PP	2.2	2	0	0	0
Villages	6.7	6.9	6.7	6.1	2.6
TOTAL	12	14.7	12.2	7.4	8

Pour la période 2031-2040 (en ha) : 25.6

	CCBC	CCSSOM 1	CCSSOM 2	CCSSOM 3	CCSM
CH	1.6	4.95	0	0.95	2.2
PRS	0	0	2.4	0	0.3
PP	1	1.1	0	0	0
Villages	2.8	2.8	2.2	2.3	1.1
TOTAL	5.4	8.8	4.6	3.2	3.6

Pour la période 2041-2045 (en ha) : 10.8

	CCBC	CCSSOM 1	CCSSOM 2	CCSSOM 3	CCSM
CH	0.8	0.48	0	0.48	1.1
PRS	0	0	1.2	0	0.15
PP	0.5	0.55	0	0	0
Villages	1.4	1.4	1.1	1.15	0.65
TOTAL	2.7	2.4	2.3	1.6	1.9

Prescription [P35] : A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune, le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes minimales suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

	Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale 2021- 2031	Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale 2031- 2045
Centralités historiques	~ 16 logements/ha	~ 18 logements/ha
Pôles relais de services	~ 14 logements/ha	~ 16logements/ha
Pôles de proximité	~ 12 logements/ha	~ 12 logements/ha
Villages	~ 10 logements/ha	~ 12 logements/ha

Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs. Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus sur l'ensemble de leurs zones en extension urbaine à caractère résidentiel en veillant au respect des densités indiquées dans le tableau ci-dessus.

Les densités inscrites ci-avant peuvent être adaptées (soit à la baisse soit à la hausse) pour des raisons de contraintes particulières et de spécificités des communes. Si les densités sont revues à la baisse il faudra nécessairement apporter les justifications à l'impossibilité de tenir les densités inscrites au SCoT.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus, c'est-à-dire hors OAP) :

Le SCoT ne précisera pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier afin de rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables

Recommandation [R21] : Les documents d'urbanisme locaux et les projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements intègrent les principes de l'habitat durable en matière d'exigence environnementale.

Ils étudieront et pourront intégrer les principes suivants afin de tendre vers une exigence environnementale supérieure sans pour autant remettre en cause le cadre paysager préexistant :

- Formes urbaines innovantes,
- Production et utilisation des énergies renouvelables,
- Performance de l'isolation thermique des bâtiments, et optimisation de l'orientation des bâtiments,
- Circulations douces et espaces,
- Intégration environnementale de la gestion des eaux pluviales,
- Gestion et maîtrise de la consommation en eau,
- Gestion des déchets,
- Maîtrise de l'énergie,
- Insertion et intégration au tissu urbain existant,
- Usage de matériaux biosourcés, et matériaux naturels dont le bois dans la construction, ce dernier étant un outil de compensation des émissions de gaz à effet de serre en stockant du carbone.

B. Consolider la politique foncière engagée

Recommandation [R22] : Le SCoT en accompagnant des prescriptions en matière d'urbanisme règlementaire, préconise la mise en place d'une double stratégie, opérationnelle et foncière, afin d'assurer une maîtrise publique plus ou moins affirmée des secteurs de développement du territoire.

Stratégie 1 : Favoriser le recours aux outils pré-opérationnels : Pour mettre en œuvre les orientations du SCoT sur les secteurs stratégiques de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation, les communes devront autant que possible associer des outils pré-opérationnels ainsi que des mesures incitatives et réglementaires notamment sur le patrimoine dégradé ou inutilisé.

Les outils de programmation pré-opérationnels aussi bien techniques que financiers sont à mettre en place en parallèle des modifications ou révisions de PLU. Le recours au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est encouragé.

De même, l'utilisation d'outils de maîtrise foncière des PLU est fortement conseillé :

- Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- Droit de préemption urbain,
- Taxation sur le patrimoine inutilisé,
- Servitude de mixité sociale (Loi ENL),
- Emplacements réservés,
- Orientations particulières d'aménagement définissant les principes de l'occupation future (répartition par type, % de logements sociaux, gradients de hauteur et densité).

Les communes devront développer de nouveaux savoir-faire de façon que le principe de densification ne soit pas synonyme d'entassement dans des lotissements uniformes. A cet effet, les PLU devront prévoir les dispositifs réglementaires par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certaines zones stratégiques. L'objectif étant de maîtriser le programme des opérations, à la fois leur contenu (mixité urbaine et sociale) et leur contenant (expression urbaine et architecturale), ainsi que les conditions de leur mise en œuvre sur le plan des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Stratégie 2 : Optimiser les capacités d'accueil en maîtrisant le foncier : Pour aller plus loin dans le contrôle de l'urbanisation, et la gestion des projets à court, moyen ou long terme, les communes doivent s'engager au cœur des opérations en maîtrisant tout ou partie du foncier stratégique.

Les PLU doivent viser à prévoir le foncier nécessaire aux équipements structurants indispensables à l'émergence à moyen et long terme de la « ville ». A cet effet, ils réserveront les emprises nécessaires aux futurs espaces publics, équipements divers, voiries, etc. Seront réservées également les emprises nécessaires aux opérations prévues à court et moyen terme.

Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable

L'agriculture, et de façon singulière la viticulture, façonnent l'identité, notamment économique, du territoire ainsi que ses paysages. A travers le SCoT, les élus souhaitent conforter les filières, valoriser les productions locales et contribuer à faire vivre le lien entre le monde agricole et les habitants et les autres acteurs institutionnels ou socio-économiques locaux.

Tout en garantissant la préservation des terres agricoles, il s'agira ainsi de permettre et d'encourager les évolutions de pratiques vers des modèles plus résilients, les diversifications qui contribuent à la pérennité des exploitations, ainsi que le développement des circuits courts.

Prescription [P36] : L'urbanisation ne doit pas compromettre le maintien et le développement de l'activité agricole. En conséquence, les documents d'urbanisme doivent prévoir un classement approprié ne permettant pas un changement de destination des constructions non compatible avec le maintien de leur vocation agricole. Toutefois, ils peuvent être reclassés par les documents d'urbanisme :

- soit en espaces naturels et/ou forestiers en raison d'en enjeu de protection environnementale forte, s'ils peuvent contribuer à la structuration de la trame verte et bleue régionale ;
- soit en secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (cf. R 151-34 CU). Cette exception est conditionnée à la capacité de desserte par une voie préexistante et au fait que l'activité ne s'opposera pas à la vocation agricole ou naturelle des espaces environnants.

Les changements de destination des constructions isolées sont autorisés au sein des zones agricoles et naturelles, sous réserve que les documents d'urbanisme locaux s'assurent que ces derniers :

- respectent le fonctionnement des exploitations agricoles environnantes ;
- maîtrisent la fragmentation et l'enclavement des espaces agricoles par les constructions, l'aménagement ou l'artificialisation.

En ce qui concerne le volet viticole et notamment le secteur AOC, les documents locaux d'urbanisme :

- Préservent de toute urbanisation les espaces viticoles, plantés ou non de vignes, inclus dans l'aire AOC
- Autorisent l'extension limitée des constructions viticoles existantes chaque fois que cela sera possible. L'objectif est de favoriser un développement des structures sur place plutôt que d'envisager une délocalisation.

Recommandation [R23] : il est recommandé qu'une démarche de concertation avec la profession agricole et/ou viticole soit systématiquement engagée pour tout projet ayant un impact sur l'activité, notamment :

- les itinéraires de randonnée
- les projets pressentis impactant l'aire viticole AOC.

Prescription [P37] : Peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause la pérennité de l'activité agricole :

- l'implantation ou l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.
- l'implantation des constructions liées à la commercialisation et à la transformation des produits issus de l'exploitation.
- l'évolution des constructions existantes (annexes, extensions mesurées) sans usage agricole.
- l'implantation ou l'extension de constructions à usage d'habitation en lien avec une activité agricole, dans le cas où la présence sur place de l'exploitant est considérée comme strictement nécessaire.
- Les changements de destination des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole, sans que ces derniers ne viennent créer des conflits d'usage avec l'activité agricole.
- Le développement d'activités au sein de bâtiment isolé en zone agricole ou à sa proximité immédiate (via la définition de STECAL au sein des documents d'urbanisme) dès lors que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.
- à titre exceptionnel, des ouvrages, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ou urbanisables et sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Prescription [P38] : Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec les activités agricoles. Ces éléments prescriptifs sont développés dans le volet « environnement » qui suit. Par ailleurs les éléments prescriptifs en termes de densification urbaine et de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers participent à la préservation de l'activité agricole. Pour cela les documents d'urbanisme locaux devront :

- Identifier les éventuels conflits d'usages entre le développement de l'urbanisation et l'exploitation agricole pour les anticiper et les éviter, (maintenir la pérennité économique des exploitations agricoles si possible par rapport à leurs besoins en surface) ;
- Prendre en compte les besoins liés à la circulation agricole afin de ne pas augmenter les obstacles ;
- Permettre et soutenir le développement des circuits-courts pour valoriser les produits locaux ;
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (tourisme à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables, ...) ;
- Favoriser l'exploitation agricole des sites en attente d'urbanisation ;

Une attention particulière est portée aux conditions de maintien et de développement de l'élevage, en disparition sur le secteur.

Recommandation [R24] : L'Etat et les collectivités territoriales peuvent appuyer cette politique de développement d'une production agricole durable par la protection des espaces agricoles de plusieurs manières et notamment par :

- L'instauration de Zones Agricoles Protégées (ZAP) prévues par l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique ;
- la création d'un outil de portage foncier destiné à accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets fonciers ruraux, à faciliter le maintien et l'installation d'exploitants agricoles, et à mieux lutter contre la spéculation foncière ;
- Des mesures d'accompagnement à la structuration d'une filière alimentaire locale (réflexion PAT...)

Recommandation [R25] : Le maintien de l'activité agricole sera recherché sur l'ensemble du territoire. Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux :

- La réalisation d'un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- La concertation afin d'informer les exploitants agricoles de la commune et de l'intercommunalité lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux.
- Le maintien de l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A et/ou N permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Le développement d'activités existantes, et notamment agricoles, au sein même du territoire.
- Le soutien de projets innovants, notamment par le développement de formations en lien avec ces filières d'excellence.
- La prise en compte des besoins liés au développement de la prestation agricole et des logements saisonniers.

Partie 3

LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS

Déclinaison des axes du PAS

AXE 3 – Préserver et valoriser les caractéristiques identitaires du territoire.

Le caractère rural et agricole qui constitue l'identité du territoire est un facteur d'attractivité et de développement du bassin. Les élus du Pays de Brie et Champagne, souhaitent s'appuyer sur la préservation de ce cadre pour améliorer la qualité de vie de la population et concrétiser la démarche de transition qui contribue à la résilience du territoire face aux grands enjeux du changement climatique.

Structuration de la partie 3 :

Chapitre 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire

Chapitre 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions

Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique

Chapitre 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire

1. Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB), image de marque et support de services écosystémiques essentiels au devenir du territoire

A. Poursuivre l'augmentation et l'actualisation des connaissances

La TVB identifiée à l'échelle du SCoT ne permet en aucun cas une interprétation « à la parcelle ». L'objectif du travail réalisé sur le volet TVB est double :

- Constituer une base de connaissance affinée, actualisée et harmonisée à l'échelle du PETR, servant de support aux actions de préservation et pour l'élaboration des documents de planification
- Fournir un outil dynamique permettant une actualisation régulière des connaissances, l'idée étant de rester en phase avec la réalité de terrain et de pouvoir appréhender les dynamiques en cours

Prescription [P39] : Les documents d'urbanisme locaux doivent compléter à leur échelle les éléments se rapportant aux sous-trames.

Par ailleurs, les dynamiques auxquelles fait face le territoire font que la TVB telle qu'elle peut être définie lors de l'élaboration du SCoT ne sera probablement pas identique lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, notamment en lien avec les facteurs de mutations suivants :

- Retournement de certaines prairies,
- Disparition / dégradation de certains espaces,
- Fermeture de milieux sur les coteaux

B. Les principes communs de protection / valorisation de la Trame Verte et Bleue en Pays de Brie et Champagne

Protection des réservoirs de biodiversité (espaces naturels reconnus ou remarquables)

Sont ici entendus par réservoirs biologiques les réservoirs identifiés à travers la TVB établie lors de la phase diagnostic qui intègrent, notamment, les espaces naturels remarquables du territoire (sites Natura 2000, ZNIEFF...), notamment la forêt de la Traconne, les milieux humides le long des vallées (petit et grand Morin, Seine et Aube, Superbe), les Marais de Saint-Gond.

Les principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Numéro	ZONES NATURA 2000
Zones Natura 2000 – Directive Habitat : Habitats de milieux humides, semi ouverts et ouverts (pelouses sèches)	
FR2100283	Marais de Saint-Gond
FR2100268	Landes et Mares de Sézanne et Vindey
FR2100255	Savart de la Tommelle à Marigny
FR2100285	Marais de la Superbe
FR2100296	Prairies, Marais et bois alluviaux de la Bassée
Zone Natura 2000 – Directive Oiseaux : Habitats favorables aux oiseaux (milieux ouverts, humides et aquatiques)	
FR2112012	Marigny, Superbe, Vallées de l'Aube

Numéro	ZNIEFF de type 1
210020227	Bois de pente et sources tufeuses au sud-est de Bergères-sous-Montmirail
210002031	Vallon boisé du ru aux renards entre Bannay et Belin
210020201	Etangs et bois de l'homme blanc et des quatre bornes à Corfelix
210001135	Les Marais de Saint-Gond
210020202	Bois du haut des grès au nord d'Allemant
210000670	Pinèdes et hêtraie de Chalmont au nord de Linthes
210020136	Bois du parc au Nord de Sézanne
210000720	Landes dans les bois et pâtis de Sézanne
210000719	Forêt et landes du bois Guillaume à Vindey
210000721	Pelouses et pinèdes de l'aérodrome de Marigny et de la ferme de Varsovie
210020017	Hêtraie du chemin des Allemands à Pleurs
210008904	Marais de la Chapelle-Lasson et de Marsangis
210009505	Bois et marais du ru de Choisel au nord d'Anglure
210020210	Bois, prairies et plan d'eau de la noue d'aval au sud-ouest de Granges-sur-aube
210001011	Marais de la superbe et du salon entre Boulages et Faux-Fresnay
210020211	Bois et marais entre Bagneux et Becheret
210009860	Prairies et bois à Clesles et Saint-Just-Sauvage
210009866	Marais boisé de la ferme Sébastopol à Sauvage
210020209	Bois et marais du confluent de la Seine et de l'Aube à Marcilly-sur-Seine
210020206	Le grand marais et les marais de Villiers entre Potangis et Conflans-sur-Seine
210009345	Forêt, marais et prairies de Sellières entre Romilly-sur-Seine et Conflans-sur-Seine
210020118	Marais et bois de la vallée du parc au sud-ouest de Romilly-sur-Seine
210009363	Ravin boisé de la Noxe entre Nesle-la-Reposte et Villenauxe-la-Grande
210020207	Bois alluviaux, marais, bras morts et fleuve la Seine à Périgny-la-Rose
210000658	Vallon du Bois des Moines à Villeneuve-la-Lionne
210000679	Bois du Mont-Pitou à Villeneuve-la-Lionne

Numéro	ZNIEFF de type 2
210009881	Forêt domaniale de la Traconne, forêts communales et Bois voisins à l'Ouest de Sézanne
210009888	Basse vallée de l'Aube de Magnicourt à Saron-sur-Aube
210000617	Milieux naturels et secondaires de la Vallée de la Seine (Bassée Auboise)
210009943	Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine

Prescription [P40] : Ces réservoirs sont à préciser, à identifier par les documents d'urbanisme locaux et à préserver. Les espaces bâtis compris dans ces réservoirs biologiques n'ont pas vocation à se développer. Toutefois, la densification et l'extension limitée de l'urbanisation sont possibles sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la fonction écologique des réservoirs (maintien des habitats naturels d'intérêt, maintien de leur perméabilité...)
- D'une justification fournie quant à l'absence de mesures alternatives

Les autres formes d'urbanisation sont interdites, à l'exception :

- Des ouvrages ou installations d'intérêt public (infrastructures, gestion des risques, ...) qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve de l'acceptabilité environnementale des projets et des mesures d'évitement, de réduction, ou, en dernier recours, de compensation, qu'ils mettent en œuvre afin de ne pas porter d'atteinte significative à l'intérêt écologique des sites
- Des ouvrages nécessaires à l'entretien des espaces, à leur valorisation, notamment touristique (« tourisme vert »), ou à leur exploitation agricole et forestière, à condition qu'ils soient adaptés à la sensibilité des milieux et ne compromettent pas l'intérêt écologique des sites

Les différents principes ci-dessus sont à graduer en fonction de l'intérêt du réservoir. Sur le territoire couvert par le SCoT, les 5 sites Natura 2000 sont à protéger.

Préservation / consolidation des corridors écologiques

Prescription [P41] : Les documents d'urbanisme :

- tiennent compte de la qualité écologique et fonctionnelle effective des sites afin de préciser les corridors identifiés par le SCoT
- fixent les modalités de préservation des espaces favorables aux connexions écologiques par des orientations d'aménagement ou des règles qui garantissent le maintien des fonctions écologiques en place

L'application des différentes dispositions doit trouver une traduction :

- dans le zonage des documents d'urbanisme locaux, faisant ressortir les réservoirs à protéger ainsi que les continuités à préserver / restaurer,
- dans un règlement écrit adapté.

Prescription [P42] : Les futurs documents d'urbanisme devront par ailleurs prendre en compte les territoires limitrophes dans la prise en compte de la TVB à l'intérieur de leur périmètre.

Vers des choix de développement qui intègrent en amont la préservation de la Trame Verte et Bleue

Le présent paragraphe fait écho aux dispositions inscrites dans la partie 2 du Document d'Orientation et d'Objectifs (cf. ci-dessus), notamment en matière de limitation de la consommation des espaces agro-naturels et forestiers, et auxquelles le lecteur peut se reporter.

Prescription [P43] : Maintien des « coupures vertes »

Les documents d'urbanisme veilleront à limiter le plus possible les extensions urbaines se traduisant par une réduction de la coupure d'urbanisation entre deux espaces urbanisés (entre 2 bourgs, entre un bourg et un hameau, entre 2 hameaux). La constitution de nouvelles continuités urbaines entre 2 entités bâties distincte au moment de l'approbation du SCoT est proscrite.

Les extensions linéaires le long des axes de communication sont à éviter. Le cas échéant, elles ne peuvent se réaliser que dans le cadre d'opérations d'ensemble dont la conception intégrera dès l'amont les enjeux de Trame Verte et Bleue.

Nota bene : les dispositions ci-dessus répondent parallèlement aux enjeux paysagers.

Prescription [P44] : Préservation des espaces tampon et des transitions avec les espaces agro-naturels. Les opérations en extension, dès lors qu'elles se justifient, doivent conserver un espace tampon par rapport aux réservoirs identifiés dans la Trame Verte et Bleue. Ces espaces tampons doivent être assez larges et/ou conçus de manière à préserver à la fois :

- La qualité et la fonctionnalité du réservoir en question (bois, zone humide, ...)
- L'effet de lisière favorable à la circulation des espèces en périphérie de ces éléments de paysage (haie, bois...)

En complément, et en fonction des enjeux « Trame Verte et Bleue » ou paysagers, les opérations en extension doivent prévoir une transition paysagère adaptée (végétale) avec l'espace agro-naturel sur lequel elles prennent place.

Pour une plus grande place à la « nature » au sein des espaces bâtis (existants et à venir)

Prescription [P45] : Valorisation / restauration d'espaces dégradés et / ou intégration des éléments de nature. Les nouveaux aménagements prévus dans les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dès l'amont une réflexion « Trame Verte et Bleue » pour laisser plus de place à la nature au sein des espaces urbanisés. Il s'agira de :

- Préserver / valoriser les éléments de TVB présents initialement sur site (haies, arbres remarquables, zones humides avérées, cours d'eau...);
- Limiter l'imperméabilisation par un juste dimensionnement des routes, parkings, emprises bâties... et par le choix de matériaux filtrants selon l'usage des lieux. Les opérations en renouvellement iront plus loin en cherchant, au cas par cas, à « renaturer » ou désartificialiser au maximum les espaces visés ;
- Rechercher des connexions avec les espaces verts riverains (liaisons douces traitées avec un soin sur son intégration paysagère par exemple).

De manière générale, le règlement des documents d'urbanisme locaux devra favoriser le développement d'une biodiversité ordinaire au sein des espaces bâtis. Cela passera par :

- La conservation d'espaces végétalisés de pleine terre sur les espaces publics ou privés,
- Une recherche de diversité dans la conception et la gestion des espaces verts,
- Des dispositions favorables à l'épanouissement de la petite faune :

- La réduction des pollutions lumineuses (conception et gestion de l'éclairage public en lien avec les enjeux énergétiques)
- La limitation des obstacles (perméabilité des clôtures, notamment au contact des zones naturelles et agricoles),
- L'intégration d'habitats à destination des petits animaux (insectes, oiseaux...)

Recommandation [R26] : Les collectivités peuvent favoriser l'utilisation d'espèces locales diversifiées et adaptées aux changements prévisibles du climat.

Une attention particulière est portée sur les essences allergisantes.

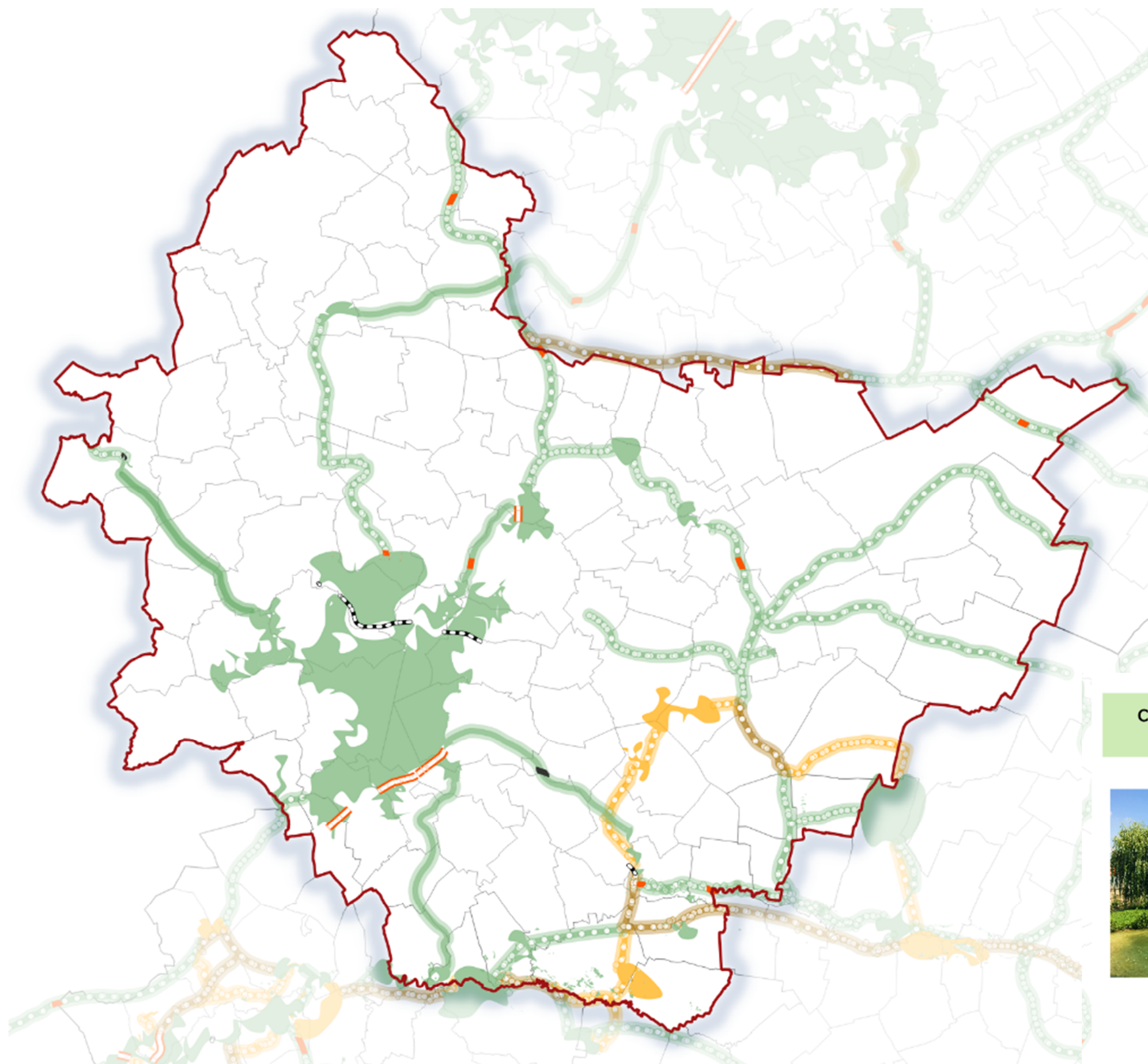
En parallèle, les collectivités peuvent lutter contre la prolifération des espèces invasives, pouvant être nuisibles aux essences locales.

Recommandation [R27] : Les collectivités sont invitées à prévoir et à rendre possible dans les documents d'urbanisme locaux, les équipements et aménagements légers permettant d'améliorer l'accès aux sites naturels afin d'en favoriser les fonctions sociales et de sensibilisation, lorsque cela est possible et dans le respect de la préservation de ces milieux.

Recommandation [R28] : Le SCoT recommande d'introduire dans les documents d'urbanisme des outils de préservation du patrimoine et de valorisation du cadre bâti et paysager, établis sur la base de diagnostics locaux et adoptés dans le cadre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme notamment pour les communes du vignoble qui devraient en être prioritairement dotés.

Par ailleurs, les collectivités peuvent s'appuyer sur la stratégie nationale biodiversité 2030 pour limiter la pression sur cette dernière, mobiliser des outils comme les atlas de la biodiversité ou s'inscrire dans des démarches de label du type « territoire engagé pour la nature » ou « commune/espace nature ».

Recommandation [R 29] : Les collectivités veillent à concilier les enjeux de préservation de la TVB avec les enjeux élargis de valorisation paysagère, d'agriculture, de cheminements doux...)



Légende

- Réservoir de biodiversité des milieux boisés avec objectif de préservation
- Réservoir de biodiversité des milieux ouverts avec objectif de préservation
- Corridor écologique multi-trame (milieux boisés et milieux ouverts)**
 - Corridor écologique multi-trame (milieux boisés et milieux ouverts) avec objectif de préservation
 - Corridor écologique multi-trame (milieux boisés et milieux ouverts) avec objectif de restauration
 - Bordure de corridor
- Corridor écologique des milieux boisés**
 - Corridor écologique des milieux boisés avec objectif de préservation
 - Corridor écologique des milieux boisés avec objectif de restauration
 - Bordure de corridor
- Corridor écologique des milieux ouverts**
 - Corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de préservation
 - Corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de restauration
 - Bordure de corridor
- Fragmentation potentielle**
 - Fragmentation potentielle de réservoir liée au réseau routier
 - Fragmentation potentielle de réservoir liée aux voies ferrées
- Rupture potentielle de corridor liée aux infrastructures**
 - Rupture potentielle de corridor liée au réseau routier
 - Rupture potentielle de corridor liée aux voies ferrées
- Fond de plan**
 - Contour SCOT PETR du Pays de Brie et Champagne
 - Limite communale

Carte des composantes et objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte



2. Prescriptions et recommandations par sous-trame

A. La sous-trame aquatique

Prescription [P46] : Les documents d'urbanisme locaux identifient les cours d'eau et définissent :

- des bandes inconstructibles le long des berges (lorsque ces dernières ne sont pas déjà bâties), choisies au regard d'enjeux de continuité écologique, de qualité de l'eau et de prévention des risques. Des aménagements légers visant à valoriser les abords d'un cours d'eau dans des objectifs de pédagogie à l'environnement ou de loisirs, compatibles avec la sensibilité écologique et paysagère des lieux ne sont pas proscrits
- des orientations de nature à éviter la création de nouveaux obstacles à l'écoulement et à la circulation des poissons migrateurs, et à encourager la suppression ou l'adaptation des obstacles existants, tout en préservant l'intérêt des édifices recouvrant un enjeu patrimonial.

Prescription [P47] : La dynamique de dégradation / disparition des mares invite à une protection générale des mares sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les documents d'urbanisme locaux identifient et protègent les mares à la hauteur de l'enjeu et selon les fonctions qu'elles recouvrent localement :

- Rôle écologique (habitat, relais au sein d'un réseau de mares fonctionnel)
- Rôle d'agrément, de support pédagogique...
- Rôle hydraulique (tampon sur un axe de ruissellement)

B. Identifier et protéger durablement les zones humides (avérées, puis potentielles après expertise)

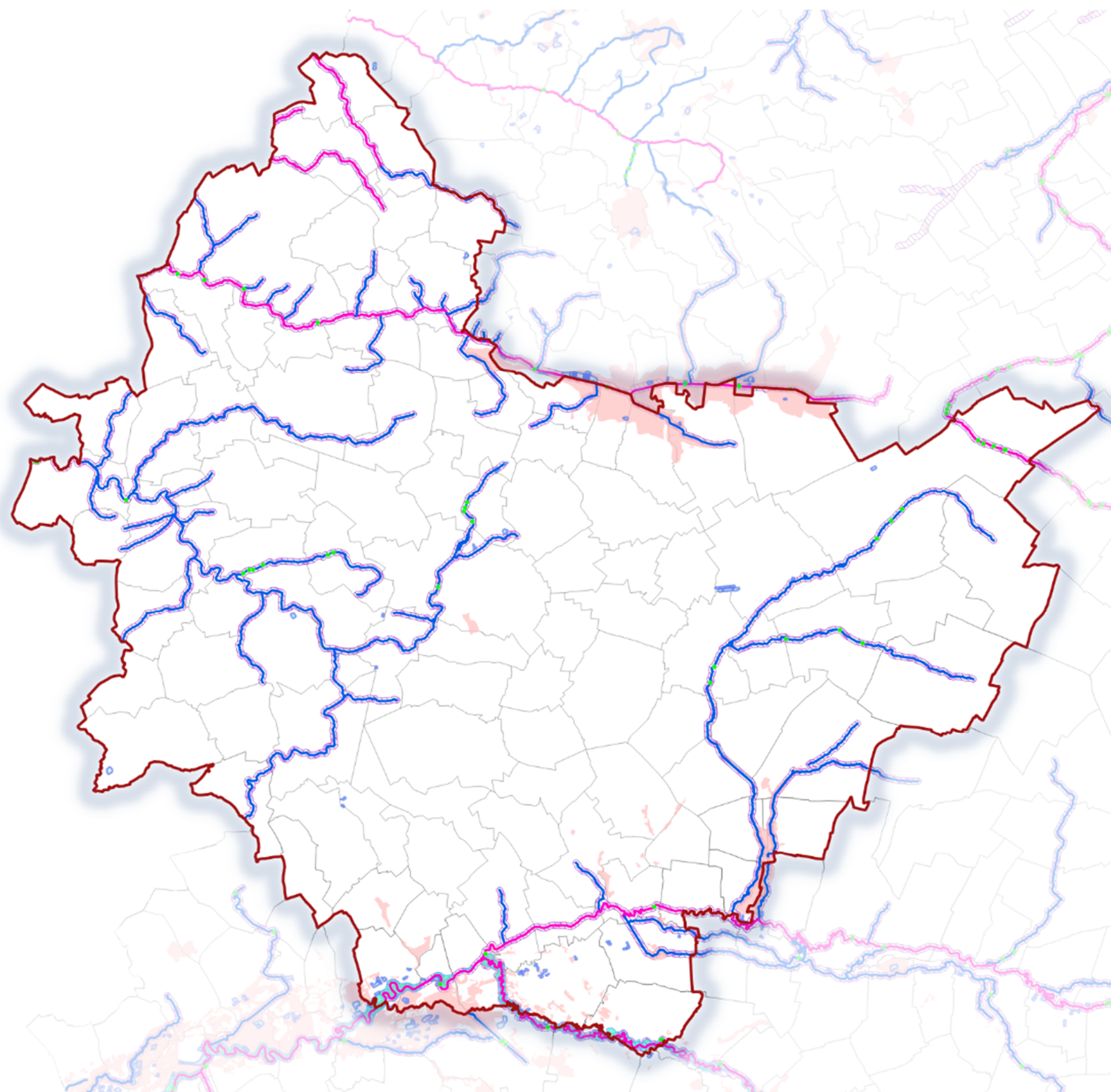
Prescription [P48] : Les documents d'urbanisme protègent les réservoirs humides (cf. carte page suivante). Ils identifient et délimitent les zones humides avérées puis assurent la mise en œuvre de l'expertise de celles considérées comme potentielles et prennent les dispositions adaptées pour les préserver.

Lorsqu'il est évoqué « zones humides » dans les paragraphes ci- après il est fait mention aux zones humides avérées mais le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux à faire en sorte de lancer des études sur les zones humides potentielles (caractérisation des zones humides au sens réglementaire via des études de délimitation, a minima, dans les zones constructibles ou à urbaniser). Ainsi, les documents d'urbanisme prennent notamment en compte les zones humides considérées comme réservoirs de biodiversité.

La destruction ou les travaux d'aménagement impactant les zones humides doivent rester exceptionnels et ne sont possibles que dans le strict respect des dispositions et règles du SAGE concerné (Bassée Voulzie et des Deux Morin notamment) et du SDAGE Bassin Seine-Normandie.

En cas de travaux impactant les zones humides la séquence « éviter- réduire- compenser » devra être mise en œuvre. La protection des zones humides doit ainsi répondre aux objectifs du SDAGE et des SAGE applicables, notamment :

- Interdire les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique du site ;
- Maintenir les éventuels fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » des zones humides ;
- Empêcher l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales (ce qui n'interdit pas de valoriser leurs différentes fonctions).



Légende

- Réservoir de biodiversité des milieux humides avec objectif de préservation
- Fuseau de mobilité de la Seine
- Plan d'eau de plus 1 ha

Trame des milieux aquatiques

- Trame aquatique avec objectif de préservation
- Trame aquatique avec objectif de restauration

Corridor écologique des milieux humides

- Corridor écologique des milieux humides avec objectif de préservation
- Corridor écologique des milieux humides avec objectif de restauration
- Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau

Fond de plan

- Contour SCoT PETR du Pays de Brie et Champagne
- Limite communale

Carte des composantes et objectifs de préservation et de restauration de la Trame Bleue



C. Des identités paysagères à préserver et valoriser

Les caractéristiques paysagères constituent l'un des éléments forts du cadre de vie rural du territoire du Pays de Brie et Champagne qu'il convient de préserver et de valoriser.

Une attention particulière est portée sur les ensembles « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » ainsi que « Sites funéraires et mémoriels de la Première Guerre mondiale (front ouest) » (au sein duquel est intégré le site de Mondement-Montgivroux) qui bénéficient d'une inscription sur la Liste du patrimoine mondial de UNESCO, contribuant à la reconnaissance de leur caractère exceptionnel.

Par ailleurs, l'identité du territoire se qualifie également par l'ensemble de son patrimoine vernaculaire et du quotidien, et de la qualité architecturale de ses bourgs et villages.

Enfin, la ressource de ce paysage culturel constitue l'un des leviers du développement de l'activité touristique du bassin.

Prescription [P49] : Les collectivités locales et les porteurs de projets identifient, dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, les éléments et espaces paysagers remarquables et constitutifs de l'identité de leur territoire, qu'ils soient d'ores et déjà reconnus et/ou protégés (sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, sites inscrits et classés, sites patrimoniaux remarquables, monuments historiques inscrits ou classés...) ou non. Elles identifient également les marqueurs et spécificités des villages, le patrimoine vernaculaire.

Ils instaurent les mesures de protection et de valorisation adaptées, dans le respect de leurs caractéristiques et de leurs valeurs et en concertation avec les acteurs concernés

Les collectivités se servent utilement des outils adéquats (règlement, OAP) permettant d'atteindre leurs objectifs de préservation.

Recommandation [R30] : Les collectivités ne disposant pas de document d'urbanisme sont invitées à réaliser un repérage des éléments de richesses patrimoniales, paysagères et environnementales à leur échelle.

Elles sont invitées par ailleurs, à se saisir des possibilités de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme permettant, par délibération prise après enquête publique, « d'identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Recommandation [R31] : L'identification des enjeux paysagers doit être réalisée à l'échelle pertinente, dépassant les limites administratives du projet ou du document d'urbanisme concerné. Les collectivités ou porteurs de projets veillent à prendre en compte l'ensemble des acteurs concernés par l'impact du projet.

Recommandation [R32] : Veiller à l'Intégration paysagère des villages (frange) et assurer la préservation puis la mise en valeur des cônes de vues (Le cône de vue a pour objet de protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément de paysage dont l'intérêt se justifie)

De la même manière des espaces de respiration pourront être préservés :

- entre les espaces urbanisés (afin de préserver des coupures d'urbanisation qui évitent une urbanisation linéaire, et tendent à préserver les percées visuelles sur le grand paysage).
- Au sein des espaces urbanisés sur des terrains cultivés ou des espaces non bâtis (afin d'assurer la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et la préservation de zone de fraîcheur par exemple).

D. Les boisements et les forêts (trame boisée)

Prescription [P50] : Les documents d'urbanisme locaux protègent les réservoirs boisés au regard des différents enjeux qu'ils couvrent :

- Environnementaux (biodiversité, paysages, stockage du carbone...). Il s'agit bien de protéger les espaces boisés de qualité et non l'enfrichement lié à la déprise agricole sur des milieux humides et pelouses calcicoles,
- Économique (valorisation sylvicole avec le bois d'œuvre, la filière bois énergie),
- D'agrément pour les populations.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux règlementent les possibilités d'aménagement et de gestion des boisements tout en assurant leur préservation. Ils organisent pour cela :

- le maintien des accès aux forêts de production sylvicole. Une attention particulière sera portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre l'abattage, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation ainsi que sur les possibilités pour les camions grumiers de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux ; Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte l'aménagement des voies de circulation, principalement en milieu urbain mais également en milieu naturel, pour répondre aux besoins de circulation des engins
- la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri...) ;
- les possibilités d'aménagements légers pour accueillir le public et offrir des usages sportifs et de découverte
- les chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserves d'eau en cas de nécessité

Recommandation [R33] : Le SCoT recommande aux communes de définir à l'échelle pertinente un schéma de desserte pour garantir l'extraction des produits forestiers mais également pour permettre l'accès aux véhicules de secours en cas d'incendie.

Chapitre 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions

1. La ressource en eau, omniprésente dans le Pays de Brie et Champagne mais fragile

Les règles relatives à la protection de la Trame Verte et Bleue et aux éléments de paysages qui la composent visent aussi à la valorisation des fonctions antiérosives et épuratrices des dits éléments. Ces règles constituent ainsi le socle de la protection de la ressource en eau. Il en est de même pour les dispositions visant à une moindre artificialisation, dont l'objet est aussi de favoriser une gestion intégrée et en amont des eaux pluviales pour une limitation des transferts vers le milieu récepteur.

A. Alimentation en eau potable : la recherche d'un équilibre dans un contexte de raréfaction

De manière générale, la ressource en eau est une ressource fragile car convoitée (au cœur de nombreux usages), de plus en plus rare en contexte de changement climatique, et soumise à des pressions en lien avec l'occupation du territoire. A ce titre, les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme devront privilégier une association large des acteurs locaux (collectivités, Syndicats Mixtes de Bassins Versants, agriculteurs...) pour une gestion partagée et équilibrée de la ressource.

Prescription [P51] : Les politiques locales d'urbanisme favorisent :

- la poursuite des travaux de modernisation du réseau de distribution, dans le but d'améliorer les rendements et de réduire les pertes
- la mise en place de systèmes et de pratiques permettant les économies d'eau. Les documents d'urbanisme préconisent l'installation de systèmes de récupération des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments publics, économiques et commerciaux. Ils peuvent également imposer ces systèmes aux constructions neuves d'habitat individuel dans les secteurs en extension urbaine.

Les documents locaux d'urbanisme garantissent l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau disponibles, dans le respect d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs définis par le SDAGE et les SAGE.

Les documents d'urbanisme locaux assurent également la protection des périmètres des captages d'eau potable existants et, le cas échéant, des captages que les efforts de reconquête de la qualité de l'eau permettent de rouvrir, notamment en définissant les modes d'occupation et d'utilisation des sols compatibles avec l'objectif d'éliminer tout risque de pollution de l'eau.

B. Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

Prescription [P52] : Les documents locaux d'urbanisme s'assurent que le développement prévu de l'urbanisation soit en adéquation avec la capacité des systèmes d'assainissement en place, et que ce développement ne dépasse pas l'acceptabilité des milieux récepteurs. Pour ce faire, les collectivités compétentes :

- S'engagent à poursuivre la mise en œuvre des projets de renforcement et de réhabilitation des stations d'épuration (s'ils sont programmés) et/ou à adapter le programme de mise à niveau des installations en fonction des enjeux de développement promus par le SCoT
- Se mobilisent pour développer l'assainissement collectif ou semi-collectif (nouvelles STEP, extension de réseaux existants) dans les secteurs où l'assainissement non collectif n'est pas efficient
- Poursuivent la lutte contre les eaux claires parasites dans le réseau d'eaux usées
- Prévoient ou imposent le prétraitement voire le traitement *in situ* des eaux usées de certaines activités fortement émettrices

Assainissement autonome

Prescription [P53] : En dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, l'urbanisation n'est possible que si sont prévues des techniques d'assainissement non collectif (ANC) conformes à la réglementation en vigueur.

En amont de la définition des secteurs à urbaniser non desservis par des réseaux d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme locaux s'assurent de l'aptitude du sol à accueillir des équipements d'ANC.

Gestion des eaux pluviales

Recommandation [R34] : Selon l'enjeu, les collectivités prévoient la mise en œuvre de schémas de gestion des eaux pluviales ou a minima de bilans hydrologiques.

Les documents d'urbanisme locaux rechercheront prioritairement la gestion des eaux à la parcelle, sauf contraintes techniques et/ou réglementaires.

Recommandation [R35] : Les collectivités mobiliseront les outils nécessaires à l'amélioration de la perméabilité des sols (désimperméabilisation, renforcement des trames vertes en centre-bourg, ...).

Prescription [P54] : Sur la base des investigations menées, et en lien avec les Syndicats Mixtes de Bassins Versants (SMBV) concernés, les documents d'urbanisme locaux identifient et réglementent systématiquement les axes de ruissellement.

En conséquence, les documents d'urbanisme locaux s'attachent à :

- Interdire tout projet d'aménagement impactant sur et aux abords de ces axes,
- Porter une attention renforcée sur la protection des ouvrages ou éléments de paysage à vocation hydraulique sur et aux abords des axes de ruissellement

En secteur bâti, les documents d'urbanisme locaux veillent à une gestion intégrée et en amont des eaux pluviales via deux principaux leviers :

- La préservation ou la création d'espaces perméables végétalisés favorisant l'infiltration des eaux de pluie
- La mise en œuvre, si possible, de techniques d'hydraulique douce paysagère visant à tamponner et préfiltrer les eaux pluviales tout au long de leur cheminement (en lien avec les dispositions ci-dessus de promotion de la nature au sein des espaces bâtis).

2. Le sol, une ressource non renouvelable à préserver

Par les services qu'il assure, le sol constitue une ressource essentielle au bon fonctionnement du territoire, notamment au regard de la nécessaire adaptation au changement climatique. Le SCoT rappelle ici, l'importance d'en limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation pour ne pas altérer les fonctions écologiques qu'il assure.

Les prescriptions relatives à la préservation du sol relèvent principalement de la politique de limitation de la consommation des espaces agro-naturels. Ainsi, il convient de se référer aux dispositions inscrites dans la partie 2 du Document d'Orientations et d'Objectifs qui y sont relatives.

Les éléments complémentaires suivants viennent compléter et préciser certains aspects de l'exploitation du sol et du sous-sol.

Prescription [P55] : Les documents d'urbanisme locaux visent à sécuriser l'accès aux ressources du sol et du sous-sol.

Pour ce faire, ils inscrivent dans leurs documents des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », (article R151-34 du Code de l'urbanisme) tenant compte des zonages existants de carrières, de leurs potentiels d'extension et des gisements et zones d'intérêts contenus dans le Schéma Régional des Carrières, notamment le GIN d'argiles kaoliniques

NB : il est rappelé que l'introduction d'un zonage de carrière dans un document d'urbanisme ne préjuge pas de l'issue de l'instruction administrative par les services de l'Etat sur la demande d'autorisation environnementale. De même, le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol reporté sur le plan de zonage réglementaire du PLU(i) correspond à un zonage complémentaire (R. 151-34 du code de l'urbanisme). Celui-ci rend seulement possible, le moment venu, un projet de carrière et n'interdit pas nécessairement toute activité et toute construction dans la zone concernée. Le règlement veillera à autoriser les activités et constructions compatibles avec une exploitation future du secteur concerné. (SRC Grand Est - Tome 4)

Recommandation [R36] : Lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités sont invitées à engager une concertation avec les exploitants de carrières, notamment concernés par le gisement d'intérêt national d'argiles kaoliniques.

Cette concertation pourra également être conduite dans le cadre des travaux de mise en œuvre du SCoT.

Recommandation [R37] : Les documents d'urbanisme locaux veilleront à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques, sans altérer le bon fonctionnement des réseaux.

Identifier et étudier les sites en friche

Recommandation [R38] : Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme locaux d'affiner le travail d'identification des friches du territoire, et du potentiel foncier mobilisable.

Dans cette optique, il est recommandé :

- pour les friches dont le sol n'est pas complètement artificialisé, d'y réaliser un inventaire faune-flore systématique avant tout projet et de d'appliquer la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » en privilégiant la règle de l'évitement ;
- Pour toutes les friches, d'étudier la nature des pollutions éventuelles des sols avant d'en définir la destination (habitat, activité, renaturation...) dans les documents locaux d'urbanisme, pour s'assurer en amont de l'adéquation entre les sols et les usages visés et d'éviter de localiser des logements et des équipements accueillant des personnes les plus vulnérables vis-à-vis des pollutions (notamment enfants, malades, femmes enceintes...).

Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accompagner la transition énergétique et s'adapter au changement climatique

Le territoire doit répondre aux enjeux du changement climatique en déployant simultanément des mesures d'atténuation et d'adaptation complémentaires et indispensables dans les nouveaux modèles d'aménagement.

Les élus des communautés de communes ont choisi d'aborder ces enjeux à l'échelle du PETR en élaborant sur le même périmètre le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Climat Air Energie Territorial. Ce PCAET comprend des objectifs stratégiques à horizon 2050 et un programme d'action actualisable tous les 6 ans (première période 2025-2031) visant notamment à définir et à concrétiser une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et une diversification du mix énergétique.

Le SCoT vient préciser certaines mesures concrétisant les orientations du PCAET.

1. Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial :

Prescription [P56] : Conformément au L131-5 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec le PCAET du Pays de Brie et Champagne. Ainsi, ils prennent toute mesure permettant de traduire de manière réglementaire les objectifs qui y sont retenus.

2. Promouvoir la sobriété

A. Favoriser la proximité

Au regard de ses caractéristiques, le territoire entend contribuer à la baisse des émissions de gaz à effets de serres et des consommations énergétiques par la réduction des besoins en déplacements. Cette recherche de proximité au quotidien est par ailleurs un gage de la qualité de vie des habitants du bassin et doit donc reposer sur une structure multipolaire.

Prescription [P57] : Dans le respect de l'armature territoriale, et de l'ensemble des autres prescriptions de ce DOO, les documents d'urbanisme doivent permettre le renforcement des dynamiques de polarisation et de mixité fonctionnelle. Cette considération doit également être traitée au regard de la capacité des réseaux existants, ainsi que de l'accès au très haut débit numérique.

Recommandation [R39] : La connexion des zones d'extension d'urbaine au cœur de bourg par cheminement piéton et/ou cycliste adapté et sécurisé doit être recherchée. Le SCoT sera attentif aux justifications en cas d'impossibilité.

B. Encourager la performance énergétique des bâtiments

Prescription [P58] : Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités locales incitent et rendent possible le développement des bâtiments à forte performance

énergétique et à faible impact environnemental. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les principes applicables (de manière non exhaustive : forme urbaine, orientation, matériaux, ventilation, confort d'été, approche bioclimatique...).

Les documents d'urbanisme définissent le cas échéant, les conditions particulières à respecter, notamment en matière de préservation patrimoniale, paysagère et/ou en matière de biodiversité, afin de ne pas nuire à la qualité et à l'attractivité du cadre de vie du territoire

Les documents d'urbanisme peuvent déterminer des principes favorisant le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins en énergie primaire du bâti en complément de la réglementation thermique en vigueur. Si le choix du dispositif peut répondre de nombreux critères, le SCoT, en cohérence avec la stratégie du PCAET, recommande d'étudier prioritairement l'utilisation de l'énergie solaire (en prévoyant une intégration au bâti adaptée) ou la géothermie.

Recommandation [R40] : Les collectivités locales sont invitées, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, à se saisir de la possibilité d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux enjeux énergétiques et climatiques afin de fixer des dispositions spécifiques à la réduction des consommations énergétiques et à la lutte contre le changement climatique et au développement des énergies renouvelables.

Les collectivités locales encourageront la réalisation de projets exemplaires « démonstrateurs » allant au-delà de réglementation thermique...

Dans une logique d'exemplarité, les collectivités locales appliquent ces principes à leurs propres projets d'aménagement ainsi que dans les opérations de rénovation de leurs équipements et bâtiments publics, y compris de l'éclairage public.

C. Rénovation thermique des bâtiments

La réhabilitation du patrimoine bâti constitue un des leviers principaux et transversal (logement, équipements, équipements économiques...) de la politique de sobriété énergétique et foncière défendue par le SCoT.

Prescription [P59] : Les documents d'urbanisme intègrent l'enjeu de la rénovation thermique des bâtiments, notamment des plus énergivores qu'il convient d'identifier, et prennent les dispositions nécessaires pour permettre leur réhabilitation, en définissant le cas échéant, les conditions particulières à respecter, notamment en matière de préservation patrimoniale et/ou paysagère et/ou en matière de biodiversité. Sont particulièrement visées les possibilités d'isolation par l'extérieur, d'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, biosourcés, (bois dans la construction...)

Recommandation [R41] : Les collectivités locales peuvent contribuer à la dynamique de rénovation thermique de l'habitat privé par la mise à disposition d'appui technique et/ou financier à destination des ménages. Pour la période 2025-2029, un Pacte Territorial France Rénov' doit être déployé, dans la prolongation de l'OPAH qui s'achèvera en 2026.

Les politiques d'accompagnement à la rénovation des bâtiments peuvent s'étendre à d'autres cibles, et notamment les acteurs publics, les entreprises du petit tertiaire, les opérateurs du logement social, les copropriétés fragiles...

Dans le cadre des actions de rénovation thermique, le traitement de la problématique de la qualité de l'air doit être abordé. Ainsi, les collectivités, en lien avec tout acteur local compétent, sont invitées à promouvoir les bonnes pratiques en la matière et à proposer des actions d'information, de sensibilisation et de prévention.

3. Devenir un territoire à énergie positive

Le SCoT rappelle que le scénario retenu par le territoire en vue devenir « à énergie positive » repose sur :

- Une baisse des consommations de 37% [par rapport à 2019]
- Une augmentation de la production d'EnR de 88% [par rapport à 2019]
- L'atteinte des objectifs en matière d'EnR s'appuie sur les équipements éoliens et de méthanisation autorisés entre 2019 et 2022 complétés par le développement du photovoltaïque sur toiture, et dans une moindre mesure la géothermie et le bois-énergie.

Ainsi, par les dispositions suivantes, le SCoT n'entend pas encourager l'installation de nouveaux dispositifs éoliens ou de méthanisation.

Le territoire s'inscrit pleinement dans la trajectoire définie dans le cadre du SRADDET, en matière de production d'énergies renouvelable avec l'objectif 2030 déjà atteint. Aussi, il s'agit, pour le SCoT, de préciser les champs d'action sur lesquels le territoire entend capitaliser et d'organiser le déploiement des EnR jusqu'en 2050, dans le respect de la qualité de vie du bassin.

Prescription [P60] : Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites potentiels pour l'accueil de dispositifs de production d'énergie renouvelable et en préciseront les règles d'implantation, en lien avec la P47. Cette délimitation doit permettre de maîtriser l'impact du développement des EnR, notamment sur les aspects environnementaux, paysagers et agricoles.

En lien avec la carte départementale des Zones d'Accélération les collectivités peuvent définir des zones d'exclusions qu'elles traduisent dans leur document d'urbanisme.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable et de récupération non domestiques, est réalisée en priorité sur des bâtiments existants (et à venir), ou au sein des secteurs déjà artificialisés, dans le respect des caractéristiques paysagères, écologiques, patrimoniales.

Le raccordement aux réseaux d'énergie existants doit également être priorisé, dans tout nouveau projet.

Les projets de production d'énergie renouvelable et de récupération sont fortement déconseillés dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue.

Dans les espaces naturels et agricoles, l'implantation est réalisée dans le respect du cadre réglementaire en vigueur et des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

Dans une logique de transition énergétique équilibrée et respectueuse du cadre de vie et des paysages identitaires, l'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable (éolien, méthanisation, photovoltaïque...) doit également répondre aux objectifs suivants :

- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du territoire, notamment en évitant toute co-visibilité significative avec les monuments historiques protégés, les sites patrimoniaux reconnus, ainsi que les sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- Limiter l'impact visuel des projets à travers une implantation adaptée, tenant compte des caractéristiques paysagères et architecturales locales y compris pour les espaces urbanisés accueillant l'habitat.
- Évaluer l'impact paysager, et plus spécifiquement les effets de co-visibilité sur les zones habitées et les sites patrimoniaux.

Les documents d'urbanisme veilleront à ne pas créer de freins à la mise en œuvre de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments (solaire sur toiture...), notamment dans une optique d'autoconsommation. Ils définissent, le cas échéant, les conditions particulières à respecter, notamment en matière de préservation patrimoniale, paysagère et/ou en matière de biodiversité, afin de ne pas nuire à la qualité et à l'attractivité du cadre de vie du territoire. Les hangars agricoles doivent être exploités et ne pas servir uniquement à des projets énergétiques.

Les projets de production d'énergie renouvelable qui se révéleraient être consommateurs de foncier, devront être compatibles avec les enveloppes foncières fixées par le DOO. Un prorata sera appliqué entre les enveloppes foncières dédiées au développement résidentiel et les enveloppes foncières dédiées au développement économique.

Recommandation [R42] : Pour les projets situés dans le périmètre de la Zone d'engagement des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne et/ou dans l'Aire d'Influence Paysagère du vignoble de Champagne, il est recommandé de s'appuyer sur les orientations définies dans les chartes thématiques élaborées par la Mission CMCC. Celles-ci offrent un cadre de référence pour une intégration harmonieuse des projets dans le paysage champenois, contribuant ainsi à préserver la qualité de l'environnement du Bien, à renforcer son ancrage territorial et à garantir la pérennité de son inscription au Patrimoine mondial, dans une logique de vigilance continue sur l'évolution de son cadre territorial élargi.

La compatibilité des projets avec les objectifs de protection paysagère et patrimoniale devra être démontrée par le porteur de projet. Une démarche de concertation servira utilement l'approche de ces enjeux.

Recommandation [R43] : Le SCoT soutient les études et initiatives en faveur de la création de réseaux de chaleur renouvelable. Néanmoins, l'opportunité de développement de la filière locale bois-énergie doit être étudiée avec précaution au regard de la tension sur les

Recommandation [R44] : Les collectivités sont invitées à soutenir les initiatives des acteurs économiques et associatifs contribuant à réduire leur consommation énergétique, leurs émissions de gaz à effet de serre, à recourir aux énergies renouvelables et de récupération et à développer de nouveaux produits et services en lien avec la transition écologique. En tant que coordinateurs de la transition écologique, les EPCI veillent à la mobilisation de l'ensemble des acteurs de leur territoire dans cette démarche globale et s'assurent de l'association de la population et des acteurs locaux dans des espaces de d'échanges opportuns.

A. Une prise en compte des actions et du niveau de connaissance à l'heure de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux

Prescription [P62] : Pour les collectivités non couvertes par une servitude ou un plan de gestion des risques qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, il conviendra d'éviter les zones à urbaniser au sein de secteurs à risque naturel, quels qu'ils soient, et d'adapter les mesures d'interdiction de construire ou les conditions spéciales de construction à un niveau de connaissance suffisant pour répondre aux objectifs ci-dessous :

- B. Une actualisation et un complément de connaissance sur les risques en présence

- D'actualiser la connaissance du risque si cette dernière est jugée insuffisante par les partenaires techniques (SMBV) ou institutionnels (DDT)
- D'engager des inventaires et des études complémentaires (Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, ...) visant sur les secteurs où les enjeux pressentis le nécessitent et où le niveau de connaissance est jugé insuffisant

C. Une approche prospective et un suivi régulier pour être adaptable

Prescription [P64] : Dans une logique d'adaptation au changement climatique, les documents d'urbanisme locaux devront à la fois :

- Anticiper les risques futurs en s'appuyant les études prospectives disponibles qui dépassent la simple actualisation des connaissances
- Prévoir des modalités de suivi et d'évolution (procédure de modification, de révision simplifiées...) visant à une adaptation régulière du document sur sa durée de vie. A ce titre, les démarches d'évaluation environnementale menées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux devront prévoir des indicateurs de suivi permettant d'évaluer régulièrement l'opportunité d'une évolution du document d'urbanisme en fonction d'une aggravation des risques

Prescription [P65] : Sur les secteurs bâtis déjà exposés à des risques, les documents d'urbanisme locaux devront penser le règlement de manière que les conditions d'évolution du dit secteur permettent de réduire l'exposition au risque et/ou permettent une plus grande résilience (aux inondations par exemple), conformément aux règlements des PPR en vigueur s'ils existent.

D. Le risque inondation

Au-delà des principes ci-dessus visant à accroître la connaissance du risque pour adapter les réponses en zone d'aléa, il est intéressant de rappeler que le risque d'inondation trouve son origine sur des secteurs amont souvent non concernés par un aléa et/ou un enjeu.

Prescription [P66] : Le SCoT vise à protéger les habitants vis-à-vis du risque inondation, à la fois par débordement et par remontées de nappes.

À ce titre, les documents d'urbanisme veillent à :

- Protéger les éléments de paysage (zones humides, mares, haies et boisements) recouvrant une fonction hydraulique de frein au ruissellement ou de tampon de manière à limiter ou ralentir le transfert des eaux de ruissellement vers l'aval. Cette prescription est d'autant plus forte sur et aux abords des axes de ruissellement ;
- Garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue (préservation des fonds de vallée et notamment des milieux humides au sein des lits majeurs). L'objectif est ici de se prémunir du risque de débordement de cours d'eau ;
- Ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter la vitesse d'écoulement, ou créer d'effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales « là où elles tombent » en secteur urbanisé (cf. partie assainissement), notamment en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Réglementer et limiter la réalisation de sous-sol dans les zones où la nappe se situe ou est susceptible de fluctuer à faible profondeur.

E. Le risque mouvement de terrain

Prescription [P67] :

Dans les secteurs présentant un aléa moyen à fort au risque de retrait gonflement des argiles, les règlements veilleront à ce que les constructions devront adapter leur technique de construction afin d'anticiper les mouvements de terrain et leurs conséquences sur la

structure, de même que limiter la création de sous-sol, et de traiter les eaux pluviales à une distance raisonnable des fondations afin de ne pas augmenter le phénomène.

F. Se prémunir des risques technologiques, concilier les usages et assurer les conditions d'un vivre ensemble par une prise en compte des nuisances subies ou ressenties

Prescription [P68] : Les documents d'urbanisme locaux :

- Appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques (silos, installation réfrigérée...) éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations. Il en va de même pour la prise en compte des risques depuis les canalisations transportant des matières dangereuses et depuis les axes routiers sur lesquels s'effectue du transport de matières dangereuses
- Garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances. Il s'agira notamment :
 - D'appliquer les contraintes d'urbanisation et d'organisation urbaine aux risques en présence (investigations ou dépollution de sites BASIAS par exemple)
 - De considérer les installations ou extensions potentielles des établissements à risques ou sources potentielles de nuisances (méthaniseur par exemple) au regard des zones d'habitat existantes et projetées
 - Intégreront les plans de prévention des risques industriels et anticiperont leurs éventuels extensions (rupture de barrage, risque nucléaire), dans une logique de réduction de l'exposition aux risques.

Au-delà, les démarches d'élaboration des documents de planification locale devront participer activement à un travail de sensibilisation permettant une meilleure compréhension des enjeux et une plus grande acceptabilité sociale des projets.

Prescription [P69] : Les collectivités mettent en place les mesures nécessaires, notamment dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, pour limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores et olfactives. Elles s'appuient utilement sur les outils d'identification existants tels que l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestre.

Recommandation [R45] : Les collectivités sont invitées à mener des actions de sensibilisation auprès des habitants et des acteurs économiques du territoire sur les enjeux de la qualité de l'air et les bonnes pratiques à adopter. Le programme d'actions du PCAET du territoire peut servir d'outil pour traiter de ces questions.

Annexes

Dossier cartographique du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Définitions

Les lieux marchands

Surface de vente : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Pôle commercial ou pôle marchand : Un pôle correspond à un regroupement de plusieurs commerces et services positionnés à proximité les uns des autres, dans le tissu urbain, et qui présentent une certaine synergie en termes de clientèles et de typologie d'offre.

Ensemble commercial : L'ensemble commercial est défini par l'article L.752-3 du code de commerce. Il désigne les magasins qui sont réunis sur un même site, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, et qui :

- ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- ou bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- ou font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- ou sont réunis par une structure juridique commune.

Galerie marchande : Regroupement dans un même espace couvert, d'un ensemble de commerces de détails accolé à une grande surface alimentaire. Les galeries marchandes accueillent des formats boutiques (moins de 400 m² de surfaces de vente).

Centralité : Tout secteur caractérisé par un bâti dense, présentant une diversité de fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques en termes de réponse aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre. Les centralités urbaines correspondent au centre des villes, bourgs, villages. Elles rassemblent une mixité de fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces ; et disposent d'une bonne accessibilité par tous les modes de déplacement.

Logistique commerciale : Le législateur ne donne pas de définition des « équipements logistiques commerciaux ». Cette notion peut revêtir différents champs :

- La logistique des activités e-commerce (Amazon, Vinted, ...)
- La logistique visant à la desserte du territoire (activités de messagerie, de commerce de gros, ...)
- La logistique des acteurs commerciaux (Grandes et Moyennes Surfaces, ...)
- La logistique donnant lieu à une transaction commerciale, c'est-à-dire la logistique pour compte d'autrui (transporteurs)

A l'inverse, la logistique commerciale n'est pas : la logistique industrielle ou la logistique agricole

La logistique constitue une fonction essentielle pour toutes les entreprises et les habitants du territoire. Les équipements logistiques d'un point de vue réglementaire relèvent de la sous-destination « entrepôt » et « commerce de gros ».

Les types d'achat

Achat lourd : Produit encombrant nécessitant d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché, ...).

Achat léger : Produit peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transports collectifs (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire, ...).

Achat quotidien : Achat d'un bien banal répondant à un besoin de consommation courante, acquis quotidiennement, notamment dans des commerces de proximité.

Achat hebdomadaire : Achat réalisé une à deux fois par semaine, pour répondre à des besoins alimentaires ou anomaux récurrents, réalisé dans des commerces de proximité ou des supermarchés.

Achat occasionnel : Achat anormal réalisé à une fréquence mensuelle ou plusieurs fois dans l'année, nécessitant une démarche d'achat spécifique.

Achat exceptionnel : Achat réalisé une à deux fois par an.

Les localisations en centralité

Afin de maintenir l'offre de services en cœur de ville, le Pays de Brie et Champagne souhaite localiser prioritairement le commerce de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes. Dans ce but, le DAACL identifie comme localisation préférentielle toutes les communes pôles. Chaque commune peut disposer d'une ou plusieurs centralités.

Il ne s'agit pas de surligner tous les petits commerces de la commune, mais bien d'identifier des centralités commerciales là où la commune souhaite favoriser l'animation de la vie urbaine et l'offre de services quotidiens aux habitants en lien avec le projet de SCoT et la construction d'un territoire des proximités.

Le DAACL propose ainsi de localiser la centralité au plus près des linéaires commerciaux existants ou en projet. La localisation préférentielle est ainsi positionnée sur le secteur de centralité, en évitant d'y intégrer des axes de circulation ou des quartiers résidentiels où la collectivité ne souhaite pas accueillir des fonctions de centralités et des petits commerces.

En effet, plus le périmètre est large, plus il permet à de nouveaux commerces de s'implanter en dehors de la centralité. Ils risquent donc d'accroître la concurrence exercée sur ces pôles de vie (en particulier les corridors commerciaux). Cela risque également d'accroître la vacance commerciale, dans la mesure où les nouveaux immeubles à construire pourront légitimement prévoir une surface commerciale en rez-de-chaussée dans un secteur où le potentiel pourrait être insuffisant.

Centralités majeures : Sézanne, Montmirail, Esternay, Connantre, Fère-Champenoise

Centralités secondaires : Pleurs, Anglure, Saint-Just-Sauvage, Conflans-sur-Seine, Marcilly-sur-Seine, Esclavolles-Lurey

Les localisations en secteur de périphérie


Afin de structurer une offre commerciale de périphérie plus qualitative et économe en foncier et de préserver les cœurs de villes et de bourgs, le Pays de Brie et Champagne définit des localisations préférentielles en secteurs d'implantation périphériques (SIP) en ciblant les espaces marchands déjà urbanisés ou faisant déjà l'objet d'un projet.

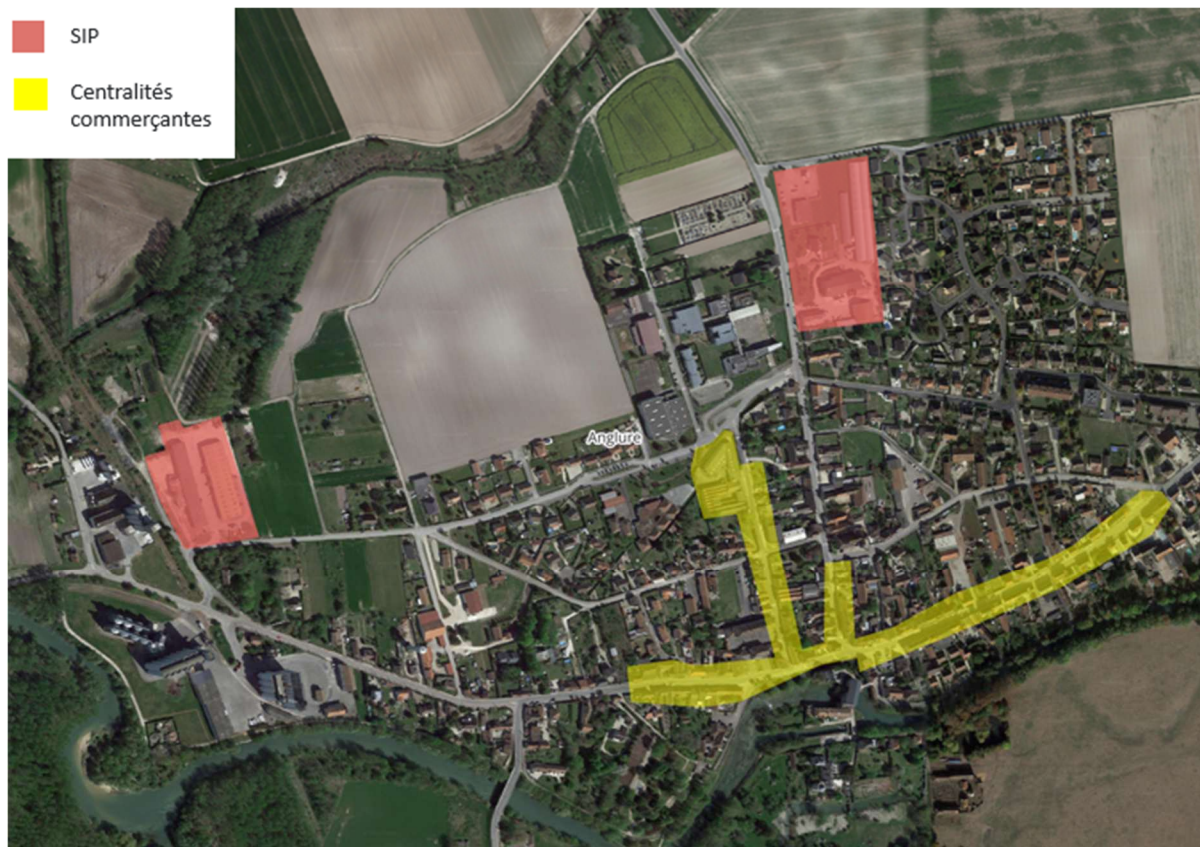
Le DAACL propose également une localisation au plus près des linéaires commerciaux existants ou en projet. La localisation préférentielle est ainsi positionnée à proximité du bâti commercial existant, en évitant d'y intégrer des axes de circulation ou des quartiers résidentiels où la collectivité ne souhaite pas voir se développer une offre commerciale. En effet, plus le périmètre est large, plus il permet à de nouveaux commerces de s'implanter en dehors de la localisation préférentielle. Ils risquent donc d'accroître la concurrence exercée sur ces pôles (exemple des boulangeries en bordure de route).

Il ne s'agit pas de surligner chaque commerce des secteurs d'implantation périphérique, mais bien d'identifier des localisations commerciales là où la commune souhaite pérenniser l'offre commerciale.

De même l'objectif n'est pas d'identifier l'ensemble des commerces existants sur le territoire mais bien de proposer un projet d'implantation commerciale cohérent à l'échelle du territoire et du SCoT.

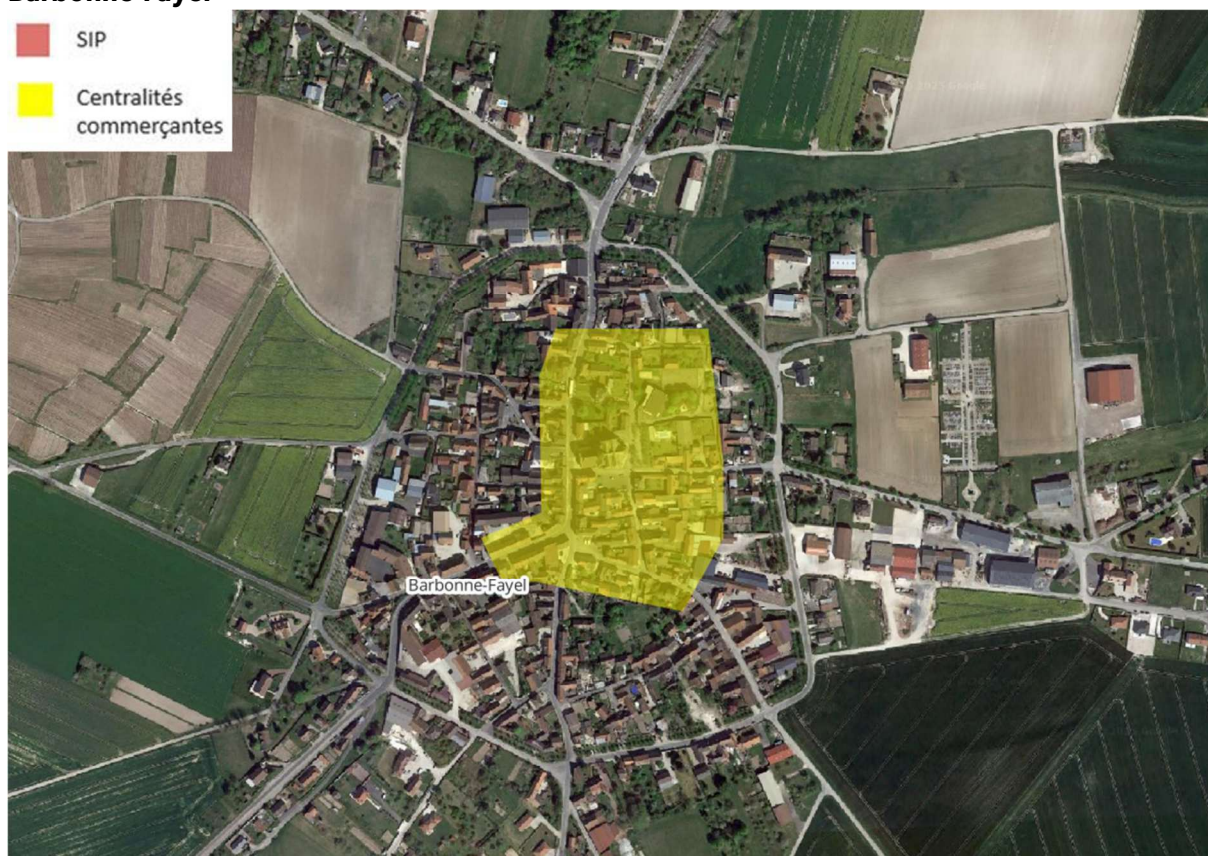
Anglure :

-  SIP
-  Centralités commerciales



Barbonne-Fayel

-  SIP
-  Centralités commerciales



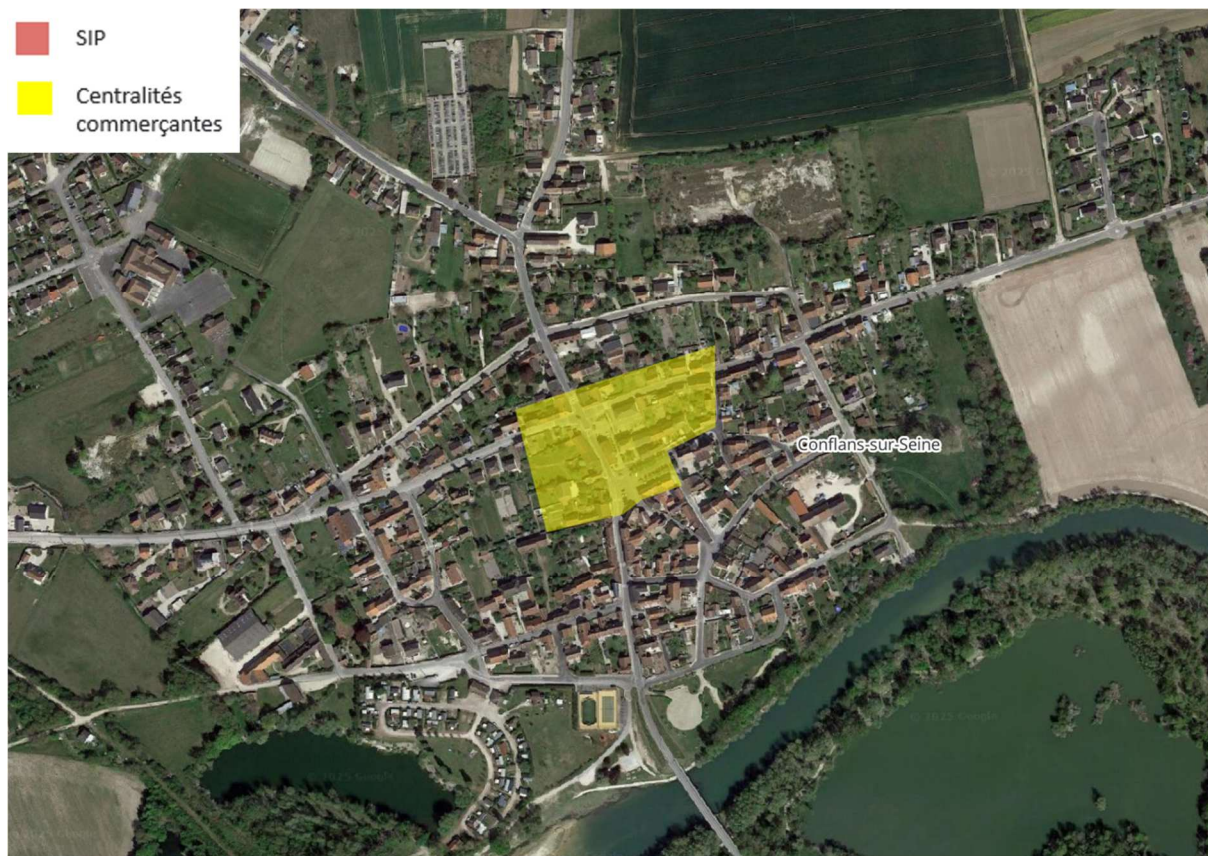
Clesles

-  SIP
-  Centralités commerciales



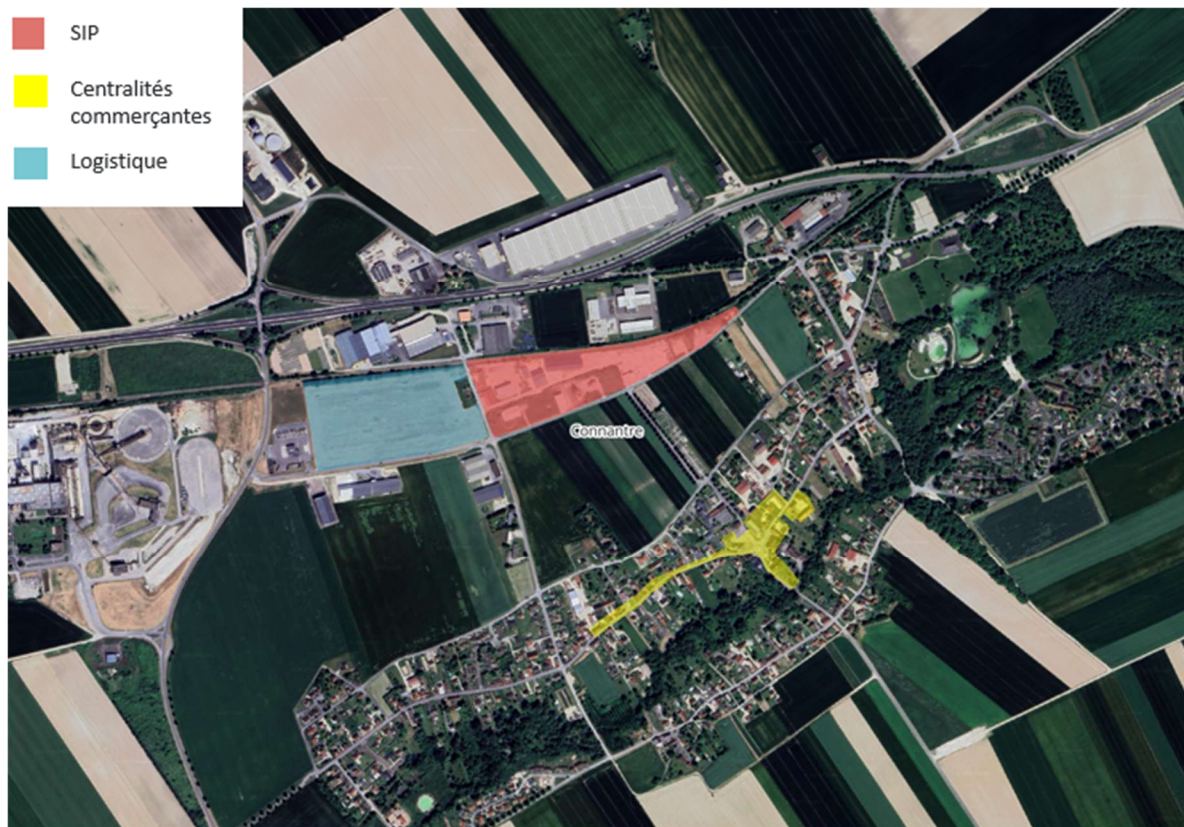
Conflans-sur-Seine

-  SIP
-  Centralités commerciales



Connantre

- SIP
- Centralités commerciales
- Logistique



Esterney

- SIP
- Centralités commerciales



Fère-Champenoise

-  SIP
-  Centralités commerciales

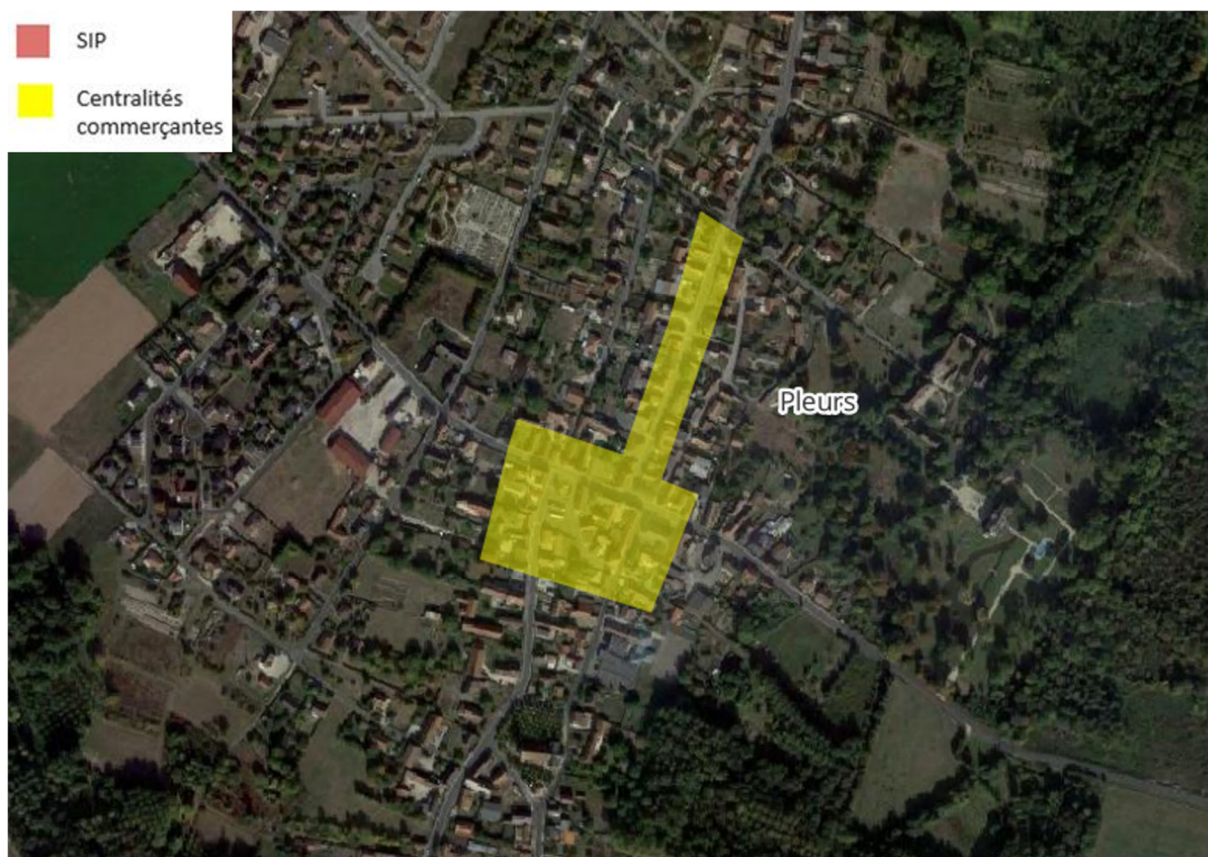


Montmirail

-  SIP
-  Centralités commerciales



Pleurs



Saint-Just-Sauvage



Sézanne

- SIP
- Centralités commerciales
- Logistique



Groupes de communes

Armature	CCSSOM 1	CCSSOM 2	CCSSOM 3
Centralités historiques	Sézanne		Esternay
Pôles relais de services		Anglure Saint-Just-Sauvage Marcilly-sur-Seine/ Conflans-sur-Seine/ Esclavolles-Lurey	
Pôles de proximité	Barbonne-Fayel Gaye		
Villages	Allemant Broussy-le-Petit Broyes Chichey Fontaine-Denis-Nuisy Lachy Le Meix-Saint-Epoing Linthelles Linthés Mœurs-Verdey Mondement-Montgivroux Oyes Péas Queudes Reuves Saint-Loup Saint-Rémy-Sous-Broyes Saudoy Villeneuve-Saint-Vistre et Villevotte Vindey	Allemanche-Launay et Soyer Bagneux Baudement Clesles Courcemain Granges-sur-Aube La Celle-sous- Chantemerle La Chapelle-Lasson Marsangis Potangis Saint-Quentin-le- Verger Saint-Saturnin Sarron-sur-Aube Villiers-aux-Corneilles Vouarces	Bethon Bouchy-Saint-Genest Champguyon Chantemerle Châtillon-sur-Morin Courgivaux Escardes Joiselle La Forestière La Noue Les Essarts-lès- Sézanne Les Essarts-le- Vicomte Montgenost Nesle-la-Reposte Neuvy Réveillon Saint-Bon Villeneuve-la-Lionne

Armature	CC Brie Champenoise	CC du Sud Marnais
Centralités historiques	Montmirail	Fère-Champenoise / Connantre
Pôles relais de services	/	Pleurs
Pôles de proximité	Le Gault-Soigny Fromentières	/
Villages	Bergères-sous-Montmirail Boissy-le-Repos Charleville Corfeliex Corrobert Janvilliers La Villeneuve-les-Charleville Le Thout-Trosnay Le Vézier Margny Mécringes Morsains Rieux Soizy-aux-Bois Tréfols Vauchamps Verdon	Angluzelles-et-Courcelles Bannes Broussy-le-Grand Connantre-Vaurefroy Corroy Euvy Faux-Fresnay Gourgançon Marigny Ognes Thaas

Table des matières

PREAMBULE	5
Le rôle du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)	5
Contenu du DOO	6
Opposabilité et niveaux de traduction réglementaire	6
Mode d'emploi du Document d'Orientation et d'Objectifs	7
AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE	8
1. AFFIRMER LA PLACE DU TERRITOIRE DANS L'ESPACE REGIONAL ET INTERREGIONAL	9
2. L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT D'UNE URBANISATION COHERENTE	10
A. Réaffirmer le rôle stratégique des centralités historiques	12
B. Conforter les pôles relais de services	13
C. Affirmer le développement des pôles de proximité	13
D. Intégrer l'ensemble des villages à la dynamique de développement	14
E. Maîtriser le développement des hameaux	15
F. Assurer la déclinaison du SCoT au sein des documents d'urbanisme locaux	16
LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION	18
CHAPITRE 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS LOCAUX	20
1. LOCALISATION ET VOCATION DES ESPACES ECONOMIQUES	20
A. Prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés	20
B. Encadrer le développement économique au sein des Zones d'Activités et Économiques (ZAE) et des espaces économiques diffus	20
2. LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE	21
A. Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques	22
Synthèse :	23
B. Orientations d'aménagement des zones d'activité économique	24
CHAPITRE 2 : REVITALISER L'APPAREIL COMMERCIAL EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE	25
Préambule	26
1. DEFINITION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	27
2. LOCALISATION PREFERENTIELLE ET PRINCIPES ASSOCIES AU COMMERCE D'ENVERGURE (> 1000 M ² DE SURFACES DE VENTES)	28
CHAPITRE 3 : CONFORTER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE	30
1. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE	30
2. ACCUEILLIR ET RENFORCER DES EQUIPEMENTS DE TOURISME ET DE LOISIRS	31
CHAPITRE 4 : RENDRE POSSIBLE LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	32
1. CONFORTER ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS MAJEURS DU TERRITOIRE	32
2. LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DEDIES A L'INFORMATION ET A LA COMMUNICATION	33

CHAPITRE 5 : DEVELOPPER LA MOBILITE DURABLE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS	34
1. AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE AUX POLES D'ECHANGES, DE SERVICES ET D'EMPLOIS	34
2. PROMOUVOIR UN USAGE RAISONNE DE LA VOITURE ET DEVELOPPER LES MODES ALTERNATIFS	34
3. AMENAGEMENTS ET PROJETS CYCLABLES	35
CHAPITRE 6 : DEFINIR LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	36
1. LES PRINCIPES LIES A LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	36
A. Définir l'enveloppe urbaine	36
B. Prioriser le renouvellement urbain	37
C. Recentrer les extensions de chaque commune	37
D. Rechercher une optimisation de l'occupation foncière	38
Travailler sur la densité	38
Développer une logique de projet urbain maîtrisé	38
Professionnaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines	39
E. Maintenir des coupures d'urbanisation	39
2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENT	40
A. Encadrer le développement résidentiel	40
Diversifier la typologie des nouveaux logements	42
Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques	42
Réinvestir prioritairement les centres-villes	43
Programmer une offre foncière adaptée aux besoins résidentiels	43
Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables	46
B. Consolider la politique foncière engagée	46
CHAPITRE 7 : MAINTENIR UNE AGRICULTURE DURABLE	48
 LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS	 51

CHAPITRE 1 : PROMOUVOIR UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT COMME SUPPORTS DU DEVELOPPEMENT FUTUR DU TERRITOIRE	52
1. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB), IMAGE DE MARQUE ET SUPPORT DE SERVICES ECOSYSTEMIQUES ESSENTIELS AU DEVENIR DU TERRITOIRE	52
A. Poursuivre l'augmentation et l'actualisation des connaissances	52
B. Les principes communs de protection / valorisation de la Trame Verte et Bleue en Pays de Brie et Champagne	52
Protection des réservoirs de biodiversité (espaces naturels reconnus ou remarquables)	52
Préservation / consolidation des corridors écologiques	54
Vers des choix de développement qui intègrent en amont la préservation de la Trame Verte et Bleue	54
Pour une plus grande place à la « nature » au sein des espaces bâtis (existants et à venir)	55
2. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAR SOUS-TRAME	58
A. La sous-trame aquatique	58
B. Identifier et protéger durablement les zones humides (avérées, puis potentielles après expertise)	58
C. Des identités paysagères à préserver et valoriser	61
D. Les boisements et les forêts (trame boisée)	62



Allemanche-Launay-et-Soyer - Allemant - Anglure
Angluzelles-et-Courcelles - Bagneux - Bannes - Barbonne-Fayel
Baudement - Bergères sous Montmirail - Bethon - Boissy le Repos
Bouchy-St Genest - Broussy le Grand - Broussy le Petit - Broyes
Champguyon - Chantemerle - Charleville - Châtillon sur Morin
Chichey - Clesles - Conflans sur Seine - Connantray-Vaufrey
Connantre - Corfélix - Corrobert - Corroy - Courcemain
Courgivaux - Escardes - Esclavolles-Lurey - Esternay
Euvy - Faux-Fresnay - Fère-Champenoise - Fontaine-Denis
Fromentières - Gaye - Gourgançon - Granges sur Aube
Janvilliers - Joiselle - La Celle sous Chantemerle
La Chapelle-Lasson - La Forestière - La Noue
La Villeneuve lès Charleville - Lachy - Le Gault-Soigny
Le Meix-Saint Epiing - Le Thout Trosnay - Le Vézier
Les Essarts le Vicomte - Les Essarts lès Sézanne - Linthelles
Linthés - Marcilly sur Seine - Margny - Marigny Le Grand
Marsangis - Mécringes - Mœurs-Verdey - Mondement-Montgivroux
Montgenost - Montmirail - Morsains - Nesle la Reposte
Neuvy - Oignes - Oyes - Peas - Pleurs - Potangis - Queudes
Reuves - Réveillon - Rieux - Saint Bon - Saint Just-Sauvage
Saint Loup - Saint Quentin le Verger - Saint Remy sous Broyes
Saint Saturnin - Saron sur Aube - Saudoy - Sézanne
Soizy aux Bois - Thaas - Tréfols - Vauchamps - Verdon
Villeneuve la Lionne - Villeneuve-Saint Vistre
Villiers aux Corneilles - Vindey - Vouarces

Schéma de Cohérence Territoriale