



## Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

### Justification des choix





Version approuvée – 17 décembre 2025



<b>LES FONDAMENTAUX DE L'ELABORATION DU SCOT</b>	<b>5</b>
<b>UNE ELABORATION PORTEE PAR DES ENJEUX IDENTIFIES</b>	<b>5</b>
UNE NECESSITE : S'ADAPTER AUX TRANSITIONS ACTUELLEMENT A L'ŒUVRE	5
LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION	5
<b>LES GRANDS CHOIX STRATEGIQUES</b>	<b>6</b>
L'AMBITION DU SCoT	6
LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES, PERSPECTIVE DE RELANCE DEMOGRAPHIQUE	8
<b>EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE</b>	<b>11</b>
<b>TRANSITION(S) : LE PAYS DE BRIE ET CHAMPAGNE PLUS SOBRE ET RESILIENT</b>	<b>11</b>
LE CHOIX DE CONSTRUIRE UN TERRITOIRE PLUS SOBRE EN ENERGIE POUR REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE ET GAGNER EN AUTONOMIE	13
LE CHOIX DE GERER PLUS DURABLEMENT LES RESSOURCES POUR GARANTIR LES BESOINS DES GENERATIONS FUTURES ET LIMITER LES CONCURRENCES	16
LE CHOIX DE REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
LE CHOIX DE FAIRE DES TRANSITIONS UNE OPPORTUNITE DE DEVELOPPEMENT	22
LE CHOIX DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE	23
LE CHOIX DE REpondre AUX BESOINS ECONOMIQUES, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE ET DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE	33
LE CHOIX D'ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DU MODELE COMMERCIAL : PRIORITE AUX CENTRALITES ET A LA REQUALIFICATION DES ZONES EXISTANTES	37
LE CHOIX D'ORGANISER UNE OFFRE DE SERVICE MINIMALE ACCESSIBLE RAPIDEMENT	39
LE CHOIX DE FAVORISER LES COOPERATIONS EN MATIERE DE MOBILITE POUR AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE ET CONSTRUIRE UNE MOBILITE DURABLE	40
LE CHOIX D'AMELIORER LA QUALITE DE VIE, AU SERVICE DE LA SANTE ET DU BIEN-ETRE DES HABITANTS	41
LE CHOIX DE LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS ET DES BIENS AUX RISQUES ET NUISANCES	43
LE CHOIX DE PRESERVER ET DE VALORISER LES PAYSAGES COMME BIEN COMMUN, SUPPORT DE LA BIODIVERSITE, DE L'IDENTITE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	45
<b>EXPLICATION DES CHOIX DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS</b>	<b>47</b>
<b>L'ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE</b>	<b>47</b>
<b>LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE</b>	<b>50</b>
<b>LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'HABITAT ET LES CONDITIONS DE QUALITE ET DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL</b>	<b>57</b>
LES BESOINS EN LOGEMENT ET LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS	58
LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET DES PARCOURS RESIDENTIELS	59
LES OBJECTIFS DE REHABILITATION DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT ET DE RESORPTION DE LA VACANCE	60
LES CONDITIONS DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL (OBJECTIFS DE DENSITE)	61
<b>LES ORIENTATIONS POUR L'ORGANISATION ET L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>64</b>
DECLINAISON DES BESOINS FONCIERS DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	64
LA LOCALISATION PREFERENTIELLE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	65
LES PRINCIPES D'ORGANISATION DES ZONES D'ACTIVITES	66
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DURABLE DES ZAE	67
<b>LES ORIENTATIONS POUR LA LOCALISATION ET LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL</b>	<b>69</b>
LE VOLET COMMERCIAL DU DOO (DAACL)	70
<b>LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE MOBILITE</b>	<b>74</b>
LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS AU QUOTIDIEN	75

LES ORIENTATIONS POUR ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES USAGES DE L'AUTOMOBILE	76
<b>LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGETIQUE</b>	<b>77</b>
PLANIFIER L'AMBITION ÉNERGETIQUE ET LE DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	78
LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE AGRICOLE ET FORESTIÈRE	79
<b>LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ</b>	<b>80</b>
OBJECTIFS GÉNÉRAUX	81
PRINCIPES DE PROTECTION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	81
PRINCIPES DE PROTECTION ET DE REMISE EN ÉTAT DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	84
PRÉSERVER ET VALORISER LES CONTINUITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	85
	<b>86</b>
PRINCIPES DE PRÉSERVATION DE LA NATURE ORDINAIRE	87
<b>LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION CLIMATIQUE</b>	<b>88</b>
LES ORIENTATIONS POUR LUTTER CONTRE LES ÉMISSIONS TERRITORIALES DE GAZ À EFFET DE SERRE	88
LES ORIENTATIONS VISANT À L'ACCROISSEMENT DU STOCKAGE DE CARBONE DANS LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS ET LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	89
<b>LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA QUALITÉ URBAINE, DE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES</b>	<b>90</b>
LES PRINCIPES POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN AMÉNAGEMENT DE QUALITÉ	91
CONDITIONS DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI	92
<b>LES ORIENTATIONS POUR LA PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES POUR LA SANTÉ HUMAINE</b>	<b>93</b>
PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS	93
PRÉVENIR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS	93
PRÉVENIR LES RISQUES POUR LA SANTÉ HUMAINE	94
<b>LES ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES</b>	<b>95</b>
PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU	95



# Les fondamentaux de l'élaboration du SCoT

## Une élaboration portée par des enjeux identifiés

### Une nécessité : s'adapter aux transitions actuellement à l'œuvre

D'importantes évolutions législatives à prendre en compte avec les lois ALUR, ELAN, Climat & Résilience qui ont fixé de nouveaux attendus vis-à-vis des SCoT et renforcé les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols. Il s'agit aujourd'hui d'organiser la trajectoire vers l'objectif « Zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

D'où l'importance de redéfinir ensemble un projet d'aménagement politiquement partagé avec les 3 EPCI et les 96 communes pour répondre collectivement, et à la bonne échelle, aux grands défis des 20 prochaines années : changement climatique, préservation des ressources, évolution des modes de vie, modernisation des infrastructures, transition énergétique.

### Les objectifs de l'élaboration

Pour engager la réflexion sur l'élaboration du SCoT Pays de Brie et Champagne une feuille de route a été définie et les principaux objectifs ont ainsi été travaillés en concertation avec les partenaires :

- La poursuite des efforts en matière d'économie du foncier
- Définir un équilibre entre protection de l'environnement, des paysages, de l'agriculture et du développement du territoire
- Prendre en considération la trame verte et bleue comme support des projets de qualité pour le territoire
- Intégrer les enjeux de production et d'économie d'énergie dans les choix de développement et d'aménagement du territoire et développer une stratégie d'anticipation vis-à-vis du changement climatique et de la réduction de la vulnérabilité du territoire.

# Les grands choix stratégiques

## L'ambition du SCoT

Un SCoT qui se doit d'anticiper et organiser les transitions à l'œuvre tout en restant au service de la qualité de vie et de l'attractivité d'un territoire :

- Pour relever le défi d'un nouveau mode de développement au service de la qualité de vie et du bien-être. Choix de mieux organiser la proximité dans un contexte d'interdépendance territoriale
- Fondé sur les transitions, plus sobre en ressources, en énergie et en foncier. Choix de la nécessité de changer de modèle, d'accompagner et de mettre en œuvre les transitions
- Qui valorise les complémentarités et les coopérations entre les communes. Choix de sortir des concurrences, trouver des complémentarités entre territoires, dialoguer

L'histoire du développement du Pays Brie et Champagne fonde sa singularité : une multipolarité qui ne doit pas cacher l'interdépendance des communes et des différents secteurs dans l'équilibre territorial. Comme relevé à l'issue du diagnostic stratégique cette singularité et ces équilibres ont été fragilisés par les formes du développement urbain, la dynamique de développement de l'emploi et la croissance démographique qui créent des concurrences territoriales et pourraient affaiblir les polarités. Dans le même temps, les enjeux liés au changement climatique et à la biodiversité sont de plus en plus prégnants. Les modes de vie et les dynamiques économiques évoluent rapidement sous l'effet conjugué de la révolution numérique et d'aspirations sociétales en faveur de la transition écologique. Pour répondre à ces enjeux, le SCoT doit relever le défi d'un nouveau mode de développement qui renforce la qualité de vie, la santé et le bien être des habitants. Ce mode de développement fondé sur les transitions écologique et climatique, plus sobre en ressources, en énergie et en foncier, valorise les complémentarités et les coopérations entre communes au sein de l'intercommunalité.

Dans la stratégie du SCoT, les transitions et les coopérations territoriales ne sont pas « un passage obligé », elles sont pensées comme de véritables opportunités pour améliorer la qualité de vie et renforcer l'attractivité du territoire.

Cette ambition affirmée et portée par les élus du territoire s'appuie sur 3 axes majeurs (repris de la délibération de prescription d'élaboration du SCoT en date du 29 mars 2017) :

- **Structurer la stratégie de développement du territoire**
  - En définissant des caractéristiques identitaires partagées à préserver et à mettre en valeur
  - En identifiant les capacités d'un développement maîtrisé tenant compte des diverses influences territoriales. Le Pays de Brie et Champagne, soumis à l'influences de plusieurs entités extérieures (poussée de l'île de France, unités urbaines de Romilly sur Seine, Château-Thierry, Epernay...) connaît des évolutions démographiques imposant une adaptation constante des

équipements et des services à fournir à la population. Le SCoT aura à ce titre pour objet de permettre une anticipation et une optimisation des ressources nécessaires (logement, énergie, déplacements...) à l'accueil de cette population tout en préservant le cadre et la qualité de vie dans ce milieu rural.

- **Construire un projet d'aménagement cohérent et partagé**, valorisant les richesses locales, sources d'attractivité et de dynamisme du territoire. Le maillage territorial basé sur une multipolarité affirmée est l'un des éléments sur lequel le SCoT doit permettre une projection et une spatialisation des politiques conduites par l'ensemble des acteurs de l'aménagement en vue d'un maintien de la population et du renforcement de l'attractivité du Pays.
- **Promouvoir un développement durable, garant de l'équité territoriale et d'un cadre de vie préservé.** Soumis notamment à des risques de précarité énergétique, liés à l'habitat et aux déplacements, la réflexion d'aménagement de l'espace devra permettre la prise en compte des enjeux environnementaux à l'échelle du Pays. La transition écologique peut également constituer un levier de développement territorial par la structuration de filières locales de production respectueuses de la qualité de l'environnement

Entrer dans un monde en transitions ne signifie pas pour autant oublier d'où l'on vient et surtout ce que représente aujourd'hui le territoire du Pays de Brie et Champagne. Lieu de vie d'environ 35 000 habitants et lieu d'emploi pour environ 11 000 personnes, le Pays de Brie et Champagne est un espace de vie et un territoire d'accueil économique important aux franges ouest de la région Grand Est.

Le rayonnement du territoire se singularise par les atouts suivants :

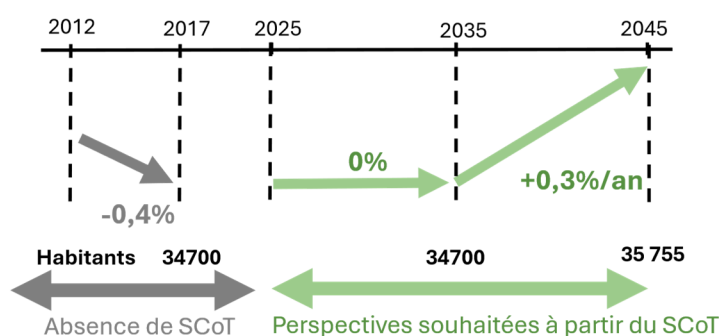
- Un cadre de vie de qualité, un patrimoine paysager et architectural remarquable
- Une offre économique et donc d'emplois permettant d'ancrer une partie de la population
- Une offre de services adaptée au territoire
- Une démarche volontariste d'adaptation aux changements climatiques et aux enjeux environnementaux. (PCAET).

Ces atouts doivent être le moteur d'une amélioration de la qualité de vie. Ainsi, le SCoT se propose de porter une approche systémique du rayonnement du territoire et de certaines communes qui le composent, prenant en compte de manière articulée l'ensemble de ces atouts. Pour ce faire, il promeut une approche polycentrique avec l'articulation du local et du global, par une stratégie respectueuse de la richesse, de la diversité des dynamiques et des initiatives portées par chaque commune et chaque territoire (EPCI notamment).



## Les projections démographiques, perspective de relance démographique

Le SCoT du Pays de Brie et Champagne met en place un projet politique ambitieux mais pragmatique, qui s'appuie sur un maintien voire un renforcement de son attractivité en lien avec des objectifs de mise en valeur du cadre de vie et de développement économique.



A la lumière des rythmes de croissance démographique passés et dans un contexte de transition démographique à anticiper le Pays de Brie et Champagne verrait dans un premier temps une stabilisation de sa population puis, dans un second temps, retrouver la croissance démographique connue par le territoire lors des années passées (+ 0,3%/an).

Pour aboutir à cette hypothèse centrale du projet de développement, 3 scénarios ont été principalement étudiés :

**Scénario 1 :** La poursuite des tendances observées (par rapport à la période 2012-2017 au moment de l'écriture du PAS)

Entre 2012 et 2017, le territoire a connu une baisse démographique de l'ordre de - 0,4%/an en moyenne. La projection de cette dynamique sur un horizon à 20 ans, conduirait la population du territoire à environ 32 600 habitants soit 120 habitants en moins par an (35 000 habitants en 2017).

Ce scénario non volontariste a été écarté par les élus, ces derniers souhaitant agir pour le territoire et inverser les tendances constatées notamment en matière de vieillissement de la population, et de manque d'attractivité pour certaines parties du territoire.

**Scénario 2 :** Un scénario volontariste à long terme

Un deuxième scénario cette fois volontariste a été travaillé avec pour ambition l'atteinte d'une croissance moyenne annuelle d'environ 0,3%/an de croissance.

Pour rappel, le territoire a connu une croissance démographique de l'ordre de 0,4%/an entre 1999 et 2007, et de l'ordre de 0,6%/an entre 2007 et 2012. Au regard des projets à venir sur le territoire et de l'attractivité à renforcer, les élus ont souhaité élaborer ce second scénario, tout en ayant conscience de la dynamique démographique plus récente moins favorable au territoire, ce qui explique un scénario moyen de croissance à 0,3%/an.

Ce scénario conduirait la population du territoire à environ 37 500 habitants, soit 125 habitants supplémentaires par an.

Conscients que l'inversion démographique dès l'approbation du SCoT est peu réaliste, les élus ont souhaité écarter ce deuxième scénario et travailler un troisième scénario plus réaliste et phasé dans le temps.

### **Scénario 3** : Une vitalité retrouvée et une attractivité durable

Le scénario 3 vise à retrouver la vitalité du territoire et une attractivité durable dans le temps. Ce scénario permet d'enrayer la perte de population en fixant la population sur le territoire et en développant une offre permettant d'attirer de nouveaux habitants sur les vingt prochaines années. Ce scénario afin d'être soutenable, a été phasé en deux périodes distinctes :

- Une première phase, d'accueil de population durant laquelle les efforts du territoire permettent d'enrayer la perte de population et de la stabiliser. Soit une croissance démographique de l'ordre de 0% estimée.
- Une deuxième phase du SCoT qui permettra au territoire d'accueillir de manière plus forte de nouveaux habitants. Une croissance démographique de l'ordre de 0,3% par an est ainsi estimée, soit un gain d'environ 100 habitants par an.

Ce scénario permet ainsi de phaser le développement du territoire et à terme de retrouver le niveau de population de l'année 2012. C'est celui qui a été retenu.

Au regard de ces éléments les élus ont souhaité s'engager dans une perspective réaliste et raisonnée de développement du territoire, tant du point de vue économique que démographique, ces deux objectifs étant indissociables.

Le premier choix opéré a donc été de retenir une ambition réaliste et raisonnée, le second choix d'à minima maintenir la population à son niveau actuel et s'inscrire dans une perspective démographique de développement raisonnable à plus long terme, laissant des marges de manœuvre en cas de changement de conjoncture. Ainsi le scénario présenté dans le graphique ci-avant et inscrit dans le projet politique a été retenu au regard de la structure de la population et des tendances migratoires et en termes de solde naturel constatées sur le territoire, mais également à l'échelle inter régionale (accueillir des habitants de la région voisine francilienne est l'une des tendances souhaitée).

L'ambition démographique affichée par le SCoT tend également à intégrer les dynamiques à l'œuvre et potentiellement à venir en lien avec des projets sur le territoire et à sa proximité ; projets qui engendreront une dynamique sur l'emploi et l'attractivité démographique, à savoir :

- Projet d'un réacteur nucléaire à Nogent-sur-Seine avec création potentielle d'environ 500 emplois ;
- Projet d'usine de combustible nucléaire à Pont-sur-Seine ;
- Confortement de l'activité d'AXON Cable sur le territoire ;
- Extension de l'activité économique de PARMENTINE à Fère-Champenoise (environ 80 emplois supplémentaires) ;

- Proximité de l'Ile-de-France où la recherche de foncier est croissante et les liens de proximité facilités.

L'ambition territoriale vise à accentuer dans un premier temps le développement économique du territoire dans l'objectif de consolider l'emploi territorial et de conforter la population et son attrait pour le territoire pour les prochaines années.

Le territoire mise ainsi sur sa spécialisation industrielle forte, comme levier d'attractivité, le développement résidentiel découlant de la réussite de cette dynamique.

En plaçant au cœur du projet d'aménagement la volonté de s'inscrire dans un nouveau mode de développement équilibré fondé sur les transitions (écologiques, économiques, énergétiques) au service de l'attractivité et de la qualité de vie, le SCoT du Pays de Brie et Champagne affirme la volonté d'une croissance démographique raisonnée par l'accueil et le maintien des ménages actifs et des familles.

Le territoire entend donc conforter sa dynamique démographique d'ensemble et vise une croissance plus importante que celle connue ces dernières années correspondant à une période de crise peu favorable au développement et aux projets.



# Explication des choix du projet d'aménagement stratégique

## Transition(s) : le pays de brie et champagne plus sobre et résilient

Le SCoT a pour objectif de s'inscrire dans un mode de développement moins prédateur en ressources, moins consommateur en foncier. Pour y parvenir il souhaite construire un territoire :

- Plus sobre dont l'organisation territoriale et l'urbanisation future concourent à limiter les consommations en foncier et en énergie pour les mobilités et les bâtiments.
- Plus résilient qui gère durablement ses ressources et préserve son environnement pour garantir les besoins et le cadre de vie des générations futures.

Ces éléments moteurs du projet politique ont été traduits et déclinés à travers 3 axes stratégiques qui constituent le Projet d'Aménagement Stratégique :

**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



Les pages suivantes ont pour objectif d'apporter des éclairages sur les choix politiques réalisés par les élus du SCoT du Pays de Brie et Champagne. Pour plus de lisibilité, la répartition des justifications est présentée à travers la douzaine de choix politiques forts effectués :

- Le choix de construire un territoire plus sobre en énergie pour réduire l'empreinte environnementale et gagner en autonomie
- Le choix de gérer plus durablement les ressources pour garantir les besoins des générations futures/ limiter les concurrences
- Le choix de réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique en s'appuyant sur l'armature environnementale et paysagère
- Le choix de faire des transitions une opportunité de développement et d'emplois
- Le choix de répondre aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'armature territoriale

- Le choix de répondre aux besoins économiques, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et de qualité urbaine, paysagère et écologique
- Le choix d'accompagner la transformation du modèle commercial : priorité aux centralités et à la requalification des zones existantes
- Le choix d'organiser une offre de service minimale accessible rapidement
- Le choix de favoriser les coopérations en matière de mobilité pour améliorer l'accessibilité du territoire et construire une mobilité durable
- Le choix d'améliorer la qualité de vie au service de la santé et du bien-être des habitants
- Le choix de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances
- Le choix de préserver et de valoriser les paysages comme bien commun, support de la biodiversité, de l'identité et de l'attractivité du territoire

## Le choix de construire un territoire plus sobre en énergie pour réduire l'empreinte environnementale et gagner en autonomie

### Les enjeux :

Depuis de nombreuses années, le mode de développement urbain extensif et l'organisation des mobilités, structurés par l'automobile, entraînent une vulnérabilité et une dépendance forte aux énergies fossiles. D'autre part le parc de logements et un nombre important de constructions industrielles, commerciales, artisanales sont énergivores et ne répondent plus aux enjeux de plus en plus prégnants de sobriété énergétique. Le rythme de baisse des consommations d'énergie se doit d'être intensifié au regard des objectifs internationaux et nationaux et de la crise énergétique actuelle. C'est en ce sens que le PETR s'est engagé dans l'élaboration de son PCAET, en lien avec les nouvelles préoccupations sociétales et les engagements récents en matière de sobriété énergétique

### Les choix :

Pour faire face à ces enjeux, les élus ont exprimés la volonté d'accélérer la transition énergétique du territoire par une double approche :

- **La réduction des consommations énergétiques dans le domaine des transports et du bâti (activités, déplacements, logements, etc.) ; par des choix d'aménagement contribuant à des modes de vie plus sobres encourageant la réduction des besoins de mobilité et des politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc immobilier existant.**

Concernant les choix d'aménagements contribuant à des modes de vie plus sobres, le SCoT souhaite s'appuyer sur le levier de l'aménagement du territoire. La complémentarité des fonctions et l'équilibre du territoire doivent s'organiser tout en permettant le maintien à un accès équitable aux services, une organisation performante des déplacements. Ces objectifs nécessitent une organisation du territoire structurée et fondée sur l'existant. Le SCoT en posant les règles du jeu de l'équilibre du territoire doit permettre de renforcer des principes d'organisation et de structuration : c'est l'armature territoriale caractérisée par plusieurs niveaux de polarités. L'armature territoriale du SCoT sera utilisée comme socle pour définir le mode de développement du territoire et organiser la vie de proximité nécessaire à un développement plus durable.

Les élus ont fait le choix d'une répartition équilibrée du développement, structurée par l'armature afin d'éviter la trop grande dispersion des fonctions au sein du territoire. Ce choix est guidé par l'objectif de minimiser les distances des déplacements, d'optimiser l'accès aux équipements. Le SCoT oriente ainsi la localisation préférentielle des équipements et services publics et privés (et le commerce en particulier à travers le DAACL) au sein des centralités, en cohérence avec la fonction qu'occupe la commune/ polarité au sein de l'armature territoriale. Le SCoT privilégie également la mixité des fonctions au sein des espaces urbanisés : habitat, équipements, services et activités.

Concernant l'amélioration et de réhabilitation du parc immobilier existant, les préoccupations sociétales et les orientations politiques nationales et locales en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments, peuvent laisser à penser à un essor des chantiers pour la rénovation des bâtiments existants (logements et activités



économiques/commerciales). Le SCoT relaye ces orientations en intégrant les éléments inscrits au PCAET.

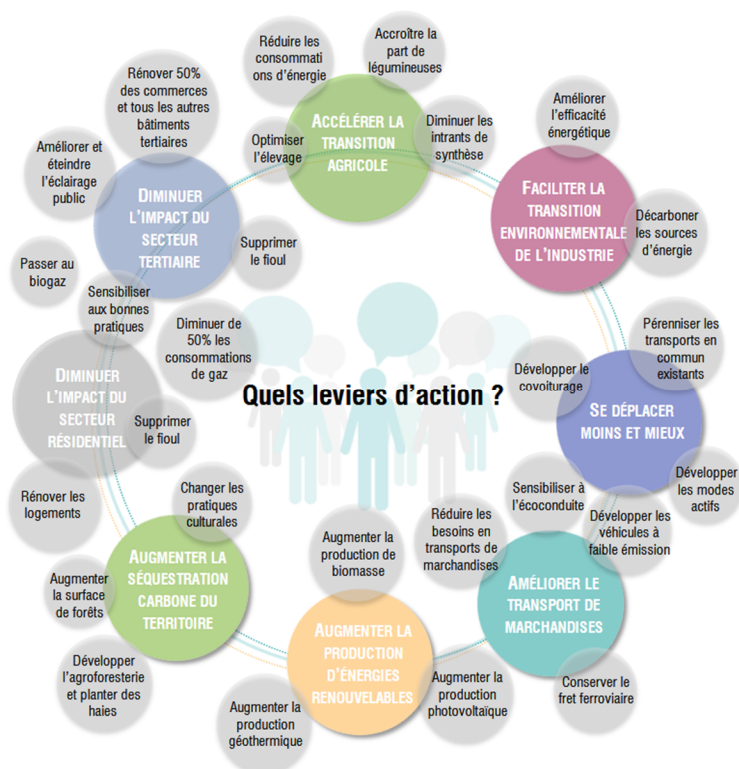
- **La poursuite du développement et la diversification des sources d'approvisionnement en énergie en s'appuyant sur un développement des énergies renouvelables et de récupération qui prend en compte le respect de la biodiversité, des espaces de production agricole et des paysages.**

La production d'énergie renouvelable est également un enjeu important pour le Pays de Brie et Champagne pour l'atteinte des objectifs nationaux et régionaux.

En 2022, le territoire couvre déjà 57%<sup>1</sup> de sa consommation énergétique par sa production d'énergie renouvelable et de récupération. Des efforts en matière de réduction des consommations et de développement des énergies renouvelables restent néanmoins à poursuivre pour atteindre l'objectif de devenir territoire à énergie positive en 2050 tel que le Pays de Brie et Champagne l'ambitionne.

Par ailleurs, la trajectoire actuelle du territoire en termes d'émissions de gaz à effet de serre ne s'inscrit pas dans les objectifs fixés par le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), qui fixe un objectif de réduction des émissions de 54% entre 1990 et 2030, et de 77% entre 1990 et 2050.

Ainsi, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) propose d'ores et déjà un programme d'actions stratégique qui met l'accent sur la sobriété tout en intégrant le développement et la production des énergies renouvelables locales afin de diminuer le recours aux énergies fossiles. Le schéma ci-après synthétisant les leviers d'actions mis en œuvre par le PCAET :



<sup>1</sup> Observatoire Climat Air Energie Grand Est – mise à jour du 11/09/2024

Le choix du territoire a été de s'inscrire dans le scénario intégrateur des paysages dans la transition énergétique. Il vise ainsi à préserver certains espaces du développement des EnR&R en précisant les conditions d'un développement maîtrisé.

Ainsi, la priorité est d'orienter le développement des EnR&R sur les espaces bâtis et « délaissés », de préserver la fonction alimentaire des sols, et travailler l'insertion paysagère. Globalement le SCoT préconise la mise en place de politiques énergies climat intégrées, d'affiner la connaissance des espaces de production agricole et de leurs potentiels alimentaires pour mieux les préserver, de construire une vision partagée et de travailler avec la population pour un déploiement qui soit mieux accepté.

## **Le choix de gérer plus durablement les ressources pour garantir les besoins des générations futures et limiter les concurrences**

### Les enjeux :

Le territoire du Pays de Brie et Champagne bénéficie de ressources en foncier, en eau, en matériaux et forestières. Leur gestion est aujourd'hui encadrée par des documents de rang supérieur et des lois cadres (SDAGE pour l'eau, loi climat et résilience et SRADDET pour le foncier...) afin de veiller à leur préservation, à leur possibilité de régénération, car elles constituent des ressources vitales pour la biodiversité et pour les activités humaines.

Les communes tendent de plus en plus à maîtriser leur développement par leurs politiques publiques sectorielles avec une réduction des espaces urbanisables dans les documents de planification récents. Le rythme d'artificialisation des sols a eu tendance à ralentir. Malgré ces efforts, les enjeux de gestion durable de ces ressources persistent voire s'accroissent. La consommation foncière se poursuit sans réelle croissance économique et démographique portée par l'inertie héritée d'un modèle qui continue à favoriser l'urbanisation en extension en raison notamment de son avantage concurrentiel (facilité, rapidité, rentabilité) par rapport au renouvellement urbain. Le changement climatique fait peser des risques de plus en plus palpables de tensions sur la ressource en eau, les ressources du sous-sol se raréfient dans un contexte où les besoins sont à la hausse pour assurer la transition(s). Ces tendances pourraient créer des conflits d'usages et déséquilibres, et à terme mettre en péril la durabilité des ressources pour les générations futures.

### Les choix :

Pour face à ces enjeux, le SCoT du Pays de Brie et Champagne souhaite engager le principe d'une gestion durable qui implique avant tout de préserver les potentialités actuelles du territoire pour les générations à venir, et donc de s'attacher à une utilisation économe de l'espace et des ressources. Le choix a été fait de s'inscrire dans un projet qui optimise et limite l'utilisation des ressources non renouvelables (l'eau, l'air, la forêt, le foncier, les ressources du sous-sol, etc.). Leur gestion de manière durable est un enjeu important afin de garantir aux générations actuelles et futures atténuation et adaptation au changement climatique, maintien de la biodiversité, autosuffisance alimentaire et santé publique.

Les orientations prises par le SCoT en matière de gestion durable des ressources traitent successivement de la consommation d'espace, de la ressource en eau et du sous-sol.

### **➤ La réduction du rythme de l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans une trajectoire « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050**

En cohérence avec les lois (ALUR et Climat & Résilience) et avec les objectifs du SRADDET en cours de révision, le SCoT met en œuvre un ensemble d'orientations visant à réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à s'inscrire dans une trajectoire tendant vers la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.



L'atteinte de cet objectif nécessite de définir une trajectoire en trois temps en déclinant des objectifs par décennie. Il s'agit ainsi de répondre aux objectifs que pose la loi et qui prévoit une mise en œuvre progressive en déclinant des objectifs de sobriété foncière par tranche.

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.

Dans le 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. Cet objectif est compatible avec la règle 16 du SRADDET ainsi qu'avec l'enveloppe indiquée par la Région Grand Est dans le cadre de la modification SRADDET (en cours lors de l'arrêt du SCoT) avec intégration de la marge de 20% identifiée par la circulaire du 31 janvier 2024. 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).

Ainsi, les horizons sont les suivantes :

T0 : 2025 (approbation du SCoT)

Horizon du SCoT = 2045 (T0 + 20 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 » à prendre en compte dans la consommation permise sur la période 2025 à 2031.

Le SCoT pose donc 3 objectifs, un objectif de réduction de la consommation foncière d'ici 2030, puis de l'artificialisation entre 2031 et 2040 et entre 2041 et 2050. Ces objectifs s'inscrivent dans la trajectoire ZAN et restent en compatibilité avec le SRADDET.

Pour la période 2021-2031, l'objectif est de tendre vers une réduction de la consommation foncière effective, en laissant une marge de manœuvre aux territoires du fait des incertitudes liées à la révision en cours du SRADDET, et de la nécessaire prise en compte l'article 3° bis du III de l'article 194 issu de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Un seuil maximal à ne pas dépasser de 111 hectares de consommation foncière à ne pas dépasser a ainsi été défini à l'horizon 2030 (42,4 hectares de « coups partis » depuis 2021 + 68,5 hectares toutes vocations confondues pour l'ensemble des 96 communes).

La priorité au renouvellement urbain (réemploi des bâtiments ou immeubles vacants et à l'utilisation des dents creuses reconversion d'anciens sites artificialisés) est clairement

favorisée de manière à revitaliser les centralités identifiées, à limiter l'extension urbaine et à optimiser les investissements (réseaux, transports, équipements). Ainsi le SCoT demande aux PLU d'intégrer la mobilisation des potentialités de l'enveloppe urbaine à leur stratégie de développement.

Pour les extensions nécessaires, le SCoT fixe des principes d'économie et d'optimisation. Il incite à une démarche d'urbanisme de projet en calibrant et en échelonnant les ouvertures à l'urbanisation en fonction de l'évolution des besoins et de la programmation des équipements collectifs. Il préconise une urbanisation compacte au moyen de règles de continuité favorisant la greffe du tissu urbain.

Enfin, pour limiter la consommation foncière, le SCoT fixe des densités moyennes de l'habitat, tant en renouvellement qu'en extension. Ces règles sont différenciées selon les niveaux de l'armature territoriale. Elles laissent aux communes la subsidiarité de définir plus précisément les formes urbaines adaptées au contexte local, tout en conduisant à une nette diminution de la forme « individuel pur sur grande parcelle » au profit de formes intermédiaires (habitat groupé, maisons de ville, semi-collectif, collectif).

En ce qui concerne les activités, les orientations à destination du foncier économique et du commerce fixés par le SCoT et l'incitation à se doter de stratégies en matière de foncier économique, doivent permettre d'éviter le gaspillage foncier dû aux concurrences inutiles. Les orientations pour l'aménagement des ZAE et des secteurs périphériques pour le commerce, visent à économiser et mutualiser l'espace disponible.

#### ➤ **L'organisation de la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque commune**

Pour répondre aux objectifs de densité et de réduction de la consommation foncière, les élus ont souhaité que les spécificités territoriales soient prises en compte et que les fondements politiques du SCoT du Pays de Brie et Champagne, à savoir la solidarité et les mutualisations, puissent être mis en œuvre.

La méthode pour définir les objectifs territorialisés fait donc la synthèse entre

- la nécessité de réduire d'au moins 50 % la consommation foncière par rapport à la décennie 2011/2020,
- la prise en compte des dynamiques à l'œuvre,
- les besoins estimés, en lien avec le projet politique de développement
- les spécificités liées aux caractères plus ou moins dense des territoires.

Elle a été mise en œuvre dans le cadre du DOO, et est exposée de façon plus approfondie dans la partie justification du DOO.

Concernant la solidarité et la mutualisation, le principe de porter collectivement à travers les EPCI le foncier stratégique destiné au développement économique est acté. Ce choix a été guidé par le fait que dans un contexte de sobriété foncière accentuée, la concurrence entre usage du foncier pouvait se faire au détriment de l'activité économique

dont la pérennité et le développement dépendent en partie de lieux d'accueil adaptés aux défis des prochaines années (décarbonation, mutation du travail, de la logistique...).

Il s'agissait donc de sanctuariser une part de la consommation foncière à destination de l'économie, dans une logique d'équilibre territorial en répartissant cette dernière sur des zones existantes stratégiques car d'importance pour l'ensemble du Pays de Brie et Champagne.

#### ➤ **La préservation et la sécurisation de la ressource en eau**

L'État Initial de l'Environnement a démontré que la ressource en eaux souterraines et superficielle est aujourd'hui suffisante et répartie sur l'ensemble du territoire. Mais le changement climatique peut d'ores et déjà impacter la ressource ; la pression sur cette dernière est de plus en plus importante et peut poser à terme des difficultés d'approvisionnement sur certains secteurs. Cette pression pourrait s'accroître dans les décennies à venir et pourrait augmenter les conflits d'usage. Malgré les démarches de protection et d'amélioration de la ressource en eau à l'œuvre, l'évolution des masses d'eau reste donc ainsi incertaine à moyen et long terme (pressions agricoles, climatiques, etc.).

La stratégie retenue dans le PAS est double :

- Préserver la qualité de l'eau en renforçant la protection des captages et la préservation des zones humides, des cours d'eau et traiter les eaux de ruissellement le plus possible in situ, au plus près du cycle naturel de l'eau.
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable, en encourageant l'interconnexion des réseaux et en veillant à ce que l'urbanisation soit proportionnée aux capacités d'alimentation en eau potable.

#### ➤ **La gestion durable des ressources du sous-sol**

L'État Initial de l'Environnement fait état d'un sous-sol disposant de ressources riches et variées. Ces matériaux extraits du sous-sol constituent des matières premières utiles au fonctionnement de l'activité économique du territoire. Mais la ressource se raréfie sous l'effet de l'urbanisation et la pression sur les milieux, augmente avec l'extension des zones d'extraction.

L'objectif du territoire est de garantir durablement cette ressource par l'utilisation de matériaux issus du recyclage, de diversifier les sources d'approvisionnement et de limiter les nuisances liées à l'exploitation.

## **Le choix de réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique en s'appuyant sur l'armature environnementale et paysagère**

### Les enjeux :

L'armature environnementale et paysagère du Pays de Brie et Champagne est constituée d'une diversité de milieux naturels, agricoles et forestiers qui remplissent une fonction écologique essentielle à la biodiversité et à la santé humaine, particulièrement au sein des continuités écologiques. Au-delà de cette fonction, elle assure de multiples services.

Par sa valeur d'usage, elle conforte les services environnementaux (climat et îlots de fraîcheur, rétention et lutte contre l'inondation...) et économiques (production agricole, tourisme vert...) pour le territoire. Par sa dimension sociale, elle participe à la qualité du cadre de vie, supporte le développement d'activités et de loisirs et renforce l'attachement à son lieu de résidence.

Cette armature verte et les enjeux environnementaux qu'elle porte sont mieux compris, sa prise en compte plus aboutie dans les documents d'urbanisme, dont la trame verte et bleue qui a été déclinée localement. Les enjeux climatiques et de biodiversité sont plus prégnant d'année en année. Les écosystèmes sont à l'échelle globale détériorés par les activités humaines et le changement climatique, (vitesse actuelle de disparition des espèces est environ 1 000 fois plus rapide que la normale).

Au-delà des réservoirs de biodiversité identifiés et protégés, la fonctionnalité des milieux naturels ne pourra être sauvegardé que par une meilleure connaissance et prise en compte de la nature « ordinaire ».

### Les choix :

Le SCoT considère l'armature environnementale et paysagère comme une composante essentielle du projet d'aménagement stratégique. Sa préservation présente la garantie de pouvoir compter sur les multiples services que les écosystèmes peuvent rendre à l'homme en atténuant les effets du changement climatique. Il s'agit notamment des services écosystémiques tels que de régulation des risques naturels, la régulation de la ressource en eau et de sa qualité, la régulation des espèces invasives, le maintien des sols, l'atténuation des effets du changement climatique (effet rafraîchissant de la végétation dans les espaces urbain, ...). L'armature verte est également considérée comme un facteur d'attractivité et de bien-être et non comme une contrainte au développement. Elle constitue ainsi le socle qui s'impose aux politiques d'aménagement comme une composante à part entière du développement et des projets.

Il s'agit ici d'abord de préserver la biodiversité à travers le maintien des fonctionnalités des continuités écologiques et le respect des équilibres naturels. Mais cette conception patrimoniale n'est pas synonyme de « sanctuarisation ». Un patrimoine a vocation à être entretenu et valorisé. Cette gestion patrimoniale doit reposer sur une approche différenciée des différents espaces qui constituent l'armature verte.



Ainsi, le Pays de Brie et Champagne ne se constitue pas au détriment de son capital nature, mais en symbiose avec lui par les choix suivants :

➤ **Poursuivre la préservation des habitats naturels et leurs services écosystémiques indispensables à la vie biologique humaine, animale et végétale**

Il s'agit de préserver la fonctionnalité écologique et la diversité des milieux naturels et agricoles en s'appuyant sur la trame verte et bleue.

La stratégie du SCoT est de préserver les « réservoirs de biodiversité » dont certains font déjà l'objet de protections que le SCoT complète de manière cohérente et homogène. Il s'agit non seulement de protéger les espaces sensibles ou emblématiques mais aussi de valoriser la « nature ordinaire » dans un souci de gestion durable du territoire. En effet, la nature ordinaire joue un rôle essentiel dans les continuités écologiques car elle constitue le principal support pour la circulation des espèces. Le SCoT préserve les grands ensembles de nature de la fragmentation et porte une attention toute particulière aux zones de fragilité que sont les corridors écologiques dont la préservation et la restauration doivent s'appuyer sur des solutions fondées sur la nature. Il s'agira donc de privilégier des aménagements utilisant des fonctions des espaces naturels (zones tampons face aux inondations, plantes et arbres comme îlots de fraîcheur pour diminuer l'impact des canicules), afin de rendre le territoire plus résilient face au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité.

➤ **Protéger les espaces forestiers et agricoles, leviers majeurs d'atténuation du réchauffement climatique, de la préservation de la biodiversité et de la transition agroécologique**

Il s'agit de conforter et protéger les espaces agricoles et forestiers en tant qu'espaces de production (alimentaire, matériaux et énergie) et d'accompagner l'évolution de l'activité vers des pratiques encore plus respectueuses de l'environnement et répondant aux besoins alimentaires locaux.

De la même manière, si le SCoT permet de préserver les espaces agricoles de production emblématiques (volet viticole notamment) et les lisières forestières, il considère comme un impératif de limiter fortement les projets d'urbanisation sur les terres agricoles et forestières « ordinaires ».

## **Le choix de faire des transitions une opportunité de développement**

### Les enjeux :

La limitation des consommations énergétiques, le développement des énergies renouvelables adaptées aux ressources du territoire, le développement de l'économie circulaire et des filières alimentaires de proximité permettent de s'orienter vers un modèle territorial plus résilient, limitant les effets du changement climatique et améliorant la qualité de vie.

Le Pays de Brie et Champagne possède des atouts indéniables dans ces dynamiques de transition. Un potentiel en EnR&R identifié à travers le PCAET qu'il convient de mieux mobiliser, une économie diversifiée favorable à des logiques de circularité à mobiliser.

### Les choix :

Les dispositions législatives du code de l'urbanisme portant sur les SCoT, ont introduit des objectifs de développement qui doivent favoriser une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux.

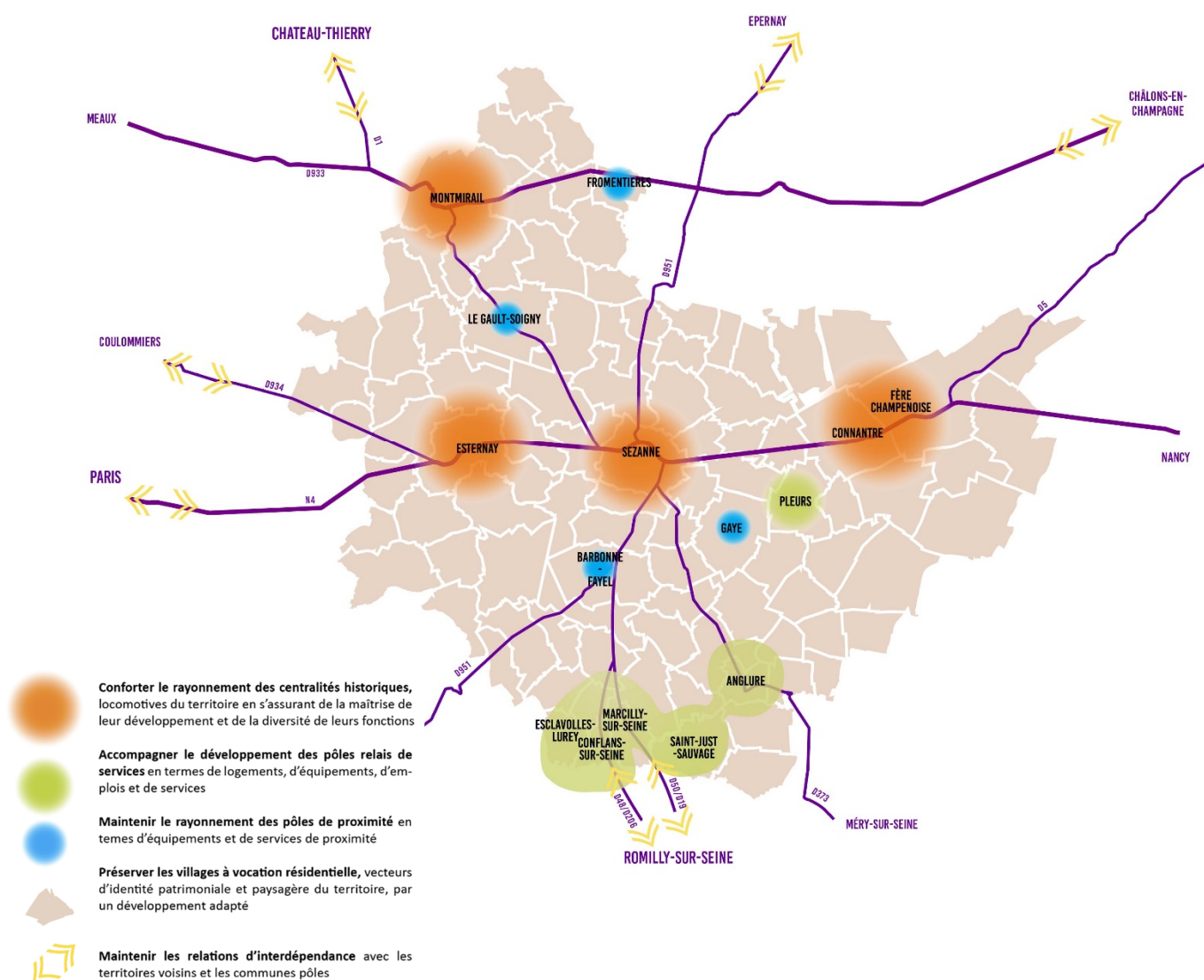
Ainsi le SCoT affirme la volonté de faire des transitions un levier de création de valeur et de richesse, notamment par le fait de mettre en place des dispositions permettant d'accompagner le développement des filières alimentaires de proximité. La volonté est d'encourager le rapprochement entre lieux de production et lieux de consommation, tout en améliorant la valorisation économique des productions du territoire. Le développement de l'agriculture et l'émergence d'une filière locale, permettront, non seulement de faire bénéficier plus directement aux producteurs et aux consommateurs des interactions économiques et sociétales favorables qui peuvent découler de ces échanges mais aussi de réduire les coûts de transport des produits et d'améliorer ainsi le bilan énergétique du territoire.

De nombreux potentiels sont situés au voisinage immédiat des espaces bâtis et servent de réserve foncière au développement urbain. Ce dernier est désormais moins extensif, du fait de la mise en place politiques de sobriété foncière (limitant le mitage et l'étalement urbain) et entraîne un resserrement du développement urbain dans les continuités immédiates des espaces bâtis. Ces potentiels inexploités souvent sans usages ou peu valorisés, malgré un potentiel agronomique deviennent donc le support de l'urbanisation alors qu'ils pourraient à l'avenir être remobilisés.

## Le choix de répondre aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'armature territoriale

Le SCoT a pour objectif de s'appuyer sur l'armature territoriale pour jouer sur l'interdépendance et les coopérations dans un objectif d'équilibre de développement, d'attractivité et qualité de vie. Pour y parvenir il souhaite :

- **Un développement résidentiel et de l'offre de service possible pour l'ensemble des communes du territoire**, confortant l'armature territoriale en jouant la complémentarité entre les centralités historiques, les pôles relais de services, les pôles de proximité et les villages à vocation résidentielle, s'appuyant prioritairement sur les potentialités existantes (vacances, dents creuses, friches), plus qualitatif et diversifié.
- **Un développement économique selon une armature économique hiérarchisée** et confortée, l'amélioration de la qualité et de la pertinence de l'offre foncière économique pour éviter les concurrences et gagner en lisibilité, ainsi que de cohérence entre fonctions économiques, enjeux environnementaux et objectifs de sobriété foncière.
- Une mobilité plus durable au service de tous.

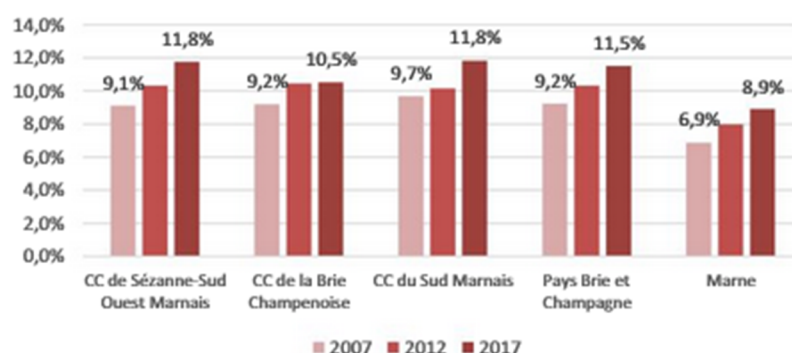


### Les enjeux :

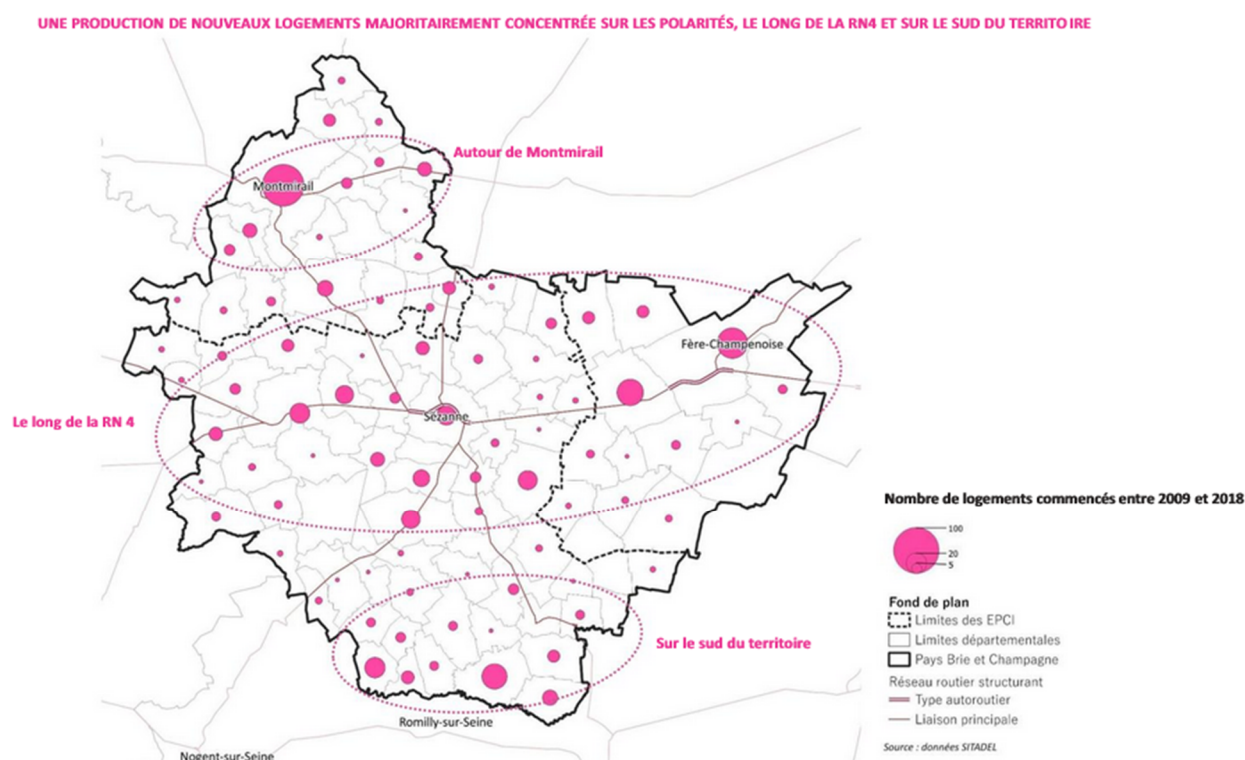
L'armature territoriale du SCoT du Pays de Brie et Champagne s'organise autour de pôles qui offrent un éventail de logements, d'emplois, de services et d'équipements en adéquation avec les fonctions qu'ils exercent. Cette armature multipolaire et son offre de services pourrait être fragilisée par une baisse d'attractivité de ses centralités historiques et par la périurbanisation de l'habitat, des équipements et du commerce. Les dynamiques de vulnérabilité identifiées en phase diagnostic sont ainsi toujours à l'œuvre, malgré les efforts pour la maîtrise du développement et la revitalisation des centralités.

Ces dynamiques se font dans un contexte démographique moins porteur que celui connu lors des 30 années précédentes et s'accompagne d'un vieillissement qui se poursuit et des besoins en logements qui sont fortement portés par la mécanique de décohabitations des ménages (séparations, célibat, veuvage...).

Depuis les années 2010 le taux de vacance des logements du territoire a augmenté sur l'ensemble des EPCI (dans des degrés moindres toutefois). En lien avec l'ancienneté de ces logements cela peut permettre de formuler l'hypothèse de leur vétusté.



D'un point de vue spatial, le parc de logement a poursuivi un développement plus rapide au sein des polarités identifiées dans l'armature territoriale comme l'indique la carte ci-après :



Les déséquilibres de développement restent ancrés. Ceci entraîne la constitution de territoires spécialisés sans réelle mixité fonctionnelle, un accroissement des distances de déplacements domicile-travail, des coûts collectifs importants, des concurrences inutiles entre territoires.

L'enjeu du SCoT est d'assurer un meilleur équilibre du développement afin de conforter le rôle de l'armature en tant que modèle le plus durable d'organisation et de structuration du territoire que ce soit pour l'organisation des services et le développement de l'habitat.

### Les choix :

Le SCoT fait le choix de promouvoir un développement qui assure un meilleur équilibre, de répondre aux besoins des habitants en structurant le développement des services et de l'habitat en cohérence avec l'armature, dans une logique d'optimisation des tissus urbains existants et sur des perspectives démographiques réalistes.

Le SCoT affirme ainsi ses principes d'organisation et notamment la répartition équilibrée du développement. Ce même développement se doit être structuré par l'armature afin d'éviter la trop grande dispersion des fonctions au sein du territoire. Il s'agit de localiser préférentiellement dans ces centralités les équipements publics et privés, selon le niveau de l'armature. L'objectif est de minimiser les distances de déplacements, d'optimiser l'accès aux équipements.

Il s'agit également de répartir les besoins en logement de façon plus équilibrée en s'appuyant sur les politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme, mais également des équipements et services portées par les communes et le PETR. Du fait de leur échelle d'action, elles peuvent agir sur la répartition des besoins en logements et les équipements/services dans une optique de renforcement de l'armature territoriale et de régulation des concurrences.

Ainsi, le SCoT du Pays de Brie et Champagne souhaite répondre aux besoins des habitants en renforçant son armature territoriale par les choix suivants :

#### ➤ **Conforter l'offre de service et d'équipements autour de l'armature pour assurer un maillage et une accessibilité performante**

Le SCoT crée les conditions optimales et pose les règles du jeu de l'équilibre du territoire. Il doit permettre que les services soient accessibles partout et à tous. Pour cela, il décline des principes d'organisation et de structuration : c'est l'armature territoriale qui, pour poursuivre l'analogie avec un système vivant, constitue le squelette du territoire :

- Des **centralités historiques**, locomotives du territoire en matière d'habitat, d'emplois et de services. Leur rayonnement est nécessaire au développement équilibré et maîtrisé d'une grande partie du territoire. Ces pôles doivent permettre l'équilibre des fonctions du territoire et la mise en réseau avec les autres polarités identifiées. Le rayonnement actuel et futur de ces communes permet d'apporter un niveau d'équipements et de services utiles à l'ensemble du bassin de vie correspondant. Elles présentent les concentrations d'emplois les plus fortes du bassin.

- Des **pôles relais de services**. Ces communes rassemblent une diversité de fonctions urbaines : logements, équipements, services, commerces et sont des lieux de vie diversifiés et animés qui rayonnent sur les communes alentours. Le développement de ces communes est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT ;
- Des **pôles de proximité**. Ces communes affichent des identités et des enjeux spécifiques en matière de rayonnement de proximité. Ces pôles majoritairement résidentiels accueillent parfois un équipement scolaire, et un potentiel de services de proximité et/ou des zones artisanales ;
- Des **villages**, pour lesquels la vocation principale est résidentielle et pouvant accueillir ponctuellement de l'artisanat. Ces communes jouent un rôle amplifié dans la préservation de l'identité patrimoniale et paysagère du territoire. La vitalité de ces communes se doit d'être préservée en y autorisant un développement adapté à leur typologie.

L'ensemble de ces centralités constitue le système d'organisation globale du Pays de Brie et Champagne.

#### ➤ **Répondre aux besoins en logements de la population actuelle et à venir**

Le développement de l'offre en logements du Pays de Brie et Champagne doit permettre de répondre aux besoins des ménages installés comme ceux des populations nouvelles. Ces besoins s'inscrivent dans une perspective démographique réaliste, proche des tendances observées et qui s'appuient sur un nouveau modèle de développement, plus sobre, plus résilient et renforçant la qualité de vie des habitants pour relancer une dynamique de création d'emplois et l'attractivité du territoire.

Les besoins en logements sont ainsi estimés sur la base d'un scénario démographique de maintien de la population dans un premier temps puis d'accueil d'une croissance démographique de l'ordre de +0,3%/ an sur le second temps du SCoT. Le calcul des besoins en logements s'appuie par ailleurs sur les dynamiques de desserrement des ménages observées sur la période précédente, sur le phénomène de décohabitation observée mais également sur la proposition d'une offre de logements plus adaptée aux attentes actuelles en termes de typologie mais aussi d'impact environnemental et énergétique. Le diagnostic a mis en exergue le fait que l'essentiel des besoins à venir sera lié à ce phénomène.

#### ➤ **Répondre aux besoins en logement en s'appuyant sur les potentiels existants et en renforçant l'armature**

Le Pays de Brie et Champagne a fait le choix de définir des mécanismes de régulation qui assurent un meilleur équilibre et une plus grande équité entre territoires.

Le rôle de l'armature territoriale est ainsi affirmé. Le SCoT souhaite mettre en lumière les qualités de l'organisation territoriale multipolaire, structurée par des pôles qui entretiennent entre eux des liens et des complémentarités. Le SCoT souhaite donc renforcer l'attractivité des polarités en y priorisant le développement résidentiel, notamment par la mobilisation du potentiel existant (résorption de la vacance, dents



creuses, requalification...), de limiter (mais ne pas interdire) le recours à la construction de logements en extension urbaine.

Ces objectifs sont fixés par polarités et par EPCI dans une perspective de renforcement de l'armature territoriale et en s'appuyant sur l'existant (vacance, renouvellement urbain). Par principe de subsidiarité, les communes déclineront ces éléments à travers leur document d'urbanisme local.

Le choix des objectifs en termes de logement, plutôt que de superficie foncière, résulte de la volonté de suivre et d'évaluer cet objectif de manière distincte de la consommation foncière et de laisser plus de subsidiarité aux territoires pour mettre en œuvre un véritable urbanisme de projet. Cela impliquera pour les communes de tendre vers les objectifs de logements inscrits au SCoT à travers une enveloppe foncière « dédiée » mais les densités devront être respectées à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de la commune et non pas forcément à l'échelle de chacune des opérations prises individuellement.

➤ **Développer une offre diversifiée en logement favorisant les parcours résidentiels et répondant à la demande sociale**

Le SCoT fait le choix de répondre aux besoins en logement en s'appuyant prioritairement sur les potentialités existantes (vacances, dents creuses, friches), mais également qui soit plus qualitative et diversifiée afin de favoriser les parcours résidentiels sur tous les territoires. La priorité doit être mise sur la reconquête urbaine et la requalification du parc de logements existant.

Les orientations du PAS affirment ainsi la volonté de renouveler l'offre de logement, afin de répondre aux enjeux du vieillissement et de permettre aux habitants d'opérer des choix résidentiels non contraints pour l'ensemble des typologies de ménage. Ainsi le SCoT souhaite assurer la diversité de la typologie et du statut d'occupation dans chaque territoire car la diversification de l'offre en logement est difficile à mettre en œuvre et ce malgré le développement de politiques locales de l'habitat. Le SCoT souhaite freiner cette spécialisation géographique des résidences principales afin de permettre des parcours résidentiels complets sur l'ensemble des composantes territoriales du Pays de Brie et Champagne.

Porteur des enjeux en termes de sobriété foncière et de revitalisation, le SCoT donne la également priorité à l'existant pour répondre aux besoins futurs en logement. L'existant signifie de pouvoir mobiliser le potentiel déjà construit (parc de logements existant), qu'il soit vacant ou à requalifier/reconstruire de manière à revitaliser les centres- villes/ centres-bourgs, à limiter l'extension urbaine et à optimiser les investissements (réseaux, transports, équipements).

D'autre part, la sobriété énergétique des logements est un enjeu majeur pour réduire l'émission de gaz à effet de serre dans un contexte de changement climatique ; et un enjeu social dans un contexte de renchérissement du coût des énergies. Le SCoT entend hiérarchiser l'action publique pour répondre à l'urgence qui est de s'attaquer à ces logements énergivores.

## Calcul des besoins en logement :

Au niveau quantitatif, les calculs permettant de définir les besoins de logements sont basés sur l'hypothèse de croissance démographique retenue lors du choix du scénario de développement. Ils intègrent à la fois la demande résultant de la décohabitation des ménages, celle qui est liée à l'accueil de nouveaux habitants et les besoins en renouvellement du parc. Pour répondre à ces besoins, définis à l'échelle intercommunal, pourront être mobilisés plusieurs leviers : la production de logements neufs, mais également la remise sur le marché de logements vacants.

### Le calcul s'effectue sur la base d'une évaluation de 3 phénomènes :

- Le desserrement des ménages, appelé aussi décohabitation

Principal moteur des besoins en logement pour les 20 prochaines années le desserrement des ménages est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation (séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes). Ainsi, à population constante, le nombre de ménages va augmenter. Il faut donc produire de nouveaux logements pour garder une population stable, c'est le « point mort ».

- Le renouvellement du parc de logements

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements, correspondent aux logements qu'il sera nécessaire de produire pour remplacer le parc ancien et vétuste, les logements qui seront démolis ou qui changeront d'affectation.

- Les besoins liés à la croissance de la population.

Le scénario de croissance retenu implique des besoins en logements pour l'accueil de population nouvelle (migration et naissances).

**Au regard du nombre des éléments ci- avant et en comparaison avec la période durant laquelle le territoire accueillait de nouveaux habitants l'objectif fixé est de permettre la construction d'environ 60/65 logements par an sur les 96 communes que comporte le territoire.**

Dans le cadre du SCoT du Pays de Brie et Champagne, la déclinaison en matière de logements a été la suivante :

Le scénario de développement et plus particulièrement la définition du besoin en logements se décompose en deux parties :

- (1) Le nombre de logements à construire pour maintenir la population (« point mort » de la construction) ;
- (2) Le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique calculé via le principe du point mort et sur des hypothèses de variations du parc existants et de la typologie des ménages.

*La définition du point mort :*

Le point mort (ou seuil d'équilibre) désigne le nombre de logements à mettre sur le marché pour assurer le maintien de la population du territoire sur une période donnée. Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

o *2 phénomènes qui conduisent à la production de logements :*

- Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux, activités de services). A l'inverse, des locaux d'activités ou commerciaux peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements réalisés par le phénomène de renouvellement du parc est calculé à partir de la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements sur une période donnée ;
- La diminution de la taille des ménages : Sur le territoire, comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux et le vieillissement de la population : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, ...

o *2 phénomènes qui font également varier le point mort :*

- La variation du parc de logements vacants : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet pas un « turn over » suffisant et entraîne généralement une augmentation des valeurs foncières et immobilières ;
- La variation des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif d'un point de vue touristique, ou voit sa population augmenter en haute saison.

### **Définition du point mort prospectif sur la période du SCoT :**

La temporalité retenue pour le SCoT est de 20 ans (2025-2045). La scénarisation a été réalisée au cours de la phase DOO via les données INSEE et SITADEL disponibles au moment de l'écriture des documents, soit courant 2024.

Une mise à jour a tout de même été effectuée avant l'approbation du SCoT afin d'avoir une visibilité avec le dernier recensement.

#### *Le renouvellement du parc de logement*

Le renouvellement du parc de logements est un phénomène normal et important au sein des villes et villages. En effet ce phénomène quantifie les mutations du parc de logements et son renouvellement à travers les opérations de démolition/reconstruction et de changement de destination. Le taux de renouvellement est généralement plus important dans les communes accueillant un parc de logements anciens important.

Sur le territoire le renouvellement est constaté entre 0 et 0,1%/an par an soit entre 10 et 20 logements remis sur le marché par un processus de renouvellement urbain.

Ce phénomène peut s'expliquer, soit par la reconversion d'ancien corps de ferme en logements, soit par la division d'un grand logement en plusieurs habitations ou le développement d'opérations de densification spontanée en diffus entraînant une mutation importante de la forme urbaine (divisions parcellaires, transformation de logements individuels en opérations plus immobilières denses, etc.).

En termes de projection, le SCoT pour les 20 prochaines années vise à un renouvellement de l'ordre de 0,05%, soit environ 10 logements/an dans la mesure où quelques opportunités existent encore en matière de renouvellement au sein du bâti ancien, et de changements de destinations potentiels.

#### *Le desserrement des ménages*

La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer sur le territoire, tout comme au niveau national.

Au regard du rythme du desserrement observé ces dernières années et de la dynamique plus récente, l'hypothèse d'une poursuite du phénomène de desserrement des ménages est définie pour les 20 prochaines années mais dans une proportion plus faible.

En effet, compte tenu de l'ambition des élus d'inverser la tendance démographique et d'accueillir des jeunes ménages, des actifs et à permettre aux décohabitants de se loger sur la commune, l'hypothèse d'une diminution du rythme de desserrement des ménages devrait vraisemblablement être amenée à se stabiliser au cours des prochaines années.

Les hypothèses définies dans le cadre de l'estimation des besoins en logements s'appuient donc sur ces analyses, avec une taille moyenne des ménages de 2,15 en 2022 et une taille des ménages estimée à 2,08 en 2035 et 2,05 en 2045, avec un rythme de diminution plus faible que la tendance observée ces dix dernières années (2,28 à 2,15 entre 2011 et 2022).

En conséquence, les hypothèses retenues pour le SCoT font état d'un besoin d'environ 43 logements par an jusqu'en 2035, puis environ 24 logements par an entre 2035 et 2045.

### *Variations des résidences secondaires et logements occasionnels*

Le taux de résidences secondaires a eu tendance ces dernières années à diminuer passant d'environ de 9% du parc en 2011 à environ 7,2% en 2022.

Dans l'objectif de maintenir un territoire attractif pour une destination de tourisme de passage/ tourisme vert, les élus s'attendent à voir pour ces prochaines années une faible variation du taux de résidences secondaires.

### *Variation du parc de logements vacants*

Le parc de logements vacants recensé sur le territoire a tendance à augmenter ces dernières passant d'environ 10% en 2011 à 11,9% en 2022. Un taux de vacance dit « structurel » se situe entre 5% et 7% du parc de logements et permet de répondre aux évolutions de la demande de logements. Le taux constaté sur le territoire est donc élevé et l'augmentation récente appelle à des interventions afin de remettre sur le marché certains de ces logements.

Les élus souhaitent intervenir et lutter contre la vacance des logements pour les prochaines années et affichent donc l'ambition de diminuer le taux dans les vingt prochaines années, autour d'hypothèses de sorties d'au moins 5 logements/an de la vacance.

### Synthèse du point mort prospectif

La somme des hypothèses définies sur les 4 phénomènes mentionnés ci-dessus permet de définir le point mort prospectif c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir la population du territoire sur la période SCoT.

	Hypothèses retenues pour l'estimation du point mort prospectif 2025-2035	Hypothèses retenues pour l'estimation du point mort prospectif 2035-2045
Renouvellement du parc	10/an	10/an
Evolution de la taille moyenne des ménages	43/an	24/an
Evolution des logements vacants	-5/an	-5/an
Evolution des résidences secondaires	3/an	-1/an
Point mort	50/an	28/an

**Calcul du nombre de logements nécessaires à la croissance démographique** calculé via le principe du point mort et sur des hypothèses de variations du parc existants et de la typologie des ménages.

Comme vu précédemment les élus ont opté pour un phasage de la croissance démographique :

- Une première phase, d'accueil de population durant laquelle les efforts du territoire permettent d'enrayer la perte de population et de la stabiliser. Soit une croissance démographique de l'ordre de 0% estimée.
- Une deuxième phase du SCoT qui permettra au territoire d'accueillir de manière plus forte de nouveaux habitants. Une croissance démographique de l'ordre de 0,3% par an est ainsi estimée, soit un gain d'environ 100 habitants par an.

Ce phasage entraîne ainsi un nombre de logements à construire en complément du nombre de logements lié au point mort vu précédemment.

Pour la première phase du SCoT, la croissance démographique étant de 0%/an cette dernière n'entraîne pas de construction supplémentaire.

En revanche, pour la deuxième phase la croissance démographique de l'ordre de 0,3%/an entraîne un besoin d'environ 50 logements/ an en complément des logements du point mort.

**En synthèse :**

- La première période du SCoT (2025-2035) occasionne un besoin moyen d'environ 50 logements par an ;
- La deuxième période du SCoT (2035-2045) occasionne un besoin d'environ 78 logements par an

Soit un besoin moyen en logements sur la période 2025-2045 d'environ 60/65 logements par an.

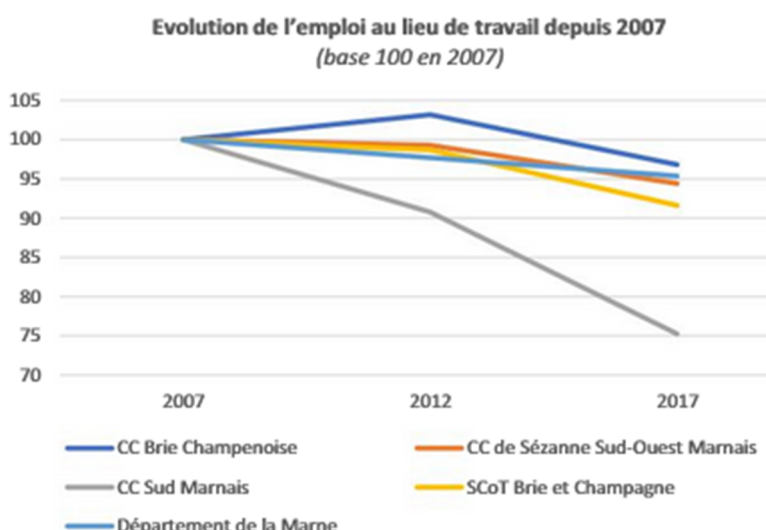


## Le choix de répondre aux besoins économiques, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et de qualité urbaine, paysagère et écologique

### Les enjeux :

Le rebond économique attendu après la crise de 2008 a été moins important qu'envisagé, les perspectives économiques n'ont pas été suivies.

Ainsi, un « essoufflement économique » du territoire a pu être constaté avec une dynamique de création d'emplois inférieure à celle programmée (ce constat se fait aujourd'hui à l'échelle de tous les territoires).



Partant de ce constat, le SCoT souhaite donner une certaine priorité au développement de l'activité et de l'emploi, préalables essentiels au maintien d'une dynamique d'attractivité démographique. Concomitamment à ces dynamiques, le développement spatial de l'économie s'est effectué sur un mode de développement encore largement extensif. Ainsi, sur les deux précédentes décennies, le foncier économique a majoritairement été utilisé pour maintenir le niveau d'activité mais sans production nette d'emplois

Or les objectifs de sobriété foncière fixés à l'échelle nationale (puis régionale dans le cadre du SRADDET) doivent être pris en compte dans les futurs documents d'urbanisme et fixent comme objectif la réduction de moitié la consommation foncière par rapport à la décennie écoulée. Ainsi des choix doivent être opérés dans le SCoT pour définir des principes communs permettant à chacun d'optimiser de façon intelligente et coordonnée le foncier économique.

Les besoins exprimés par les entreprises aujourd'hui sont révélateurs des contradictions de plus en plus fortes auxquelles le SCoT doit faire face :

- Un dynamisme économique à retrouver mais des transitions (industrielles, numériques, environnementales et organisationnelles) qui s'imposent plus que jamais aux acteurs du développement économique, engagés eux aussi dans ce processus vers une économie bas carbone, dans des démarches RSE, dans le retour de circuits courts. Faisant apparaître des besoins sur des types de foncier et de l'immobilier auquel le territoire ne peut plus répondre (grands tènements + petites surfaces pour artisanat notamment).
- Un cadre de plus en plus contraint avec l'impératif de réduction de la consommation d'espace et des exigences citoyennes de plus en plus fortes, mais,

en parallèle, des besoins constants en foncier pour le développement des entreprises et le déploiement de nouvelles filières.

Dans ce contexte, l'enjeu de la perpétuation d'une dynamique économique durable est clé. Par ailleurs, afin de rappeler et de se faire fort de la vocation agricole sur le territoire, l'objectif est aussi de conforter les activités existantes et de renouveler les filières agricoles dans un objectif de renforcement de l'autonomie alimentaire du territoire.

Enfin, le Pays de Brie et Champagne est également fort d'un attrait touristique aujourd'hui sous développé. Les élus souhaitent renforcer l'accueil touristique afin de faire évoluer le positionnement du territoire d'un territoire de halte à un véritable territoire de destination.

#### Les choix :

Le SCoT souhaite donner la priorité au développement de l'activité et de l'emploi, préalables essentiels au maintien de la dynamique d'attractivité démographique. Pour y parvenir il apparaît nécessaire de réussir l'exercice d'équilibre consistant à répondre aux besoins économiques des entreprises, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et de qualité urbaine, paysagère et écologique.

L'ambition affichée par le SCoT tend à intégrer les dynamiques à l'œuvre et potentiellement à venir en lien avec des projets sur le territoire et à sa proximité ; projets qui engendreront une dynamique sur l'emploi et l'attractivité démographique, à savoir :

- Projet d'un réacteur nucléaire à Nogent-sur-Seine avec création potentielle d'environ 500 emplois ;
- Projet d'usine de combustible nucléaire à Pont-sur-Seine ;
- Confortement de l'activité d'AXON Cable sur le territoire (acquisition récente de foncier sur le territoire dans le secteur de Montmirail) ;
- Extension de l'activité économique de PARMENTINE à Fère-Champenoise (environ 80 emplois supplémentaires) ;
- Proximité de l'Ile-de-France où la recherche de foncier est croissante et les liens de proximité facilités.

L'ambition territoriale vise à accentuer dans un premier temps le développement économique du territoire dans l'objectif de consolider l'emploi territorial et de conforter la population et son attrait pour le territoire pour les prochaines années.

Le territoire mise ainsi sur sa spécialisation industrielle forte, comme levier d'attractivité, le développement résidentiel découlant de la réussite de cette dynamique.

Aussi, cela nécessite de :

#### ➤ **Accompagner le développement économique par une offre foncière adaptée et consolider une vision commune du développement économique**

La qualité et la lisibilité de l'offre foncière et immobilière à vocation économique doit permettre de répondre aux attentes des acteurs économiques dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, paysagère et écologique.

Optimiser le foncier économique c'est, d'abord, installer la bonne activité au bon endroit c'est-à-dire penser la consommation de foncier économique selon les besoins et la nature des activités. Les zones d'activités doivent être réservées aux entreprises qui peuvent difficilement s'implanter ailleurs (ex. industrie, logistique...). Pour répondre aux besoins des entreprises, il y a nécessité de proposer des offres d'accueil attractives et structurées, souvent bien connectées aux différents réseaux et prenant appui sur des lieux concentrant des externalités positives. L'absence de stratégie, dictée par l'opportunisme n'est plus réaliste dans un contexte de sobriété foncière et où les finances des aménageurs publics sont de plus en plus contingentées. Il s'agit donc de pouvoir apporter une réponse foncière à plusieurs échelles :

- A l'échelle des grands projets économiques stratégique le choix a été fait de prévoir une réserve foncière spécifiques dédiées à l'accueil d'activités économiques d'intérêt stratégique et portées par l'ensemble des territoires. Les secteurs fléchés seront situés à proximité des grands axes de communication et bassins de population répondant aux besoins des filières concernées (présence d'infrastructures, accessibilité à la main d'œuvre...).
- A l'échelle du Pays de Brie et Champagne, le SCoT souhaite que soient précisées les stratégies d'accueil des activités économiques à l'échelle intercommunale sur la base d'une vision commune de répartition des besoins et d'optimisation du foncier, afin d'avoir une offre foncière plus lisible et mieux hiérarchisée. Dans un contexte de sobriété foncière, ces réflexions sont nécessaires pour éviter l'éclatement et la consommation de foncier inutile dans des secteurs moins pertinents économiquement.

Face à la rareté du foncier, le SCoT souhaite voir ces réflexions traduites et coordonnées localement car il faut éviter autant que possible de dupliquer des offres identiques entre territoires voisins ; autoriser les extensions de zones d'activités dans les espaces géographiques où la demande est la plus forte.

Concernant le volet agricole, afin de protéger au mieux les terres agricoles, le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation de foncier agricole par rapport à la dynamique passée. Cette enveloppe agricole identifiée doit permettre d'éviter le morcellement, l'enclavement voire la fragmentation des espaces agricoles en limitant la pression urbaine. De même, afin d'assurer la protection des exploitations et leur développement, la fonctionnalité des exploitations agricoles (foncier, bâtiment d'exploitation et bâtiment d'habitation) doit être maintenue. Pour les exploitations agricoles situées dans les espaces périurbains, des enjeux spécifiques seront pris en compte. Les circulations des engins agricoles doivent être facilitées par la préservation des cheminements. Le traitement des franges entre espaces agricoles et espaces urbains doit également être prévu dans les nouvelles opérations urbaines afin de faciliter la vie en commun. Ces éléments mis bout à bout concourent à une protection forte de l'agriculture sur l'ensemble du territoire du Pays de Brie et Champagne.

En rapport au développement touristique attendu, le SCoT se donne pour ambition de capitaliser sur un positionnement touristique différenciant, permettant de mettre en valeur les atouts du territoire, et particulièrement son offre patrimoniale et de plein air. Il

s'agit de proposer une expérience globale différenciante au travers d'un positionnement sur le tourisme vert. Ainsi, en lien avec le développement économique/ commercial affiché dans le projet il s'agira de garantir la possibilité de réaliser des aménagements touristiques légers.

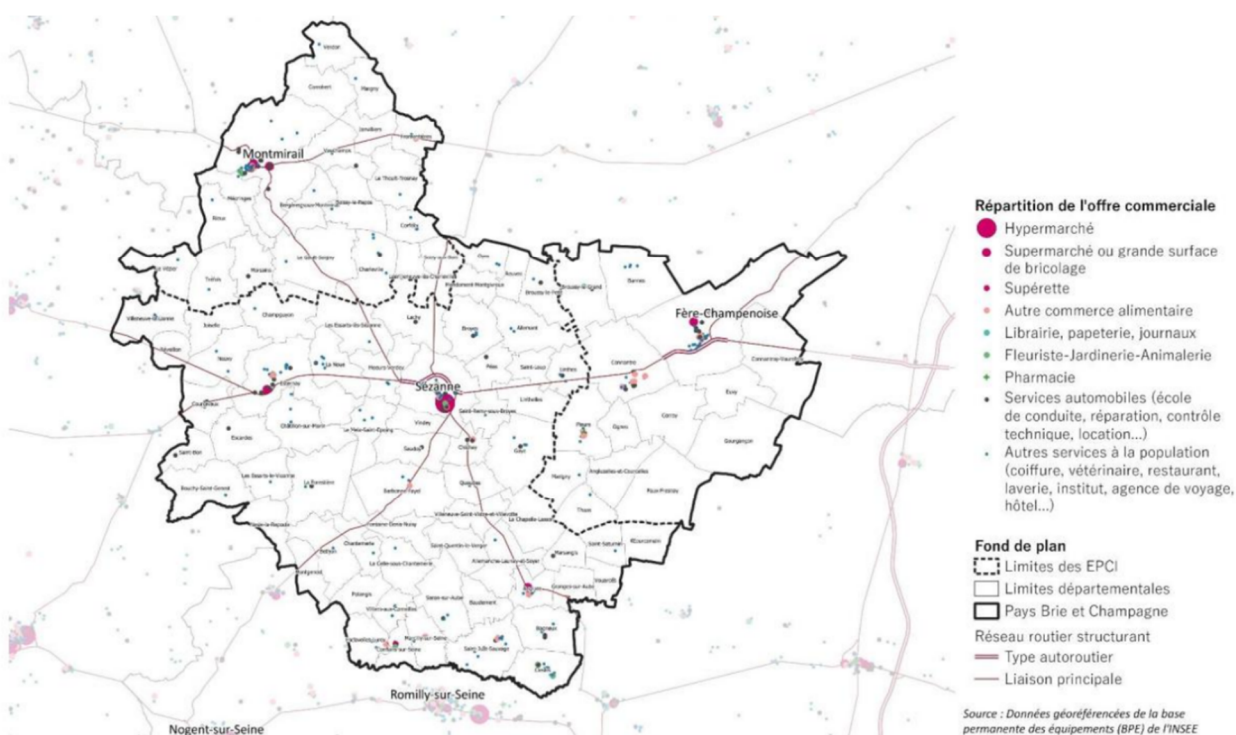
## Le choix d'accompagner la transformation du modèle commercial : priorité aux centralités et à la requalification des zones existantes

### Les enjeux :

L'armature commerciale est équilibrée et structurée par des pôles commerciaux complémentaires qui répondent aux besoins et rayonnent sur des bassins de vie. Cette armature commerciale équilibrée cache cependant des dynamiques et potentielles concurrences entre espaces qui à terme pourrait fragiliser les équilibres territoriaux et l'armature territoriale dans son entièreté.

Ainsi les signes de fragilité du commerce physique, notamment dans les polarités commerciales et les centralités urbaines, semblent impacter fortement ces espaces. Ces centralités commerciales sont souvent concurrencées par un commerce de périphérie très accessible et diversifié mais surtout par le développement du commerce en ligne et les dynamiques de marchés qui fragilise l'offre commerciale historique de ces espaces.

Si le commerce de périphérie ne présente pas, pour l'instant, de forts signes de fragilisation, il s'inscrit dans une tendance lourde de mutation passée et à venir, notamment du côté des hypermarchés/ supermarchés. Ces mutations sont liées à la modification des modes de consommation mais également au contexte législatif incitant à la sobriété foncière (loi climat & résilience). Les acteurs du grand commerce modifient leurs stratégies de développement avec les effets induits que cela pourrait engendrer sur l'équilibre commercial du territoire.



Organisation commerciale du Pays de Brie et Champagne

### Les choix :

Face à ce constat, et pour éviter une fragilisation de cette armature commerciale et accompagner la mutation du commerce, le SCoT du Pays de Brie et Champagne se fixe pour objectif de :

➤ **Maîtriser la consommation foncière des zones commerciales en stoppant la création de nouvelles zones périphériques**

Le SCoT fait le choix de ne pas prévoir la création de nouvelles zones commerciales de périphérie, car il n'y a pas de besoins en la matière.

Le développement des zones commerciales existantes s'inscrit surtout dans une dynamique d'extension/ transformation. Le SCoT fait donc le choix d'accompagner la requalification des zones existantes plutôt que de prévoir des extensions importantes ou des créations de zones commerciales. Les commerces de petites surfaces situés au cœur des centres-villes et centres-bourgs se doivent d'être maintenus et renforcés dans une logique de multifonctionnalité des pôles de vie.

➤ **Organiser l'offre commerciale au profit des centralités**

Il s'agit de privilégier le développement de l'offre commerciale dans les centralités des polarités identifiées, afin d'offrir une alternative solide aux commerces de périphérie. S'il ne faut pas opposer les deux, qui sont complémentaires, la volonté de recentrer l'offre commerciale au plus près des lieux de vie des habitants du Pays de Brie et Champagne est privilégiée par le projet du SCoT.

➤ **Mieux encadrer le commerce de flux**

Le SCoT souhaite éviter l'installation de commerces hors des localisations préférentielles (centralités et SIP) dont la localisation est dictée par le captage de flux motorisés. Cette logique d'implantation tend à désertifier le commerce en centre-ville, tout en engendrant de nouveaux flux ; et rend finalement le commerce difficile d'accès pour la population captive des transports.



## **Le choix d'organiser une offre de service minimale accessible rapidement**

### Les enjeux :

L'offre de service de la vie courante est bien corrélée à la densité de population, elle s'appuie sur une armature territoriale équilibrée. Excepté pour certaines parties plus isolées du territoire et des franges plus éloignées, l'offre en services et équipements de la vie courante bénéficie donc d'une bonne accessibilité. Malgré tout cette offre reste insatisfaisante pour certaines typologies de services ou certains espaces les moins desservis, en lien avec les problématiques de mobilité.

### Les choix :

Le SCoT affirme sa volonté de soutenir la vitalité des territoires en organisant une offre minimale de service rapidement accessible. Ceci suppose implicitement la construction de nouveaux équilibres territoriaux reposant eux-mêmes sur de nouvelles solidarités garantissant la complémentarité souhaitée entre les territoires les plus ruraux et les bourgs structurants.

Ce choix repose également sur le concept de proximité qui nécessite de porter une attention particulière à l'accessibilité aux services et aux équipements. Ceci passe à la fois par la répartition organisée et hiérarchisée de ces services, qui s'appuie sur l'armature, et par leur conception qui devra être innovante, en particulier pour le maintien des services publics en milieu rural.

Le SCoT pose ainsi des principes d'aménagement et d'urbanisme qui doivent permettre la mise en place des conditions de cette proximité :

- Une répartition équilibrée du développement selon le niveau d'armature permet de renforcer le poids de cette armature pour éviter la dispersion des fonctions au sein du territoire. De manière à minimiser les distances de déplacements, à optimiser l'accès aux équipements, le SCoT localise préférentiellement dans ces centralités les équipements publics et privés selon le niveau de l'armature.
- Privilégier des choix d'implantation dans le tissu urbain plutôt qu'en extension afin de réduire les distances que doivent parcourir les usagers, en desservant cet équipement par les modes actifs et en veillant à ce qu'ils soient facilement accessible grâce aux éventuels outils de mobilité qui seraient déployés.

Le choix de localiser les équipements dans une logique de proximité, au plus près des usagers, est également guidé par la volonté de créer des synergies avec le commerce de proximité, la qualité des espaces publics, la vie associative, la présence d'un patrimoine, etc. Autant de facteurs d'animation urbaine dont la proximité peut favoriser les initiatives locales et contribuer à la qualité de vie.

## **Le choix de favoriser les coopérations en matière de mobilité pour améliorer l'accessibilité du territoire et construire une mobilité durable**

La mobilité est un critère déterminant dans le choix d'installation des entreprises et des ménages. Entre la hausse du coût des énergies fossiles et la nécessité d'engager une trajectoire neutre en carbone, le projet collectif concernant les mobilités est essentiel, les transports faisant partie des principaux postes émetteur de gaz à effet de serre du territoire. Une partie de la réponse réside dans le renforcement de l'armature territoriale et le déploiement d'une offre alternative au véhicule personnel. La localisation de l'emploi et les nouveaux modes de travail à distance constituent un des axes de cette transition, tout comme le changement des habitudes.

La dépendance des ménages à l'automobile est toujours aussi prégnante, notamment sur de très courtes distances et ce malgré un élargissement de l'éventail des possibilités.

### Les choix :

Les enjeux environnementaux et sociétaux autour des mobilités sont forts, le SCoT en tant que document de planification s'inscrit dans la volonté de construire un système de mobilité durable, vecteur d'attractivité et offrant une alternative crédible et compétitive à l'usage de la voiture individuelle.

Il fait le choix d'une organisation territoriale structurée sur l'armature en renforçant les polarités. En priorisant le développement au sein de l'existant, en œuvrant pour une offre en service de proximité rapidement accessible, les orientations et objectifs doivent permettre de limiter l'usage de la voiture individuelle pour les besoins du quotidien et renforcer les conditions nécessaires au renforcement de la demande pour les modes de transport collectif. Le SCoT souhaite également favoriser les coopérations entre territoires et acteurs de la mobilité au service de la cohérence et de la continuité des offres de mobilité pour faciliter l'intermodalité.

Ces choix répondent aux enjeux environnementaux et sociaux par leurs incidences sur la qualité de l'air, le changement climatique, les nuisances sonores et les impacts positifs sur le pouvoir d'achat de la population et le désenclavement des territoires.

### **➤ Permettre à tous de se déplacer dans de meilleures conditions à moindre coût et en réduisant l'usage de la voiture individuelle**

Les principes de développement urbain que pose le SCoT en matière regroupement des services et des fonctions, couplées à la volonté de maintien de la multipolarité, permet de travailler à la limitation du besoin en déplacements, même si le recours à la voiture individuelle reste dominant.

Le SCoT encourage également le développement d'infrastructures permettant le développement de nouveaux usages tels que le covoiturage, l'autopartage, les parkings relais qui peuvent participer à la diminution collective de l'usage de l'automobile voir au rabattement vers des modes de transport collectif.

## **Le choix d'améliorer la qualité de vie, au service de la santé et du bien-être des habitants**

Tous les territoires doivent faire face aux risques de dégradation des conditions de vie et de santé de leurs habitants dans un contexte d'allongement de l'espérance de vie et de vieillissement de la population. Ce risque de dégradation est multifactoriel et multidimensionnel, il résulte notamment :

- Du changement climatique qui amplifie les risques naturels et sanitaires, dégrade les écosystèmes et les paysages.
- De nos modes de développement basés sur l'artificialisation et l'étalement urbain et qui dégradent les espaces naturels, agricoles et les paysages, principaux leviers de résilience face au changement climatique.

Dans ce contexte, le SCoT définit des orientations visant à améliorer la qualité de vie au quotidien et la santé de ces habitants par des choix d'aménagement durables qui prennent en compte les enjeux climatiques et environnementaux. Le Pays de Brie et Champagne fait ainsi le choix de protéger la biodiversité pour garantir la préservation de ses services environnementaux, elle fait également le choix d'un urbanisme du réemploi et maîtrisé qui tient compte des territoires et de leurs spécificités, et souhaite la mise en œuvre d'une qualité renforcée des aménagements qui puisse répondre aux enjeux de mobilité, environnementaux et climatiques. Elle pose également les conditions d'une organisation territoriale qui doit permettre de garantir l'accès rapide à une offre minimale en équipements et en services à l'ensemble de la population du territoire.

### Les enjeux :

La limitation des extensions urbaines et la nécessité de compacité ne sont qu'une partie d'une stratégie globale qui consiste d'abord et avant tout à privilégier le développement au sein des espaces urbanisés. Le recyclage urbain devient progressivement la norme du développement (trajectoire ZAN), posant les questions de :

- La qualité et de l'insertion de nouvelles opérations dans les tissus urbains existant.
- L'arbitrage entre les espaces de respiration (nature en ville) et la réponse aux besoins de développement du territoire au sein des tissus constitués.

Pour répondre à ces enjeux le SCoT fait le choix de donner la priorité au renouvellement urbain et à la résorption de la vacance, dans un cadre réfléchi qui tient compte des enjeux d'insertion urbaine spécifique à chaque situation, de végétalisation des villes et de fonctionnalité dans les tissus urbains. Ceci nécessitera la mise en œuvre de solutions faisant preuve d'innovations et de créativité.

### Les choix :

- **Donner la priorité au renouvellement urbain et à la résorption de la vacance dans l'offre résidentielle**

Le réemploi/recyclage des zones urbaines existantes est clairement exprimé comme une priorité pour le SCoT, pour toutes les communes constituant le territoire, quelle que soit leur position au sein de l'armature territoriale. Cette orientation couvre plusieurs modes opératoires, du recyclage de friche, au comblement de dents creuses, à l'action

de mobilisation des logements vacants. Ce choix doit permettre de répondre aux enjeux de sobriété foncière.

Le réinvestissement des tissus urbains existants permettra de consolider l'armature et les polarités où se trouve l'offre de services, de commerce, rapprochant ainsi habitat, services, emplois et commerces dans une logique de proximité encourageant ainsi les mobilités actives ou l'usage des transports collectifs. Ces orientations sont donc gages d'une meilleure santé via la diminution des pollutions induites par un usage moindre des véhicules motorisés et l'augmentation de l'activité physique.

Les besoins en logements ont été calculés et proportionnés en lien avec les perspectives démographiques tout en tenant compte des évolutions sociétales impactant les besoins (dessalement des ménages) ainsi que les variations observées dans le parc de logements (évolution du parc de logements vacants, constructions neuves, variations des résidences secondaires, ...).

Des hypothèses de résorption de la vacance ont été intégrés lors de l'élaboration des scénarios même si ces derniers n'ont pas été intégrés au DOO du SCoT. Ce choix politique, s'explique notamment par l'hétérogénéité des situations présentées par les communes et la volonté de laisser la main sur ce sujet aux documents d'urbanisme locaux, plus à même de fixer des objectifs cohérents avec leurs spécificités et la réalité du potentiel mobilisable. Le SCoT fait de cette question une des priorités de sa mise en œuvre, avec un futur travail de recensement et de qualification des friches, de la vacance et des causes spécifiques.

La réponse au réinvestissement des tissus urbains doit être différenciée selon les communes. Les stratégies de renouvellement urbain doivent être calibrées au regard des enjeux locaux. Un taux de vacance équivalent entre deux territoires peut cacher une grande hétérogénéité des causes de cette dernière. De même, la densification des tissus urbains n'est pas possible partout, en raison de morphologies urbaines complexes qui peuvent parfois être à l'origine même de l'absence d'attractivité résidentielle.

D'autres tissus urbains plus lâches, économiques, pavillonnaires ou mixtes, sont en revanche amenés à muter et présentent des potentiels de densification importants pour répondre à des besoins résidentiels et économiques. Cette densification est souvent d'autant plus nécessaire qu'elle permet de maintenir voire renforcer le niveau d'équipements, de service, l'offre en transports collectifs etc...tout en limitant l'usage de foncier agricole et naturelle.

Le SCoT affirme donc que la réponse aux objectifs nécessaires de résorption de la vacance et d'optimisation et de compacité des modes de développement urbain ne peuvent s'effectuer qu'avec une stratégie et des réponses spécifiques à chaque situation/enjeu.

➤ **Dynamiser les centralités en trouvant un juste équilibre entre compacité, fonctionnalités urbaines et nature en ville**

Certaines centralités historiques mais également certains pôles relais de service peuvent présenter un ralentissement ou une perte d'attractivité résidentielle qui occasionne une dégradation du patrimoine bâti, et un éloignement des populations des

équipements, services, commerces présents dans ces secteurs qui peuvent être à l'origine d'une hausse des déplacements automobiles. Ces secteurs souffrent parfois d'une image moins réjouissante, en partie liée à leurs configurations urbaines peu adaptée aux modes de vie actuel (peu d'espaces de respiration, espaces publics dégradés), à des externalités négatives souvent prégnantes et un parc de logements anciens dont l'habitabilité, au regard des standards actuels, le rend difficilement compétitif par rapport au parc récent en particulier.

En conséquence, le SCoT a pour objectif de redonner à ces espaces urbains, une nouvelle attractivité, en trouvant l'équilibre, au sein des politiques de renouvellement urbain volontaristes, entre le levier logement (densification, compacité, résorption de la vacance) et le levier qualité urbaine (nature en ville, espace publics).

Dans la continuité des choix opérés précédemment, le SCoT affirme la nécessité à la fois d'y renouveler l'offre en logement en mobilisant la vacance mais également par des opérations plus larges de renouvellement urbain visant à repenser/réaménager les espaces. Il s'agit ici d'améliorer la fonctionnalité de ces espaces afin qu'ils puissent répondre aux enjeux d'habitabilité que pose le bâti ancien et à l'avenir le réchauffement climatique et le manque de végétation (nature en ville).

Certaines centralités présentent des configurations urbaines complexes difficilement mobilisables. Des morphologies peuvent être difficilement densifiées sans risque de créer des difficultés en termes d'usage et de compromettre l'identité paysagère et urbaine. Le SCoT encourage ainsi des solutions adaptées à la configuration urbaine de ces espaces et aux impératifs de maintien de la biodiversité et d'adaptation de la ville au changement climatique et aux modes de vie. Des réponses spécifiques doivent être trouvées, qui peuvent passer par :

- De la déconstruction voire de la dé-densification afin de redonner de la fonctionnalité, aménager des espaces de nature et des espaces publics. L'enjeu d'attractivité passe ainsi parfois par des opérations apportant plus de qualité urbaine à ces espaces centraux.
- Des formes urbaines innovantes, plus intégrées aux tissus urbains, les réponses ne peuvent-être amenées par des formes urbaines moins standardisées, comme cela a été le cas ces 40 dernières années.

Le SCoT souhaite que les politiques locales d'urbanisme s'emparent de cette question, pour réussir la transition vers un mode de développement urbain qui s'appuie essentiellement sur le recyclage/réemploi.

## **Le choix de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances**

### Les enjeux :

Le territoire du SCoT est concerné par plusieurs nuisances, risques et aléas qu'ils soient naturels ou anthropiques. Ceux-ci sont de plus en plus connus et mieux gérés mais la vulnérabilité du Pays de Brie et Champagne pourrait augmenter en lien avec une occurrence et une ampleur des aléas modifiés par le réchauffement climatique. La gestion des risques constitue donc un enjeu fort qui conditionne les possibilités de poursuite du

développement dans de nombreux secteurs du territoire. L'enjeu pour le SCoT est de prendre en compte ces risques et aléas, et d'orienter le développement territorial vers un modèle moins impactant pour les écosystèmes qui présentent des qualités en matière d'atténuation de ces aléas.

#### Les choix :

De par l'ensemble des choix effectués précédemment, notamment par ses principes de préservation et de restauration des fonctions des espaces naturels et agricoles, des caractéristiques fonctionnelles des cours d'eau, de sobriété foncière, de qualité environnementale des aménagements, le SCoT entend garantir le maintien du rôle d'atténuation que peuvent remplir ces espaces sur certains aléas.

#### ➤ **Veiller à la bonne qualité de l'air**

Préserver la qualité de l'air et de l'atmosphère permet d'aborder la question des émissions de gaz nocifs pour la santé et des gaz à effet de serre générés, notamment, par le transport routier, l'industrie et l'agriculture. Le SCoT pose ainsi des principes d'aménagement et d'urbanisme visant à limiter l'usage de l'automobile, à encourager les modes actifs pour les déplacements de proximité, à massifier le développement autour des transports collectif afin d'encourager leur usage.

D'autre part il accompagne la transition énergétique des activités industrielles polluantes et le déploiement de solutions EnR&R qui pourraient participer à l'amélioration de la qualité de l'air. Ainsi la mutualisation d'une partie des consommations foncières pour ce type de projet participe à l'objectif d'amélioration de la qualité de l'air. Pour ce faire le SCoT peut largement faire sien les éléments contenus dans le PCAET approuvé. D'autre part, les choix de préserver l'armature verte du territoire, de favoriser le développement de la nature en ville sont également guidés par cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air.

#### ➤ **Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques**

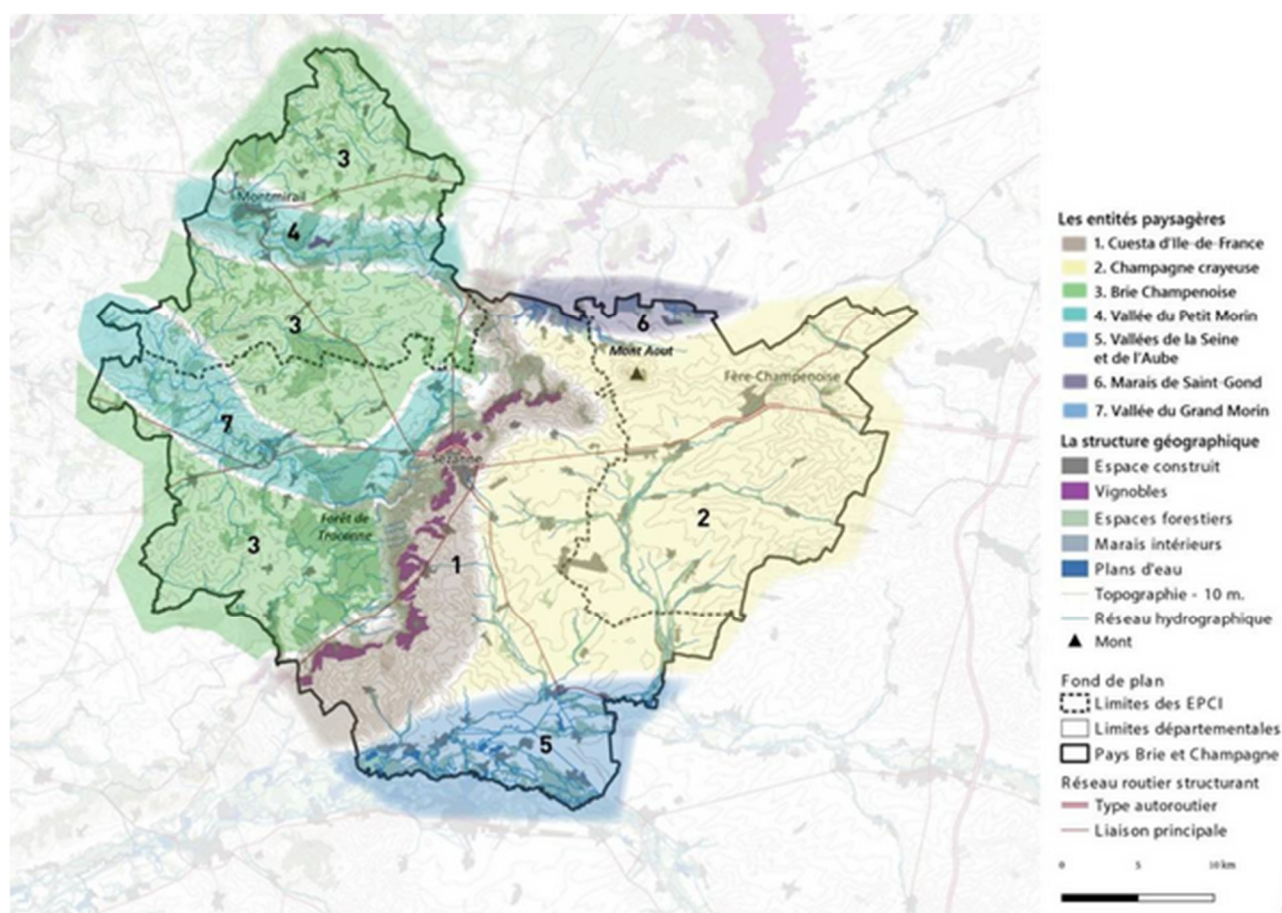
Le SCoT fait le choix d'intégrer la gestion des risques naturels et technologiques. Qu'ils soient relayés et bien intégrés dans les politiques publiques (faisant notamment l'objet de plans de prévention des risques) ou bien connus mais ne bénéficiant d'aucune réglementation spécifique établie.

Le SCoT s'inscrit ainsi dans le prolongement des orientations fondamentales des documents cadres et réglementaires en cours et souhaite que soit effectuée localement une amélioration de la connaissance des aléas non réglementés. Ces choix sont guidés par la volonté de minimiser le risque pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Et sur ce dernier point, de diminuer le coût des dommages provoqués pour les collectivités comme pour les ménages sinistrés. Ces enjeux de gestion des risques se recoupent avec les enjeux de continuités écologiques.

## Le choix de préserver et de valoriser les paysages comme bien commun, support de la biodiversité, de l'identité et de l'attractivité du territoire

### Les enjeux :

Le paysage est aujourd'hui au cœur des enjeux d'identité, de qualité de vie et d'attractivité des territoires. Il est également le reflet de la diversité culturelle, agricole et naturelle d'un espace. Le Pays de Brie et Champagne dispose d'une très grande diversité paysagère témoignant de la richesse de sa géographie, de ses milieux, de ses ressources et de son histoire (cf. cartographie ci-après des 5 entités paysagères identifiées). Mais cette dernière est menacée par un phénomène de banalisation liées aux pratiques, ainsi qu'aux modes de développement urbain qui privilégient le déploiement d'ensembles architecturaux homogènes, et monofonctionnels qui s'intègrent peu, voire nient la structure paysagère du territoire.





### Les choix :

#### ➤ **Protéger et valoriser le paysage pour préserver l'armature verte et la biodiversité**

Le SCoT fait le choix de lier les enjeux de préservation des paysages et protection de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Les interrelations entre biodiversité et paysages sont essentielles et souvent liées, diversité des paysages est pour la plupart des cas synonyme de diversité de milieu et donc d'une plus grande biodiversité. La préservation de la diversité et de la qualité des paysages du Pays de Brie et Champagne offre ainsi les conditions du maintien de la biodiversité et de ses services écosystémiques (filtration des polluants, réduction des îlots de chaleur, à la maîtrise des inondations...), qui participent à la santé et à la qualité de vie.

Cette approche doit être appliquée à toute les échelles géographiques et des actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Cela englobe la gestion des cours d'eau, la planification spatiale de la trame verte et bleue, l'aménagements d'infrastructures, les projets de développement ou de rénovation urbaines jusqu'aux projets architecturaux d'échelle réduite.

#### ➤ **Investir dans des paysages de qualité, facteur d'identité et d'attractivité du territoire**

Au-delà de la dimension environnementale des paysages, ces derniers portent également une grande valeur symbolique et identitaire qui participent à une bonne compréhension et un attachement au territoire pour ses habitants et celles et ceux le fréquentant que ce soit pour des raisons professionnelles, touristiques, de transit ou autre. Ainsi le SCoT entend mieux protéger et valoriser ces paysages en identifiant ces grandes unités et en leur conférant des protections adaptées, mais également en relevant la valeur des patrimoines et paysages plus ordinaires.

# Explication des choix du document d'orientations et d'objectifs

## L'organisation de l'armature territoriale

Cette partie couvre le champ énoncé aux articles L141-4 à L141-14 du Code de l'Urbanisme relatif au Document d'Orientations et d'Objectifs : Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. Le premier volet du DOO rassemble les grands principes et orientations visant à renforcer l'organisation du territoire. Ces orientations :

- Ont vocation à répondre à l'ambition d'équilibre et de complémentarité ;
- Sont destinées à favoriser le renforcement de l'armature, suivant les objectifs définis par l'orientation 1.2 du PAS « Organiser un développement favorable à un maintien/renforcement des différents équilibres » ;
- Se regroupent autour de la définition de l'armature territoriale du rôle et de la responsabilité de ses échelons.

Tableau synthétique présentant l'articulation entre DOO et PAS

DOO		PAS	
L'armature urbaine, support d'une urbanisation cohérente		Organiser un développement favorable à un maintien/renforcement des différents équilibres	
L'organisation de l'armature territoriale	L'armature urbaine, support d'une urbanisation cohérente	1.2- Organiser un développement favorable à un maintien/renforcement des différents équilibres	Réaffirmer le rôle de l'armature territoriale en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire garant des équilibres et des proximités
			Conforter l'offre de services et d'équipements autour de l'armature pour assurer un maillage et une accessibilité performante

Ce premier volet traduit les choix du PAS qui réaffirme le rôle de l'armature territoriale en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire. Il donne des objectifs d'aménagement visant à consolider les polarités en fonction de l'appartenance à l'un des cinq échelons de cette armature.

Le DOO précise des objectifs en matière de structuration du territoire et de localisation future du développement qui doit consolider les polarités et conforter les logiques de bassin de vie. Il précise également les objectifs en matière d'implantation et d'organisation des services et des équipements que doivent suivre les politiques publiques. Ces objectifs de développement contingentés par le DOO s'inscrivent dans un souci de canaliser le développement urbain en priorité sur les différentes polarités tout en valorisant et en optimisant le foncier déjà utilisé, et en organisant prioritairement le développement au sein des centralités. Cet

objectif de priorisation du développement au sein des centralités répond à une nécessité de maintenir les équilibres actuels.

Ces objectifs ne signifient nullement que le développement résidentiel ou l'implantation d'équipements, d'emplois ou de commerces de proximité soit interdite dans les autres échelons. Cependant les réflexions doivent tenir compte des logiques de regroupement des services et de facilitation de leur accès.

Le DOO enjoint les communes à décliner cette armature dans les documents d'urbanisme et au sein de leurs politiques publiques, dans leurs globalités. Le DOO ne définit pas plus cette politique, laissant la charge aux communes de choisir les leviers qui leur semble les plus appropriés. D'autre part la plupart des volets thématiques définissent des objectifs et orientations qui visent à renforcer cette armature. Ils ont donc vocation à décliner plus précisément ces orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Le DOO décline les objectifs fixés par le SCoT en matière de services offerts à la population. Ils visent à pérenniser et compléter l'offre d'équipements et de services, de la structurer afin qu'elle soit accessible sur l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les polarités. Le lien avec l'armature est ici évident, cette dernière maillant de façon équilibrée le territoire et structure divers bassins de vie d'échelles locales. Il s'agit notamment d'offrir à une plus grande part des habitants un mode de vie moins dépendant du recours systématique à l'automobile, ou a minima de limiter les distances de déplacement pour accéder aux services de la vie courante. En outre, le DOO a la volonté de guider les besoins des communes en équipements ou services, en considérant la place de la commune dans l'armature territoriale et le niveau d'équipement attribué à chaque niveau de polarité.

Les équipements et services structurants, participent au rayonnement et à l'attractivité du territoire. Ils peuvent également avoir des effets importants sur l'organisation et les équilibres du territoire, occasionnant de nouvelles mobilités, des besoins nouveaux en termes de service et d'habitat voir économique.

### ➤ **Comment a été définie l'armature territoriale**

Le Pays de Brie et Champagne se caractérise par une armature territoriale héritée de son passé et donc en lien direct avec l'histoire de son urbanisation.

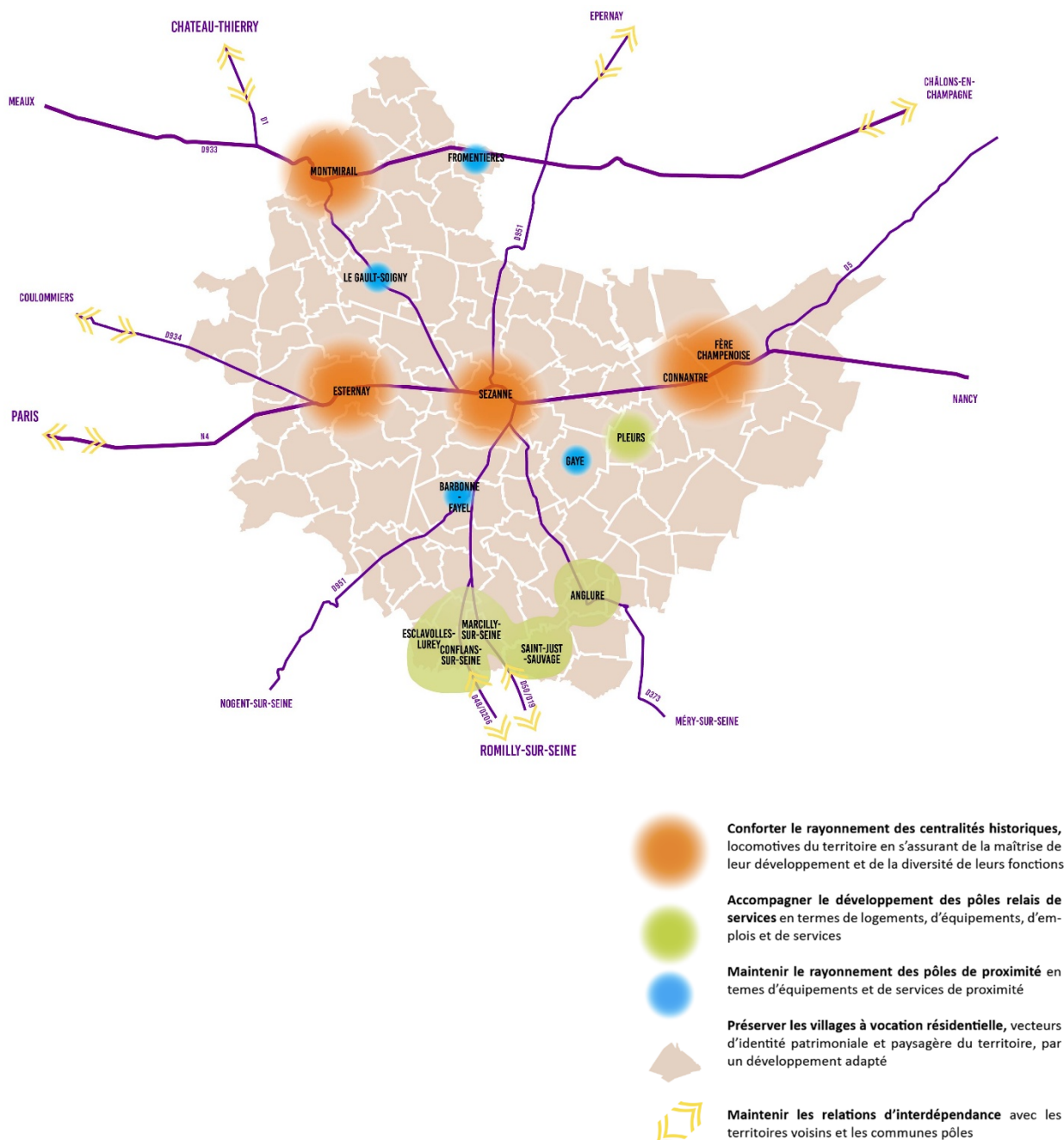
Sous l'effet des mobilités, des modes d'habiter et des pratiques de consommation, ce maillage polycentrique a cependant subi des transformations. Afin d'identifier ces dernières ainsi que les évolutions des différents niveaux d'armature, une analyse croisée de divers indicateurs a permis d'appréhender certains déséquilibres territoriaux et de mettre en évidence les dynamiques de l'armature territoriale, c'est-à-dire la géographie des pôles et des espaces qui structurent aujourd'hui le territoire. Pour cela, deux catégories d'indicateurs ont été mobilisées :

- Des indicateurs permettant de caractériser les niveaux d'armature : démographique (répartition, du peuplement, aires d'influence, densité), emplois (localisation de l'emploi salarié, répartition par secteur d'activités, poids des

emplois), équipements (équipements supérieurs, services de proximité, enseignement et administration), habitat (nombre de logements, part des logements aidés, etc.), mobilité (niveau de la desserte en TC, trafic routier et taux de motorisation).

- Des indicateurs sur les échanges et les relations entre les territoires : les migrations domicile-travail, les migrations résidentielles, les zones de chalandise et l'accessibilité (temps d'accès en voiture).

Ajouté à ces éléments statistiques les échanges avec les élus et partenaires du territoire ont permis de se positionner sur l'armature d'aujourd'hui et sur celle souhaitée pour demain.



## Les objectifs de sobriété foncière

Cette partie couvre le champ de l'objectif numéro 1° énoncé à l'article L141-10 : Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique

Le second volet du DOO (Les grands équilibres de l'urbanisation) précise les grands principes et objectifs de la sobriété foncière dans une recherche permanente d'optimisation de l'usage des sols et de limitation de leur consommation. Ainsi les orientations et objectifs du volet sobriété foncière :

- ont vocation à répondre à l'ambition d'engagement dans les transitions via le levier de la sobriété.
- sont destinés à permettre un développement équilibré du territoire et des différents espaces qui le composent dans un principe de gestion économe du sol. Les problématiques liées à la sobriété foncière comportent une dimension fortement transversale qui les relie à la mobilité, à l'habitat, et l'aménagement.
- précisent ainsi les principes de la territorialisation et de la mutualisation des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière suivant les objectifs définis par l'orientation 1.2 du projet d'aménagement stratégique « Organiser un développement favorable à un maintien/renforcement des différents équilibres »

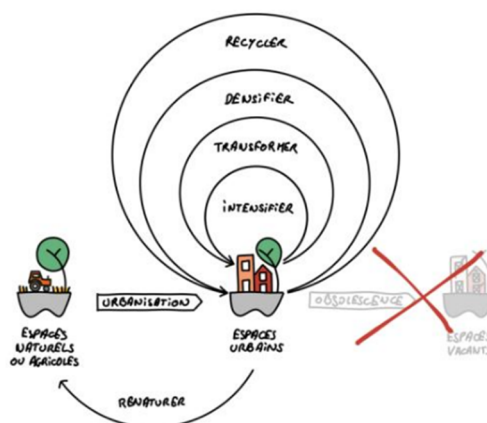


Tableau synthétique présentant l'articulation entre DOO et PAS

DOO		PAS	
Les grands équilibres de l'urbanisation		Construire un développement du territoire résilient et équilibré	
<b>Les objectifs de sobriété foncière</b>	Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux	<b>1. 2- Organiser un développement favorable à un maintien/renforcement des différents équilibres</b>	Réduire le rythme de l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans une trajectoire « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050
	Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale Rendre possible les grands projets d'équipements et de services Maintenir une agriculture durable		Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités territoriales

A l'échelle du Pays de Brie et Champagne, et selon les données issues du *Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023*, une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de 183,3 hectares sur la période 2011-2020 est à prendre en compte (soit une consommation moyenne annuelle de l'ordre de 18,3 hectares).

La limite de consommation foncière effective qui ne devra pas être dépassée d'ici 2031 est fixée aux alentours de 111 hectares. Sur les 110,8 hectares inscrits au SCoT il est à considérer qu'environ 42 hectares auront déjà été urbanisés sur la période 2021-2024 (chiffres théoriques remis par les services de l'Etat fin 2024 avec calculs sur la base des constats 2020-2022) ce qui laisse environ 70 hectares maximum pour la période 2025 à fin 2030 (soit 2031).

Cet objectif est compatible avec la règle 16 du SRADDET ainsi qu'avec l'enveloppe indiquée par la Région Grand Est dans le cadre de la modification SRADDET (en cours lors de l'arrêt du SCoT en avril 2025) avec intégration de la marge de 20% identifiée par la circulaire du 31 janvier 2024.

Le SCoT lors de son élaboration a fait preuve de plusieurs arbitrages pour réduire son incidence sur la consommation foncière engendrée par le projet. L'élaboration du SCoT, engagée depuis 2018 a dû intégrer la déclinaison de la loi Climat et Résilience, ainsi que les réflexions en cours au sein du SRADDET de la Région Grand Est. Le SCoT arrêté a ainsi intégré et anticipé les orientations prévues par le SRADDET sans attendre son arrêt dans l'objectif de ne pas retarder sa propre mise en œuvre. Il est également à noter que le territoire a constaté une consommation foncière d'environ 42 hectares entre 2021 et 2024, un nombre d'hectares venant en soustraction des potentiels envisagés jusqu'en 2031.

Au regard des délais d'intégration des mesures de la Loi Climat et Résilience au sein des documents d'urbanisme (février 2027 pour les SCoT et février 2028 pour les PLU) et des décrets de mises en œuvre du ZAN parus ces dernières années, la circulaire du 31 janvier 2024 laisse paraître la possibilité de mobilisation d'une marge de 20% supplémentaire afin d'assurer la compatibilité des documents avec l'objectif de sobriété foncière recherchée.

Le projet s'oriente bien vers un objectif fort de réduction de la consommation d'espaces et vers l'atteinte du ZAN à horizon 2050. Au regard des ambitions territoriales et des coups partis constatés au moment de l'arrêt du SCoT, la réduction de la consommation foncière sur la première période du SCoT s'oriente vers une réduction compatible avec les attentes réglementaires actuelles.

	Horizon 2031 2021-2030	Horizon 2045 2031-2045
Logements et équipements (Développement résidentiel)	54.3 ha	36.4 ha
Economie et commerces (ZAC et entreprises isolées, commerces en extension)	56.5 ha	17.5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>110.8 ha</b>	<b>53.9 ha</b>

Le choix du SCoT est donc ici de donner une place également répartie entre le développement économique et le développement résidentiel notamment lors de la période 1 (2021-2030). Le seul développement économique ne permet pas d'assurer une attractivité résidentielle et d'assurer la mise en œuvre de la transition énergétique pour être plus résilient. Ainsi, le Pays de Brie et Champagne fait le choix de passer par un renouvellement de l'offre en foncier économique, pour mieux répondre aux besoins des entreprises confrontées à des enjeux de transitions et d'offrir des opportunités pour plusieurs types d'opérateurs économiques.

De fait, il apparaît justifié de rééquilibrer la vocation de la consommation foncière au profit du développement résidentiel et de la transition énergétique mais sous conditions définies par le SCoT lors de la seconde période à partir de 2031.

Concernant le développement économique l'enveloppe correspond à environ 45 % de la consommation foncière envisagée d'ici 2045. La consommation foncière devra respecter la répartition par EPCI suivante :

EPCI	Surfaces totales des ZAE	Surface disponible dans les ZAE	Projets d'extension des ZAE	
			2021-2031	2031-2044
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
<b>TOTAL</b>	<b>240.8</b>	<b>36.3</b>	<b>51.5</b>	<b>15</b>

Une enveloppe de 7,5 hectares supplémentaires (5 hectares sur la première période et 2,5 hectares sur la seconde) vient compléter l'offre économique en cas de soin pour des entreprises isolées.

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.



	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)	

### ➤ Estimation des besoins pour l'enveloppe nécessaire

Un travail de recensement et de qualification opérationnelle et en termes d'artificialisation potentielle des disponibilités foncières des sites d'activités économiques a été mené auprès de chacun des EPCI. Ce travail n'est pas totalement exhaustif mais permet de disposer d'une première estimation de l'état de l'offre en foncier économique. Cette dernière fait état d'environ 36,3 ha disponibles. Ce quota d'hectares identifié ne correspond pas à de la consommation foncière au sens où ces espaces sont déjà déclassés à ce jour.

Il est par ailleurs précisé qu'une première visibilité des friches du territoire a été analysée au sein du diagnostic territorial. Un travail d'identification complémentaire est programmé dans le cadre des activités du PETR pour la période 2025-2027, et pourra permettre d'appréhender et cibler certaines priorités territoriales lors de la mise en œuvre du SCoT.

Concernant l'enveloppe globale de la consommation/ artificialisation foncière, elle peut-être répartie à l'échelle des groupes de communes sur 2 périodes (2021-2030 et 2031-2045 à partir des besoins projetés (habitat/ équipements, économie et commerce) et modulée par la prise en compte de la consommation foncière de la dernière décennie. Ainsi chaque territoire dispose de son enveloppe foncière à ne pas dépasser et peut arbitrer localement les vocations à donner à ce foncier.

Plutôt que de partir sur une territorialisation uniquement fondée sur une réduction de la consommation foncière passée, le choix a été fait de construire une méthode s'appuyant en premier lieu sur les besoins projetés de chaque territoire, qualifiés lors d'échanges avec les élus locaux.

## ➤ Méthode détaillée de la territorialisation des objectifs limites de consommation foncière

Le DOO demande de traduire et décliner ces objectifs au sein des documents d'urbanisme afin que cette limite territorialisée et mutualisée ne soit pas dépassée. Ce travail doit être le résultat de la mise en œuvre d'une stratégie globale qui consiste d'abord et avant tout à privilégier le développement au sein des espaces urbanisés d'une part, et d'autre à rendre plus efficient l'aménagements d'espaces résidentiels et économique en travaillant sur des formes urbaines plus compactes. La stratégie est déclinée au sein principes et objectifs du DOO portant sur les conditions de maîtrise du développement résidentiel, sur les principes d'aménagement durable des ZAE et les conditions d'implantation des activités commerciales.

Des adaptations sont néanmoins possibles, en lien avec des contextes locaux très particuliers qui peuvent nécessiter d'adapter la limite de consommation finale. Le Pays de Brie et Champagne sera particulièrement attentif à ces ajustements et aux raisons les justifiant.

### Besoins projetés :



**Habitat et équipements :** Le besoin théorique est défini par une surface permettant d'accueillir environ 30 % des logements en densification sur certaines parties du territoire en tenant compte des objectifs de densités moyennes minimales définies dans le SCoT.



**Économie :** Le besoin théorique est défini par les disponibilités foncières du territoire et de la répartition au sein de chacune des ZAE à travers les 3 EPCI du territoire

Surface théorique liée aux besoins projetés des territoires (ha)

Ci- après les tableaux mis en place pour calculer le foncier théorique nécessaire à vocation habitat:

	Logts par an estimatif	Logts sur 10 ans (hors résidence) *	Dont dans tissu urbain *	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)		
					Collectif	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Maison de ville	Individuel
			30%	70%	10%	30%	60%	150	250	800
Centralités historiques	29,5	295	89	206,5	12	39	169	0,2	1,3	17,6
			30%	70%	0%	20%	80%	150	400	850
Pôles relais de services	9,0	90	27	63,0	0	13	50	0,0	0,7	5,6
			30%	70%	0%	10%	90%	150	400	1000
Pôles de proximité	4,8	48	14	33,6	0	3	30	0,0	0,3	3,9
			30%	70%	0%		100%	250		1200
Villages	25,8	269	81	188,3	0	0	188	0,0		28,9

Chiffres non opposables aux communes car ayant servi de base de calcul mais ayant fait l'objet d'arbitrages politiques par la suite (les données inscrites dans ce tableau ne sont pas celles déclinées dans le DOO mais permettent de montrer la logique suivie)

Le DOO détaille une répartition géographique des extensions d'urbanisation à vocation habitat/ équipement à l'échelle intercommunale de manière prescriptive.

	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
<b>Total</b>	<b>54,3 ha</b>	<b>25,6 ha</b>	<b>10.9 ha</b>	<b>90,8 ha</b>

*Obligation de respecter ces éléments à l'échelle des PLU pour les enveloppes urbanisables à vocation habitat/ équipement.*

Afin d'affiner la répartition de la production de logements et le foncier alloué, les élus ont souhaité décliner les objectifs par niveaux de polarités de l'armature territoriale, puis par secteurs géographiques en lien avec les périmètres des EPCI.

Au regard du large périmètre de la CC Sud-Ouest Marnais, un sous découpage en trois groupes de communes a été réalisé. Ce découpage a été organisé sur la base du découpage des trois anciennes communautés de communes existantes avant la fusion et création de la CCSOM. Ainsi, les trois groupes créés correspondent à la CC des Côteaux Sézannais, à la CC des Portes de Champagne et à la CC du Pays d'Anglure. Ce choix de découpage permet d'assurer une certaine cohérence dans la déclinaison des objectifs territoriaux, basé sur une logique de bassin de vie, avec pour chaque groupe, une organisation autour d'une polarité principale, pourvoyeuse d'emplois (avec la particularité pour le sud du territoire de s'articuler avec Romilly-sur-Seine, en dehors du périmètre du SCoT).

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

	<b>CCBC</b>	<b>CCSSOM 1</b>	<b>CCSSOM 2</b>	<b>CCSSOM 3</b>	<b>CCSM</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>14.7</b>	<b>12.2</b>	<b>7.4</b>	<b>8</b>

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

	<b>CCBC</b>	<b>CCSSOM 1</b>	<b>CCSSOM 2</b>	<b>CCSSOM 3</b>	<b>CCSM</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>5.4</b>	<b>8.8</b>	<b>4.6</b>	<b>3.2</b>	<b>3.6</b>

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

	<b>CCBC</b>	<b>CCSSOM 1</b>	<b>CCSSOM 2</b>	<b>CCSSOM 3</b>	<b>CCSM</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>2.7</b>	<b>2.4</b>	<b>2.3</b>	<b>1.6</b>	<b>1.9</b>

## Les orientations de la politique d'habitat et les conditions de qualité et de maîtrise du développement résidentiel

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ des objectifs 1°, 2° et 5° énoncés à l'article L 141-7 :

- 1° Objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;
- 5° Objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

La deuxième partie du DOO (chapitre 6 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat) rassemble les grands principes et orientations visant le développement équilibré de l'offre en logement et le renouvellement de l'habitat, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et d'adaptation/atténuation face au réchauffement climatique. Ainsi, les orientations et objectifs du volet habitat :

- ont vocation à répondre à l'ambition d'équilibre et de complémentarité, d'amélioration de la qualité de vie et d'engagement dans les transitions.
- déterminent les conditions et les objectifs de la répartition territoriale des besoins en logements, les objectifs de réhabilitation et de diversification du parc de logement et de résorption de la vacance, ainsi que les conditions de maîtrise du développement résidentiel dont découlent les objectifs de densités minimales

DOO			PAS	
Les grands équilibres de l'urbanisation			Construire un développement du territoire résilient et équilibré	
<b>Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat</b>	Les principes liés à la restructuration des espaces urbanisés	Prioriser le renouvellement urbain	<b>1.1 Maintenir les habitants sur le territoire et tendre vers une croissance retrouvée</b>	Une ambition démographique permettant de satisfaire aux exigences d'un territoire tout en assurant la préservation de la qualité du cadre paysager
		Recentrer les extensions de chaque commune		Une armature territoriale assumée pour un développement organisé et cohérent
		Rechercher une optimisation de l'occupation foncière		
		Maintenir des coupures d'urbanisation		
	Les orientations en matière de logement	Encadrer le développement résidentiel	<b>1.2 : Organiser un développement urbain favorable à un maintien/renforcement des différents équilibres</b>	Réinvestir les centres- villes et s'appuyer sur l'armature territoriale héritée pour permettre un développement résilient.  Réduire le rythme de consommation d'espaces
			<b>1.4 : Garantir une offre de logements diversifiée, attractive pour toutes les générations et peu consommatrice de nouveaux espaces</b>	Faciliter les parcours résidentiels et un habitat à faible impact environnemental

## Les besoins en logement et la territorialisation des objectifs

Le SCoT a pour objectif la production de l'ordre de 65 logements en moyenne annuelle. Cette production constitue un objectif annuel moyen sur laquelle le SCoT pourra être évalué lors de ses bilans. Les éclairages techniques justifiant des besoins et de la territorialisation qui sont inscrits au DOO peuvent être lus dans la partie portant sur la justification des choix du PAS : *Calcul des besoins en logement et principes de territorialisation (page 26)*.

Chacune des échelles de l'armature territoriale reçoit un objectif cible de production de logements pour une période de 20 ans (2025-2045), période correspondant aux projections et au scénario démographique retenu. Ce chiffre ne doit pas être considéré comme un seuil visant à réguler la construction neuve. Cette régulation doit se faire en lien avec les autres orientations du SCoT.

En outre, le DOO fixe comme objectif de répartir localement, au travers des stratégies locales de l'habitat ou documents d'urbanisme locaux, cette production en s'appuyant sur l'armature et ses objectifs de consolidation. Il convient de rééquilibrer cette répartition, en recentrant progressivement l'urbanisation sur les polarités du territoire.

Il s'agit ainsi de prioriser l'accueil de la part des logements prévus pour la croissance démographique dans les polarités. Ce principe vise à favoriser le développement de programmes de logements dans les secteurs du territoire les mieux dotés en services aux habitants.

Pour le reste il s'agit de maintenir les équilibres en place, afin que chaque commune puisse maintenir, voire développer sa population. D'autre part, en cohérence avec les orientations et objectifs concernant la sobriété foncière, cette nouvelle offre devra s'appuyer sur l'existant, c'est-à-dire s'inscrire dans des proportions plus ou moins importantes selon les secteurs en au sein des enveloppe urbaines déjà constituée et en mobilisant, autant que possible, les logements vacants, dents creuses et friches (30% en densification).

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

Les communes devront traduire localement leurs besoins et les répartir en s'inscrivant dans les objectifs de répartition du DOO présentés ci-avant. Afin d'encourager l'utilisation d'outils appropriés et de valoriser leur connaissance territoriale, le Pays de Brie et Champagne bénéficie de certaines latitudes pour décliner, voire adapter l'objectif proposé par le SCoT, en respectant plusieurs critères. Ces possibilités de modulations se justifient par la prise en compte des contextes locaux, mais devront être dûment justifiées et ne pas remettre en cause les orientations générales d'organisation de l'espace. Ces principes sont listés dans le DOO et portent sur des dynamiques démographique, d'emploi

---

<sup>2</sup> Voir annexe : groupes de communes

ou de marché immobilier très spécifiques, des difficultés faisant obstacle à la mise en œuvre des objectifs de logement dans les polarités, des politiques de renouvellement urbain très volontaristes qui nécessitent un surplus de production. Le SCoT adopte donc ici le principe de subsidiarité.

## Les objectifs de diversification de l'offre et des parcours résidentiels

Concernant la diversification de l'offre en logements, les orientations du DOO préconisent la mixité sociale et générationnelle sur tout le territoire en planifiant une offre diversifiée en logements (taille et statut d'occupation), permettant de répondre aux besoins de toute la population et de favoriser les parcours résidentiels.

Les orientations et objectifs détaillés dans cette partie répondent aux enjeux du diagnostic qui a souligné que le parc de logements était spécialisé, entre espaces ruraux et urbains proposant essentiellement de grands logements en accession, sous forme de maisons individuelles et moins de logements locatifs et de logements aidés.

Le SCoT cherche à réintroduire un peu plus de diversité dans cette spécialisation géographique du parc de logements. Il s'agit notamment de rééquilibrer l'offre, entre les échelons de l'armature territoriale, afin de chercher une diversification du parc par l'introduction de logements de taille et de statut plus diversifiés dans les différents espaces du Pays de Brie et Champagne.

Le SCoT n'a pas pour vocation d'identifier les enjeux d'évolution qualitative de l'offre de logements au niveau de chaque EPCI et/ou chacune des communes. **Dès lors, il apparaît important que les politiques locales de l'habitat s'appuient sur une analyse fine du parc et du marché de l'habitat pour préciser ces enjeux et disposent de latitudes pour moduler, le cas échéant, les orientations sur certains secteurs géographiques,** communes ou parties de communes, en fonction du contexte local. L'objectif fondamental auquel elles doivent se rattacher est celui de la diversification de l'offre en logements.

Concernant les orientation et objectifs de la mixité sociale et en particulier du parc de logements aidés, le DOO a pour objectifs que la production de logements aidés soit maintenue et renforcée dans les principales polarités. Cette offre doit se localiser en articulation avec l'offre en équipements, services, transports et emplois.

Hors des différentes polarités le développement de l'offre en logement aidé doit répondre aux besoins des parcours résidentiels. En effet, le déploiement du parc locatif aidé présente un intérêt à plusieurs titres : c'est un levier très efficace pour dynamiser la démographie des communes, en facilitant l'installation de jeunes ménages, de familles et en favorisant le renouvellement de la population. Il contribue à davantage de stabilité dans le fonctionnement des équipements collectifs, notamment les établissements scolaires et il participe à réguler les marchés locaux de l'habitat. Le SCoT ne fixe toutefois pas d'objectif, mais laisse le soin aux communes de définir elles-mêmes leurs ambitions en la matière, en tenant compte des motivations locales et des possibilités réelles de financements.



## Les objectifs de réhabilitation du parc de logement existant et de résorption de la vacance

La réhabilitation du parc de logements existant et sa restructuration participent à la réponse aux besoins en logements, en complément de la production de logements neufs.

Depuis 2010, le nombre de logements vacants a augmenté sur l'ensemble du territoire pour dépasser les 10% lors du dernier recensement. Ainsi, 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 environ 65 logements /an en moyenne intègre une part de remise sur le marché du parc de logements vacants.

Concernant l'adaptation du parc de logement au vieillissement, à la perte d'autonomie et les personnes à mobilité réduite, la stratégie retenue par le SCoT est de permettre leur maintien le plus longtemps possible dans leur domicile. En privilégiant une organisation urbaine plus compacte, où l'accès direct aux services, commerces et équipements mais également en favorisant le transport collectif, les orientations du DOO contribuent à préserver le plus longtemps possible la mobilité des seniors et repousser leur perte d'autonomie. Le traitement des espaces publics, dans les volets mobilité et qualité urbaine, participe à l'amélioration des conditions de déplacement des personnes à mobilité réduite. Les hébergements, collectifs ou non, répondant à une perte d'autonomie doivent se réaliser dans la même logique générale de réponse diversifiée permettant à chacun d'avoir un parcours résidentiel et de pouvoir bénéficier de choix dans les recours aux transports. L'objectif général est donc de localiser ces hébergements au plus près des autres fonctions urbaines et de limiter les localisations plus excentrées ou en périphérie aux établissements de repos ou accueillant des personnes totalement dépendantes lorsque ces établissements ne trouvent pas à se localiser en position centrale.

**Même si le SCoT encourage par ses orientations la production de logements plus sobres en énergie, le DOO n'a pas retenu la fixation de critère de performances énergétiques renforcées comme condition à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension.** Il a été jugé que les normes issues de la réglementation en vigueur augmentent déjà fortement les exigences en la matière pour les nouvelles constructions. Il a également été établi que l'enjeu sur le territoire portait davantage sur l'amélioration énergétique de son parc de logements anciens, quantitativement important.

Le DOO enjoint les collectivités, à travers leurs politiques locales d'habitat, de se saisir et de traduire ces objectifs.

## Les conditions de maîtrise du développement résidentiel (objectifs de densité)

Les objectifs de maîtrise du développement résidentiel et de densité prévue au DOO, visent la préservation des espaces agricoles et naturels. Les objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière ne représentent qu'une partie d'une stratégie globale qui consiste d'abord et avant tout à privilégier le développement au sein des espaces urbanisés d'une part et d'autre part de recherche de formes bâties plus compactes et diversifiées.

**Le réemploi des zones urbaines existantes est clairement exprimé comme une priorité du DOO,** pour toutes les communes du territoire, quelle que soit leur position au sein de l'armature territoriale du SCoT. Cette disposition vise aussi bien à recycler les friches, qu'à combler les espaces délaissés lorsqu'ils ne contribuent pas aux continuités environnementales ou à la mise en place d'îlots de fraîcheur. Sont également visés les remises sur le marché de logements vacants, les réutilisations de bâtiments, avec ou sans changement d'affectation.

**Le DOO fixe ainsi un objectif de production d'environ 30 % des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine,** en s'appuyant sur les leviers mobilisables. Au regard du contexte territorial rural et des disparités entre les communes, le SCoT oriente ces dernières vers cet objectif de densification sans pour autant vouloir bloquer certaines situations territoriales. Cet objectif reste un objectif **minimal**, le SCoT invite les communes selon leurs particularités et leurs possibilités à réaliser un objectif supérieur de densification. Cet objectif de densification, couplé aux objectifs de limitation de la consommation foncière par polarités et secteurs géographiques, conduira nécessairement à une priorisation de la réalisation des logements en densification des enveloppes urbaines existantes.

**Le DOO tient ainsi à ce que les possibilités de mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine soient envisagées en cohérence avec les enjeux de préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie.** Par principe de subsidiarité, les PLU doivent impérativement répondre à cette priorité en menant une étude de densification, en cohérence avec l'article L151-4 du code de l'urbanisme, et en traduisant au sein de leurs volets réglementaires des dispositions facilitant la réutilisation de foncier urbanisé ou de bâtiments. La clé de réussite de cet objectif repose en grande partie dans la capacité des collectivités à mettre en œuvre une stratégie foncière, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Le choix des sites d'extension urbaine constitue une première décision stratégique, **ainsi les zones en extension doivent respecter un principe de continuité urbaine.** Le DOO inscrit comme principe que les extensions urbaines doivent s'opérer en appui d'un tissu existant. Le rattachement physique à un tissu urbain existant permet d'empêcher le mitage des espaces agricoles et naturels et de dénaturer/déstructurer les paysages et morphologies urbaines existantes. Le principe de continuité urbaine a pour avantage de chercher la continuité des réseaux mais aussi des espaces publics et à travers eux les infrastructures de déplacement des modes actifs. Cette notion de continuité ne doit pas être prise comme une obligation de contiguïté en tous points de l'extension avec l'existant.

De la même façon que pour le réemploi des zones urbaines, le maintien d'espaces à vocation paysagers, environnementaux (TVB) avec le tissu existant peut-être envisagé pour peu que cette respiration entre espace existant et espace de projet ne soit pas conçue comme une coupure infranchissable et présente des perméabilités (support de mobilités actives, espaces d'agrément et de loisir etc...). Le principe de mixité urbaine et fonctionnelle est à étudier dans tous les cas. Cela permettra de déterminer dans quelle mesure le site est apte à faire cohabiter différentes occupations du sol et les aménagements qu'il peut être utile de prévoir en vue de la rendre possible.

Les objectifs chiffrés de densité concernent les logements neufs programmés dans les PLU en rapport avec le foncier qui leur est dédié. Toutefois, ces objectifs de densité ne se résument pas à un simple rapport mathématique entre logements et surface de l'opération. L'ensemble des espaces où sont prévus la production de logements prévus au sein des PLU ne doivent pas nécessairement atteindre l'objectif de densité. Cet objectif s'inscrit dans une logique de projet, il s'applique à minima sur les zones à urbaniser (zones AU ouvertes ou fermées) et sur les emprises foncières importantes en zone constructible.

En outre, les efforts de sobriété foncière nécessitent une consommation plus efficiente et optimisée du foncier. Ceci nécessite de mettre en œuvre une certaine compacité dans la construction, afin de pouvoir répondre aux besoins de développement tout en respectant les objectifs de sobriété foncière. Ainsi le DOO prévoit que les secteurs destinés à accueillir des logements répondent à une exigence de densité minimale, qui dépendent du rang de la commune dans l'armature territoriale. Cela permet de tenir compte du type de tissu urbain existant et du rôle qu'est amené à jouer la commune/ le quartier au sein du Pays de Brie et Champagne.

Les densités moyennes des nouvelles opérations ont été définies au regard des objectifs de production de logements par niveau de polarité et par secteurs géographiques, dans un objectif de renforcement des densités moyennes par rapport à celles aujourd'hui constatées. Les densités moyennes ont été également évaluées notamment pour la première période du SCoT en lien avec des projets connus en cours de définition dans les documents d'urbanisme locaux.

Ces éléments sont issus de la phase de co-construction avec les communes et permettent de respecter le cadre fixé en matière de consommation foncière.

	<b>Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale 2021- 2031</b>	<b>Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale 2031- 2045</b>
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

La mesure de cette densité s'effectue sur des secteurs de renouvellement urbain ou d'extension. Elle ne s'applique pas à l'opération en raison de l'échelle stratégique d'un SCoT de 96 communes aux profils très variés. La densité minimale est exprimée comme un rapport entre le nombre de logements prévus dans l'opération et la surface propre de l'opération (Surface propre = surfaces cessibles + espaces publics hors voirie primaire,

équipements publics, bassins de rétention, aménagements prévus au PPRI, corridors écologiques). Toutefois, l'objectif de densité de logements du SCoT ne se résume pas à un rapport mathématique entre nombre de logements et surface propre. Cet objectif s'inscrit dans une logique de projet. Il appartient ainsi aux documents locaux d'urbanisme, dans leur rapport de compatibilité au SCoT, de pouvoir appliquer la densité minimale promue par le SCoT à l'échelle du document d'urbanisme mais en respectant les objectifs par échelon de l'armature ce qui peut nécessiter de définir des zonages/OAP différents en termes de densité. Il s'agit bien d'un principe d'équilibre permettant aux documents locaux d'urbanisme de composer avec le contexte urbain jouxtant un secteur d'opération, sur l'idée simple que la réalisation de formes urbaines peu denses doit se compenser par des formes plus denses, à l'échelle du document d'urbanisme ou de l'échelon de l'armature. **La densité promue par le SCoT n'est donc pas une densité au sens opérationnel, traduction d'une forme urbaine homogène.** Il s'agit surtout d'une incitation à la diversification et à l'innovation des formes bâties, en cohérence avec les orientations et objectifs du volet « *Principes pour la mise en œuvre d'un aménagement de qualité* ».

**Les objectifs de densité peuvent également être modulés** selon l'importance portée aux espaces publics (parcs, placettes, espaces verts communs, aires de stationnement sur voirie, etc.), à la prise en compte de la nature en ville marquée dont les emprises pourront être écartées du calcul de densité, aux contraintes locales, liées à la présence de risques et d'aléas, contraintes topographiques ou paysagères. Cela relève d'un choix politique et d'enjeux locaux que le SCoT souhaite laisser à l'appréciation des territoires.

Les PLU devront traduire ces objectifs en utilisant plusieurs outils du règlement du document d'urbanisme qui peuvent faciliter la traduction des objectifs de densité tels que le dimensionnement des zones à urbaniser, la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique, la définition de règles d'implantation et de hauteur qui n'empêchent pas l'atteinte des objectifs de logements, la création d'emplacement réservé, secteurs de densité minimale à proximité des transports en commun. Il est également rappelé que l'OAP permet de lier densité et qualité en organisant les futures opérations autour d'espaces publics, de cheminements et de principes de végétalisation qui permettent d'assurer une relation de qualité entre les logements prévus et leur environnement proche.

## Les orientations pour l'organisation et l'accueil des activités économiques

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 1 énoncé à l'article L 141-5 :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;

Le volet économie s'attache à préciser les principes de développement des activités économiques et les conditions de leur implantation. Ses champs se concentrent plus particulièrement sur les zones d'activités et l'artisanat. Ainsi les orientations et objectifs du volet économie :

- Ont vocation à répondre à l'ambition d'une économie qui puisse être mieux préparée face aux enjeux des transitions notamment la sobriété foncière et l'intégration environnementale. Permettre un développement économique équilibré et complémentaire du territoire, pour répondre aux nouveaux besoins des acteurs économiques, maintenir un tissu économique sur l'ensemble du Pays de Brie et Champagne et renouer avec l'attractivité.
- Déterminent les conditions d'application des objectifs définis par les orientations 2.1 du PAS « Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises », et 2.2 « Consolider les filières fortes et identitaire du territoire » ;
- Sont destinées à permettre un développement économique équilibré du territoire qui réponde aux besoins des entreprises ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière, de transitions écologique et énergétique, d'insertion et de qualité paysagères.

DOO			PAS	
Les grands équilibres de l'urbanisation			Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux	
Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux	Localisation et vocation des espaces économiques	Prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés	<b>2.1- Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises</b>  <b>2.2- Consolider les filières fortes et identitaire du territoire</b>	Assurer le développement de l'emploi local
		Encadrer le développement économique au sein des Zones d'Activités et Economiques (ZAE) et des espaces économiques diffus		Définir une stratégie pour les zones d'activités économiques
	Les conditions de développement et d'aménagement des espaces à vocation économique	Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques  Orientations d'aménagement des zones d'activité économique		Mettre en œuvre une stratégie économique de diversification

## La localisation préférentielle du développement économique

En lien avec la structuration multipolaire du développement urbain, une attention doit être portée à la localisation de l'emploi de manière équilibrée sur le territoire, en veillant à faire vivre économiquement l'ensemble des polarités.

Le DOO enjoint à mettre en place les conditions permettant d'implanter prioritairement les activités économiques compatibles avec l'habitat au cœur des tissus urbains. Il s'agit de répondre à l'enjeu de prioriser la localisation des emplois présents, qui se sont beaucoup développés ces dernières années et devraient continuer à prendre une place de plus en plus grande dans l'emploi total mais également tertiaires, au sein des tissus urbains. L'intégration dans le périmètre urbain permet aux établissements économiques de tirer parti de la proximité immédiate des services, des équipements (y compris numériques) et de l'habitat.

Cette localisation préférentielle permet également de limiter les migrations pendulaires et la mobilité vers les espaces dédiés, souvent en périphérie occasionnant des déplacements motorisés. En outre cet objectif permet de favoriser les déplacements de proximité à l'emploi notamment pour les salariés les moins qualifiés, réduisant ainsi la dépendance à l'automobile. Cela répond également aux enjeux de mixité urbaine, de revitalisation des centralités dans les villes, bourgs et villages et au développement de l'offre en services et commerces, dit de proximité à tous les échelons de l'armature territoriale et plus particulièrement en milieu rural. Pour le développement de cette offre immobilière et foncière de ces activités tertiaires ainsi que présentes (artisanales et de services), le DOO vise prioritairement le réemploi de locaux et bâtiments existant, avec ou sans changement d'affectation.

Quant à l'offre foncière des zones d'activités économique, souvent périphériques, elle doit compléter les possibilités d'implantation des activités en ayant vocation à accueillir davantage des activités dont la nature ne permet pas une proximité immédiate des espaces d'habitat (en raison des risques ou nuisances potentielles) ou de besoins spécifiques.

La planification foncière du SCoT traduit la volonté politique du territoire énoncée dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Le foncier économique ciblé dans le SCoT intègre une logique de priorisation sur les zones d'activités économiques sur lesquelles un foncier résiduel persiste et sur lesquelles des projets sont connus mais parfois non communicables. Le choix des ZAE et des possibilités d'extensions ciblées par le SCoT permet d'assurer notamment une cohérence avec le niveau d'armature urbaine et de s'assurer d'un bon niveau d'accessibilité.

Le DOO réaffirme aussi que l'accueil de nouvelles activités devra être envisagée en densifiant les sites existants, avant d'envisager toute extension et/ou création prévue au SCoT.

Les PLU devront essentiellement permettre la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains résidentiels et fortement limiter l'habitat dans les ZAE.

## Les principes d'organisation des zones d'activités

L'objectif du DOO est que l'offre des ZAE soit mieux organisée et hiérarchisée afin de permettre le renouvellement de produits fonciers diversifiée (en taille, en vocation) et territorialement la plus équilibrée possible, qui puisse répondre aux besoins fonciers des établissements économiques tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.

Le territoire fait le choix d'une répartition à l'échelle des EPCI, compétents en matière de développement économique. Les prescriptions de priorisation du renforcement des ZAE actuelles garantissent la limitation de l'extension, tout en laissant une certaine souplesse en fonction des opportunités d'implantation. Une répartition figée par zone d'activité fragiliserait la capacité d'accueil du territoire, et par extension, la dynamique de développement souhaitée. En effet, figer les ZAE et leur capacité d'extension, c'est anticiper l'inconnu et se priver d'arbitrages favorables pour accueillir de nouvelles entités génératrices d'emploi directs et indirects, avec des retombées sur l'objectif de gain de population.

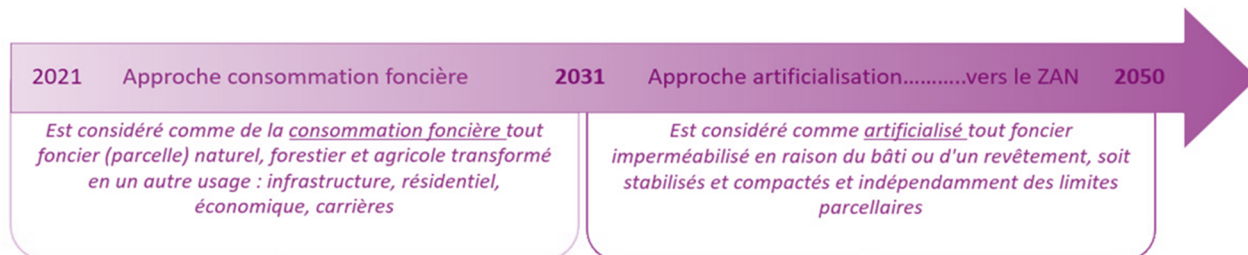
Il s'agit de constituer une offre qui soit lisible et sur laquelle puisse s'appuyer le territoire de Brie et Champagne et les communes pour procéder à la définition de stratégies de développement économique permettant de restructurer l'offre d'accueil économique dans une logique de portefeuille, afin de l'adapter aux besoins des entreprises et favoriser une meilleure lisibilité et programmation économique des sites. Le DOO procède à une première hiérarchisation des zones d'activités qui s'appuie sur des caractéristiques en matière d'accessibilité et de rayonnement sur lesquelles s'accrochent des objectifs de développement.

Le DOO s'attache ainsi à ne permettre que le seul développement que des ZAE identifiées ce jour (dérogation pour les entreprises isolées).

Ce principe doit permettre aux collectivités d'engager un travail sur la question du foncier économique. Il s'agit de se doter d'une véritable stratégie collective, traduite localement et qui permette de gagner en qualité et en lisibilité de l'offre foncière et immobilière à vocation économique tout en organisant la sobriété foncière par l'optimisation. En effet, le diagnostic a démontré que le foncier économique ne répond pas toujours aux nouveaux besoins (manque grands tènements + petites surfaces pour artisanat notamment) et la planification des zones économiques dans les PLU ne semblent pas forcément mobilisable suffisamment rapidement ne répondant ainsi pas toujours aux besoins des entreprises. A ces difficultés s'ajoute la nécessaire sobriété foncière imposée par la loi et les enjeux environnementaux. Ces données mettent en lumière l'enjeu pour le Pays de Brie et Champagne d'adapter son offre en foncier économique afin de le rendre plus efficient, plus lisible pour les acteurs économiques dans un contexte de sobriété foncière.



Le SCoT en tant que document de planification à l'échelle d'un grand bassin économique souhaite répondre à cet enjeu, en posant des principes de régulation des ZAE et de leur foncier à l'échelle d'un bassin économique. Ainsi le SCoT DOO pose le principe d'une enveloppe foncière de l'ordre de 56,5 hectares sur la première période du SCoT et 17,5 sur la deuxième période soit un total d'environ 74 hectares sur la durée totale du SCoT.



En outre il demande aux documents d'urbanisme de s'appuyer sur ces principes afin d'optimiser le foncier économique inscrits dans ces documents. La priorité est, comme pour l'habitat, de déterminer les besoins en foncier pour l'accueil des activités économiques, puis définir la réponse foncière adaptée en priorisant le réemploi et la densification du foncier économique, puis le dimensionnement du foncier économique en extension. Ces extensions sont conditionnées comme pour l'habitat, à la nécessité de se doter d'une stratégie intercommunale qui justifie des besoins au regard de son propre territoire mais également des espaces voisins.

## Les principes d'aménagement durable des ZAE

Les orientations et objectifs du DOO préconisent des principes d'aménagement des zones économiques modernisés, plus en phase avec les attentes actuelles du marché et les enjeux de sobriété foncière, d'offre de service, d'intégration environnementale et paysagère. Ces principes s'adressent à la fois aux projets en extension mais également les projets de requalification/ densification des ZAE existantes, ces dernières constituent le socle principal du développement économique des prochaines décennies. Nombre d'entre-elles sont vieillissantes et font l'objet de vacances, de problème d'accessibilité, de sécurité. Souvent monofonctionnels et sans services, ces espaces d'activités commencent à se vider au profit des espaces plus modernes. Des friches pourraient commencer à apparaître, c'est pourquoi la requalification de ces espaces apparaît prioritaire.

Les principes d'aménagement définis par le DOO s'articulent en deux parties.

- D'une part, des principes de limitation de la consommation foncière sont assignés aux ZAE. Ils viennent compléter l'approche strictement quantitative liés aux objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière à ne pas dépasser et leurs prises en compte à l'échelle locale au sein des documents d'urbanisme. Le DOO adopte ici une approche plus qualitative qui affiche les actions à mener selon un ordre de priorité pouvant s'apparenter à une méthodologie. Au même titre que pour le développement résidentiel.

Il s'agit dans un premier temps de regarder ce qui peut être mobilisé dans l'existant, au sein des délaissés fonciers, des friches ou dents creuses. Puis de

mettre en place des dispositions réglementaires permettant de favoriser ces logiques de densification en agissant sur la volumétrie, afin de favoriser les constructions en hauteur dans la mesure où la hauteur peut compenser l'étalement surfacique ; en évitant la multiplication de règles imposant des reculs, à l'exception de ceux imposés par des normes de sécurité ou pour les nécessités d'une insertion paysagère ou environnementale ; en visant à rationaliser et limiter les offres de stationnement lorsqu'une offre en transports collectifs proche existe. Des principes de liaison entre les ZAE et les espaces urbains voisins par des réseaux piétons-cycles sont également posés afin d'éviter de recourir systématiquement à la voiture ; même si elle reste indispensable au fonctionnement de ces sites. Enfin il s'agit pour les projets d'extension de justifier leur nécessité en tenant compte des potentialités existantes de comblement, d'optimisation et de densification ainsi que des objectifs de consommation foncière en extension fixés par le SCoT.

- D'autre part, des principes visant à améliorer la fonctionnalité, la qualité, l'insertion paysagère et réduire les impacts environnementaux des ZAE. Les ZAE ont souvent une faible capacité à faire émerger une offre de services mutualisables viable ou de mieux « s'arrimer » à leur environnement urbain. Les ZAE sont, pour la plupart, des espaces sans mixité fonctionnelle de services (restauration, crèche, conciergerie...). Cette mixité pose question sur le vécu quotidien de leurs salariés au sein de ces espaces. Cette demande de services va de pair avec le besoin d'une convivialité interne trop peu présente pour favoriser les relations entre les entreprises (dirigeants et salariés), et améliorer l'offre de service pour les salariés présents sur les sites. Le DOO préconise d'intégrer les ZAE à la ville en y insérant des fonctions urbaines et des équipements et services adaptés à ces espaces. L'introduction de la mixité fonctionnelle doit cependant être maîtrisée afin d'éviter des conflits d'usage de l'espace, des mutations de ZAE vers des vocations non souhaitées (commerce, habitat...). Elle nécessite de bien identifier les effets sociaux et économiques escomptés et effectivement générés afin de ne pas réduire le niveau de performance global de la zone.

Le DOO demande aux documents locaux d'urbanisme et aux projets qu'ils encadrent, de prendre des mesures pour limiter l'imperméabilisation. Il s'agit de pouvoir réinfiltrer les eaux de pluie in situ, au plus près du cycle naturel de l'eau en s'assurant qu'elles ne soient pas porteuses de pollution. Mais également est de permettre la mise en œuvre de dispositifs retardant les écoulements tels que, par exemple, les toitures végétalisées, la plantation d'arbres dans les parkings ou encore le recours à des matières semi-perméable. En outre, le DOO préconise des objectifs de végétalisation, notamment sur les espaces de stationnement qui couvrent de grandes superficies. La végétalisation des parkings croise plusieurs enjeux, tel que la pénétration de la nature en ville et la circulation des espèces en prolongeant des trames arborées, ou encore l'adaptation climatique via le rafraîchissement de zones couvertes d'enrobés.

Concernant l'énergie, et bien que ces prérogatives en la matière soient limitées, le DOO encourage la mutualisation des réseaux, lorsque le contexte se prête à ce type d'initiative. Il préconise mettre en place des dispositions réglementaires qui facilitent l'insertion et la mise en œuvre de dispositifs et d'architectures répondant aux enjeux bioclimatiques, notamment en termes de production d'EnR&R sur le bâti.

## Les orientations pour la localisation et les conditions d'implantation du développement commercial

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3° énoncé à l'article L 141-5 :

- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes

Cette partie couvre également le champ énoncé à l'article L 141-6 concernant le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique.

Le volet commerce traite des orientations à destination du développement commercial dans le SCoT. Ainsi les orientations et objectifs du volet commercial :

- Ont vocation à répondre à l'ambition d'un développement plus durable, équilibré et complémentaire de l'offre commerciale, à la hauteur des enjeux environnementaux et sociétaux que portent le commerce ;
- Sont à la croisée des problématiques économiques, de mobilité, urbaines et paysagères, et des enjeux d'équilibres territoriaux et de sobriété foncière. Toutefois l'orientation 2.4 du PAS est clairement ciblée sur le volet commercial « Maintenir le commerce de proximité et éviter l'évasion commerciale ».
- Sont articulées en deux parties, la première est destinée à définir les grands principes généraux de localisation et conditions d'implantation du commerce, elle relève du volet commercial du DOO. La seconde a vocation à définir plus précisément ces localisation préférentielles et conditions en localisant les secteurs et précisant les conditions d'implantation du commerce et de la logistique commerciale qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'artificialisation des sols, l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Cette seconde partie relève du DAACL.

DOO		PAS	
Les grands équilibres de l'urbanisation		Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux	
Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale	Les orientations du DOO	<b>Maintenir le commerce de proximité et éviter l'évasion commerciale</b>	Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale au cœur des centralités
	Localisations préférentielles et principes associés.		
	Orientations relatives au commerce de proximité		
	Orientations relatives au commerce d'importance		Structurer les zones commerciales de périphérie
	Orientations pour l'amélioration qualitative des pôles commerciaux Principes associés aux commerces hors localisations préférentielles Orientations relatives aux activités de logistique commerciale		Favoriser un développement commercial durable et faire évoluer les modes de distribution
Le DAACL			

## Le volet commercial du DOO (DAACL)

Les récentes évolutions du commerce (nouvelles tendances de consommation, diversification des formats et des canaux de distribution, développement du e-commerce...) impactent significativement l'aménagement du territoire entraînant une décorrélation entre les surfaces de ventes et les besoins en termes de consommation, une augmentation des besoins sur le plan de la logistique commerciale et une dévitalisation commerciale des centralités urbaines. Les choix du PAS guidant l'implantation future des commerces se sont appuyés sur ces enjeux détaillés au chapitre précédent (justification du PAS concernant l'économie), pour définir des orientations visant à :

- Maîtriser la consommation foncière des zones commerciales en stoppant la création de nouvelles zones ;
- Organiser l'offre commerciale au profit des centralités ;
- Mieux encadrer le commerce de flux ;

Ces orientations du PAS sont déclinées et spatialisées dans le volet commercial du DOO.

Ce dernier comprend les orientations générales en matière d'aménagement commercial et les grands principes de localisation préférentielle du commerce qui relèvent du volet commercial du DOO, tandis que le DAACL a vocation à définir plus précisément les secteurs et les conditions d'implantation du commerce et de la logistique commerciale qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'artificialisation des sols, l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Le volet commercial du DOO (+DAACL) définit plusieurs objectifs et orientations visant à réguler l'implantation des commerces.

En premier lieu, a été établi la nécessaire cohérence entre localisation des activités commerciales et fonctions commerciales de l'armature territoriale. Le SCoT a décliné une armature territoriale proposant des échelons pour chaque polarité, au regard de ses caractéristiques urbaines et de son rayonnement territorial. Parmi ces caractéristiques l'offre commerciale en est une composante importante, elle permet de caractériser les fonctions commerciales de l'armature. Il s'agit de respecter cet équilibre entre fonction commerciale de l'armature et fonction commerciale des commerces, ainsi 2 principes devront être respectés :

- **Le principe de concentration du commerce sur des lieux qui polarisent déjà les points de vente** (grandes surfaces ou pôles de proximité) en centre-ville comme en périphérie. Ce principe permet l'optimisation des déplacements à destination de ces commerces avec notamment le déploiement de solutions collectives de transport. De plus, il réduit la propension du commerce à consommer des espaces non artificialisés.
- **Le principe de localisation des activités commerciales doit être articulé avec la fonction commerciale de l'armature territoriale.** Afin de conforter les équilibres territoriaux, de maintenir l'attractivité des polarités et de limiter les nuisances et déséquilibres que pourraient causer l'implantation de commerces disproportionnés

au regard des caractéristiques urbaines de chaque échelon de l'armature, des règles différenciées d'implantation du commerce ont été édictées selon la fonction commerciale de l'armature territoriale.

En second lieu, le principe d'un développement commercial qui s'établit prioritairement dans les centralités. Ce principe répond à l'objectif de favoriser le fonctionnement de proximité des territoires, notamment à l'échelle des bassins de vie. En particulier, il vise à rapprocher les lieux de consommation des habitants de leurs lieux de résidence, pour limiter les distances de déplacements et promouvoir des alternatives à la voiture. Les commerces étant un élément essentiel de l'animation des centralités urbaines et rurales, privilégier leur implantation sur ces espaces urbains permet de conforter leurs capacités d'attraction et leurs fréquentations. La diversité des activités commerciales ainsi que les synergies qui se construisent avec les autres aménités présentes au sein de ces centralités est également un élément déterminant en appui de cet objectif.

- Le DAACL localise et identifie les centralités des polarités urbaines, au sein desquels peut être accueilli tous les types de commerce. Leur taille conséquente, l'offre commerciale et existante, leur attractivité historique aujourd'hui fragilisée et qui nécessite d'être renforcée en lien avec la stratégie de renforcement des polarités de l'armature territoriale, justifient cette absence de restriction. L'accueil de commerces de toutes tailles doit permettre à ces centralités de répondre aux besoins quotidiens, occasionnels et exceptionnels.
- Le DAACL localise et identifie les centralités des polarités, seuls les commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> y sont interdits puisqu'ils pourraient générer des flux de consommateurs incompatibles avec leur fonction commerciale et leur insertion au sein des tissus urbains résidentiels ou des cœurs historiques patrimoniaux. Le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> cible des supermarchés et des discounters de petite taille, qui répondent à des besoins hebdomadaires dans le but de limiter les conflits d'usages (flux de logistiques et de consommateurs) et maintenir la diversité commerciale (cannibalisation du commerce de proximité et déstabilisation de l'armature commerciale)
- La DAACL identifie les centralités de quartier/proximité, où seuls les commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont interdits puisqu'ils pourraient générer des flux de consommateurs incompatibles avec leur fonction commerciale et leur insertion au sein des tissus urbains résidentiels ou des cœurs historiques patrimoniaux. Ces dernières ne sont pas localisées, ni délimitées, ce travail doit être menée par les territoires dans le cadre de leurs PLU ou stratégies locales du commerce.

Dans un principe de subsidiarité, la délimitation précise des périmètres des centralités commerciales est renvoyée aux PLU et aux stratégies locales du commerce.

Un développement commercial en périphérie destinés à accueillir prioritairement les grands commerces qui ne répondent pas aux conditions d'implantation des centralités urbaines. Dans une logique d'équilibre territoriale l'implantation des commerces doit apporter une complémentarité avec l'offre présente dans la centralité la plus proche. De ce fait, ils sont les espaces privilégiés pour l'implantation des grands commerces (>1000m<sup>2</sup>) qui répondent à des besoins hebdomadaires et surtout occasionnels. Par

ailleurs, les capacités d'optimisation foncière de ces pôles commerciaux, aux densités bâties souvent faibles, justifie d'y prioriser les implantations de commerce pour limiter la consommation d'espace de cette activité. Ce constat explique par ailleurs les conditions fixées sur l'optimisation des surfaces vacantes et non bâties, le réinvestissement des espaces de stationnement, la lutte contre l'artificialisation des sols et les objectifs de végétalisation. Par l'offre déjà présente, ils ont un fonctionnement urbain optimisé pour l'activité commerciale (gestion des flux notamment), même si des progrès peuvent y être apportés (qualité des espaces publics). Bien que subjectif, le défaut d'urbanité et de qualité paysagère de ces espaces périphériques motivent la volonté de promouvoir des constructions aux aménagements et architectures plus ambitieuses, prenant notamment en compte la problématique énergétique. Plus largement, ce constat est le fondement de l'ambition portée par le SCoT d'engager des mutations plus structurelles sur les plus importants d'entre eux (renouvellement, mixité d'activité, ...).

- Le DAACL localise et identifie les secteurs d'implantation périphériques (SIP), il y définit des conditions d'implantations visant pour tous les projets d'implantation commerciale et artisanale, notamment les projets de plus de 1 000 m<sup>2</sup> soumis aux CDAC. Ces derniers devront donc respecter un socle minimum de principes qualitatifs en matière d'accessibilité, d'optimisation du foncier, d'insertion paysagère et de qualité architecturale et environnementale. Ces mesures se justifient par la nécessité à répondre à des enjeux de sobriété foncière posés par la loi pour le commerce et d'accompagnement des acteurs du développement commercial vers plus de qualité environnementale, paysagère et architecturale.

Dans un principe de subsidiarité, la délimitation plus précise des périmètres des SIP est renvoyée aux PLU et aux stratégies locales du commerce.

Enfin, un développement commercial qui doit s'opérer sein les enveloppes urbaines existantes et en dehors des zones de captage de flux. Ce principe répond à l'objectif du SCoT de ne pas développer tout type de commerces partout sur le territoire, mais de localiser préférentiellement un équipement commercial selon son bassin de chalandise en l'appuyant sur les localisations préférentielles définies par le DAACL.

Pour les commerces existants situés en dehors des localisations préférentielles et souhaitant s'étendre, des conditions renforcées en termes de qualité architecturale, intégration environnementale et compacité sont demandés, conformément à la législation et afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière, d'insertion environnementale et paysagère du SCoT. En outre l'extension de ces équipements commerciaux est limitée afin de ne pas contribuer à la dévitalisation des commerces de centre-ville qu'engendreraient des surfaces plus grandes. Les possibilités d'extensions sont néanmoins suffisantes pour procéder à une modernisation des équipements commerciaux concernés et ne pas porter atteinte à la liberté d'établissement garantie par le droit de l'Union européenne.

Les commerces qui n'entrent pas dans le champ de le CDAC devront suivre des règles d'implantations qui seront traduites dans les documents d'urbanisme locaux et les stratégies locales du commerce.

Le DOO et le DAACL précisent ainsi les conditions d'implantation des constructions commerciales ne correspondant pas à des équipements commerciaux « importants ». Ces règles répondent à la nécessité de rendre les espaces dédiés au commerce plus denses et de mieux encadrer le développement d'implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles. Il s'agit d'éviter que l'installation de commerces ne devienne un élément diffus de l'urbanisation, guidé par une logique d'implantation et une desserte exclusivement routière, ne concourant qu'à accroître les distances à parcourir d'autant qu'il est lui-même une fonction urbaine fortement génératrice de déplacements. En outre le DAACL précise pour les commerces ne correspondant pas à des équipements importants, ces principes architecturaux, urbanistiques et paysagers, ainsi que des conditions portant sur la performance énergétique et la qualité environnementale des projets. Ces principes sont définis à la fois pour les centralités commerciales, les secteurs d'implantation périphériques (SIP) et les commerces situés hors de ces espaces (diffus).

Concernant les sites identifiés par le DAACL pour la localisation préférentielle des commerces, ils correspondent à l'armature commerciale du territoire.

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	Fère-Champenoise	Centralité						
		SIP						
	Pleurs	Centralité						
		SIP						
	Anglure	Centralité						
		SIP						
Pôles de proximité	Saint-Just-Sauvage	Centralité						
		SIP						
	Conflans-sur-Seine	Centralité						
		SIP						
Villages	Barbonne-Fayel	Centralité						
		SIP						
	Clestes	Centralité						
		SIP						



Localisation préférentielle pour les nouveaux développements

Localisation non préférentielle pour les nouveaux développements de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente



## Les orientations de la politique de mobilité

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4.

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ des objectifs 3 et 4 énoncés à l'article L 141-7 :

- 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

Les orientations du DOO rassemblées dans le volet mobilité s'attachent à maîtriser la part des déplacements automobiles dans l'ensemble des déplacements quotidiens, à travers une organisation territoriale plus efficiente et davantage organisée à l'échelle de la proximité, afin de réduire les distances et privilégier ainsi le recours aux transports collectifs et aux modes actifs. Ainsi les orientations et objectifs du volet mobilité :

- Ont pour ambition les transitions afin d'accroître la résilience du territoire face à l'augmentation du coût de l'énergie, ici des carburants, en offrant au plus grand nombre d'usagers potentiels le choix de se déplacer autrement qu'en voiture.

DOO		PAS
Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements		Encourager la mobilité active en milieu rural
Les orientations de la politique de mobilité	Amélioration de l'accessibilité aux pôles d'échanges, de services et d'emplois	Maintenir et conforter les équipements et services de proximité afin d'encourager les mobilités alternatives à la voiture
	Promouvoir un usage raisonné de la voiture et développer les modes alternatifs	Poursuivre le développement des aménagements en faveur des mobilités douces
	Aménagements et projets cyclables	Développer et renforcer la mobilité partagée

## **Les orientations concernant le développement des modes actifs au quotidien**

Le DOO fixe comme objectif de renforcer la part des modes actifs dans les déplacements à l'échelle du territoire d'ici 2031 et 2045. Les modes actifs apportent des bénéfices directs et indirects souvent peu exploités et de façon rapide, par exemple sur l'amélioration du cadre de vie et la pollution (nuisances sonores moindre, moins d'émission de particules fines et de GES). Ils ont aussi un impact très positif en matière de santé publique, puisqu'ils concourent à la pratique régulière d'une activité physique associée à une meilleure hygiène de vie permettant de prévenir certaines maladies chroniques. Les modes actifs doivent donc retrouver une place plus centrale pour effectuer des trajets de courtes distances du quotidien dans des territoires urbains ou ruraux. Ils ont l'avantage de pouvoir s'inscrire facilement dans le cadre d'une mobilité intermodale de s'articuler avec une offre de transports collectifs élargie et s'intègrent dans de nouvelles pratiques de mobilité (covoiturage, autopartage, vélo en libre-service, etc.). En outre les aménagements dédiés sont peu coûteux lors de la mise en œuvre et en entretien comparativement à ceux dédiés aux transports motorisés.

Il est rappelé que le DOO participe par ses orientations en matière d'organisation territoriale, qui visent à réduire l'étalement urbain et renouer avec un urbanisme de proximité (donc les distances pour aller d'une fonction urbaine à une autre), participent à rendre et les modes actifs plus concurrentiels vis-à-vis de la voiture. L'idée est ici de promouvoir le choix dans la mobilité.

D'autre part le développement et le renforcement des réseaux dédiés aux modes actifs, tels que les trottoirs, cheminements piétons ou les pistes cyclables, seront d'autant plus utilisés qu'ils seront accessibles à tous les usagers et qu'ils seront confortables sécurisés et surtout reliés entre eux et cohérents. Ainsi le DOO vise à ce que les collectivités assurent le maillage des espaces publics existants et futurs afin qu'ils se complètent et participent au développement d'un réseau continu pour les modes actifs d'une part ; et d'autre part que ces espaces publics soient assez développés et connectés pour mettre en relations les équipements publics, les secteurs commerçants, les zones à concentration d'emplois, etc. Dit autrement, qu'ils permettent d'offrir le plus grand choix de parcours de sorte que chaque usager puisse établir le cheminement qui convient le mieux à ses besoins et ses pratiques. Les communes sont encouragées à étendre et connecter leurs réseaux locaux avec le réseau structurant (utilitaire, d'itinérance ou de loisirs) en cours de déploiement.

Dans ce cadre le DOO enjoint à engager ou à poursuivre leur réflexion en faveur d'une stratégie locale de développement des modes de déplacements actifs. La méthode pour y parvenir relève principalement des Plans Locaux d'Urbanisme qui ont la faculté de déployer les outils opérationnels appropriés.

## **Les orientations pour accompagner l'évolution des usages de l'automobile**

Le DOO visent à prendre en compte les évolutions observées concernant la voiture individuelle, que ce soit en termes d'usage (covoiturage) que d'innovations technologiques notamment le développement des motorisations électriques et l'émergence de l'hydrogène pour les véhicules.

Il s'agit de développer des aires de stationnement dédiées au covoiturage en s'appuyant sur un schéma cohérent qui oriente le développement des emplacements de stationnement réservés à cet usage à proximité des arrêts de transports collectifs mais également des points d'entrée et nœuds routiers stratégiques afin que les covoitureurs soient bénéficiaires d'un accès facilité depuis, ou vers, les transports collectifs et infrastructures routières.

D'autre part, les communes doivent s'adapter et accompagner les notables progrès technologiques réalisés ou en cours autour de l'automobile : évolution des motorisations avec notamment le développement des véhicules électriques. Les collectivités doivent, à travers les PLU, favoriser le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques et faciliter la diffusion des services d'autopartage auprès de leur population (espaces réservés sur l'espace public, communication sur la pratique, etc.).

Ces objectifs et orientations participent à répondre aux enjeux d'amélioration de la qualité de l'air, de réduction des consommations d'énergies fossiles.

## Les orientations en faveur de la transition énergétique

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 4° énoncé à l'article L 141-10 :

- 4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie.

Cette partie couvre également le champ de l'objectif 2° énoncé à l'article L 141-5 :

- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires

Le volet transition énergétique et alimentaire traite des orientations à destination du développement des énergies renouvelables, de l'agriculture et de la forêt. Ainsi les orientations et objectifs proposés :

- Ambitionnent d'accompagner les transitions énergétiques et alimentaires dans un souci d'équilibre dans l'usage des sols entre fonctions alimentaires, énergétiques et environnementales. Il s'agit ainsi de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, réduire les émissions polluantes et accompagner la transition énergétique tout en préservant les espaces agricoles et sylvicoles au titre de de la sensibilité environnementale qu'ils représentent, mais également pour leur fonction productive et économique, essentielle pour le maintien des emplois locaux et l'émergence de filières alimentaires de proximité.
- Déterminent les conditions d'application des objectifs définis par les orientations 3.4 du PAS « Diversifier l'offre de production énergétique », 2.3 « Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux ».
- Précisent notamment les conditions dans lesquelles certaines énergies renouvelables pourront être développées sur le territoire et les grands principes de protection des espaces agricoles et forestiers.

DOO		PAS
Engager la transition écologique		Diversifier l'offre de production énergétique // Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux
Les orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire	Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire	Accompagner la transition énergétique et alimentaire du territoire
	Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions	
	Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique	

## Planifier l'ambition énergétique et le déploiement des énergies renouvelables

En cohérence avec les choix du PAS, le DOO fixe un objectif de réduction des consommations énergétiques globales d'ici à 2030 et à 2050 et la nécessaire mobilisation des capacités afin de devenir territoire à énergie positive en 2050. Il vise ici une traduction locale de ces objectifs, en particulier de production d'énergies renouvelables, dans le cadre du PCAET ou des PLU afin de mieux identifier les potentiels d'économie et d'approvisionnement, de s'inscrire dans une trajectoire de transition et de prendre les dispositions permettant la mise en œuvre de ces objectifs via des outils à disposition au sein des PLU (OAP, règlement, etc.).

L'ambition de développement de la production locale d'EnR&R dans les différentes filières potentielles présente un risque d'impact sur la biodiversité, le cadre de vie et les fonctions alimentaire des terres agricoles. **Dans ce contexte, le DOO enjoint les collectivités à poursuivre la mobilisation des potentiels afin de répondre à l'objectif de production d'EnR&R tout en veillant à préserver l'équilibre avec la biodiversité, les paysages et l'agriculture.**

Il s'agit surtout d'avoir un cadre partagé à l'échelle du Pays de Brie et Champagne, par les collectivités en charge de planifier le déploiement de ces dispositifs. Ce cadre oriente le déploiement sur les espaces artificialisés, bâti et dégradés selon les différentes filières et pose des limites pour garantir une exploitation maîtrisée. Cette exploitation ne doit ainsi pas remettre en cause les capacités de production alimentaire des espaces agricoles et le fonctionnement de la biodiversité (avec une sanctuarisation des réservoirs de biodiversité), ces éléments étant en quelque sorte priorisés car garants d'une forme de résilience territoriale face au changement climatique et dont la « construction » est issue de processus humains et naturels difficilement compensables ou reproductibles. Le déploiement devra également tenir compte du contexte dans lequel ces dispositifs de production d'énergie s'inscrivent, afin de limiter leur impact sur le paysage et d'être compatible avec les fonctions urbaines alentours. Il s'agit notamment d'éviter les effets de saturation visuelle conformément à l'article L. 141-10 2° CU. Le paysage est concerné par une perception partagée d'un territoire, dans le sens où elle traduit un ressenti collectif, appelant des références culturelles communes. Le paysage est une expérience sensible "ensemble", à la différence d'un ressenti individuel. Cette perception partagée est accessible au plus grand nombre. Le phénomène de saturation apparaît quand la densité éolienne (notamment) devient, pour le collectif qui vit dans un lieu donné, insupportable. Le terme de saturation visuelle appliqué à l'éolien dans un paysage indique que l'on a atteint le degré au-delà duquel la présence de l'éolien dans ce paysage s'impose dans tous les champs de vision. Le DOO demande aux documents d'urbanisme de se saisir des outils réglementaires à disposition pour protéger les zones ayant vocation à l'être et orienter le développement sur les secteurs choisis et éviter ces effets de saturation visuelle.

## La préservation de la ressource agricole et forestière

Le principe de cette orientation est de rappeler les enjeux sur les terres agricoles et forestières au regard de l'urbanisation. Il s'agit de répondre à un enjeu double visant à la fois à conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire mais également de protéger les sols et la biodiversité. En effet l'agriculture, par la diversité de ses modes de productions, structure un important réseau d'éléments naturels et agricoles (haie, prairies, fossés, arbres isolés...) qui participent à la constitution d'une véritable infrastructure agroécologique. Sa protection et son entretien revêt une grande importance car il participe à la biodiversité du territoire et retient dans les sols et les végétaux une importante quantité de carbone, participant ainsi à la limitation des rejets de gaz à effet de serre.

Le SCoT considère qu'il n'est pas la bonne échelle pour identifier les terres agricoles à enjeux qui ne résultent pas seulement de la qualité des sols mais aussi des enjeux des filières, des structures d'exploitations, etc. Le DOO se limite donc aux grands principes que les documents locaux d'urbanisme relayeront à travers leur élaboration et leur mise en œuvre. Ces grands principes portent sur :

- Une injonction forte de limiter la consommation et l'artificialisation du foncier destiné à la production de ressources agricoles. Les orientations liées à la sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation participent à cette limitation. Elles définissent des principes à traduire dans les documents d'urbanisme et qui doivent s'appliquer pour toutes les composantes du développement régie par le droit des sols ; l'économie, le résidentiel ainsi que les activités agricoles en elle-même (construction des bâtiments agricoles et sylvicoles et logements liés à l'exploitation).
- La valeur des espaces agricoles de production historique à travers notamment les domaines viticoles sur une partie du territoire. C'est la raison pour laquelle le DOO entend protéger ces espaces par inconstructibilité, en dehors de cas très particuliers listés par le DOO.
- L'enjeu des espaces dont il convient d'apporter une attention dans les documents d'urbanisme locaux par un diagnostic spécifique et des dispositions réglementaires appropriées à la protection et à la gestion des espaces agricoles et forestiers.

## Les orientations en faveur de la protection de la biodiversité

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 énoncé à l'article L 141-10 :

- 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ;

Le volet protection de la biodiversité du DOO regroupe l'ensemble des orientations et objectifs relatifs à la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'attache ainsi à la protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes en tant que composante structurante du territoire nommée ici « armature verte ». Ainsi les orientations et objectifs du volet biodiversité :

- Ambitionnent de faire du Pays de Brie et Champagne un territoire plus résilient face aux changements climatiques et à la perte de biodiversité en s'appuyant sur une armature verte, constituée d'espaces naturels, agricoles et humides, qui soit préservée et mieux considérée dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit ainsi de lutter contre la fragmentation et la détérioration de cette armature, dont l'importance est majeure dans l'adaptation et l'atténuation au changement climatique, ainsi que dans son rôle de stockage du carbone.
- Déterminent les conditions d'application des objectifs définis par les orientations du PAS 3.1 « Protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques », 3.2 « Préserver le paysage bâti rural typique de Brie et Champagne », 3.4 « Diversifier l'offre de production énergétique ».
- Précisent les modalités en matière de préservation et de remise en bon état de toutes les composantes des continuités écologiques (réservoirs et corridors, nature ordinaire, milieux aquatiques et humides).

DOO		PAS	
Engager la transition écologique		Préserver et valoriser les caractéristiques identitaires du territoire	
Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire	Préserver les sites et espaces naturels	<b>Protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques</b>	Décliner la Trame Verte et Bleue et assurer la remise en bon état écologique des continuités écologiques
	Protéger les paysages	<b>Préserver le paysage bâti rural typique de Brie et Champagne</b>	Protéger l'intégrité et la diversité des structures paysagères  Préserver la lisibilité des paysages  Préserver les sites patrimoniaux et emblématiques, les sites culturels et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural  Mettre en valeur la découverte du paysage par des itinéraires

## Objectifs généraux

A travers la définition d'une armature verte composée d'espaces naturels, agricoles et forestiers et préservant les intérêts écologiques et économiques, le SCoT reconnaît les multiples fonctions et services rendus par ces espaces, principalement en ce qui concerne les services environnementaux (climat et îlots de fraîcheur, rétention et lutte contre l'inondation...), les fonctions écologiques essentielles à la biodiversité et à la santé humaine ainsi que ces fonctions économiques et d'aménités environnementales (production agricole, tourisme vert...) pour le territoire.

Au sein de l'armature verte, le SCoT définit un réseau écologique, composé des grands ensembles fonctionnels de nature ordinaire, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Chaque catégorie d'espace est assortie de prescriptions spécifiques. Ils sont identifiés par la cartographie du SCoT.

Les continuités écologiques, indispensables à la biodiversité et au maintien du caractère fonctionnel des écosystèmes, regroupent réglementairement les « réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ». Pour définir les continuités écologiques, le SCoT s'est par ailleurs appuyé sur le SRADDET qui, à l'échelle de la Région, a identifié des secteurs propices à l'identification des continuités écologiques.

Le SCoT est ambitieux et ne se contente pas de prendre uniquement en compte des sites couverts par un zonage d'inventaire, de protection ou de gestion déjà connus. Il s'attache en particulier à la préservation de trames et sous-trames jusqu'alors peu étudiées à l'échelle territoriale. Au-delà des réservoirs et des corridors, les grands ensembles fonctionnels de nature ordinaire doivent également être considérés. Le réseau écologique du SCoT définit une hiérarchie entre ses différentes composantes selon leur richesse, fonction et potentialité.

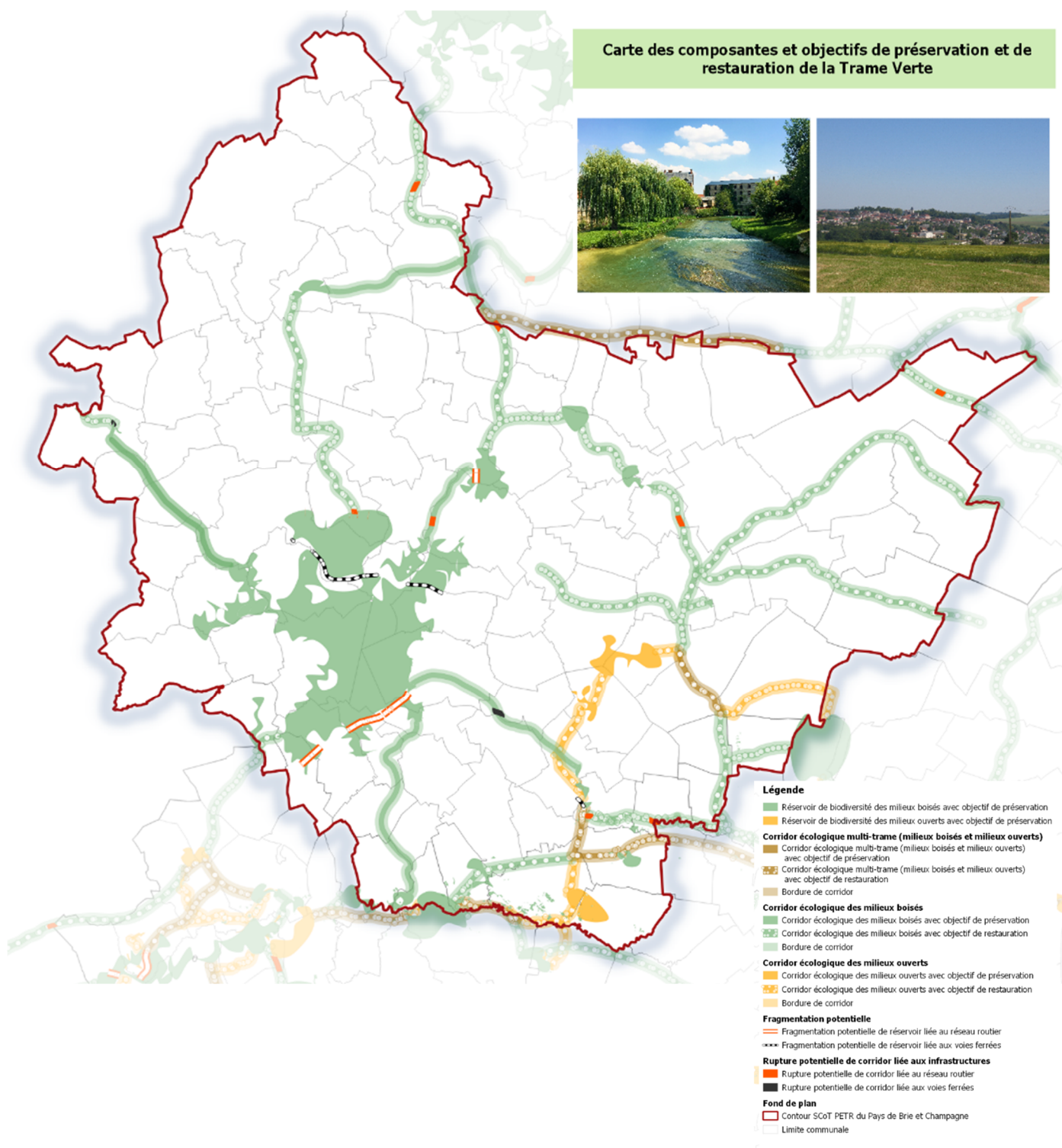
Dans ce cadre, le DOO a pour objectif que les documents d'urbanisme locaux déclinent localement ces continuités, en s'appuyant sur la typologie des espaces définie et puissent y adjoindre une protection réglementaire répondant aux enjeux de protection/préservation.

## Principes de protection des réservoirs de biodiversité

Le DOO expose ici les principes s'appliquant à tous les réservoirs de biodiversité qu'il identifie sur le territoire. Ces réservoirs identifiés sont déclinés à l'échelle du SCoT sous la forme de la carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue figurant au DOO. Cette carte a vocation à être traduite dans les documents locaux d'urbanisme et précisée à leur échelle, dans un lien de compatibilité, avec pour objectif de préserver la fonctionnalité des milieux.



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



Les réservoirs de biodiversité constituent les espaces les plus riches. Les « réservoirs avérés » dits institutionnels, faisant déjà l'objet d'une reconnaissance par un inventaire ou : les réserves naturelles régionales, les réserves biologiques domaniales intégrales ou dirigées, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les zones humides remarquables surfaciques, les cours d'eau, les zones de mobilité des cours d'eau, les sites Natura 2000, les sites classés au titre du patrimoine naturel, la forêt de protection, les ZNIEFF de type I, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les espaces gérés par le conservatoire des sites, les zones humides prioritaires pour l'eau et la biodiversité.

Les prescriptions sont les plus fortes pour y éviter toute artificialisation dommageable à leur qualité. La règle énoncée par le DOO vise à la préservation de l'intégrité physique et spatiale de ces espaces ainsi que de leurs caractéristiques écologiques et paysagères.

Ainsi est introduit ici la notion de « protection » qui sous-tend l'idée d'une sanctuarisation, ce qui est recherché ici dans le cas des « réservoirs dits institutionnels d'intérêt national ou régional ». La préservation de ces réservoirs se traduit donc par un principe général d'inconstructibilité dans les documents locaux d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation y est proscrite (dans les réservoirs institutionnels) à l'exception des projets justifiant d'un intérêt général, lorsqu'ils ne peuvent être situés en dehors de ces espaces de par leur nature ou leur fonction, dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité ni le rôle de cet espace et ce, dans le respect des réglementations liées à ces réservoirs. L'enjeu global est d'assurer la fonctionnalité écologique des milieux qui les composent (richesse, qualité) ; éléments que les documents locaux d'urbanisme préciseront en cas de constructibilité à proximité de ces espaces à enjeu.

La notion de préservation de la fonctionnalité de ces réservoirs s'entend au sens de garantir son étendue surfacique et les fonctions couvertes en son sein pour des espèces données (périmètres ou/ et dénombrement des habitats, zones de reproduction ou d'alimentation d'une espèce) mais également de garantir sa connectivité aux corridors écologiques qui conditionnent la facilité dont dispose ou non une espèce pour se déplacer vers d'autres habitats ou d'autres sites de reproduction ou d'alimentation et donc des réservoirs.

L'évaluation de l'impact porté à la fonctionnalité prend en compte l'ensemble de ces facteurs avec pour finalité d'apprécier s'il fragilise ou non les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques attenants. Dans ce cas, le PLU doit présenter les incidences que le projet peut avoir sur la qualité et la fonctionnalité de ces espaces. S'il montre que le projet a des incidences particulières, ces dernières seront listées et le PLU cherchera à les éviter, et dans le cas où elles ne peuvent pas être évitées, à les réduire au minimum.

Des mesures compensatoires doivent être considérées comme le recours ultime quand il est impossible d'éviter ou réduire au minimum les incidences. Il est rappelé que pour les sites Natura 2000, en cas d'atteinte aux objectifs de conservation du site, le projet ne peut être réalisé que s'il répond à un intérêt public majeur et qu'il prévoit des mesures compensatoires transmises à la Commission européenne.

## Principes de protection et de remise en état des corridors écologiques

Les corridors écologiques permettent d'assurer la circulation des espèces. Ils sont également de deux natures : des corridors écologiques reliant les espaces naturels permettant la migration quotidienne des espèces des milieux forestiers et des prairies (corridors d'intérêt local) et d'autres qui assurent les principales connexions entre les grands ensembles de nature ordinaire (les grands ensembles de forêt et de prairies) en évitant leur fragmentation.

Le territoire du SCoT du Pays de Brie et Champagne a ainsi une responsabilité importante dans la connexion biologique à l'échelle régionale sur plusieurs corridors identifiés sur la carte dédiée du DOO (insérée à la page précédente).

L'ensemble de ces corridors, cartographiés dans le DOO, doivent être traduits et précisés par les documents locaux d'urbanisme qui devront y éviter l'urbanisation à condition que la fonctionnalité de ces derniers soit préservée.

Les communes doivent identifier et délimiter les corridors à l'aide des outils SCoT et les traduire règlementairement et spatialement dans les documents d'urbanisme (zonage adapté à la préservation). Il est également demandé d'identifier les éléments de rupture des corridors afin de mettre en place des dispositions règlementaires visant à développer des jonctions. L'objectif étant d'améliorer l'armature générale du territoire en effaçant en priorité, et dans la limite du possible, les interruptions.

Les projets peuvent être autorisés dans les corridors, à la condition qu'ils intègrent des principes de transparence écologique et qu'il n'y est pas d'incidence significative sur la fonctionnalité du milieu. En cas d'atteinte limitée, des mesures de compensation qualitatives ou quantitatives sont à mettre en place.

Globalement, concernant la réalisation d'infrastructures, le SCoT demande de les inscrire au mieux dans le fonctionnement écologique et environnemental du territoire, être économe en foncier, et prendre en compte les orientations du SCoT (paysages, agriculture, sylviculture, viticulture, biodiversité), notamment au regard de la fragmentation des habitats.

Ainsi, à l'instar de la préservation des réservoirs de biodiversité, les documents locaux d'urbanisme peuvent traduire ces corridors à préserver et restaurer dans leurs orientations d'aménagement particulières (OAP) et/ ou recourir à des mesures règlementaires et outils variés pour protéger ces corridors et rétablir des continuités en leur sein comme, par exemple, l'identification d'espaces à protéger, la mise en place de périmètres inconstructibles dans leurs plans de zonage, voire l'inscription d'emplacements réservés au motif du maintien de ces continuités.

## **Préserver et valoriser les continuités des milieux aquatiques et humides**

Le DOO identifie comme réservoirs de biodiversité les zones humides remarquables et veut améliorer leur connaissance. Les zones humides sont néanmoins pour une grande partie comprise dans les espaces issus d'inventaires ou de classements ou de procédures (zones humides remarquables du SDAGE, Natura 2000, ...) et bénéficient ainsi des prescriptions attachées aux réservoirs de biodiversité institutionnels.

Les zones humides bénéficient des prescriptions attachées aux réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT.

En plus, des prescriptions spécifiques sont toutefois énoncées pour les continuités milieux aquatiques et humides leur conférant une préservation forte. Il s'agit par exemple de préserver non seulement l'intégrité spatiale des zones aquatiques et humides mais aussi leur fonctionnalité hydraulique.

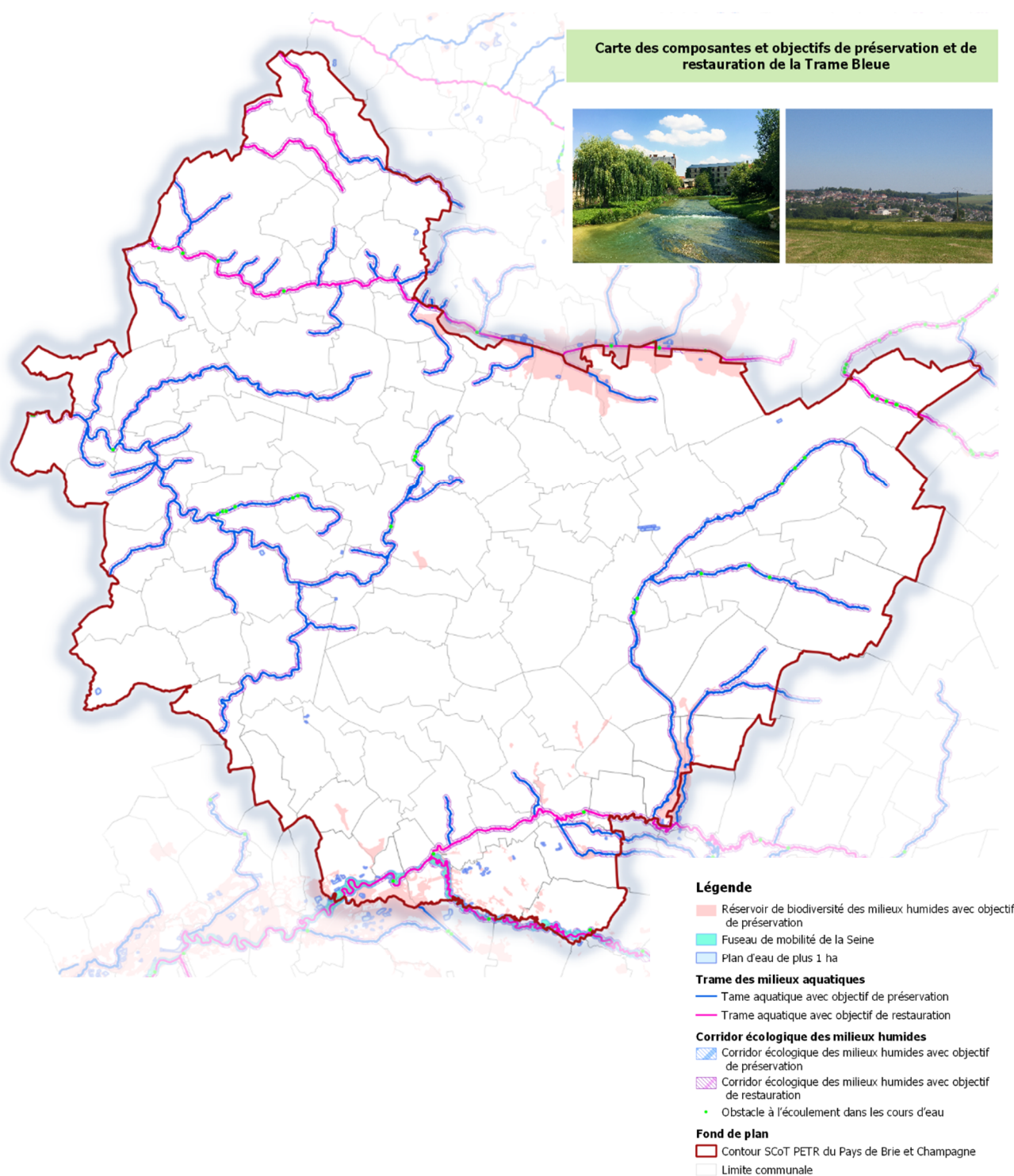
Les collectivités doivent identifier et délimiter dans les documents d'urbanisme les milieux aquatiques et notamment les zones humides et les zones de mobilité des cours d'eau.

Conformément au SDAGE, interdire tous nouveaux aménagements, installations, ouvrages ou travaux entraînant une dégradation ou une destruction de zones humides remarquables et les zones humides prioritaires.

Dans le cas où des aménagements ou des constructions majeures démontrés d'intérêt général génèrent des impacts négatifs, ponctuels ou globaux, dégradant le milieu humide, des mesures compensatoires doivent être proposées à proximité des milieux en question et sur le même bassin versant.

Eviter les aménagements, installations, ouvrages et travaux dans les zones humides ordinaires, les zones humides dégradées et autres zones humides du SDAGE. Seuls sont autorisés les aménagements pour lesquels est démontrée l'absence d'incidence significative sur la qualité et la fonctionnalité du milieu. En cas d'atteinte limitée, il conviendra de présenter des mesures de réduction des incidences, ou le cas échéant, de mesures de compensation qualitatives ou quantitatives. Les cours d'eau sont classés en zone naturelle en intégrant de part et d'autre de celui-ci ses rives dont la largeur devra être adaptée au contexte local de la ripisylve.

Conformément au SDAGE, dans les zones de mobilité des cours d'eau, les aménagements et les constructions sont à éviter, hormis les reconstructions, les extensions, et les projets d'intérêt public lorsqu'il est démontré qu'ils ne peuvent pas être réalisés en dehors de la zone.



## Principes de préservation de la nature ordinaire

En complément des réservoirs de biodiversité et des corridors, dans la perspective de maintenir des espaces naturels fonctionnels, le DOO a pour objectif de préserver les éléments de nature « ordinaire » qui participent au bon fonctionnement de l'armature verte et bleue.

De grands ensembles de nature ordinaire ont été identifiés dont la Champagne crayeuse majoritairement puis les boisements et forêts (trame boisée) par ailleurs. Ils sont de deux types : milieux forestiers et milieux ouverts extensifs. Ils jouent un rôle important pour la biodiversité mais aussi pour l'identité paysagère. Ils doivent également être pris en compte dans les documents d'urbanisme dans l'objectif d'y préserver les fonctionnalités écologiques. Afin de faciliter la traduction de ce réseau écologique dans les documents d'urbanisme locaux le SCoT prévoit dans le cadre de son programme d'action la mise à jour de son atlas cartographique qui précisera les réservoirs de biodiversité, corridors et grands ensembles.

Le DOO a également introduit des objectifs de protection de l'infrastructure agroécologique abritant des milieux indispensables aux pollinisateurs qui ne peuvent se contenter des périodes de floraison des grandes cultures, hébergeant des insectes qui se nourrissent ou parasitent des ravageurs des fruitiers et cultures. De plus ces espaces participent grandement à la régulation du régime hydrique, la filtration des polluants, à la lutte contre l'érosion. Une partie du carbone est également assimilé par les végétaux composant cette infrastructure agroécologique et se retrouve stockée dans le sol. Ces espaces doivent être identifiés et pris en compte dans les documents d'urbanisme dans l'objectif d'y préserver les fonctionnalités écologiques.

Les écosystèmes urbains font partie intégrante du vivant et ont une valeur intrinsèque digne d'être préservée. Ils fournissent également à la population des biens et services nécessaires à son bien-être et à son développement. Le DOO entend favoriser la nature en ville et la biodiversité en milieu urbain et périurbain, en précisant des objectifs visant à introduire plus d'espaces naturels au cœur des ensembles urbains et périurbains et ouvrir/reconnecter ceux existants. Il apparaît important de penser ces espaces comme contribuant non seulement à l'affirmation de la biodiversité dans les espaces bâtis, mais aussi en tant qu'éléments participant à la régulation thermique, au développement des activités récréatives de plein air et en tant que structure paysagère des espaces bâtis.

Ainsi, à l'instar des principes de préservation et protections des réservoirs et corridors, les documents locaux d'urbanisme doivent identifier dans les tissus urbains des espaces spécialement réservés à la nature et assurer leur protection. D'autre part ils doivent contribuer via les règlements des PLU et des OAP à ce que les constructions et secteurs de projet deviennent support d'un développement du végétal. L'objectif étant que les documents d'urbanisme locaux puissent participer à la mise en œuvre d'une véritable politique de mise en valeur de la biodiversité dans les espaces bâtis.

## Les orientations en faveur de la transition climatique

*Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 énoncé à l'article L 141-10 :*

- 4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie ;

### **Les orientations pour lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre**

Le PAS prévoit de favoriser le développement du mix énergétique en affichant la volonté de poursuivre le développement du mix énergétique dans le respect de la biodiversité, des besoins alimentaires et des paysages. Il affiche également l'objectif de poursuivre les efforts d'amélioration et de réhabilitation du parc bâti existant « Réduire les consommations énergétiques dans le domaine des transports, de l'habitat et des activités ».

De plus, l'ensemble des orientations fixées en faveur d'une mobilité durable et notamment les objectifs de densification vont dans le sens des objectifs de maîtrise des consommations énergétiques et de réduction des émissions des Gaz à Effet de Serre (GES).

Plusieurs sections du DOO répondent, de manière plus ou moins directe, aux enjeux de transition climatique du territoire et donc de lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre. Afin de rendre ces orientations plus lisibles, un volet « Transition climatique » a été intégré dans le DOO. Il forme une synthèse de l'ensemble des orientations et objectifs visant à lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre. Ces dernières, et les objectifs affiliés, se retrouvent de façon transversale dans les différentes thématiques du DOO. Elles concourent pour la plupart à inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété, vers un modèle d'organisation territoriale encourageant la réduction des besoins de mobilité, en orientant les politiques vers l'amélioration énergétique et de réhabilitation du parc immobilier existant, enfin en développant, autant que possible, le déploiement d'énergies décarbonées.

Cette synthèse s'articule en 3 axes :

- Les orientations et objectifs en faveur d'un modèle d'organisation territoriale et de structuration du développement moins consommateur en énergie.
- Les objectifs en faveur du recyclage urbain et de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants et futurs. Ils contribuent à répondre aux engagements de diminution de l'émission de gaz à effet de serre et permettent ainsi de lutter contre le réchauffement climatique.
- Les orientations et objectifs de l'amélioration du mix énergétique du territoire et son évolution vers un système de production à la fois moins dépendant des ressources fossiles et plus décentralisé doit permettre de concourir à la limitation de l'émission de gaz à effet de serre et de gaz polluants dans l'atmosphère.



## **Les orientations visant à l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables**

De la même manière que pour la limitation des GES, les orientations visant à l'accroissement du stockage de carbone sont transversales et répondent à des enjeux multiples, impactant diverses thématiques. Elles sont essentiellement regroupées dans la partie concernant la protection de la biodiversité (Trame Verte et Bleue). Il s'agit des objectifs de sobriété foncière, en particulier les objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière et de l'artificialisation afin de préserver les sols et la biomasse des espaces agricoles, forestiers et naturels qui stockent naturellement le carbone. Des orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire afin d'accompagner la transition alimentaire par des principes de protection renforcées des terres riches en termes de taux de carbone stocké. Des orientations en faveur de la protection de la biodiversité, et en particulier la préservation des zones humides et la protection des espaces très riches en termes de taux de carbone stocké.



## Les orientations en faveur de la qualité urbaine, de la protection et la valorisation des paysages

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 2° énoncé à l'article L 141-10 :

- 2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

Si ce volet s'attache aux orientations spécifiques à la qualité urbaine et paysagère, le DOO rappelle que les orientations relatives à l'organisation urbaine, à la préservation de l'armature verte, et à la sobriété foncière sont autant de leviers contribuant à la préservation de ce capital paysager et de qualité urbaine. Ainsi les orientations et objectifs du volet en faveur de la qualité urbaine, de la protection et la valorisation des paysages :

- Ont pour ambition de faire du Pays de Brie et Champagne un territoire plus résilient face aux changements climatiques et à la perte de biodiversité, plus attractif et qualitatif en s'appuyant sur la mise en œuvre d'un urbanisme et d'aménagement de meilleure qualité, à la hauteur des enjeux liés au changement climatique, ainsi que par la valorisation et la protection des paysages, qu'ils soient emblématiques ou locaux.
- Déterminent les conditions d'application des objectifs définis par les orientations 3.3 du PAS « Préserver la ressource en eau de manière qualitative et quantitative » et 3.2 « Préserver le paysage rural typique de Brie et Champagne ».
- Précisent les modalités en matière de mise en œuvre d'un urbanisme et d'aménagements qui tiennent compte de leur environnement, du contexte paysager et fonctionnel, et des enjeux liés au changement climatique. Plus spécifiquement le volet traite de la conception des projets d'aménagement, des formes urbaines et des espaces publics, du traitement paysager des sites d'entrées et des traversées de villes et de villages, ainsi que les modalités de protection des grands ensembles paysagers emblématiques et du patrimoine local.

DOO		PAS
Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire		Préserver et valoriser les caractéristiques identitaires du territoire
Protéger les paysages	Préserver la diversité des structures paysagères	Protéger l'intégrité et la diversité des structures paysagères
	Préserver la lisibilité des paysages	Préserver la lisibilité des paysages
	Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, architectural et culturel	Préserver les sites patrimoniaux et emblématiques, les sites culturels et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural

## Les principes pour la mise en œuvre d'un aménagement de qualité

Les orientations et objectifs du DOO préconisent une amélioration de la qualité urbaine et environnementale des nouveaux aménagements évitant la banalité architecturale et urbaine, intégrant la nature et les enjeux liés au réchauffement climatique, permettant l'usage des modes doux en toute sécurité, intégrant des espaces de socialisation. Il lie l'objectif de recherche de densité avec la mise en œuvre d'un ensemble des paramètres qui concourent au confort urbain, en proposant notamment plus de qualité dans les formes architecturales et la conception des logements, un traitement de qualité des espaces publics et communs, la présence d'espaces verts, le lien aux services et équipements.

Ces orientations renvoient en grande partie aux enjeux de qualité de vie et d'acceptation sociale de la compacité urbaine. Cette compacité est devenue nécessaire dans le cadre de la limitation de l'artificialisation des sols qui induit un renouvellement de la ville et une densification des tissus urbanisés. Il s'agit donc pour les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme d'agir sur les facteurs liés au cadre urbain : paysage urbain, paramètres d'ordres architecturaux, forme urbaine, qualité d'usage du logement, qualité et gestion des espaces publics. A ce titre, le DOO stipule que les opérations d'aménagement et documents d'urbanisme devront s'emparer et traduire dans les règlements, OAP, permis d'aménager ou de construire > 2 500 m<sup>2</sup>, les sujets relatifs à l'intégration environnementale, architecturale, paysagère et fonctionnelle qui respectent l'« identité » des villes et des villages, et à l'adaptation aux conditions climatiques à venir. Il s'agit notamment de rechercher une intégration optimale à la morphologie urbaine préexistante, de travailler des formes architecturales respectant les principes du bio climatisme. Cette démarche participe en outre à renforcer l'attractivité des villes et des villages. Ici sont particulièrement visées, les extensions urbaines en premier lieu, mais également les projets de requalification ou de densification.

Le DOO précise également les conditions d'aménagement nécessaire afin d'assurer la qualité paysagère et bâtie des sites d'entrées de ville et des traversées de villes et de villages. Elles renvoient à l'impératif commun d'offrir une lisibilité claire de ce qui démarque l'espace construit de l'espace non-construit. La dimension paysagère des entrées de ville/village et de leur traverse participe à la sécurité des circulations, à la qualité de vie des habitants vivant aux abords et à la perception sociale du territoire traversé. Une voie surdimensionnée, un front bâti trop hétérogène, peu lisible, des espaces publics routiers sont autant de facteurs qui entretiennent une ambiance propice à la vitesse et découragent la pratique de mobilités actives. A ce titre, le DOO stipule que les secteurs d'entrée de ville mais également les traversées de village et plus globalement les espaces publics, doivent être traités sur un mode urbain, moins routier laissant une place plus importante aux mobilités actives.

Il s'agit notamment de rendre les espaces publics accessibles au plus grand nombre, d'encourager la valorisation de leur potentiel de régulation thermique et de gestion des eaux et de permettre une valorisation d'usage des utilisateurs. Le choix des moyens est laissé à l'appréciation des collectivités qui sont les plus à même de préciser les enjeux locaux et adapter les dispositifs réglementaires ou action d'aménagement à mener pour atteindre ces objectifs.

Enfin, le DOO favorise la mixité fonctionnelle, permettant ainsi un urbanisme des courtes distances, propice aux déplacements doux, à la vie sociale des quartiers et au fonctionnement urbain. Il stipule également que les règlements des documents d'urbanisme locaux n'interdisent pas la mixité des fonctions (hors activités non compatibles avec une proximité de l'habitat), en particulier au sein des polarités de l'armature.

## Conditions de préservation et de valorisation du patrimoine bâti

Le DOO conforte la pérennisation des ensembles urbains et les édifices reconnus et protégés pour leur valeur patrimoniale. Ces lieux et constructions emblématiques sont généralement affiliés au tourisme et au patrimoine de la Lorraine, mais ils font, pour la plupart, déjà l'objet d'inventaires et de classements.

Le DOO s'attache donc surtout ici **à la préservation des ensembles bâtis représentatifs de l'urbanisation traditionnelle des villes et villages du territoire**. Ces sites d'intérêt locaux, du patrimoine vernaculaire dit " petit patrimoine " sont souvent peu valorisés et peu protégés.

Le DOO enjoint les collectivités à inventorier et protéger leurs éléments patrimoniaux d'intérêt local, ainsi que leurs abords. Au-delà de ce principe, le choix des moyens est laissé à l'appréciation des collectivités en particulier au travers des documents locaux d'urbanisme et les outils qu'il met à disposition (Orientations d'Aménagement et de Programmation ou L123-1-5-7° par exemple).

Cette démarche de préservation des patrimoines locaux ne doit cependant pas se limiter à un exercice d'inventaire ou de " muséification". Elle s'inscrit pleinement dans une stratégie de valorisation de l'identité architecturale et paysagère du territoire mais qui doit également prendre en compte la nécessaire transition énergétique du territoire.

Ainsi le DOO rappelle que si le déploiement de dispositifs de production d'EnR&R dans les secteurs patrimoniaux est envisagé les conditions d'implantation devront être encadrées. Compte tenu des enjeux, il est important de travailler à ces dispositions en concertation avec les services et acteurs du patrimoine (en particulier pour les dispositifs qui se déploient sur le bâti (panneaux solaires/photovoltaïques, isolation).

## Les orientations pour la prévention des risques et nuisances pour la santé humaine

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 et plus spécifiquement le champ de l'objectif 3° :

- 3° Les transitions écologique et énergétique, [...] ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, [...].

### PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS

Concernant le risque inondations le Pays de Brie et Champagne doit composer avec une certaine prégnance des phénomènes. Le SCoT du Pays de Brie et Champagne est soumis à la compatibilité de ses contenus avec les orientations fondamentales en la matière issues du SDAGE et des PPR déjà en œuvre. C'est donc en référence à ces documents qu'il instaure l'essentiel de ses prescriptions et de ses motivations.

Le DOO acte ses prescriptions selon 3 axes :

- Prendre en compte des risques et aléas naturels, en l'état de la connaissance. L'énoncé de principes de prévention des risques d'inondations dans les secteurs non couverts par un plan de prévention des risques naturels constitue une nécessité au regard des objectifs du SDAGE. Lorsque l'aléa est connu et mesuré, des dispositions distinctes peuvent être prises suivant que les terrains sont situés ou non en zone déjà urbanisée. La limitation de construire en dehors des secteurs déjà urbanisés se justifie notamment par la nécessité de préserver les zones d'expansion de crues, où un volume d'eau important peut être stocké. Les zones d'expansion des crues à préserver sont les secteurs inondables non urbanisés. Ces prescriptions sont guidées par des documents cadres mais également par la volonté de veiller à la non-aggravation et à la réduction de l'exposition aux risques et nuisance pour le tissu urbain existant
- Eviter d'augmenter la vulnérabilité, de créer de nouveaux enjeux et d'exposer davantage les habitants aux risques par tout projet d'aménagement.
- Prendre des mesures afin de maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants, le DOO participe globalement à la réduction du risque.

Pour les autres risques, le DOO rappelle que les documents d'urbanisme doivent les identifier, et les prendre en compte dans les modalités d'aménagement et de construction. Selon la caractéristique du risque et les zones concernées, les occupations et les utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions particulières.

### Prévenir les risques technologiques et industriels

Le Pays de Brie et Champagne est également exposé à des risques liés aux activités humaines présentes à proximité de zones urbanisées (établissements à risques, transport de matières dangereuses, ...). A cela, s'ajoutent des sites pollués, issus du passé industriel du territoire, nombreux et difficilement maîtrisables. Ils peuvent être un frein au

renouvellement urbain et à la densification ou du moins complexifier et retarder les projets. Localisés en milieu urbain ou périurbain, une population importante est exposée au risque direct ou indirect de pollutions.

Le DOO rappelle le principe d'isoler les établissements soumis à des risques industriels (encadrés par un Plan de Prévention des Risques Technologiques) des autres fonctions urbaines)

Concernant la pollution des sols, c'est un enjeu non négligeable, datant d'époques où les normes et les préoccupations environnementales n'étaient pas aussi développées qu'aujourd'hui. L'Etat Initial de l'Environnement rappelle l'inventaire des sites pollués issus de la base de données BASOL. Mais la base recensée dans ce document ne doit pas être prise comme définitive car elle évolue au fur et à mesure du traitement des sites et de leur réaménagement. D'où l'injonction du DOO faite aux politiques publiques d'identifier les risques de pollution pour prendre les mesures nécessaires à leur traitement dans les projets locaux. La priorité est d'éviter d'implanter des établissements accueillant un public sensible sur le plan sanitaire, tels que les écoliers et les collégiens.

## **Prévenir les risques pour la santé humaine**

Les infrastructures de transport routières, première source de nuisances sonores, notamment lié aux routes traversant les agglomérations, avec localement un dépassement des seuils réglementaires affectant des secteurs urbanisés.

La maîtrise des nuisances sonores passe avant tout par leur anticipation avant la définition de tout projet de développement. L'objectif est d'éviter l'exposition de nouvelles populations pour garantir un cadre de vie de qualité, et la sécurité des habitants et préserver la santé. Le DOO aborde ces enjeux à travers les critères de localisation des extensions urbaines dont il entend limiter l'implantation aux abords immédiats des grands axes de transit.

Le DOO s'inscrit dans les obligations réglementaires européennes et nationales et demande de prendre en compte les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

Le DOO souhaite limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores, en réduisant à la source les problèmes de nuisances.

## Les orientations pour la préservation des ressources naturelles

*Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 et plus spécifiquement le champ de l'objectif 3° :*

- 3° Les transitions écologique et énergétique, [...] la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles [...].

*En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 énoncé à l'article L 141-10 :*

- 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau.

Le territoire possède une ressource en eau souterraine et superficielle bien répartie sur l'ensemble du territoire. Malgré une amélioration continue des réseaux et de l'attention portée à l'eau dans son ensemble, l'eau, élément important du territoire, montre encore aujourd'hui une qualité non satisfaisante (pollutions urbaines, état quantitatif médiocre sur certaines masses d'eau, ...).

Sollicitée pour de multiples usages (alimentation en eau potable des collectivités, besoins industriels), cette ressource est vulnérable : les conflits entre les utilisateurs de la ressource et les usagers de l'espace sont nombreux, et les pressions et les menaces de dégradations sont importantes du fait des activités humaines (pollutions d'origine agricole liées à l'utilisation de fertilisants, nitrates, pesticides, lessivages des sols ; pollutions industrielles ; rejets de l'assainissement dans le milieu naturel ; rejets des eaux pluviales) et du changement climatique. Face à l'enjeu d'un nécessaire approvisionnement équilibré et durable des ressources, le SCoT s'engage à contribuer à leur gestion raisonnée et cohérente (eau et sous-sol notamment).

### Préserver la ressource en eau

Le DOO participe globalement à la préservation de la ressource en eau par la gestion durable de la ressource par la réduction des surfaces artificialisées (dans le cadre de l'objectif général de réduction de la consommation d'espace) et d'autre part, au sein des surfaces artificialisées par la volonté d'aménager en respectant les cycles naturels de l'eau (infiltration des eaux pluviales non polluées et des modes de gestion adaptés des eaux pluviales). Il s'agit ainsi de préserver la capacité de réalimentation des nappes souterraines et de ne pas altérer leur qualité par la mise en œuvre des traitements adaptés. Les collectivités doivent garantir la préservation de la ressource dans les secteurs stratégiques que constituent les aires d'alimentation des captages. Le DOO cherche en outre à promouvoir une utilisation économe de la ressource, par la mise en place d'équipements visant à la réutilisation des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'aménagement.

De plus, le DOO affiche :

- Un principe de prévention pour que le niveau de développement urbain et économique soit compatible avec les capacités du territoire à assainir les eaux usées et à gérer le rejet des eaux pluviales dans le milieu extérieur. Si d'importants efforts ont été engagés par les collectivités pour développer et améliorer l'assainissement domestique, des secteurs restent encore dépourvus d'équipements adéquats.

- Un principe d'articulation entre les projets de développement et les capacités d'alimentation en eau potable du territoire.

Par ailleurs, il prescrit dans le cadre des dispositions relatives à la préservation des continuités écologiques, une préservation des zones humides qui jouent aussi un rôle épuratoire. Il encourage aussi à mener des réflexions sur la sécurisation de la distribution en eau potable par interconnexion ou par l'installation de nouveaux captages.



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 - Gourgauçon - 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