

SCOTER

Schéma de **C**ohérence **T**erritoriale d'**É**pernay et sa **R**égion

I.6. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE

Version approuvée le 5 décembre 2018



Sommaire

1. Analyse de la consommation d'espace au cours des 10 années précédant l'approbation du SCoT

[Introduction méthodologique](#)

[1.1. Analyse de l'occupation du sol et de son évolution \(1990-2006 ; puis 2002-2012\), sur l'ancien périmètre du SCoTER](#)

Occupation du sol en 2006 (Corine Land Cover)

Evolution de l'occupation des sols entre 1990 et 2006 (Corine Land Cover)

Calcul de la consommation d'espace entre 2002 et 2012 (Géoconsol)

[1.2. Analyse de l'occupation du sol existante et des grandes tendances de son évolution, sur le périmètre actuel du SCoTER](#)

Occupation du sol en 2012

Evolution de l'occupation des sols

[1.3. Analyse de la consommation d'espace à 10 ans](#)

Différentes sources pour l'évaluation de la consommation d'espace

Bilan de la consommation d'espace

2. Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO du SCoT

[2.1. L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le SCoT au regard de la consommation passée](#)

[2.2. La consommation d'espace résidentiel](#)

Le réinvestissement des enveloppes urbaines

La densification des opérations d'aménagement

Les capacités de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines

[2.3. La consommation d'espace à vocation économique](#)

Les espaces d'activités économiques

Le développement touristique du SCoTER

[Conclusion](#)

3. Identification des espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation



1 :

**Analyse de la
consommation d'espace
au cours des 10
dernières années
précédant l'approbation
du SCoT**



Introduction méthodologique

Au sein de l'Etat Initial de l'Environnement du SCoTER est présentée une analyse de l'occupation du sol en 2006. Le document expose également son évolution, soit la consommation foncière réalisée entre 1990 et 2006 sur le territoire. Les données sont issues de la base de données Corinne Land Cover (1990 et 2006), et porte sur l'ancien périmètre du SCoTER, de 139 communes.

Un nouveau calcul de la consommation d'espace avait été réalisé sur ce même périmètre, sur la période 2002 – 2012, via un outil plus précis : Géoconsol, développé en partenariat par Gaigao et Ecovia.

- ↳ Ces deux analyses, portant sur les 139 communes composant l'ancien périmètre du SCoTER, sont présentées dans une première partie (1.1).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le SCoTER compte 118 communes. Le diagnostic foncier initial de l'EIE est donc complété ci-après par de nouvelles données, permettant d'appréhender le territoire dans son nouveau périmètre :

- Les indicateurs Vigifoncier, issus de la SAFER, couvrant la période 2007-2015
- L'évolution de la SAU entre 2000 et 2010, actualisée au nouveau périmètre
- L'occupation du sol Corinne Land Cover, années 2000 et 2012

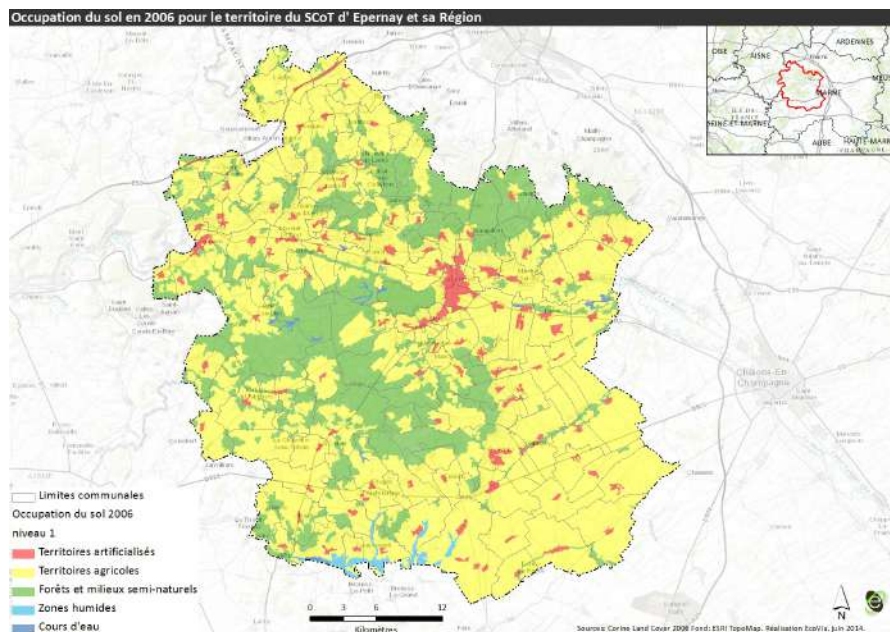
Ainsi, nous serons en mesure de dresser un bilan synthétique de la consommation d'espace dans le SCoTER (nouveau périmètre de 118 communes) depuis 2007, tout en ayant connaissance de l'évolution de l'occupation du sol sur l'ancien périmètre.

- ↳ Les analyses complémentaires et plus récentes sont présentées dans une seconde partie.

1.1.
Analyse de l'occupation du sol et de son évolution (1990-2006 ; puis 2002-2012), sur l'ancien périmètre du SCoTER

Occupation du sol en 2006 (Corine Land Cover)

Occupation du sol en 2006 sur le SCoTER (ancien périmètre)
(Source : CLC 2006)



Occupation du sol en 2006 sur le SCoTER (ancien périmètre)
(Source : CLC 2006)

Occupation du sol en 2006	Surface (ha)	% du territoire
Territoires artificialisés	5 388	3,61%
Territoires agricoles	101 313	67,93%
- dont vignes	15 855	16%
Forêts et milieux semi-naturels	40 982	27,48%
Surfaces en eau	1 462	0,98%
Total	149 145	100%

L'analyse de l'occupation du sol en 2006 amène à plusieurs constats :

- L'agriculture est la principale activité du Pays d'Epernay, avec plus des 2/3 du périmètre dédiés à l'agriculture (67,93%) : principalement aux grandes cultures, et à la viticulture. L'élevage est en revanche très peu représenté au sein du SCoT.
- Les forêts et milieux semi-naturels représentent quant à eux un quart du SCoT, concentrés principalement au sein du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims et dans l'unité paysagère de la Brie forestière.
- Les espaces artificialisés, enfin, représentent moins de 4% du territoire. Les urbanisations suivent principalement la vallée de la Marne, et la Côte des Blancs dans une moindre mesure.

Evolution de l'occupation des sols, entre 1990 et 2006 (Corine Land Cover)

L'occupation du sol en 1990 était relativement similaire à celle de 2006, avec des proportions équivalentes entre espaces urbains, agricoles et naturels.

Occupation du sol en 1990 sur le SCoTER (ancien périmètre)
(Source : CLC 1990)

Occupation du sol en 1990	Surface (ha)	% du territoire
Territoires artificialisés	5 090	3,41%
Territoires agricoles	101 483	68,04%
Forêts et milieux semi-naturels	41 366	27,74%
Surfaces en eau	1 206	0,81%
Total	149 145	100%

L'artificialisation du territoire s'est réalisée sur 298 hectares entre 1990 et 2006, soit 0,2% du périmètre, ce qui représente une **très faible augmentation**, de l'ordre de seulement **18,6 ha** consommés par an en moyenne. C'est principalement en première couronne d'Epernay qu'une dynamique d'artificialisation a pu s'observer.

Cette évolution souligne la faible diminution des espaces agricoles (- 170 ha) au sein du SCoTER, qui a su préserver ses parcelles, de par un modèle agricole spécialisé associé à une forte valeur ajoutée (céréaliculture et Champagne). Ce sont en revanche les espaces naturels et les milieux forestiers qui ont vu leur surface plus franchement diminuer (- 384 ha), au profit des terres agricoles et artificialisées.

A noter cependant qu'avec une maille d'analyse très large (25 ha), la méthode d'analyse de la consommation d'espace demeure très sous-estimée et peu précise.

Calcul de la consommation d'espace entre 2002 et 2012 (Géoconsol)

L'outil Géoconsol permet deux étapes d'analyses successives :

Volet 1 : analyse de l'artificialisation du sol à un temps T

L'étude se base sur la combinaison de 5 bases de données, toutes disponibles pour l'aménageur public sur l'ensemble du territoire français, DOM TOM inclus. L'ensemble de ces données sont traitées par un automate développé sous SIG :

- Le Registre Parcellaire Graphique (ou RPG), pour l'analyse des espaces agricoles,
- La BD TOPO, pour l'analyse de l'emprise des infrastructures bâties sur le territoire et la végétation,
- La BD CARTHAGE, pour l'analyse des surfaces d'eau,
- Les données du cadastre (BD parcellaire, PCI raster ou BD parcellaire et fichiers fonciers MAJIC associés),
- Corine Land Cover 2006.

Elle propose un résultat basé sur 4 niveaux d'artificialisation :

- 0 : zones naturelles (très peu artificialisées),
- 1 : zones agricoles / semi-artificialisées,
- 2 : zones artificialisées (activités, pavillonnaire...),
- 3 : zones urbaines denses

Volet 2 : analyse diachronique macroscopique

Ce second volet de l'étude consiste en une combinaison des résultats du premier volet et de l'analyse des fichiers littéraux du cadastre, MAJIC, SIT@DEL, TERUTI, qui contiennent un riche historique en ce qui concerne les informations de construction.

2002

NIVEAU	0	1	2	3	TOTAL
SURFACE (ha)	43 054	84 420	5 621	775	133 870

2012

NIVEAU	0	1	2	3	TOTAL
SURFACE (ha)	42 769	83 631	6 700	771	133 870
Différence entre 2002 et 2012 (ha)	- 285	- 790	1 079	- 4	0

Les résultats de l'analyse laisse alors apparaître une artificialisation des sols (réelle par parcellaire) de l'ordre de **1 079 hectares sur 10 ans, soit 108 hectares par an** sur les 139 communes de l'ancien périmètre du SCoTER.

Ce calcul comprend cependant les données liées à la voirie, les parkings et les zones commerciales artificialisées. En les soustrayant, la consommation foncière s'élève à **430 hectares sur 10 ans (2002-2012), soit 43 hectares par an**.

- ⇒ Cette méthode d'analyse, plus précise que Corine Land Cover, a servi de base à la réflexion pour construire le projet du SCoTER sur l'ancien périmètre de 139 communes. L'ancienne version du PADD avançait alors un objectif de division par plus de 4 de la consommation d'espace, en limitant cette consommation maximale à 470 ha à l'horizon 2035, soit 23,5 ha par an. A objectifs chiffrés constants, le PADD a du être légèrement modifié pour correspondre aux nouveaux indicateurs de référence (voir ci-après).
- ⇒ Le changement de périmètre et la volonté de disposer de données actualisées a encouragé le Syndicat Mixte du SCoTER à demander une nouvelle analyse, croisant les données précises de la SAFER (2007-2015), actualisant les données RGA au nouveau périmètre et prenant en compte les nouveaux constats issus de l'évolution des sols, via Corine Land Cover. Cette analyse croisée est présentée dans le point suivant (1.2).

1.2.

Analyse de l'occupation du sol existante et des grandes tendances de son évolution, sur le périmètre actuel du SCoTER

Occupation du sol en 2012 (Corine Land Cover)

Occupation du sol en 2012 sur le SCoTER (nouveau périmètre)
(Source : CLC 2012)



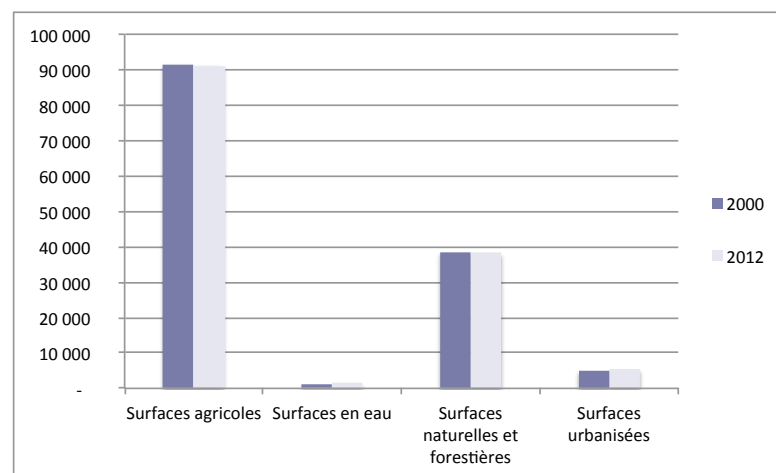
2012	Surfaces agricoles		Surfaces en eau		Surfaces naturelles et forestières		Surfaces urbanisées		Total SCoT
	en ha	en % du SCoT	en ha	en % du SCoT	en ha	en % du SCoT	en ha	en % du SCoT	
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	44 916	77%	487	1%	10 224	17%	3 072	5%	58 699
CC Grande Vallée de la Marne	9 736	53%	40	0%	7 690	42%	807	4%	18 274
CC Paysages de la Champagne	36 453	61%	929	2%	20 307	34%	1 684	3%	59 374
Total SCoTER	91 106	67%	1 456	1%	38 220	28%	5 564	4%	136 346

Evolution de l'occupation des sols

- Les données Corine Land Cover (2000 – 2012)

Evolution de l'occupation des sols entre 2000 et 2012 sur le SCoTER
(Source : CLC 2000 et 2012)

	Surfaces agricoles	Surfaces en eau	Surfaces naturelles et forestières	Surfaces urbanisées
2000	91 431	1 201	38 638	5 077
2012	91 106	1 456	38 220	5 564
Evolution 2000 - 2012	-324,98	255,53	-417,23	486,74
<i>Soit, par an</i>	<i>-27,08</i>	<i>21,29</i>	<i>-34,77</i>	<i>40,56</i>

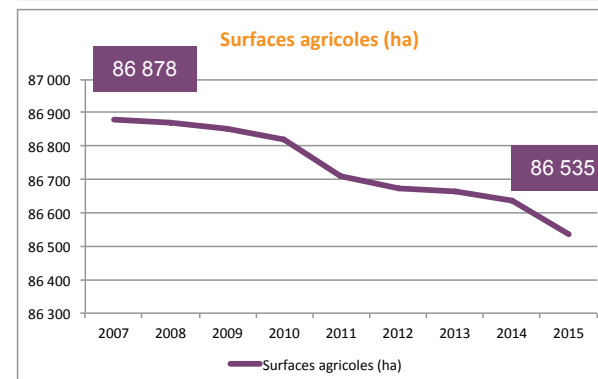
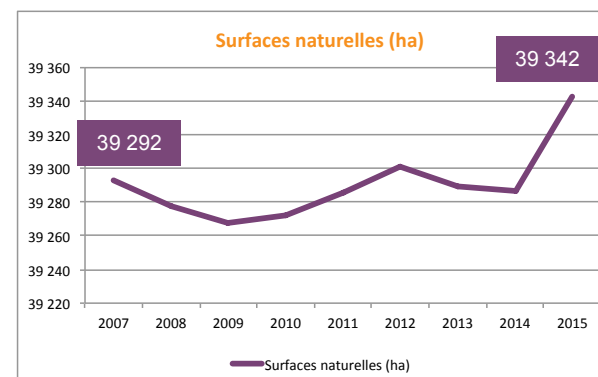
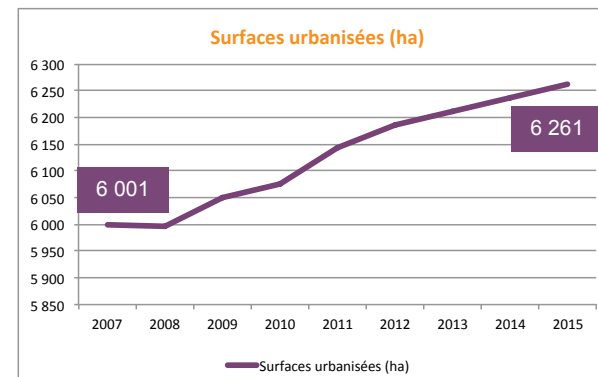


L'analyse de l'occupation des sols en 2000 puis en 2012 nous montre une faible évolution des équilibres globaux : les surfaces agricoles continuent de dominer le territoire, en représentant 67% du périmètre en 2012, suivis des espaces naturels et forestiers (28% du périmètre).

Plus en détail, l'urbanisation a progressé + 486 hectares sur la période, tandis que les surfaces naturelles et forestières ainsi qu'agricoles ont régressé (respectivement – 417 et – 324 ha).

- Les données Vigifoncier de la SAFER (2007-2015)

Evolution des surfaces urbanisées, naturelles et agricole entre 2007 et 2015 au sein du SCoT, en hectares
(Source : Vigifoncier, SAFER)

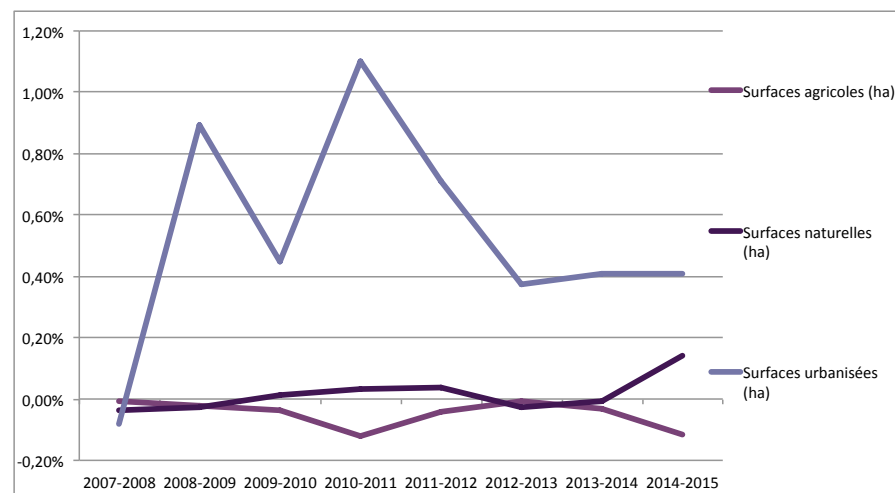


L'analyse complémentaire des données de la SAFER nous révèle que :

- Depuis 2009, les surfaces naturelles et forestières ont eu tendance à se développer (+ 50 hectares), inversant alors la tendance observable entre 1990 et 2006. Les données CLC 2000 – 2012 montraient également une régression de ces espaces (- 417 ha), leur « redéploiement » ne s'étant enclenché qu'en fin de période (depuis 2009).
- Les surfaces urbanisées ont continué à se développer sur le territoire, mais à un rythme plus lent que sur la période précédente (voir ralentissement de l'évolution annuelle moyenne sur le graphique ci-contre),
- A contrario, les surfaces agricoles ont décliné (- 343 hectares), à un rythme plus soutenu que sur la période précédente.

Ainsi, les surfaces agricoles, bien que toujours majoritaires dans le SCoT, représentent, en 2015, 65,5% du périmètre ; les surfaces naturelles 29,77% ; et les surfaces urbanisées 4,74%.

Evolution moyenne annuelle des surfaces agricoles, naturelles et urbanisées du SCoTER, entre 2007 et 2015
(Source : Vigifoncier, SAFER)



Evolution des surfaces agricoles, naturelles et urbanisées (en ha) et de leur part dans le SCoT entre 2007 et 2015
(Source : Vigifoncier, SAFER)

	Evolution 2007-2015	Part de la surface du SCoT	
		2007	2015
Surfaces agricoles	-343	65,73%	65,49%
Surfaces naturelles	50	29,73%	29,77%
Surfaces urbanisées	260	4,54%	4,74%

Synthèse de l'évolution de l'occupation du sol entre 2007 et 2015 au sein du SCoT et de ses EPCI
(Source : Vigifoncier, SAFER)

	Surfaces agricoles (ha)			Surfaces naturelles (ha)			Surfaces urbanisées (ha)		
	Surface 2015	Evolution 2007-2015	Evolution moyenne annuelle	Surface 2015	Evolution 2007-2015	Evolution moyenne annuelle	Surface 2015	Evolution 2007-2015	Evolution moyenne annuelle
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	42 937	-306	-0,09%	10 827	76	0,09%	3 355	204	0,79%
CC Paysage de Champagne	34 650	-13	0,00%	20 932	-20	-0,01%	1 988	31	0,19%
CC Grande Vallée de la Marne	8 949	-24	-0,03%	7 584	-6	-0,01%	917	26	0,36%
Total SCoTER	86 535	-343	-0,05%	39 342	50	0,02%	6 261	260	0,53%

1.3.

Analyse de la consommation d'espace à 10 ans

Le tableau ci-après effectue le bilan de la consommation d'espace au regard de chaque source de données étudiée en spécifiant :

- La nature de la donnée, la période et la source,
- La grandeur mesurée par la donnée,
- Et les limites de la donnée à mesurer le processus de consommation d'espace.

Seules ont été conservées les analyses portant sur le nouveau périmètre du SCoT, de 118 communes.

Différentes sources pour l'évaluation de la consommation d'espace

Analyses	Nature, période et source de la donnée	Grandeur mesurée par la donnée	Limites de la donnée	Bilan de la consommation (ha / an)
Artificialisation (CLC)	Mutations d'espaces par traitement d'images ; 2000 - 2012 ; Corine Land Cover	Changements entre l'occupation du sol constatée en 2000 et en 2012	La maille d'analyse est très large (25 ha) et la précision de l'ordre de 25 m, ce qui entraîne un manque de précision	40,5
Surface agricole utile (SAU)	Enquête auprès des exploitations ; 2000 - 2010 ; Recensement général agricole (Agreste)	Surface utilisée dans le cadre d'une activité agricole. La source de la donnée est déclarative et dépend aussi du projet des exploitations agricoles.	La donnée ne présume pas de l'artificialisation des surfaces en herbe qui ne sont plus comptabilisées en SAU. Comme la donnée est comptabilisée au siège d'exploitation et non à la commune, elle inclut des terres pouvant être localisées hors du SCoT mais qui sont utilisées par des exploitations situées dans le SCoT. La donnée ne renseigne pas sur les origines de la baisse de la SAU, qui peuvent être très diverses : urbanisation, mutation vers les milieux naturels, spéculation foncière, projet de l'exploitant.	-126
Urbanisation (SAFER)	Evolution des surfaces urbanisées ; 2007 - 2015 ; Vigifoncier, SAFER	Suivi de l'urbanisation des communes, et évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Au sein des données transmises au Syndicat mixte, nous n'avons pas accès à la vocation des espaces urbanisés (résidentiel, économique, équipements...).	32,5

Bilan de la consommation d'espace

■ Corine Land Cover 2000 et 2012

L'évolution des surfaces urbanisées entre 2000 et 2012 sur le SCoT
(Source : CLC 2000 et 2012)

	Surfaces urbanisées	
	en ha	en % du SCoT
2000	5 077	3,7%
2012	5 564	4,1%
Evolution 2000 - 2012	486,74	
<i>Soit, par an</i>	<i>40,56</i>	

Entre 2000 et 2012, les surfaces urbanisées se sont étendues de 486,74 hectares selon l'analyse de l'occupation des sols Corine Land Cover.

Ce développement correspond à une moyenne de 40,56 hectares consommés annuellement sur l'ensemble du SCoT.

■ L'évolution de la SAU

L'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) fait état d'une diminution de 126 ha/an en moyenne entre 2000 et 2010. La baisse de la SAU ne peut être intégralement imputée à l'étalement urbain car l'origine de ce phénomène peut aussi relever :

- De la mutation d'espaces agricoles en espaces naturels (*ce qui est fortement à envisager au sein du SCoT, étant donnée l'augmentation notable des surfaces naturelles et forestières depuis 2009*),
- Des projets des exploitants qui, en fonction des productions choisies, définissent les terres utilisées,
- Ponctuellement, de la spéculation foncière.

Evolution de la SAU du SCoTER (nouveau périmètre) entre 2000 et 2010, en ha
(Source : RGA 2000 et 2010, Agreste)

	SAU 2000	SAU 2010	Evolution SAU 2000-2010
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	44 603	43 844	-759
CC Grande Vallée de la Marne	7 767	6 996	-771
CC Paysages de la Champagne	31 092	31 359	267
SCoTER	83 462	82 199	-1 263

En outre, la baisse de la SAU peut aussi concerner des terres situées hors du SCoTER et qui appartiennent à des exploitations implantées dans le territoire du SCoT. Ainsi, si la SAU est un indicateur essentiel de l'analyse de la consommation d'espace, elle ne permet pas à elle seule de déduire directement la consommation d'espace issue de l'urbanisation. Notons que l'évolution des terres agricoles peut découler de plusieurs processus : la perte directe de terres liées à l'urbanisation, mais aussi la mutation de terres agricoles vers des espaces naturels.

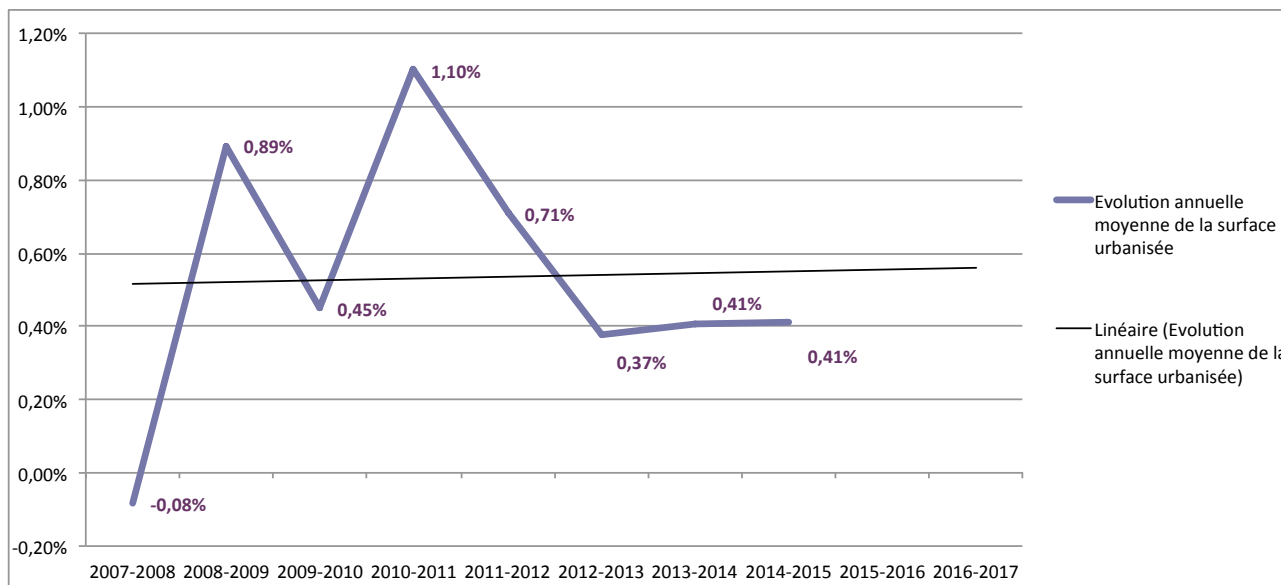
■ Les données Vigifoncier de la SAFER

Comme exposé dans la partie précédente, si les surfaces urbanisées se sont étendues sur les 8 dernières années, le rythme d'urbanisation s'est ralenti depuis 2012 (augmentation autour de 0,4% par an en moyenne). La prolongation des tendances par extrapolation permet d'appréhender la consommation d'espace à 2017.

Ainsi, le bilan de la consommation d'espace selon Vigifoncier sur les 10 dernières années s'établit comme suit :

- En 10 ans, les surfaces urbanisées ont progressé de 325 hectares environ sur l'ensemble du SCoT, soit une moyenne annuelle de 32,5 hectares, toutes constructions confondues. En comparaison avec les tendances nationales, ce rythme d'urbanisation demeure très limité.

Evolution annuelle moyenne de la surface urbanisée du SCoT entre 2007 et 2015
(Source : Vigifoncier, SAFER)



Consommation d'espace 2007-2017 (données de la SAFER, et extrapolation 2017)
(Source : Vigifoncier, SAFER)

	2007	2015	2017	Evolution 2007-2015	Evolution 2007-2017	Soit, par an en moyenne
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	3 151	3 355	3 405	204	254	25,4
CC Paysages de Champagne	1 958	1 988	1 995	31	38	3,8
CC Grande Vallée de la Marne	891	917	923	26	32	3,2
Total SCoTER	6 001	6 261	6 326	260	325	32,5

- Les surfaces urbanisées couvrent alors en 2017 4,79% du périmètre du SCoT, ce qui correspond à une augmentation de 0,25 points de pourcentage par rapport à 2007.
- ➔ Dans un souci de cohérence et de précision, ces nouveaux résultats issus des données de la SAFER ont amené à une modification du PADD, à objectifs constants. En effet, en utilisant ces nouveaux indicateurs de référence, les objectifs de consommation maximale d'espace de 23,5 ha/an correspondent à une diminution de 30% par rapport à la période précédente.



2 :

**Justification des
objectifs chiffrés de
limitation de la
consommation d'espace
dans le DOO du SCoT**



2.1.

L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le SCoT au regard de la consommation passée

Le SCoT fixe dans son DOO les objectifs de limitation de la consommation d'espace à horizon 2035, soit sur 18 ans à compter de l'approbation fin 2017.

Ces objectifs sont des **maximums** :

- Que les collectivités ne dépasseront pas, y compris dans l'hypothèse où le développement du territoire impliquerait un accueil de population, de logements et/ou d'emplois supérieurs à ceux déterminés dans le DOO,
 - Qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine existante définie par les collectivités,
 - Qui sont ventilés de la manière suivante :
 - **242 ha** pour le développement résidentiel (VRD inclus). Ces besoins s'inscrivent dans une logique de **développement résidentiel intense**, le SCoT fixant des objectifs différenciés de **densités de logements à l'hectare** pour les opérations en extension, permettant une utilisation optimisée des espaces consommés, tout en conservant une qualité des aménagements et des espaces pour les nouveaux résidents. Les 242 ha avancés comme objectifs permettraient effectivement la construction de 4 115 logements en extension au maximum (**car l'objectif de réalisation dans l'enveloppe urbaine est un indicateur qui a vocation à être dépassé dès lors que des capacités supérieures existent**), pour accueillir au total 6 100 habitants supplémentaires au sein du SCoTER.
 - **100 ha construits** pour les équipements (dont touristiques), hors zones naturelles incluses dans un espace de loisirs, adossées à un équipement, et conservant leurs caractéristiques naturelles – donc non imperméabilisées – au sein des PLU (Golf, Ile bleue),
 - **120 ha** pour le développement économique. L'objectif du SCoT est la création de 2 500 à 3 000 emplois, dont 50% au sein du tissu urbain.
- ➔ Pour mener à bien son projet politique, tourné vers une redynamisation résidentielle, un élargissement de l'offre d'activités touristiques, et un renforcement économique, le territoire a posé un objectif de consommation d'espace totale d'environ **470 hectares à l'horizon 2035, soit 23,5 ha en moyenne par an**.

Objectifs inscrits dans le DOO ventilés en 3 types de développement

Types	Surface totale prévue	Moyenne annuelle	Objectifs
Résidentiel	242 ha	12,1	Un urbanisme intense, pour la construction de 4 115 logements en extension
Equipements (dont touristiques)	100 ha	5	Un élargissement de l'offre touristique, pour valoriser le territoire et diversifier l'emploi
Economique	120 ha	6	Un renforcement économique comprenant une diversification
Total SCoTER	au maximum 470 ha	23,5	Une marge de manœuvre de 8 hectares laissée au territoire en tant que variable d'ajustement

Au cours des dix dernières années, le territoire, alors inscrit dans une dynamique démographique et économique peu porteuse, observait néanmoins un **développement urbain très vertueux, autour de 32,5 hectares consommés par an entre 2007 et 2017 selon l'observatoire Vigifoncier**.

En comparaison avec les consommations d'espace observées sur la période précédente, le territoire prouve son engagement dans la réduction de la consommation foncière, qui s'élevait **autour de 40 hectares par an. Le rythme d'urbanisation du territoire s'est effectivement ralenti depuis 2012**.

Le territoire désire aujourd'hui **contrer la déprise dans lequel il s'inscrivait**, en affirmant son attractivité et sa volonté de développement à la fois résidentiel, touristique, économique, tout en valorisant ses espaces paysagers et naturels. **Tout en continuant de s'engager activement dans la réduction de la consommation d'espace**.

Le territoire du SCoTER doit par ailleurs faire face à un contexte qui lui est propre, limitant « naturellement » les potentielles extensions :

- Des capacités « naturellement » limitées, avec un territoire composé de villes et villages entourés de vignobles AOC, fondement de l'activité Champagne,
- Une cherté du foncier
- Une forte rétention foncière des propriétaires, peu enclins à céder leurs terrains de valeur pour les rendre urbanisables.

- ➔ D'une consommation déjà vertueuse et en diminution depuis la période précédente de 32,5 hectares par an en moyenne, le SCoTER se fixe alors comme objectif une **consommation maximale de 23,5 ha par an en moyenne, tout en s'inscrivant dans une politique volontariste de développement, optimisant le foncier, et renversant les tendances démographiques et économiques du passé.**

Ces objectifs de consommation foncière représentent effectivement une **réduction de 30%** par rapport à la consommation de la période précédente.

2.2.

La consommation d'espace résidentiel

Comme affirmé au sein du PADD, le SCoTER s'engage dans une politique volontariste de développement résidentiel, avec un objectif de **92 000 habitants, soit + 6 100 habitants, à l'horizon 2035.**

Le SCoT affirme alors une armature urbaine, à même de porter l'ensemble du territoire, entre pôle sparnacien, pôles structurants, pôles d'irrigation et communes actives, qui, chacun ont leur rôle à jouer au sein du territoire.

L'accueil des nouvelles populations a été calculé de manière différenciée selon les polarités, ainsi que selon leurs capacités d'accueil, apparaissant ainsi dans le DOO.

OBJECTIFS	POP 12	Poids dans le territoire 2012	POP 2035	Poids dans le territoire 2035
POLE SPARNACIEN				
Ay Champagne	35 502	41,3%	38 272	41,6%
Dizy				
Épernay				
Magenta				
Mardeuil				
Pierry				
POLES STRUCTURANTS				
Dormans	5 311	6,2%	5 888	6,4%
Vertus				
POLES D'IRRIGATION				
Avize	11 482	13,4%	12 788	13,9%
Châtillon-sur-Marne				
Mareuil-le-Port				
Damery				
Saint-Martin d'Ablois				
Montmort-Lucy				
Orbais-l'Abbaye				
Etoges				
Ambonnay / Bouzy				
Tours-sur-Marne				
COMMUNES ACTIVES				
Paysages de la Champagne	33 601	39,1%	35 052	38,1%
Grande Vallée de la Marne				
Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne				
SCoTER	85 896	100%	92 000	100%

Le développement résidentiel projeté se fera cependant en réinvestissant prioritairement les enveloppes urbaines, et en optimisant les opérations en extension via des objectifs de densités différenciés.

Le PADD affirme effectivement l'objectif suivant : « *Préserver un espace viticole et agricole fonctionnel par un urbanisme intense* ».

Le réinvestissement des enveloppes urbaines

Le DOO décline le PADD dans son objectif 1.4.1 « *Privilégier l'enveloppe urbaine* », pour une mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés. Des objectifs chiffrés de mobilisation minimum de l'enveloppe urbaine y sont exposés.

OBJECTIFS	POP 2035	Nombre de logements à construire	Pourcentage de logements à construire dans l'enveloppe urbaine (au minimum)	Nombre de logements à construire dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements à construire en extension				
POLE SPARNACIEN									
Ay Champagne	38 272	457	50%	229	229				
Dizy									
Épernay		1 676	60%	1 006	670				
Magenta									
Mardeuil									
Pierry									
POLES STRUCTURANTS									
Dormans	5 888	219	30%	66	153				
Vertus		155	30%	46	108				
POLES D'IRRIGATION									
Avize	12 788	116	15%	17	99				
Châtillon-sur-Marne Mareuil-le-Port									
Damery		613	15%	92	521				
Saint-Martin d'Ablois									
Montmort-Lucy									
Orbais-l'Abbaye									
Étoges									
Ambonnay / Bouzy									
Tours-sur-Marne						170	15%	26	145
COMMUNES ACTIVES									
Paysages de la Champagne	35 052	890	10%	89	801				
Grande Vallée de la Marne		264	10%	26	237				
Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne		1 279	10%	128	1151				
SCoTER	92 000	5 839	31%	1 725	4 115				

Pour accueillir les 6 100 habitants supplémentaire, la construction de **5 839 logements** a été évaluée.

De même, à partir d'une évaluation et d'un questionnaire, le potentiel dans l'enveloppe urbaine a été évalué dans une logique minimale. C'est sur cette base que les pourcentages de logements à construire dans l'enveloppe sont **différenciés** selon les polarités, à partir des capacités d'accueil des communes mais aussi de leur capacité à mener des opérations lourdes de renouvellement avec destruction et reconstruction.

En effet, le SCOT prévoit que les collectivités devront déterminer les enveloppes urbaines, au sein de leurs documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) pour mobiliser prioritairement les capacités qui s'y trouvent.

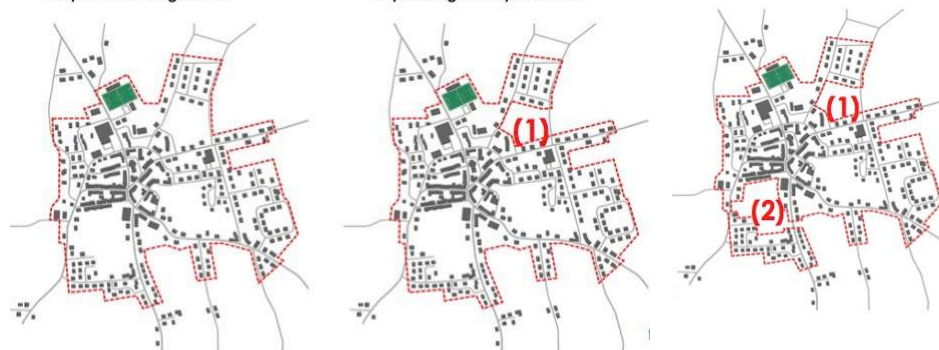
L'enveloppe urbaine est une délimitation, continue, contenant un ou plusieurs espaces urbains, pour former un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres-bourgs ainsi que les villages importants pouvant constituer une autre centralité au sein de la même commune et ayant vocation à se développer. Ce dernier cas demeure cependant exceptionnel.

- Les collectivités du SCoTER délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière, et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine (maraîchage) si le cas se présente.

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles

Enveloppe urbaine « optimale » si la zone 1 est un espace agricole productif

Enveloppe urbaine « optimale » si les zones 1 & 2 sont espaces agricoles productifs



- Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié à
 - La réhabilitation, la réduction de la vacance, les divisions et le changement d'usage du bâti,
 - La densification spontanée,
 - Les dents creuses,
 - Les îlots et cœurs d'îlots libres,
 - Le renouvellement urbain.
- Les documents d'urbanisme identifient les capacités dans le tissu urbain mobilisables à court, moyen ou long terme, en fonction :
 - De la dureté foncière et du comportement des propriétaires privés,
 - De l'intérêt des sites, qui motiverait ou non l'utilisation d'outils spécifiques,
 - Du marché,
 - Du temps de mise en œuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites,
 - Des besoins pour maintenir des espaces de respiration en ville.

Cette démarche abouti à définir un volume de logement maximal qui pourrait ne pas être réalisé dans les enveloppes urbaines (4115) pour définir l'enveloppe maximale de consommation d'espace.

La densification des opérations d'aménagement en extension

Le DOO expose dans ses objectifs 1.4.2 « *Limiter la consommation d'espace en extension* » et 1.5.4. « *Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel* » les objectifs de maîtrise de consommation de l'espace, passant notamment par une optimisation de l'espace utilisé.

l'échelle de la commune ou à l'échelle d'un PLUI pour des communes de même catégorie.

Les OAP des documents d'urbanisme locaux ont vocation également à préciser notamment les typologies de logements désirées afin d'encourager la diversité dans les opérations.

OBJECTIFS	POP 2035	Nombre de logements à construire	Nombre de logements à construire en extension	Densité en logements / ha	Consommation maximale d'espace (en ha)
POLE SPARNACIEN					
Ay Champagne	38 272	457	229	30	8
Dizy		1 676	670	30	22
Épernay					
Magenta					
Mardeuil					
Pierry					
POLES STRUCTURANTS					
Dormans	5 888	219	153	20	8
Vertus		155	108	20	5
POLES D'IRRIGATION					
Avize	12 788	116	99	18	5
Châtillon-sur-Marne		613	521	18	29
Mareuil-le-Port					
Damery					
Saint-Martin d'Ablois					
Montmort-Lucy					
Orbais-l'Abbaye					
Etoges					
Ambonnay / Bouzy	170	145	18	8	
Tours-sur-Marne					
COMMUNES ACTIVES					
Paysages de la Champagne	35 052	890	801	14	57
Grande Vallée de la Marne		264	237	14	17
Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne		1 279	1151	14	82
SCoTER	92 000	5 839	4 115		242

Le DOO expose ainsi des objectifs de densité brute.

Ceux-ci sont **différenciés** selon les espaces, en fonction des formes bâties existantes dans la commune (plus ou moins dense, plus ou moins propice à accueillir du collectif...), des besoins des populations que l'on désire accueillir (familles ou personnes seules...), des caractéristiques topographies, techniques... Ces densités constituent des moyennes et sont mutualisables à

2.3. La consommation d'espace à vocation économique

A l'horizon 2035, le territoire se projette dans un objectif de **34 000 emplois**, ce qui équivaut à la création de **2 500 – 3 000 emplois environ, dont 50% au sein du tissu urbain**. Comme pour le développement résidentiel, le PADD souligne la recherche en priorité de l'exploitation des potentiels fonciers existants dans l'espace urbanisé pour l'implantation de nouvelles activités (Objectif « *Préserver un espace viticole et agricole fonctionnel par un urbanisme intense* »).

Les espaces d'activités économiques

Le DOO du SCoTER s'attache à préconiser un développement économique soucieux de prioriser les espaces localisés dans le tissu urbain, et d'optimiser les nouvelles surfaces consommées lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires. C'est tout l'objet de l'Orientation 2.2 « *Des espaces de qualité au service de la stratégie économique* », et en particulier des Objectifs 2.2.2 « *Favoriser les activités dans le tissu urbain* » ; 2.2.3 « *Développer une offre ciblée d'espaces d'activités* » ; et 2.2.4 « *Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité* ».

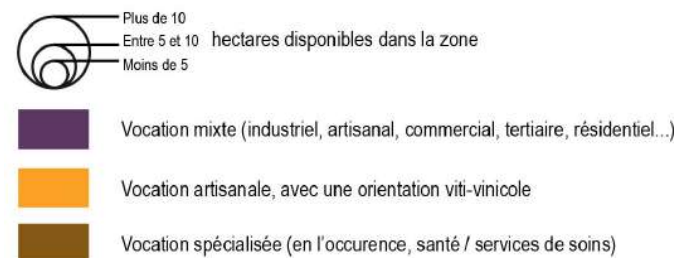
Il existe encore des disponibilités à vocation économique au sein du tissu du SCoTER, de l'ordre de **90 hectares**, déjà aménagés (*voir carte ci-contre*). Pour mener à bien la politique de développement affirmée par le territoire, il est cependant nécessaire de prévoir de nouveaux aménagements, en extension : l'offre disponible actuellement comprend de nombreuses petites zones, dispersées (hormis les importantes zones d'Oger et de Pierry), et ne correspond pas toujours aux besoins des entreprises (taille réduite des parcelles, inadaptation des aménagements proposés, accessibilité plus ou moins aisée, nécessité de requalifier certains espaces...). Ces espaces, certes aménagés, ne suffisent alors pas pour développer une offre économique lisible et attractive.

Ainsi, les besoins pour le développement économique en extension ont été évalués à **120 hectares à l'horizon 2035**. Pour évaluer précisément ces besoins, des questionnaires sur le foncier effectivement mobilisable dans les parcs existants (à court, moyen ou long terme), les extensions et les projets réellement porteurs, en lien direct avec la stratégie globale et les objectifs en termes d'emplois, du territoire ont été réalisés.

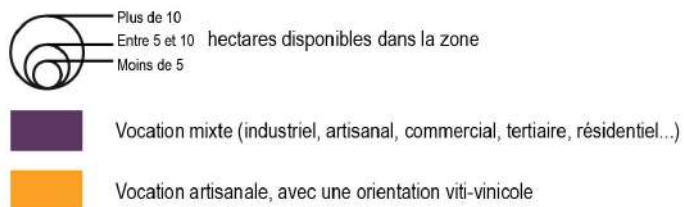
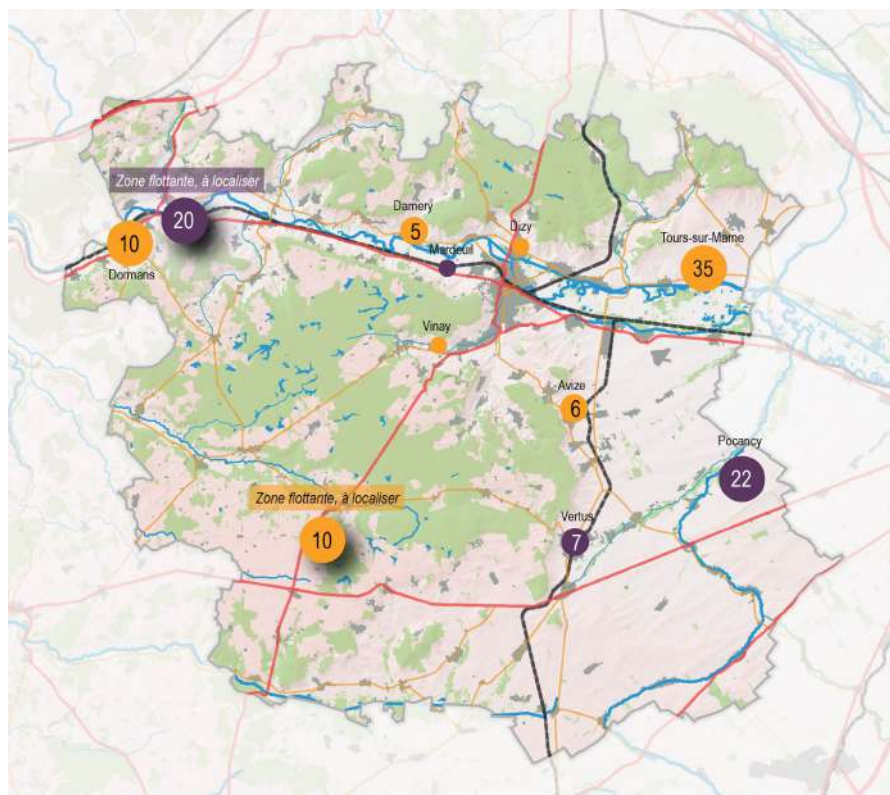
A noter que les parcs d'activités présenteront dans l'avenir un élément de valeur ajoutée davantage lié aux investissements qu'aux emplois, dans le cadre d'une robotisation accrue et de la révolution numérique (qui entraîne en quelque sorte une délocalisation de l'emploi). L'hypothèse de 12 emplois à l'hectare au sein des parcs a donc été choisie pour réaliser les projections du

SCoT. En plus de ces emplois créés, ces mêmes parcs généreront des emplois localisés au sein du tissu urbain, dans le secteur des services notamment (maintenance, programmation...).

Les disponibilités foncières et vocations des espaces d'activités économiques au sein du SCoTER



Les projets de développement économique, leur surface et leur vocation au sein du SCoTER



Synthèse des disponibilités foncières du SCoTER et de ses besoins en extension, pour une offre économique structurée et attractive

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Commune	Vocation	Surface (en ha)
Oger	Artisanat	30
Pierry	Mixte	13
Châtillon-sur-Marne	Artisanat	7
Mareuil-sur-Aÿ	Artisanat	7
Vertus	Mixte	6
Mareuil-sur-Aÿ	Spécialisée (santé)	6
Mardeuil	Mixte	5
Athis	Artisanat	4,6
Avenay-Val-d'Or	Mixte	4
Montmort-Lucy	Mixte	3
Damery	Artisanat	2
Tours-sur-Marne	Mixte	2
Avize	Artisanat	1
Total SCoTER		90,6

BESOINS EN EXTENSION

Commune	Vocation	Surface (en ha)
Tours-sur-Marne	Vitivinicole - tourisme	35
Pocancy	Mixte	22
Zone flottante (A4)	Mixte	20
Dormans	Artisanat	10
Zone flottante (D951)	Artisanat	10
Vertus	Mixte	7
Avize	Artisanat	6
Damery	Artisanat	5
Mardeuil	Mixte	2,4
Dizy	Artisanat	2
Vinay	Artisanat	1,8
Total SCoTER		121,2

Des préconisations précises sont développées au sein du DOO, selon les vocations des parcs, pour des aménagements économes en foncier et qualitatifs (bonne intégration paysagère, desserte numérique...).

L'optimisation foncière pour les parcs en création et en extension sera favorisée dans les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme, en :

- ➔ Définissant des programmes et schémas d'aménagement qui
 - Promeuvent un découpage parcellaire sans délaisés,
 - Adaptent les gabarits de voiries à la typologie des entreprises et aux flux générés,
 - Organisent le cas échéant des secteurs d'aménagement différenciés pour accueillir des entreprises de typologies différentes,
 - Facilitent pour l'artisanat et les TPE-TPI la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets sur un même lot (village d'entreprises, produits locatifs ou copropriétés).
 - Limitent les espaces de stationnement à leurs besoins incompressibles, en encourageant les solutions de mutualisation ou d'intégration au sein des bâtiments à niveau.

- ➔ Minimisant les bandes inconstructibles dans la gestion des règles de retrait par rapport aux limites de parcelles et aux voiries, afin de maintenir des perspectives d'extension des constructions ou de découpage parcellaire.

- ➔ Organisant la poursuite de l'exploitation agricole (si existante sur la future zone économique) jusqu'à l'installation des entreprises.

Le développement touristique du SCoTER

L'un des trois axes du PADD est entièrement dédié au développement touristique : « *Stimuler l'attractivité territoriale en mettant en œuvre une stratégie touristique coordonnée à un urbanisme durable* ».

L'amélioration de l'offre touristique, impactant l'offre culturelle, de loisirs et de services à la personne, constitue également un levier d'attractivité résidentielle fort mais aussi de valorisation des espaces. Pour ce faire, le PADD expose l'objectif d'améliorer la capacité d'accueil touristique et l'offre culturelle et de loisirs associée. La création d'équipements touristiques attractifs fait donc partie de cette stratégie.

Le DOO décline les objectifs du PADD au sein de l'orientation 2.3 « *Une armature touristique structurée et lisible* ». Y est notamment prescrit la poursuite de la politique de développement d'équipements, comme les projets d'hôtel et de spa à Champillon, la base de loisirs « l'Île Bleue » sur la plaine d'Aÿ, le projet de golf... Si de nombreux équipements touristiques seront développés au sein du tissu existant, un besoin de 100 hectares en extension (n'incluant pas les zones naturelles incluses dans un espace de loisirs, adossées à un équipement, et conservant leurs caractéristiques naturelles) a alors été évalué.



3 :

Identification des espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation



Article L141-3 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation (...) identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L151-4. »

Le SCoT a évalué à son échelle le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines à hauteur de 31% minimum au global, ventilés de façon diversifiée selon les polarités (de 10% à 60%). Cette évaluation a servi de base au calcul de la consommation maximale d'espace. Mais le SCoT prévoit que les PLUi, conformément à la loi, doivent aller au delà de cet objectif de densification au sein des enveloppes, si leur tissu urbain le leur permet.

Compte-tenu des spécificités du territoire, et de l'intrication particulière des paysages, de la vigne et du patrimoine rural et viticole, qui intéresse presque toutes les communes, les espaces, dans lesquels les PLU du territoire du SCoT doivent analyser les capacités de densification et de mutation des tissus urbains, sont ceux des parties urbanisées (villages, bourgs, villes) de chaque commune.

L'enveloppe urbaine est une délimitation, continue, contenant un ou plusieurs espaces urbains, pour former un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres-bourgs ainsi que les villages importants pouvant constituer une autre centralité au sein de la même commune et ayant vocation à se développer. Ce dernier cas demeure cependant exceptionnel.

- ↘ Les collectivités du SCoTER délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière, et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine (maraîchage) si le cas se présente.
- ↘ Les collectivités analysent les capacités de densification de ces espaces pour mettre en oeuvre l'objectif du SCOT de privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles

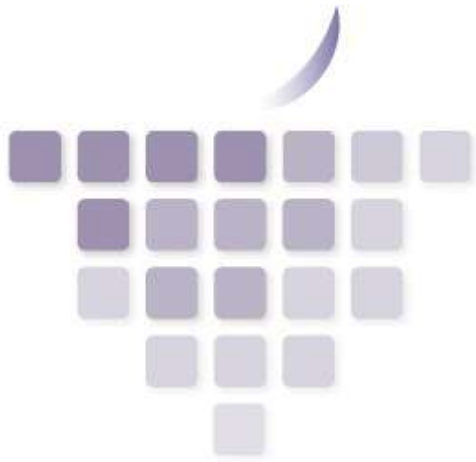


Enveloppe urbaine « optimale » si la zone 1 est un espace agricole productif



Enveloppe urbaine « optimale » si les zones 1 & 2 sont des espaces agricoles productifs





Conclusion

Le SCoTER affirme une volonté du territoire d'inverser les tendances de déprise à l'œuvre sur les dernières périodes, par des politiques de développement résidentielles, économiques et touristiques ambitieuses, mais réalistes, car portées par l'ensemble du territoire.

De façon indissociée à ce projet de territoire, il s'agit également de veiller à être économes en espaces consommés, afin de préserver les espaces naturels et agricoles qui constituent une force pour le territoire (un socle économique), mais aussi de redynamiser les espaces déjà urbanisés en leur procurant un nouveau souffle.

Suite à l'analyse des disponibilités au sein du tissu urbain, des besoins en extension ont cependant été identifiés, en appui du projet de territoire, de l'ordre de **470 hectares à l'horizon 2035**. Il ne s'agit pas de consommer ces terres sans stratégie préalable, et des préconisations d'aménagement précises, portant aussi bien sur l'optimisation de l'espace, la densité, l'insertion paysagère, la mutualisation d'équipements, la gestion des eaux..., ont été avancées dans le DOO pour un développement territorial économe et attractif, en appui de la stratégie globale du SCoTER.

Une consommation d'espace de 470 hectares représente **23,5 hectares par an** en moyenne. Comme exposé dans la première partie du document, le territoire s'était déjà engagé dans une diminution de la consommation d'espace, au préalable vertueuse (de par un contexte de déprise, mais aussi des contraintes foncières fortes). Le SCoTER désire poursuivre cet effort, passant de 32,5 hectares annuels consommés environ (2007 - 2017) à 23,5 hectares sur toute la durée du SCoT.

