SCoT
DES TERRITOIRES
DE L'AUBE

Guide de compatibilité

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX AVEC LE SCOT

SYNDICAT
DEPART

Direction de la publication :
Jean-Pierre ABEL

Rédaction :
Equipe du syndicat DEPART (A. Chaussepied, C. Leitz, G. Patris, V. Robles)

Illustrations / sources :
G. Patris, extraits PLU en vigueur (bureaux d'études Perspectives, Auddicé, CDHU), Géoportail de l'urbanisme, CAUE, UNESCO

Mise en page & Impression :
fairebonneimpression.fr

Sommaire

Lexique p.4
Eléments introductifs p.5

Fiches thématiques :
- Fiche 1. Logement, équipements & services p.8
- Fiche 2. Centralités p.10
- Fiche 3. Patrimoine & identités locales p.12
- Fiche 4. Qualité de l'urbanisme & cadre de vie p.16
- Fiche 5. Consommation foncière p.18
- Fiche 6. Paysages p.20
- Fiche 7. Loi littoral p.22
- Fiche 8. Eau & environnement p.24
- Fiche 9. Trame verte et bleue & biodiversité p.26
- Fiche 10. Agriculture & forêt p.28
- Fiche 11. Risques & changement climatique p.30
- Fiche 12. Transition énergétique p.32
- Fiche 13. Développement économique p.34
- Fiche 14. Commerce p.36
- Fiche 15. Mobilité p.38

Lexique

CC : carte communale

CU : code de l'urbanisme

DAAC : document d'aménagement artisanal et commercial

DOO : document d'orientation et d'objectifs

DPU : droit de préemption urbain

EBC : espace boisé classé

ENS : espace naturel sensible

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

ER : emplacement réservé

GAP : guide architectural et paysager

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

OPAH (-RU ou -RR) : opération programmée d'amélioration de l'habitat (de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale)

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PCAET : plan climat air énergie territorial

PLH : programme local de l'habitat

PLU(i) : plan local d'urbanisme (intercommunal)

PM : plan de mobilité (remplace le plan de déplacements urbains)

PNR(FO) : parc naturel régional (de la Forêt d'Orient)

PPRi : plan de prévention des risques d'inondation

RNU : règlement national d'urbanisme

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

TVB : trame verte et bleue

ZAE : zone d'activité économique

Z(D)H : zone (à dominante) humide

ZHE : zone humide effective

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Zone N, A, U, AU : zone naturelle, agricole, urbaine, à urbaniser

ZPS : zone de protection spéciale

ZSC : zone spéciale de conservation

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

Eléments d'introduction

C'est quoi le SCoT, en deux mots ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe les **orientations fondamentales et stratégiques d'un territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement**. Ainsi il encadre et anime les objectifs des diverses politiques publiques de l'habitat, du développement économique, des déplacements… dans une perspective de développement durable, afin qu'ils soient cohérents. Le SCoT des Territoires de l'Aube contient 3 documents phares :

» Le **Rapport de présentation**, qui regroupe plusieurs chapitres, dont le diagnostic de territoire consiste à analyser les caractéristiques du territoire, en matière de démographie, environnement, économie, transports… afin d'en dresser un vaste état des lieux.

» Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) détermine les grands objectifs pour les années à venir, en matière d'équilibre entre développement urbain et protection des ressources. Il constitue l'expression politique du projet de territoire.

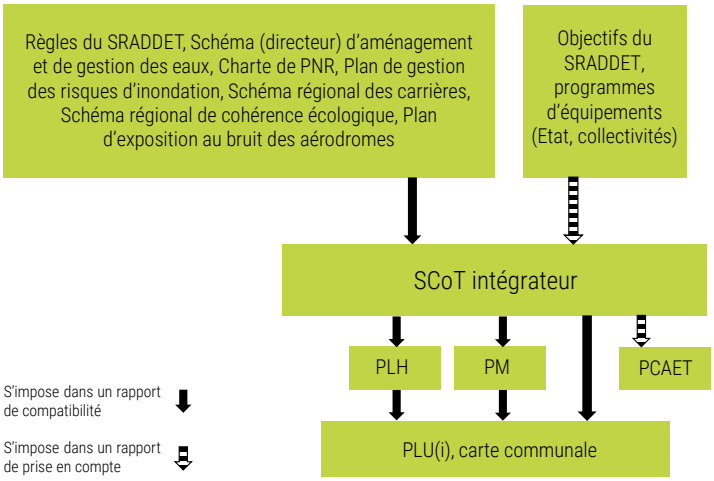
» Le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO), qui décline et traduit les objectifs du PADD en mesures et orientations, est le seul document qui s'oppose aux documents de rang inférieur (documents d'urbanisme locaux et politiques sectorielles).

Pour plus d'info :
plaquettes du syndicat #1 « Le SCoT, un outil au service des territoires »
et #4 « Contenu et articulation des différents documents du SCoT »

Quelle différence entre un rapport de compatibilité et de conformité ?

La **conformité est le niveau de lien juridique le plus strict** entre deux documents. C'est le cas du permis de construire qui doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La notion de **compatibilité induit une obligation de non contrariété** de la norme inférieure aux aspects essentiels de la norme supérieure. Le PLU devra ainsi respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu. Une marge de manœuvre est ainsi laissée au PLU pour préciser et développer les orientations du SCoT.

Hiérarchie des normes depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2020-745 de la loi ELAN



Pour plus d'info :
plaquette du syndicat #2 « Le SCoT, interface entre documents d'urbanisme locaux et documents supérieurs »

Comment le suivi du SCoT est-il réalisé ?

Le syndicat s'engage à poursuivre une méthode de mise en œuvre et de suivi du SCoT qui repose sur :

» une **ingénierie d'accompagnement** au quotidien **et d'animation** au service de ses collectivités (participation aux réunions, contributions techniques, documents pédagogiques…) ;

» une instance de pilotage politique pour **émettre des avis sur les projets** (documents locaux d'urbanisme, autres plans et programmes, commissions départementales…) ;

» des **outils de suivi et d'évaluation** en continu dans la perspective de l'analyse des résultats du SCoT 6 ans après son approbation (observatoire, publications thématiques annuelles).

A quoi sert ce guide ?

Sans chercher l'exhaustivité, ce guide se veut un appui technique à destination des élus locaux, des agents des collectivités ou des cabinets d'étude pour une **bonne compréhension et déclinaison des orientations du DOO du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux et notamment les PLU, qu'ils soient communaux ou intercommunaux**.

Le guide est organisé en 15 fiches thématiques pour donner des clés de lecture des orientations phares du SCoT, flécher les différents outils mobilisables au sein du document d'urbanisme et proposer des exemples de traduction possible.

Que faire si mon PLU apparaît incompatible avec le SCoT ?

Les PLU(i) et les cartes communales approuvés antérieurement au SCoT qui ne seraient pas compatibles avec le SCoT disposent de **un à trois ans pour se mettre en compatibilité**, selon la nature des modifications à apporter et la procédure requise (modification, révision…).

En complémentarité avec les services de l'Etat, le syndicat accompagne les collectivités pour fournir les éléments d'analyse utiles et cibler les adaptations à envisager.

Ma commune possède une carte communale : ce guide peut-il m'être utile ?

Une carte communale ne permet pas d'aller aussi loin qu'un PLU en matière de gestion du droit de l'urbanisme, s'agissant essentiellement de définir l'enveloppe constructible.

Toutefois, la commune peut souhaiter optimiser au maximum la portée de son document et s'inspirer ainsi des principes et exemples présentés ci-après. A minima, les communes couvertes par une carte communale veilleront à vérifier leur compatibilité au regard des dispositions du DOO relatives à la maîtrise du développement urbain, à la gestion des franges urbaines et à la préservation de la trame verte et bleue.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

Fiches thématiques

Fiche thématique 1

LOGEMENT, ÉQUIPEMENTS & SERVICES

La localisation des futurs logements, équipements et services doit conforter l'« armature territoriale » qui est déclinée dans le SCoT ; elle doit s'appuyer sur le réseau de villes et de bourgs qui innerve et structure les Territoires de l'Aube afin d'assurer une bonne diffusion et une accessibilité à tous des équipements, services collectifs et logements adaptés. Tout en s'inscrivant dans les objectifs d'offre en nouveaux logements et de potentiel foncier maximal définis par le SCoT, l'enjeu principal reste celui du maintien des centralités comme vecteurs de dynamisme et d'animation de proximité.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Implantation maillée et stratégique des équipements et services

1.1.6. Privilégier l'implantation des grands projets structurants […] dans les pôles urbains et pôles relais structurants […].

1.1.7. […] le choix d'implantation doit […] privilégi[er] notamment la bonne accessibilité à l'ensemble du bassin de vie, la proximité à la population, la complémentarité par rapport à l'offre existante, la desserte par le réseau de transports collectifs lorsqu'il existe, et en évitant tout phénomène d'opportunité ou de concurrence.

1.1.11. Privilégier la localisation des équipements et services en centralité ou au plus près des centralités […].

Mais aussi **1.1.5**, **1.1.12**

Afin d'éviter dispersion et concurrence, les équipements, services et logements spécialisés devront être favorisés dans les agglomérations et bourgs principaux identifiés par le SCoT, aujourd'hui reconnus par tous et bien répartis sur l'ensemble du territoire. Cependant il ne s'agit pas là d'une approche figée, et dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale peuvent être distingués des pôles intermédiaires qui viendront en appui et complémentarité des pôles historiques.

Dans ces pôles comme dans toutes les communes, la localisation des nouveaux équipements et services devra être pensée afin de rentrer en réseau avec les équipements existants (l'école, la bibliothèque, la salle polyvalente…), d'être accessibles (notamment via des circulations douces ou transports en commun), de pouvoir évoluer et de venir dynamiser les centres.

» Recenser les équipements et services existants et projetés, analyser leurs besoins d'évolution, les possibilités de les renforcer ou compléter, ainsi que leur accessibilité.

Offre de logement diversifiée et adaptée aux parcours résidentiels et aux enjeux des bassins de vie

1.2.2. Prendre en compte […] les objectifs d'offre en nouveaux logements définis à l'horizon 2035 […].

1.2.7. Veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent des formes d'habitat diversifiées […] en tenant compte de l'échelle du bâti environnant […].

1.2.10. […] porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs logements au sein d'une même unité bâtie […].

Mais aussi **1.2.3**, **1.2.8**, **1.2.9**, **1.2.11**

Pour répondre aux enjeux d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des habitants tout au long de leur vie, il conviendra de tenir compte des objectifs fixés par le SCoT et de permettre la réalisation de formes d'habitat variées.

» Réfléchir dès le diagnostic aux formes d'habitat pour penser leur diversification et à la localisation des petits logements ou logements locatifs, non seulement à l'échelle des zones d'urbanisation future mais également de toute la commune afin de distinguer des espaces bien desservis, équipés, accessibles et à même de renforcer la centralité.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

Note : Particularité du guide, cette fiche thématique s'adresse aussi aux PLUi, et implique en amont une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité.

OUTILS PLU(i)

Règlement graphique
délimitation de zones dédiées et/ou d'ER pour la réalisation ou l'extension d'équipement(s) comme de cheminements en centralité

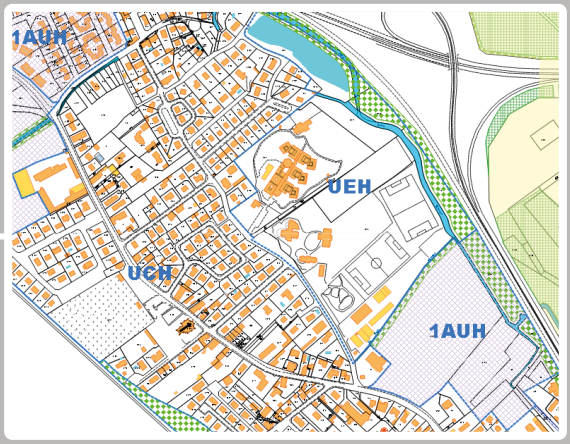
Règlement écrit
dispositions spécifiques aux équipements qui par nature se distinguent souvent du reste du bâti (hauteur, implantation, densité, aspect)

OAP
principes de liaisons douces et de connexions au sein ou en direction des centralités

EXEMPLES

Une zone UE est ici délimitée pour accueillir des équipements sportifs, de loisirs, un institut spécialisé… Elle conforte la centralité, les liaisons sont assurées avec les quartiers d'habitat limitrophes et la future zone à urbaniser. Les équipements sont desservis par les transports en commun urbains.

PLU de La Chapelle-Saint-Luc



Resserrée dans le tissu urbain mais idéalement située, l'école bénéficie d'une possibilité d'extension grâce à la délimitation d'un ER.

PLU de Payns

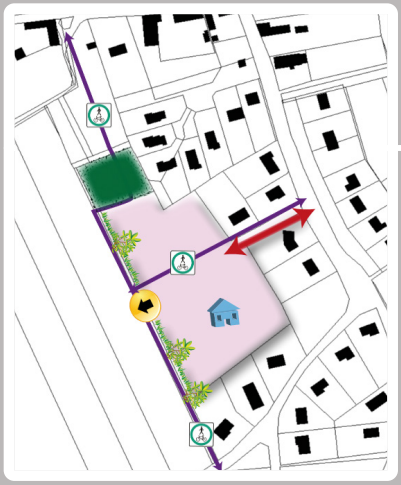
Règlement écrit
corps réglementaire n'interdisant pas certaines typologies d'habitat

Règlement graphique
ER en vue de la réalisation de programmes de logements voués à assurer la mixité sociale (L.151-41, 4° CU)

Règlement
délimitation de secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage d'un programme de logements est affecté à des catégories de logements (L.151-15 CU)

OAP
encadrement de la densité, de la typologie, du nombre de logements à produire

Exemple-type de rédaction de règlement écrit :
« Les opérations créant plus de 500 m² de surface de plancher devront comprendre au moins 50% de logements dont la superficie est supérieure à 50 m², et au moins 25% dont la superficie est supérieure à 70 m²».



Exemple d'OAP intégrant un objectif de diversification des logements.

PLU de Sommeval

PROPOSER UNE DIVERSITÉ DANS LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : AU MOINS 3 LOGEMENTS DOIVENT AVOIR UNE SURFACE DE PLANCHER INFÉRIEURE OU ÉGALE À 60 M².

Fiche thématique 2

CENTRALITÉS

Historiquement, le centre-ville ou centre-bourg d'une commune était l'échelle de la proximité, véritable lieu de vie (église, café, marché) et d'accès aux services essentiels (école, mairie, bureau de poste), avant de se voir peu à peu vidé de ses organes vitaux. La « centralité » reste pourtant toujours le lieu chargé de symboles, d'histoire, de patrimoine, de confluence. Il apparait donc primordial de chercher à la préserver, la conforter et la redynamiser. A l'image de ce que demande le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), la délimitation de la centralité de toute commune peut s'avérer un travail préalable précieux pour y valoriser la diversité des fonctions urbaines (habiter, travailler, consommer, se divertir).

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Le centre des villes et villages au cœur du projet de territoire

1.1.13. Développer et aménager des liaisons et connexions […] pour favoriser l'accès aux centralités […].

1.3.3. Préserver des espaces de respiration […] participant à la qualité du cadre de vie.

1.3.8. Appliquer un principe de valorisation prioritaire des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête […].

Mais aussi **2.2.14**

Le plus en amont possible, le centre devra être placé au cœur du projet urbain, en le mettant en valeur, en y cherchant les espaces encore mobilisables ou pouvant être reconvertis, en urbanisant prioritairement les espaces les plus proches, en développant les liaisons de tous types dans sa direction.

La densification et la mobilisation des dents creuses doit faire l'objet d'une analyse fine et être encadrée afin de ne pas se réaliser aux dépends d'autres objectifs comme le maintien d'espaces verts ou de nature au sein des tissus urbains.

» Réfléchir aux espaces nécessaires à la mise en valeur et au renforcement du centre, préserver les espaces verts ou de nature (publics comme privés) qui participent à son agrément, à ses respirations et sa fraicheur.

» Analyser les caractéristiques du centre pour en préserver les éléments symboliques et les particularités (bâti à l'alignement, fronts urbains, hauteurs et caractéristiques des constructions…).

Répartition préférentielle des équipements, services, commerces

1.3.10. Favoriser la mixité des fonctions […] dans la conception des projets urbains, en fonction de leur dimension et de leur localisation […].

3.2.7. Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres […].

3.2.13. […] Limit[er] les possibilités d'implantation commerciale en dehors des centralités et des pôles commerciaux de périphérie.

Mais aussi **1.1.11**, **1.1.12**, **1.1.14**, **1.2.4**, **3.2.6**, **3.2.11**, **3.2.12**, **3.2.15**, **DAAC**, **3.3.15**

La réflexion menée doit privilégier la co-existence des fonctions au sein de la centralité, en encourageant l'implantation de commerces, activités ou équipements, vecteurs d'animation, d'urbanité et de réduction des déplacements motorisés.

Après les commerces, ce sont aujourd'hui les services et bureaux qui fuient les centres pour la périphérie. Les PLU devront participer à juguler ce phénomène notamment au sein des pôles urbains identifiés par le SCoT.

» L'espace de centralité devra être analysé, voire délimité lorsqu'il existe une volonté d'y développer le commerce. Le règlement du PLU devra y favoriser une certaine densité et la mixité des usages (habitat, activités, services…) afin que les activités se nourrissent les unes des autres et que se maintiennent ou se créeent une intensité et une dynamique.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

Plaquette #5 du SCoT « SCoT et Commerce »

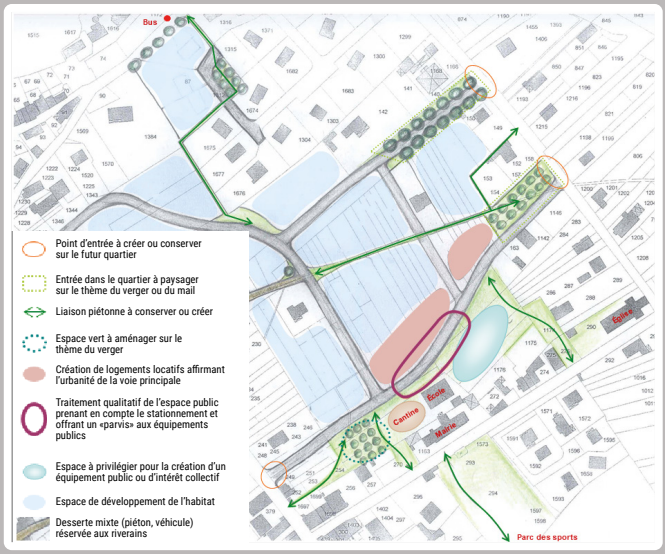
OUTILS PLU(i)

Règlement graphique
délimitation de l'enveloppe constructible donnant la priorité aux espaces proches du centre ; ER pour des aménagements d'espaces publics, pour favoriser les liaisons douces inter-quartiers et vers les équipements collectifs, commerces, activités et services ; loi Paysage pour préserver les éléments symboliques et les respirations

Règlement écrit
prescriptions relatives au maintien des caractéristiques urbaines propres au centre (implantations, hauteurs…)

OAP
conception d'une OAP spécifique sur la centralité

EXEMPLES

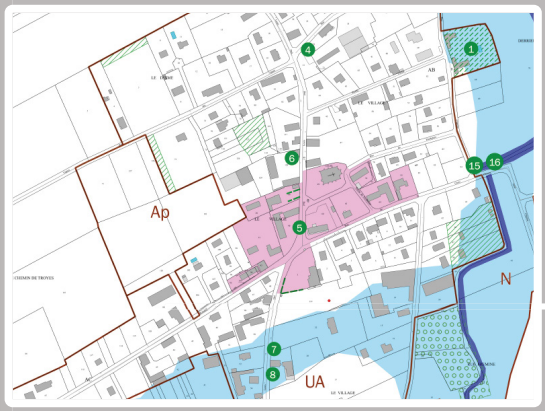


Sur des terrains distingués au cœur du village, les OAP visent à créer de nouvelles liaisons vers le centre qui sera conforté par la création et le développement d'équipements, par la création de logements plus denses créant un front bâti et un parvis pour l'école, par la mise en place d'espaces verts et de loisirs

PLU de Mâlain (21)

Règlement écrit
autorisation des commerces (au sens du SCoT) uniquement en centralité et dans la limite des seuils fixés ; interdiction des opérations immobilières exclusivement vouées aux bureaux en périphérie des pôles urbains ; interdiction de mutation des locaux ou rez-de-chaussée commerciaux (L.151-16 CU) le long de certaines voies ou dans certains quartiers ; limitation des exigences de stationnement en centralité

Règlement graphique
délimitation d'une zone de centralité



La zone de centralité (aplat rose) correspond au cœur du village et permet de conforter son rôle en matière d'équipements (école, mairie, église, salle polyvalente), de services et de commerces.

PLU de Luyères

« Le règlement peut favoriser le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes (art. R.151-27, R.151-28 et R.151-37), par exemple pour remplacer des logements par des bureaux. » ; ou jouer sur les stationnements autorisés :

Bureaux	en centralité 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher	hors centralité 1 place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher

Fiche thématique 3

PATRIMOINE & IDENTITÉS LOCALES

Au-delà de la protection de constructions emblématiques, la notion de patrimoine (ensemble des richesses héritées de nos ancêtres) s'entend dans un sens élargi. Il s'agit de savoir analyser et reconnaitre les particularités (grand et petit patrimoine bâti, éléments de mémoire collective, formes architecturales, organisation urbaine, palette des couleurs et des matériaux) qui fondent l'originalité, la qualité et la diversité des territoires de l'Aube afin de les perpétuer ou, à tout le moins, de ne pas les nier. L'idée est ici de ne jamais intervenir sur un territoire comme s'il était neutre, sans histoire ni terroir, car de cela dépend sa singularité, son caractère et par conséquent son attractivité.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Protection des éléments qui constituent notre patrimoine

2.1.1. Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage […].

2.1.2. Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités et composantes […]
+ tableau p.18

» Eléments végétaux : arbres remarquables par leur histoire, essence, prestance ou parce qu'ils marquent l'espace ; arbre cornier (à l'angle de deux voies) ; arbre accompagnant et révélant un petit édifice comme un calvaire ; arbres soulignant et mettant en scène l'espace public (alignements, allées cavalières…) ; formations typiques de nos ruralités (vergers, vignes, arbres têtards…) ou témoignant des anciennes sociétés aristocratiques et bourgeoises (parc ordonnancé à la française, parc paysager à l'anglaise…).

» Eléments bâtis : petit patrimoine lié à l'eau (lavoir, puit, pompe, fontaine, abreuvoir, mare, source, margelle, pont…) ; à la religion (église, chapelle, oratoire, prieuré, commanderie, calvaire…) ; édifices civils (château, logis seigneurial, maison forte, fortifications… mais aussi, plus simplement, de remarquables ferme, longère, grange, manège à chevaux, pigeonnier, clos de pierre, cadole...) ; éléments de la mémoire collective (monument aux morts, stèle, plaque commémorative…) ; patrimoine industriel (cheminée, forge, bonneterie, villa, maison de maître, cité jardin ou ouvrière…).

Reconquête et valorisation du bâti existant

1.2.10. Dans le cadre de la reconquête des grands ensembles bâtis anciens […], porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs logements au sein d'une même unité […].

1.2.11. Reconquérir et recomposer les petits bâtis anciens […].

1.3.12. Maintenir l'authenticité et la diversité du patrimoine bâti […].

Mais aussi **1.2.9**, **1.3.16**

Dans le cadre des opérations ou travaux intervenant sur le bâti existant, la démarche du PLU peut permettre de prévoir des dispositions ou des orientations de nature à préserver les caractéristiques du bâti, notamment dans les cas suivants :

» Réhabilitation des centres anciens : réinvestir, cureter, restructurer des îlots ou ensembles bâtis en déshérence.

» Réadaptation du bâti et invention de nouveaux usages : pour un bâti surdimensionné (fermes, usines…) en évitant des percements abusifs ou autres dénaturations (découpage excessif du bâti, imperméabilisation de la cour…) ; à l'inverse, pour un bâti trop petit et dense, en réassociant, aérant, réservant à de nouveaux usages (petites cellules commerciales, associatives ou artisanales, hébergement touristique…).

» Restauration respectueuse du bâti : maintenir les particularités, décors, ordonnancements, modes constructifs…, et se reporter au Guide Architectural et Paysager pour les communes du PNRFO.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- ***Recensement participatif du patrimoine du PNRFO ; base Mérimée (STAP) ; recensement du patrimoine industriel de l'Aube ; Archives de l'Aube ; cartographies anciennes (Trudaine, Cassini, Etat-major…)***
- ***GAP PNRFO***
- ***Fiche-outil #2 du SCoT « La clôture et le jardin »***
- ***Fiche-outil #5 du SCoT « Haies, jardins, vergers… la TVB à nos portes »***

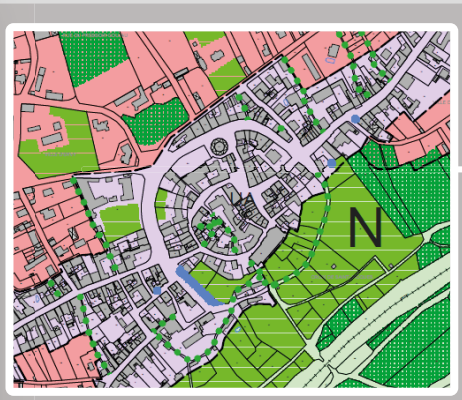
OUTILS PLU(i)

Diagnostic
travail commun sur ce qui fait l'identité particulière de la commune et contribue au patrimoine (analyse et repérage)

Règlement graphique
identification des éléments de patrimoine bâti et naturel (L.151-19 CU)

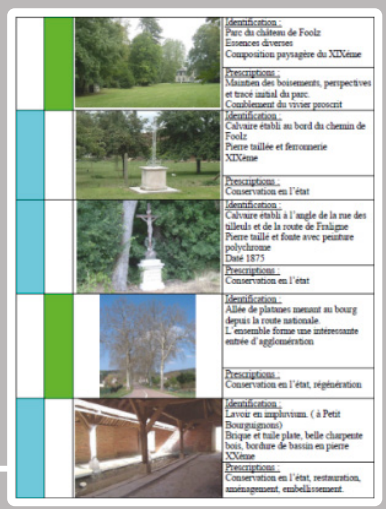
Règlement écrit
protection adaptée à chaque patrimoine

EXEMPLES



Les éléments de patrimoine sont ici identifiés par types avec des figurés et trames différents. Les cheminements piétons sont repérés et devront être maintenus notamment au sein d'un îlot urbain très dense à restructurer et réhabiliter.

PLU d'Ervy-le-Châtel



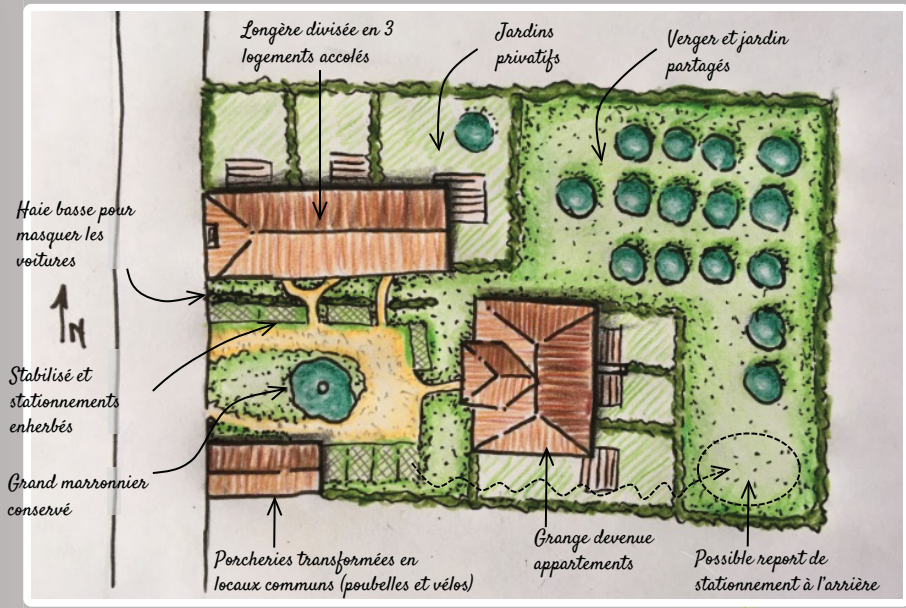
Le PLU recense le petit patrimoine selon qu'il soit bâti (bleu) ou végétal (vert). Un document spécifique « loi Paysage » relié au règlement écrit donne des prescriptions pour sa conservation ou réhabilitation.

PLU de Bourguignons

Règlement graphique
ER relatifs aux espaces publics, sentes…

Règlement écrit
dispositions relatives à l'aspect des constructions, des clôtures ou au traitement des espaces libres

OAP
thématique « Patrimoine », ou spécifique « Découpage des anciennes grandes fermes sur cour »



Exemple-type d'OAP spécifique « Restructuration des grands corps de fermes champenois » :

« Le traitement architectural devra maintenir la qualité et l'unité des façades et toitures. Les percements seront limités et reprendront proportions et ordonnancement des percements existants. L'espace interne de la cour avant conservera son unité (pas de clôture interne).
Les arbres ornementaux y seront le plus possible conservés.
Les aménagements rechercheront une imperméabilisation minimum et le maintien du caractère rural : les stationnements seront enherbés (type evergreen) et l'enrobé proscrit.
En dehors de claustras pouvant séparer les terrasses, les clôtures seront simples et à caractère champêtre. Elles se composeront d'une grille métallique ou grillage simple noyé dans une haie végétale. »

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Respect des particularités et de l'aspect de nos villes et villages

1.2.7. Veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent des formes d'habitat diversifiées […] en tenant compte de l'échelle du bâti environnant […].

1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés […].

1.3.11. Perpétuer la qualité des sites et des paysages urbains et villageois, […] en respectant la manière dont les unités bâties s'inscrivent dans leurs sites […], les hiérarchies en place […], les équilibres entre espaces bâtis et paysagers.

1.3.14. Veiller à la qualité des interfaces entre espaces privé et public (façades […], clôtures […].

2.1.3. Lutter contre la banalisation des paysages […] en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions […], les constructions éparses […].

3.1.19. Favoriser la maîtrise des consommations et la performance énergétique […], tout en veillant au respect de l'architecture, du patrimoine et du paysage […].

Mais aussi **1.3.5**, **1.3.16**

Il conviendra de savoir lire et perpétuer la façon dont les villes et villages s'organisent. Par exemple, l'espace se structure en « bandes successives » depuis le front de rue jusqu'au cœur des îlots : à l'avant se trouvent les clôtures, les avant-cours et parfois directement les constructions, à l'arrière se développent des ensembles d'espaces jardinés et vergers. Ces pratiques anciennes, qui se sont affirmées plus par les usages que par la réglementation écrite, ont permis une diversité des constructions, des logements et des usages tout en assurant une harmonie, une qualité des espaces communs et des paysages ainsi que le maintien d'espaces d'intimité et d'une certaine biodiversité.

- Respecter les particularités : profondeurs constructibles, formes et hauteurs typiques du bâti existant, rapport entre les espaces bâtis et végétalisés, manière dont s'organisent les constructions (recul par rapport à la voie, espacement…).
- Perpétuer la qualité des sites : analyser la manière dont les agglomérations s'inscrivent dans le relief en considérant pentes, courbes de niveau, nature des sols et formations végétales en place. Le document d'urbanisme doit en effet être pensé en trois dimensions.
- Rechercher une performance énergétique dans le respect des architectures et paysages, particulièrement pour les dispositifs en toiture en veillant à limiter l'impact visuel et en évitant les effets de patchwork.
- Apporter une attention particulière à ce qui est perçu depuis l'espace public, notamment concernant les clôtures, face à la tendance actuelle de fermeture de l'espace et des paysages par la multiplication des hauts murs pleins.

Intégration des nouvelles constructions et opérations dans le respect de ces identités

1.2.8. Favoriser plutôt les petites opérations de logements afin de faciliter leur intégration au tissu urbain ou villageois […].

1.3.13. Favoriser l'intégration des constructions, y compris d'architecture contemporaine, en cohérence avec […] le contexte local et le bâti traditionnel.

1.3.15. Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement […] en s'inscrivant dans la logique de développement historique […], du maillage de voies existant […], en s'appuyant sur les éléments de paysage ou de patrimoine déjà en place […].

2.1.3. […] en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions […], des opérations d'aménagement et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte.

Mais aussi **2.1.12**, **2.1.14**

Par le passé, l'utilisation des matériaux et teintes avait un sens et marquait une hiérarchie et des usages lisibles de tous. Ainsi, par exemple, par sa forme complexe et sa couverture d'ardoise, un clocher avait vocation à se distinguer parmi les toits plus bas, simples et couverts de tuiles de terre cuite locale. Il s'agit donc ici de ne pas venir brouiller cette lecture du paysage.

- Réhabilitations comme constructions neuves devront respecter les harmonies en place (palettes des teintes et matériaux).
- L'architecture contemporaine devra chercher à réinterpréter le vocabulaire architectural local et à mettre en avant les savoir-faire et matériaux issus du terroir.
- Proscrire les modèles de construction préconçus reproduisant des architectures pavillonnaires régionales qui varient selon les modes ; hier chalets à la savoyarde, aujourd'hui maisons Pays de Loire ou mas à la provençale.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
zones spécifiques (Uj, Nj…), identification loi Paysage (L.151-19 CU)

Règlement écrit
traitement de la question des « rideaux de constructions » multiples (directement ou via recul maximal ou bande de constructibilité), aspect extérieur des constructions (implantations, volumes, hauteurs, teintes…) et des clôtures

Annexes du règlement écrit
listes d'essences recommandées pour la création de haies et plantations, nuanciers pour les constructions... (notamment pour les communes du PNRFO)

Dans le règlement écrit :

« Les travaux réalisés sur une construction ancienne devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, […] :

- Les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins…) seront maintenus ou restaurés ;
- Les éléments de décor des toitures et couvertures (tuiles décoratives, éléments de zinguerie, modillons, éléments de charpente apparents…) seront maintenus ou restaurés […] ;
- Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets...) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes. »

PLU de Troyes

« Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes […], soubassements, encadrements, corniches…) notamment en brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents. »

PLU d'Ervy-le-Châtel

« Concernant le bâti ancien, le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans les dimensions, dans les proportions et dans l'alignement des ouvertures existantes […]. Le comblement total ou partiel des portes cochères par une maçonnerie de matériau ou d'aspect autre que celui dont est constitué le bâtiment est interdit. Les solutions de menuiserie pleine ou vitrée sont à privilégier. »

PLU de Bourguignons

Zonage et fonds de jardins calés sur les courbes de niveau de la combe.

PLU de Cunfin

Règlement écrit
dispositions relatives à l'aspect des constructions, des clôtures ou au traitement des espaces libres

OAP
proportion des volumes, orientation des faitages, principes de recul...

Dans le règlement écrit :

- « Les pastiches d'architectures étrangères à la région […] ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront le plus possible se situer en partie basse des toitures et respecter, le cas échéant, l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.
- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. Les couleurs seront choisies dans les gammes des blancs-cassés, beiges, verts, bleues, marrons, ocres, gris, gris colorés ou sang de bœuf.
- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés) ou d'un enduit plein. Les enduits et jointoiements seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée ; les enduits trop clairs sont à proscrire […].
- Sauf dans le cas de la réalisation de couvertures de laves calcaires ou de toits terrasses, les matériaux de couverture seront de ton terre cuite (d'orangé à brun). L'ardoise ou matériaux d'une autre tonalité ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.
- Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit. »

PLU de Landreville

Le règlement peut différencier la limitation de la hauteur selon qu'il s'agit d'une construction avec toiture à pente ou toit terrasse : « La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8,5 mètres au faîtage pour les toits à deux pans ou plus et à 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates ».
Egalement, un nuancier peut compléter le règlement écrit : « Une palette de couleurs recommandée est en annexe du présent règlement. »

PLU de Verrières

Fiche thématique 4

QUALITÉ DE L'URBANISME & CADRE DE VIE

Le SCoT porte un vif intérêt à la préservation des richesses et spécificités de son territoire et met globalement l'accent sur la qualité. Il s'agit de prendre conscience et de mettre en valeur les forces des territoires pour les rendre « attirants », quelque soit leur situation socio-démographique ou économique. Un nouvel habitant ne s'installe pas uniquement pour être proche de son travail, il est aussi en recherche d'authenticité, d'un coup de cœur. De la même manière, jeunes retraités ou encore résidents secondaires portent une attention croissante à la qualité de ce qui constitue leur environnement de proximité.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Configuration et localisation privilégiées des espaces constructibles

1.3.2. Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts […], et veiller à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus.

2.2.5. Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue […].

Mais aussi **1.3.1**, **1.3.5**, **1.3.8**, **2.2.6**, **2.3.4**, **3.1.3**, **3.1.6**

Proximité du centre, qualité des entrées du village, gestion des vitesses et des distances, préservation de l'environnement… constituent des enjeux préalables au choix des futurs espaces constructibles. Raccorder fermes isolées ou hameaux au village le plus proche par des cordons de pavillons s'égrainant le long des voies à la faveur des réseaux, a pour conséquence de gommer leur identité et de diluer celle du bourg ou du village, mais aussi d'allonger les distances et de miter l'espace agricole ou naturel.

» Les coupures seront donc à maintenir, les écarts devront garder leur particularité et le développement urbain sera à chercher au plus près du cœur des bourgs ou villages.

» La possibilité d'implanter de nouvelles constructions devra être en corrélation avec l'existant (une ferme isolée ou un hameau de quatre maisons n'a pas vocation à être l'amorce d'un lotissement de 10 lots).

Maintien de la qualité du cadre de vie

2.1.2. Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités et composantes mentionnées […] + tableau page 18.

2.1.5. Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente […].

1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein ou aux franges des tissus urbanisés […].

Mais aussi **2.1.1**, **2.1.9**

» Analyser et maintenir ce qui fait le caractère et l'intérêt des villes et villages : organisation des espaces bâtis et des espaces libres, palettes des couleurs, qualité des clôtures et des espaces publics, place du végétal, qualité des paysages urbains, petit patrimoine, harmonie avec le site...

» Préserver et imaginer des espaces tampons afin de limiter les nuisances et conflits d'usages et de maintenir la qualité des paysages et ambiances urbaines : bandes de jardins et vergers, espaces verts, plantations de haies… entre zone d'habitat et zone agricole ou d'activité, ou infrastructure bruyante par exemple.

Principes d'aménagement pour une bonne intégration des nouvelles constructions et opérations

1.2.8. Favoriser plutôt les petites opérations de logements […] et veiller au respect des équilibres et des proportions par rapport à l'existant.

1.3.15. Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement :
- En s'appuyant sur les éléments de paysage ou de patrimoine en place […],
- En prenant en compte la sensibilité paysagère du site et de ses franges […].

Mais aussi **1.1.14**, **1.2.7**, **1.3.10**, **1.3.11**, **2.1.4**, **2.1.14**, **3.1.5**, **3.2.8**, **3.2.14**

Dans les futurs secteurs constructibles, s'appuyer sur le « déjà là » pour intégrer les composantes du site au projet d'aménagement (végétation, murets, cheminements, pentes, talus, perspectives, zone humide...).

Pour éviter un développement anarchique des constructions, privilégier des profondeurs constructibles contenues et concevoir des opérations d'aménagement structurées sur les emprises foncières importantes.

» Prévoir des principes d'aménagement pour les secteurs situés en zone urbaine qui peuvent présenter des difficultés d'organisation (secteurs de constructions éparses, découpage foncier complexe…).

» Prévoir des principes de maillage et de connexion aux tissus existants pour favoriser l'intégration des opérations d'aménagement et optimiser voiries et réseaux.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Fiche-outil #2 du SCoT « La clôture et le jardin »*
- *Fiche-outil #5 du SCoT « Haies, jardins, vergers… la TVB à nos portes »*

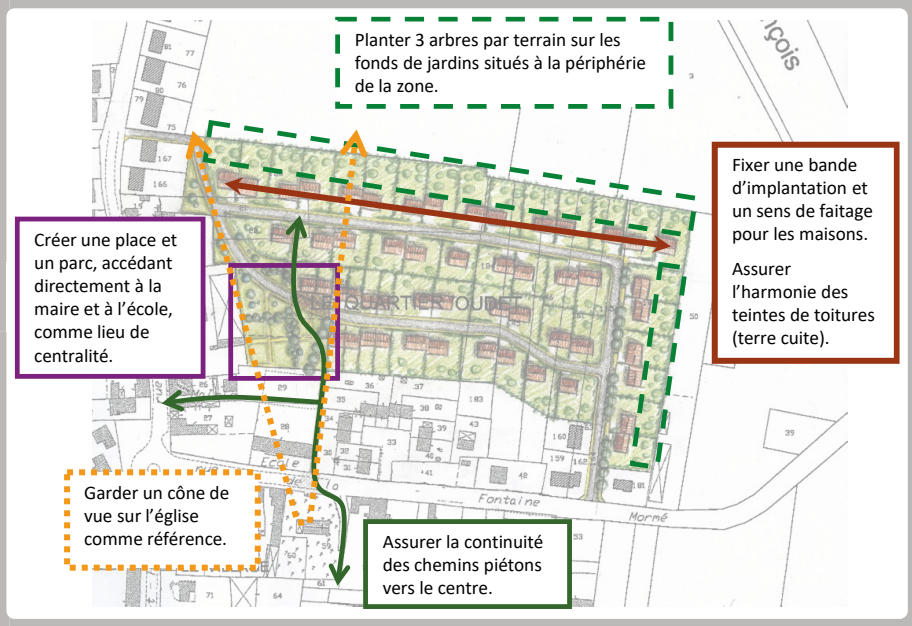
OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
délimitation des zones U et AU en fonction de la taille des agglomérations et des réalités de terrain ; plutôt à l'intérieur des enveloppes urbaines ou en continuité immédiate du tissu urbanisé ; maintien des coupures en zone N ou A

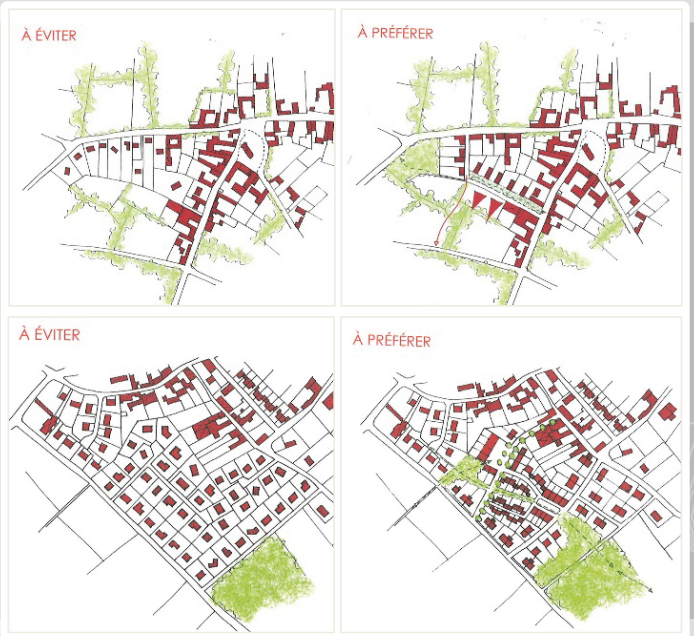
OAP et/ou règlement graphique
identification des espaces de jardins, cœurs d'îlots, plantations à réaliser, chemins à créer…

OAP et/ou règlement écrit
dispositions relatives aux implantations, orientations, volumes et aspects des constructions, clôtures… ; précision des modalités de réalisation des franges paysagères ou fonds de jardins plantés, part d'espaces verts ou libres…

Exemple-type de principes d'aménagement dans une OAP



OAP
principes relatifs à l'organisation et au maillage du secteur, aux formes urbaines, typologies de logement et densités, à la hiérarchie des voies, au phasage de l'opération (échéancier prévisionnel)…



Lotir autrement, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Pas-de-Calais

Fiche thématique 5

CONSOMMATION FONCIÈRE

Les élus du SCoT ont approuvé un scénario démographique de l'ordre de +0,1% à +0,2% de ménages par an, pour les 15 prochaines années. Cette perspective d'évolution mesurée induit une nécessaire sobriété foncière en matière de développement urbain, en résonance avec l'objectif national visant le « zéro artificialisation nette ». Cet objectif ambitieux, dans un contexte de raréfaction de la ressource sol, soulève plusieurs enjeux : préservation des sols au potentiel pédo-agronomique élevé, pérennité de l'activité agro-sylvicole, préservation des zones à fort enjeu environnemental, accès de tous à un foncier ou loyer accessible, rénovation du bâti ancien, reconquête du bâti vacant, des friches.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Configuration et localisation privilégiée des espaces constructibles

1.3.7. […] délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT […].

1.3.9. Inciter à la mise en place d'outils de hiérarchisation et d'échelonnement des développements urbains et villageois […].

3.2.3. Dans les documents d'urbanisme, veiller à valoriser le potentiel d'accueil existant et à respecter un principe de développement mesuré et progressif du foncier à vocation économique […].

Mais aussi **1.2.2**, **1.3.8**, **3.2.4**, **3.2.5**

Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT se décline à l'horizon 2035 d'une part pour les zones à vocation principale d'habitat (orientation 1.3.7), d'autre part pour les zones d'activité économique structurantes (orientation 3.2.4). Ces potentiels ne constituent jamais des objectifs d'urbanisation à atteindre, mais une fourchette dans laquelle s'inscrire a maxima (une commune peut ne consommer aucun hectare).

Les enveloppes foncières sont exprimées à l'échelle intercommunale afin de privilégier une approche globale pour identifier les espaces de développement stratégiques. En l'absence de PLUi, le développement devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de l'EPCI.

- » Identifier les gisements fonciers dans les enveloppes urbaines qui permettront de privilégier les espaces centraux, ceux desservis ou bien reliés, ceux à reconquérir (dents creuses, parcelles libres, friches…), et en parallèle repérer les espaces de respiration (voir ci-après) qui n'ont pas vocation à être compatibilisés dans le potentiel défini.
- » Dimensionner les zones à urbaniser en rapport avec les dynamiques démographiques réelles et les capacités d'accueil des équipements et des services.

Maintien de la qualité du cadre de vie

2.2.5. Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés […].

2.2.15. Développer une lecture croisée des continuités écologiques, des zones humides et des zones inondables […].

2.3.2. Prendre en compte les données sur le potentiel pédo-agronomique et économique des terres […].

Mais aussi **2.1.6**, **2.3.19**, **3.1.12**, **3.1.17**

Le développement de l'urbanisation est à éviter sur les espaces présentant un intérêt environnemental, paysager ou encore pédo-agronomique.

- » Eviter l'urbanisation des espaces participant aux continuités écologiques de la trame verte et bleue, des zones humides, des secteurs présentant des risques, des espaces agricoles spécifiques tels que les zones de maraichage, prairies ou vergers, les zones d'appellation (AOC, AOP, IGP), les espaces à fort potentiel pédo-agronomique, les sites sensibles du point de vue paysager, les zones de captages, les lisières des boisements...

Principes d'aménagement pour une bonne intégration des nouvelles constructions et opérations

1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés […] participant à la qualité du cadre de vie.

1.3.5. Maintenir un rapport d'échelle cohérent entre le développement urbain et l'unité urbaine ou bâtie sur laquelle il se greffe.

Mais aussi **1.3.2**, **1.3.8**, **2.3.10**, **3.1.11**

Au sein du tissu urbain, les espaces ayant vocation à être préservés pour leur caractère paysager et/ou écologique dits « espaces de respiration », n'ont pas à être pris en compte dans le calcul du potentiel foncier défini par le SCoT, à l'inverse des espaces densifiables ou mutables (dents creuses…).

Les potentiels constructibles en U et AU doivent être calibrés en fonction de la taille du village ou du hameau (et de la capacité des équipements et des réseaux). Ils ne doivent pas favoriser le développement démesuré des unités bâties en place, et les coupures sont à préserver entre ces unités. Hameaux et fermes isolées doivent ainsi conserver leur identité propre.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

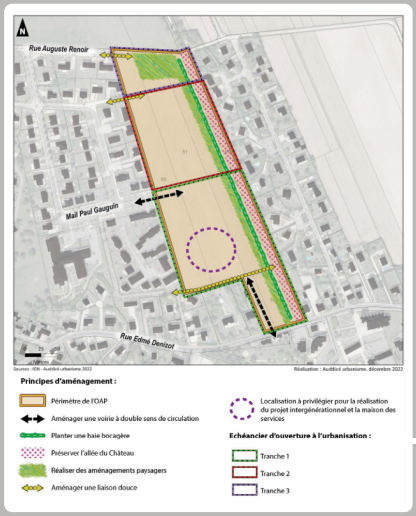
- *Fiche-outil #3 du SCoT « Mieux intégrer le risque d'inondation dans l'urbanisme »*
- *Fiche-outil #4 du SCoT « Les zones humides… »*
- *Fiche-outil #5 du SCoT « Haies, jardins, vergers… la TVB à nos portes »*
- *« Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques », observation de la consommation d'espaces, CEREMA*

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
délimitation de l'enveloppe constructible dans le respect du potentiel défini, échelonnement des zones AU (1AU et 2AU), délimitation d'ER pour créer des connexions ou désenclaver des espaces densifiables ou mutables

OAP
échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

Instauration du DPU sur les zones U et AU

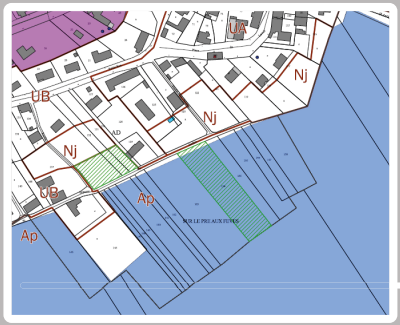


Exemple d'OAP d'une zone 1AU et échéancier prévisionnel en trois tranches d'ouverture à l'urbanisation

PLU de Saint-Parres-aux-Tertres

Règlement graphique
délimitation de la zone constructible évitant les espaces sensibles

Règlement écrit
encadrement de la constructibilité selon la nature des milieux (limitation des constructions autorisées en zone Ap)

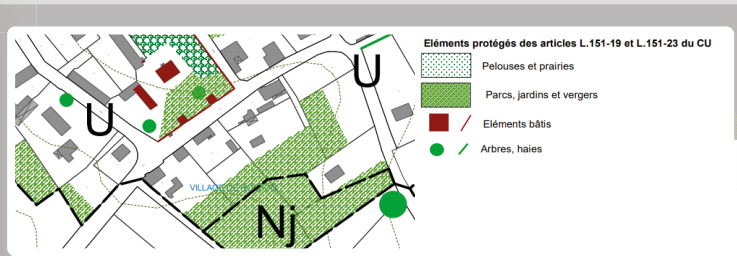


La zone urbaine UB se concentre sur les parties déjà bâties ; la zone naturelle Nj préserve les espaces de jardins et de vergers en limitant leur constructibilité ; la zone agricole protégée Ap préserve la ressource agricole et la zone humide (identifiée en aplat bleu.

PLU de Mesnil-Saint-Père

Règlement graphique
identification des espaces de respiration au titre du paysage ou pour motifs écologiques, au titre des espaces cultivés à protéger en zone urbaine, ou à travers une trame ou un zonage spécifique

Règlement écrit
dispositions visant à limiter la constructibilité dans les espaces de respiration identifiés ; délimitation des enveloppes U ou AU en cohérence avec l'espace réellement urbanisé, maintien des coupures en zone N ou A



Au sein de la zone U, les parcs, jardins et vergers protégés n'ont pas vocation à être compatibilisés dans le potentiel foncier.

PLU de Dosches

A EVITER :

Un hameau n'a pas vocation à être développé de manière disproportionnée à travers la délimitation de zones AU surdimensionnées

Fiche thématique 6
PAYSAGES

Les paysages des territoires de l'Aube véhiculent représentations, ressentis, émotions. Ils témoignent d'un passé (industriel, agricole), d'une identité récente (touristique, énergétique) et projettent la toile de l'avenir. Ils peuvent aussi s'avérer particulièrement vulnérables, chaque nouveau projet étant susceptible d'avoir sur eux un impact. Il est primordial de chercher à minimiser les effets de l'urbanisation sur les paysages afin d'en préserver l'authenticité, les qualités et la sensibilité.

ORIENTATIONS DOO | **ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE**

Préservation des paysages et des marqueurs d'identité

2.1.1. Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels […] ou bâtis […].

2.1.2. Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités et composantes mentionnées […] page 18.

2.1.6. Eviter les constructions sur les sites exposés ou sensibles d'un point de vue paysager […].

2.1.13. Identifier et préserver les éléments structurants du paysage […] et veiller à la préservation des vues et des perspectives […].

Mais aussi **2.1.18**, **2.3.3**, **2.3.8**, **2.3.17**, **2.3.18**, **3.1.15**

Dans nos territoires au relief assez tempéré, ce sont souvent les masses végétales qui cadrent et structurent le paysage et rendent lisibles ses composantes géographiques.

- Identifier et préserver les cordons boisés qui soulignent les rivières, les langues boisées qui animent les plaines, les masses forestières qui coiffent les hauteurs ou compartimentent plaines et plateaux, les coteaux viticoles, haies, bosquets dessinant des paysages intimes.
- Préserver de la même manière les éléments plus ponctuels qui animent le paysage et servent de repère dans l'espace, qu'ils soient bâtis ou végétaux (arbre à la croisée des chemins, allée plantée, chapelle, statue, mare...).
- Délimiter la zone N afin qu'elle englobe un large réseau d'espaces à fonction environnementale et paysagère et ne pas la limiter à des patchs discontinus de boisements ou milieux.
- Analyser les points de vulnérabilité des paysages : ouverture, relief, exposition des zones de pente, cônes de vue remarquables et mettre en place un règlement de nature à limiter les occupations du sol ou à assurer la bonne intégration des constructions et aménagements.
- Prévoir la création de haies, le renforcement d'une ripisylve ou d'un cordon boisé de tête de coteau entre vignes et plateau dans certains secteurs où les paysages ont été simplifiés ou appauvris.

Qualité et intégration des constructions dans le paysage

1.3.11. […] respect[er] la manière dont les unités bâties s'inscrivent dans leurs sites […], les hiérarchies en place dans le bâti, les équilibres entre espaces bâtis et paysagers.

2.1.4. Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager […] en :
- […] Respectant les lignes de force du paysage,
- Maintenant et complétant les trames végétales […],
- Perpétuant l'harmonie des formes et couleurs […].

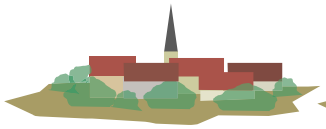
2.3.7. Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage à travers des dispositions qualitatives […].

Mais aussi **1.3.3**, **1.3.13**, **2.1.3**, **2.1.5**, **2.1.14**, **2.1.15**, **3.2.8**, **3.2.14**

La manière dont les villes et villages s'inscrivent dans leur site, l'harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement font partie intégrante de la qualité des paysages.

- Analyser et maintenir l'inscription des agglomérations dans le relief (souvent en point bas), l'harmonie des couleurs et des implantations.
- Identifier et préserver les écrins végétaux qui accompagnent les constructions (notamment en franges extérieures et entrées de villes/villages).

Dans le paysage, le village champenois s'affiche généralement comme un ensemble de longues toitures de terre cuite émergeant des haies et vergers, et dominé par le clocher d'ardoise de l'église : c'est cette lecture typique qu'il convient de maintenir.



Lecture traditionnelle d'un village champenois dans le paysage

Type d'évolution à proscrire

Les constructions isolées ont un impact tout particulier dans le paysage, d'autant plus si celui-ci est dénudé (équipements, bâtis agricoles, méthaniseurs...).

- Préserver les sites les plus sensibles et édicter des règles permettant la bonne intégration de ces constructions (notamment les teintes et accompagnements paysagers).

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Fiche-outil #1 du SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »*
- *Fiche-outil #2 du SCoT « La clôture et le jardin »*
- *GAP et inventaires du PNRFO*
- *Chartes UNESCO éolien, méthanisation et photovoltaïque*
- *Plaquette #7 du SCoT « SCoT et Energie »*

OUTILS PLU(i)

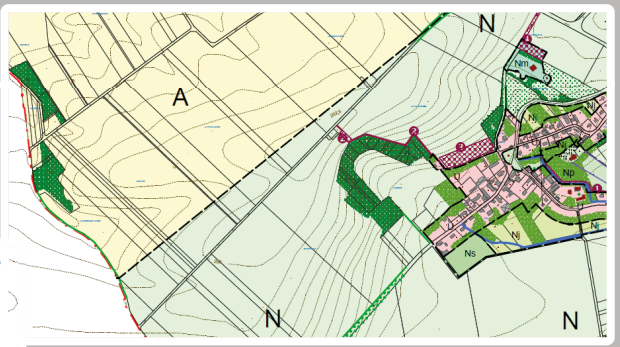
Règlement graphique
classement des éléments structurants ou ponctuels au titre des EBC (existants ou à créer) ou de la loi Paysage ; classement en zone N ou A inconstructible des espaces les plus sensibles (coteaux, entrées de village…)

OAP thématique à l'échelle du territoire (« Paysages », « Trame verte et bleue »…)

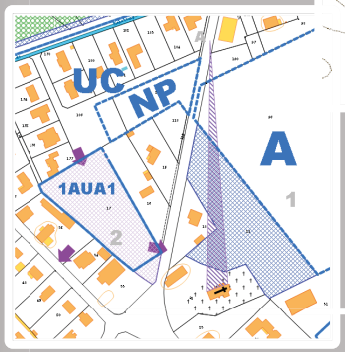
Règlements graphique et écrit
identification de cônes de vue, des fuseaux de protection du paysage, où s'appliquent des règles spécifiques

EXEMPLES

- Bois, vergers, haies, arbres isolés, alignements, cours d'eau, petit patrimoine sont protégés tantôt par un EBC, tantôt par la loi Paysage relayée au sein du règlement écrit avec des dispositions spécifiques (interdiction de buser les ruisseaux, limitation du percement d'accès dans les haies…).
- Une zone spécifique de jardins Nj a été mise en place pour une règlementation adaptée aux très grands fonds de parcelles plantés et jardinés.
- La côte cultivée qui domine le village a été distinguée en s'appuyant sur les courbes de niveau. Au regard de sa sensibilité paysagère, elle rejoint la zone N qui regroupe des milieux et enjeux pourtant de nature différente (zone humide, espace forestier, zone Natura 2000…).



PLU de Dosches



Le fuseau de protection du paysage est délimité au règlement graphique pour préserver la vue sur l'église. Le règlement écrit y interdit toute construction ainsi que la plantation d'arbres de haute tige.

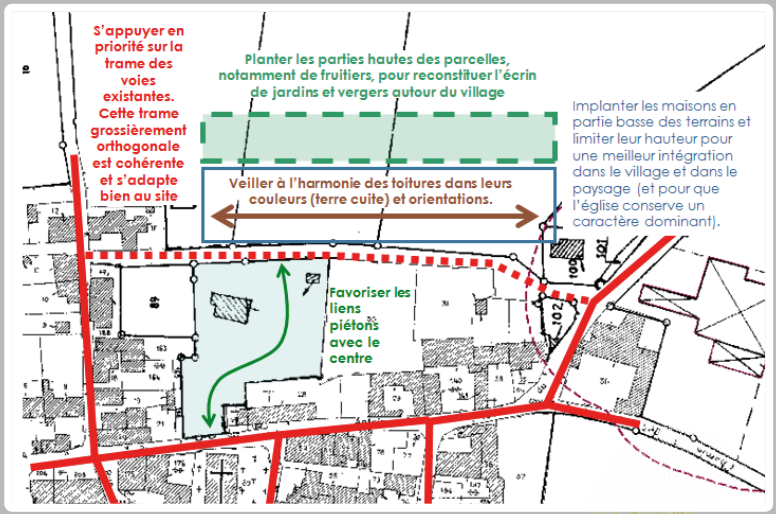
PLU de Saint-Pouange

Règlement graphique
limiter les possibilités de constructions en discontinuité et en surplomb des agglomérations existantes

Règlement écrit
règles de gabarit, teintes et accompagnement paysager des constructions et activités (notamment isolées)

OAP et/ou règlement écrit
implantation et orientation (sens du faîtage) des constructions en harmonie avec le bâti existant et le relief

OAP sectorielles sur des espaces à enjeux



Grâce aux orientations d'aménagement et au règlement, les constructions futures s'intégreront en suivant la courbe de niveau et en respectant les teintes des toitures du village alors que la plantation des fonds de jardins viendra parfaire le tableau.

PLU de Juvancourt

Fiche thématique 7

LOI LITTORAL

Recodifiée le 23 novembre 2018 par la loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), la loi littoral vise à donner une définition et un cadre pour l'accueil de futurs projets. Elle concerne dix communes riveraines des lacs d'Orient et du Temple. Le chapitre loi littoral du DOO définit les notions introduites par la loi en lien avec le contexte local, les PLU ayant pour rôle de traduire et mettre en œuvre ces principes de protection et d'urbanisation maîtrisée sur le territoire.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Cadre légal d'extension de l'urbanisation

2.1.22. […] trois degrés d'encadrement de l'urbanisation définis par la loi :
- Sur l'ensemble de la commune […],
- Dans les espaces proches des rivages ou des rives des plans d'eau […],
- Dans la bande littorale des 100 mètres […].

2.1.23. Définir les notions d'agglomération, de village et de hameau dans le territoire du SCoT […].

Les extensions de l'urbanisation (zones U non construites ou zones AU) ne sont possibles que dans la continuité physique des agglomérations et villages existants. Cela est aussi vrai pour les campings qui de plus devront faire l'objet d'un zonage spécifique. Par ailleurs, l'urbanisation est aussi possible au sein des hameaux de manière restreinte et hors espaces proches du rivage et bande des 100m. Ces agglomérations, villages et hameaux sont limitativement identifiés par le SCoT. En dehors de ces cas, aucune zone permettant l'extension de l'urbanisation ne sera envisageable (en dehors de l'extension des constructions existantes). Cependant, une dérogation est possible en dehors des espaces proches du rivage pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières dans le cadre prévu par le CU.

Les espaces proches du rivage entrainant des droits et procédures différentes, il appartiendra au PLU de les identifier ou au moins de les distinguer dans l'écriture du règlement, sans quoi l'instructeur et la collectivité se trouveront confrontés à cette question sans éléments de connaissance à chaque demande. Ces espaces s'apprécient au regard de leur distance au plan d'eau, de leur covisibilité avec celui-ci et du caractère urbanisé ou non de la zone les séparant du rivage. Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation sera limitée comme le demande le SCoT (pas d'augmentation de plus de 20% de la capacité des villages et agglomérations) et ne viendra pas jouxter un espace remarquable identifié par le SCoT.

Il conviendra aussi d'identifier la bande littorale des 100m et de s'en servir dans la délimitation du zonage afin de ne pas y inclure d'espace non urbanisé constructible. Dans le règlement et pour toutes les zones concernées, il s'agira de ne pas autoriser les constructions autres que celles prévues par le CU. Le PLU peut porter cette largeur à plus de 100m si des motifs de sensibilité des milieux le justifient.

Qualification d'espaces sur la base du SCoT

2.1.24. […] Les orientations du SCoT […] permettent de garantir :
- la préservation des espaces remarquables […] ;
- la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agr[o]-pastorales, forestières ;
- des conditions satisfaisantes de fréquentation par le public […].

2.1.25. […] Le SCoT identifie des coupures d'urbanisation qu'il convient de maintenir pour préserver les identités communales […].

2.1.26. Préserver les espaces remarquables […] pour leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial […].

2.1.28. Préserver des coulées vertes […] présent[a]nt un intérêt principalement paysager, identitaire ou écologique. […]

Les coupures d'urbanisation correspondent à des espaces encore naturels et agricoles entre les villes, villages, hameaux ou écarts.

» Les PLU doivent maintenir les coupures afin d'éviter la poursuite d'une tendance à l'urbanisation linéaire ou au mitage, en les matérialisant par des zones inconstructibles.

» Les principales coupures sont identifiées de manière symbolique (par une flèche) au sein du SCoT. Un travail d'analyse devra être mené pour préciser leur périmètre voire compléter l'approche du SCoT par d'autres coupures plus ponctuelles.

Les espaces remarquables au titre de la loi littoral sont définis par le CU (R.121-4). Sur ces critères, le SCoT propose leur identification qui pourra être affinée dans le cadre de l'élaboration des PLU et d'études de terrain notamment afin d'intégrer de nouvelles connaissances (inventaires, altérations…) ou protections règlementaires. Par défaut, les ZPS, les espaces couverts par un arrêté de protection de biotope et les parties naturelles des réserves naturelles doivent être vus comme des espaces remarquables.

En complément, le SCoT identifie symboliquement des coulées vertes.

» Les PLU devront préciser leurs emprises et assurer leur préservation.

Qualification d'espaces à définir par le document local

2.1.27. Classer les parcs et ensembles boisés […] les plus significatifs de la commune […].

Les PLU devront inventorier et analyser les parcs et ensembles boisés afin de classer les plus significatifs au titre des EBC.

» Les critères à prendre en compte sont l'importance et la qualité des boisements, mais aussi la configuration des lieux ainsi que leur rôle dans le paysage (perception, rôle d'écran et d'intégration, structuration du paysage, visibilité depuis le lac…). On pourra utilement s'appuyer sur le travail de recensement du patrimoine arboré engagé par le PNRFO.

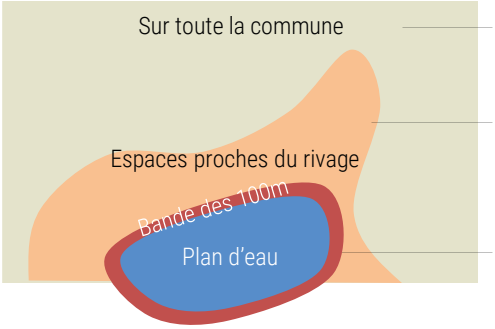
28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Fascicules du Référentiel Loi littoral, DREAL Bretagne*
- *Inventaire du patrimoine arboré du PNRFO*

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
délimitation des zones U et AU de manière continue à partir des agglomérations et villages identifiés par le SCoT ; délimitation des hameaux sans étendre leur périmètre ; intégration du bâti diffus en zone A ou N (voire en STECAL limité à l'extension du bâti existant)

Règlements graphique et écrit
identification de la bande des 100m ; prise en compte des espaces proches du rivage et de la bande des 100m dans la conception du zonage et l'adaptation du règlement écrit (limitation aux occupations prévues par le CU)



L'urbanisation n'est possible qu'en continuité des agglomérations et villages existants ou à l'intérieur des limites bâties des hameaux.

Ici cette urbanisation est limitée, les constructions agricoles ou forestières isolées sont interdites comme les nouvelles constructions dans les hameaux.

Hors secteur déjà urbanisé, les constructions sont interdites (sauf celles exigeant la proximité immédiate de l'eau).

Dans le règlement écrit :

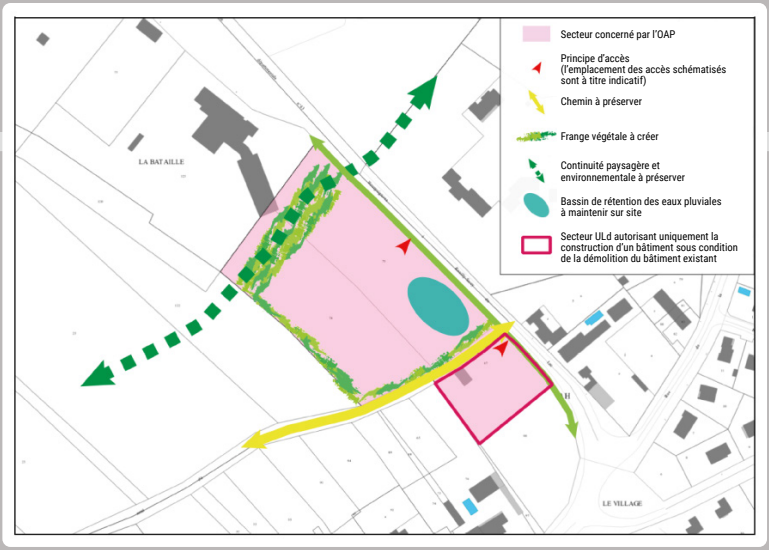
En zone A : art 2 « Les constructions agricoles ne sont autorisées qu'a condition de se situer en dehors des espaces proches du rivage et dans les conditions prévues à l'art L121-10 CU. »

Dans toutes les zones concernées : art 1 « Dans la bande littorale de 100m identifiée au règlement graphique : Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles prévues à l'art L.121-17 CU. »

Règlement graphique
zone N ou A pour les coupures d'urbanisation ; zone N (ou A spécifique), EBC, loi Paysage… pour les coulées vertes et les espaces remarquables ;

OAP
principe d'intégration des coulées vertes en zone U ou AU

Règlement écrit
recul, limitation de l'imperméabilisation, obligation de plantations… ; limitation de l'occupation des sols aux cas prévus par le CU



OAP intégrant un principe de coulée verte identifiée au SCoT

PLU de Mesnil-Saint-Père

Dans le règlement écrit :

Dans les zones spécifiques correspondants aux espaces remarquables : art 1 « Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article R121-5 CU et dans les conditions prévues à l'article L121-24. » CU

Règlement graphique
EBC

Fiche thématique 8

EAU & ENVIRONNEMENT

Ressource vitale et stratégique, l'eau recouvre des enjeux croissants liés à sa quantité et à sa qualité dans un contexte de changement climatique. Elle constitue aussi un fil bleu de l'identité de nos territoires et des paysages, qui nous lie et dont l'importance est à préserver et à valoriser dans nos pratiques et nos aménagements.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Préserver la ressource

3.1.11. Prendre en compte les capacités d'approvisionnement locales en eau potable dans le cadre de la détermination des enveloppes […].

3.1.12. […] Protéger les captages et leurs abords, inciter aux pratiques agro-environnementales notamment à proximité des captages […].

3.1.14. Inciter à la création et veiller à la préservation de bandes enherbées le long des cours d'eau […].

La délimitation des zones U et AU et les possibilités de construire offertes par le PLU devront être en cohérence avec la capacité d'alimentation en eau.

» Les PLU, dans leur règlement, devront proportionner et échelonner l'urbanisation en fonction de la ressource.

La protection des captages peut être confortée dans le PLU, afin de bien les identifier et de limiter les risques de pollution de la ressource, de même que les secteurs sensibles tels que les abords de cours d'eau.

» La mise en place de secteurs spécifiques limitant fortement les possibilités d'occupation du sol ou de règles de recul pourra être proposée.

Protéger les milieux humides

3.1.17. Prendre en compte les zones humides […] en :

- Repérant les zones humides dès le début du travail cartographique […],
- Considérant […] l[eur] présence […] comme un facteur discriminant,
- Encourage[ant] la vérification du caractère humide […],
- Evitant le classement en zone à urbaniser […],
- Privilégiant un classement en zone non constructible […],
- Définissant des conditions de constructibilité adaptées […].

Mais aussi **2.2.15**, **3.1.3**

La protection des zones humides (ZH règlementaires Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, ZDH, ZHE) est à rechercher en priorité.

Il convient en particulier d'éviter la délimitation de zones U (a fortiori AU) au sein des zones humides en dehors des espaces déjà bâtis.

Dans le cas où l'urbanisation d'une telle zone apparait stratégique ou indispensable (équipement structurant…), il est nécessaire de vérifier le caractère humide des lieux. S'il est avéré, la configuration du projet et du zonage se fera de sorte à empiéter le moins possible sur la zone humide, et la fonctionnalité perdue de ce milieu devra être compensée.

Intégrer l'eau au cœur de nos aménagements

3.1.16. Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement (noues paysagères, fossés, zones tampons, bassins d'infiltration, revêtements drainants…)

3.1.6. Dans les zones U et AU […], promouvoir des principes d'organisation et d'aménagement propices […], notamment à travers les OAP […].

Mais aussi **3.1.7**, **3.2.8**, **3.2.14**

La valorisation de l'eau constitue un principe d'aménagement à développer dans le cadre de la conception des secteurs de projets au sein du tissu urbanisé ou à urbaniser.

Une lecture transversale est à privilégier afin de croiser les différents enjeux qu'ils soient liés aux risques, à l'intérêt écologique, à la qualité du cadre de vie, à l'adaptation au changement climatique...

» Cette réflexion trouvera particulièrement sa place dans les OAP.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Fiche-outil #4 « Les zones humides : enjeux locaux et moyens de préservation »*
- *Fiche-outil #5 du SCoT « Haies, jardins, vergers… la TVB à nos portes »*

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
zonage indicé spécifique (par exemple Ne correspondant au périmètre de protection rapproché d'un captage)

Règlement écrit
encadrement des occupations autorisées, limitation de l'emprise au sol des constructions existantes, recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau

Dans le règlement écrit :

« Sont autorisés uniquement les constructions, installations et travaux d'aménagement nécessaires à la gestion et la protection de la ressource en eau. »

PLU de Brienne-la-Vieille

« Sont interdites : Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés. »

PLU de Vendeuvre-Soulaines

Zone Ne spécifique

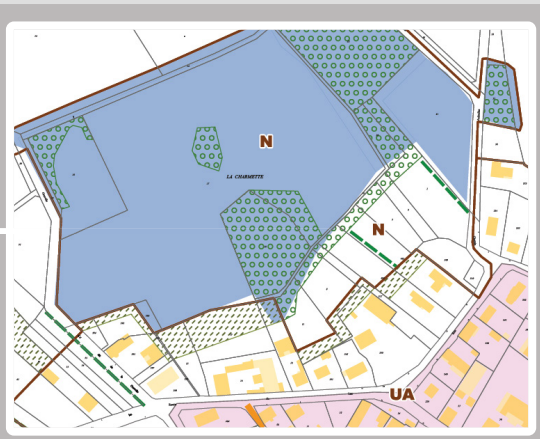
PLU de Brienne-la-Vieille

Règlement graphique
report des zones humides (trame…), classement en zone N, protection au titre de la loi paysage, des EBC…

Règlement écrit
limitation des emprises au sol, encadrement de l'imperméabilisation, interdiction des sous-sols, obligation de vide-sanitaire…

Le classement en zone naturelle N et en EBC protège la zone humide et les boisements alluviaux de l'urbanisation (principe d'évitement). Les fonds de jardins protégés au titre de la loi Paysage permettent de préserver les abords de ces milieux en zone UA (principe de réduction).

PLU de Rouilly-Sacey



Dans le règlement écrit :

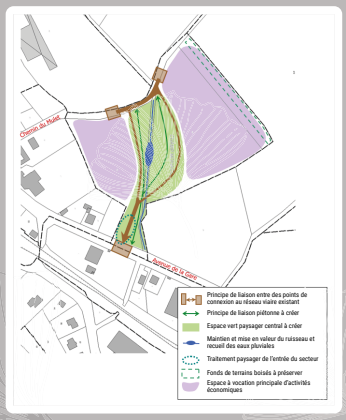
« Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et zones humides effectives du Parc Naturel de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique,

- l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière ;
- tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable. »

OAP
principe de gestion des eaux de pluie (bassin de recueil, noues paysagères, plantations…

Exemple de mise en valeur et gestion de l'eau dans un espace vert central au sein des OAP d'une zone d'activité, et simulation d'aménagement (rapport de présentation)

PLU de Ervy-le-Châtel



Fiche thématique 9

TRAME VERTE ET BLEUE & BIODIVERSITÉ

La trame verte et bleue (TVB) est ce réseau de boisements, prairies, milieux humides, haies, cours d'eau, ripisylves... Tout cela formant un gigantesque maillage d'habitats privilégiés pour la faune et la flore, qu'il convient parfois de restaurer, et sur lequel l'urbanisation doit avoir un moindre impact. Chaque territoire en est riche, de la Champagne crayeuse à la Côte des Bar en passant par la Champagne humide et le Pays d'Othe, de nature et de densité hétérogènes. Il s'agit de les identifier pour mieux les préserver, mais aussi de chercher à en tirer bénéfice, ces « continuités écologiques » pouvant être support de développement touristique, de zones tampons lors d'inondations, etc.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Connaissance et préservation de la TVB

2.2.4. Préserver les continuités écologiques identifiées […].

2.2.5. Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés […].

2.2.8. Préserver la naturalité des réservoirs […] et des […] corridors écologiques en y limitant les occupations […] non appropriées […].

Mais aussi **1.3.3**, **2.2.1**, **2.2.2**, **2.3.17**, **2.3.18**, **2.3.19**, **3.1.15**, **3.1.17**

Les espaces constituant les « réservoirs de biodiversité », zones les plus riches sur le plan de la faune et la flore, doivent être strictement protégés, s'agissant de zones reconnues pour leur grand intérêt écologique (réserves naturelles, ZNIEFF, Zones d'Intérêt Comparables…). Les espaces permettant le déplacement entre ces réservoirs et formant des « corridors » (bosquets, haies, prairies, étangs, mares…) doivent, quant à eux, faire l'objet d'une protection à la carte en fonction des enjeux locaux.

» Grâce à la cartographie de la TVB du SCoT page 36 du DOO et aux cartographies réalisées par le syndicat à une échelle plus fine (EPCI, communes), cartographier et protéger ces différents espaces avec les outils les plus adaptés.

Les choix de zonage veilleront à limiter au maximum les atteintes à ce réseau de milieux naturels et feront en sorte de le garantir et de le conforter.

» Au sein des zones U, les espaces propices à la biodiversité seront maintenus et renforcés ou poursuivis dans les zones AU (parcs boisés, ensembles jardinés, réseau de haies, « coulées vertes »…).

» Calibrer les STECAL et les occupations autorisées (taille et nature) afin de ne pas remettre en cause la naturalité des lieux.

Approche transversale et rôle multifonctionnel

2.2.14. Privilégier une approche multifonctionnelle […] contribuant à :
- L'offre de loisirs de plein air,
- La vie sociale (jardins partagés…),
- L'alimentation locale […],
- La protection de ressources naturelles,
- La prévention des risques […],
- La préservation de zones calmes […],
- La limitation des îlots de chaleur […].

2.2.6. Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser […].

Mais aussi **2.2.15**, **2.2.16**, **2.2.17**

En matière de TVB, le SCoT incite à croiser les enjeux afin de mettre en évidence les espaces agro-naturels qui remplissent des rôles variés et complémentaires, au service du cadre de vie et du paysage, de l'environnement, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété foncière, etc.

» Superposer les données cartographiées sur les zones inondables, les zones humides, les îlots de chaleur, les itinéraires de promenade et de randonnée, le potentiel pédo-agronomique des sols, les coupures d'urbanisation… pour identifier les espaces les plus stratégiques pour le territoire, dont la protection permettra de répondre à plusieurs politiques.

» Dans le cadre d'une zone AU, rechercher un principe de plantation ou de végétalisation pour conforter le tracé d'un corridor ou favoriser la biodiversité à l'échelle de l'opération projetée tout en accompagnant un espace récréatif, un cheminement piéton ou une zone de recueil des eaux pluviales par exemple.

Amélioration de la fonctionnalité des milieux

2.2.7. Envisager la restauration […] des continuités écologiques fragmentées ou non fonctionnelles […].

2.2.12. Inciter à la plantation de haies champêtres le long des chemins […] ainsi qu'à la création ou à la remise en état de bordures enherbées.

Mais aussi **2.2.9**, **2.2.10**, **2.2.11**, **3.1.13**, **3.1.14**

Le PLU sera aussi l'occasion de recenser les éléments plus ponctuels qui participent à la TVB tels que les haies, bandes enherbées, etc. Ces espaces pourront être protégés mais aussi renforcés dans le cadre de la réflexion par la délimitation de nouveaux linéaires à créer dans le cadre des projets.

» Assurer le maintien des couverts végétaux qui participent à la lutte contre l'érosion des sols (haies, boisements, pelouses...).

» Prendre appui sur l'étude Trame verte en Champagne crayeuse réalisée en partenariat avec la Fédération Départementale des Chasseurs qui inventorie l'ensemble des haies dans 84 communes du territoire et recense des secteurs à enjeux pour recréer des corridors.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Fiche-outil #5 du SCoT « Haies, jardins, vergers… la TVB à nos portes »*
- *Fiches TVB à l'échelle des EPCI du SCoT*
- *Etudes TVB du SCoT de la Région troyenne et TVB urbaine, DEPART*
- *Etude Trame verte en Champagne crayeuse, DEPART-FDC10*
- *Haies : Guide de plantation et d'entretien, DEPART-PNRFO*

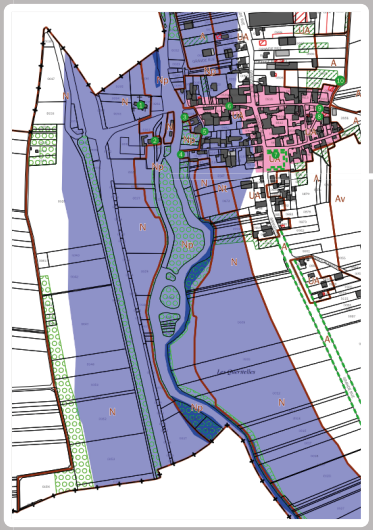
OUTILS PLU(i)

Règlement graphique
à l'échelle du territoire, mise en place de protections formant des ensembles cohérents (éviter les patchs) via une zone N ou N indicée (NP par exemple pour protection/patrimoine/paysage, NJ pour jardins…), une zone A ou A indicée (AP…), surzonage (trame…)

Règlement graphique
à l'échelle de proximité, complémentarité avec EBC, loi Paysage, protection de terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine (L.151-23 et R.151-43 6e CU)

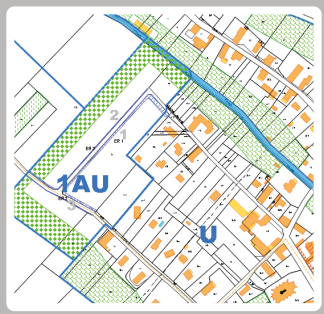
Règlement écrit
emprise au sol, coefficient de biotope, surface minimale d'espaces verts, nombre d'arbres par place de stationnement ou de m² d'espaces libres, perméabilité des clôtures...

EXEMPLES



Délimitation d'une importante zone N correspondant à la continuité écologique de la vallée et d'un secteur Np consacrant les espaces les plus sensibles (zone Natura 2000 et ZNIEFF). Les boisements existants sont classés en EBC en complémentarité avec l'identification au titre de la loi Paysage des jardins et vergers.

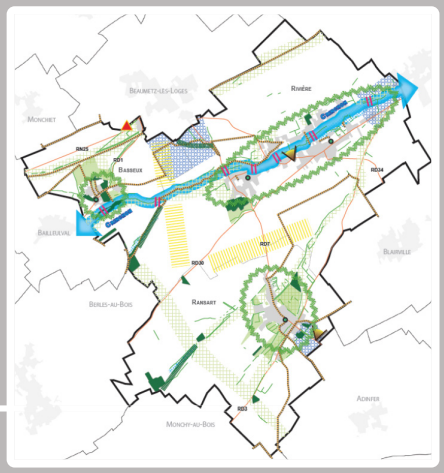
PLU de Buxeuil



Franges écologiques et paysagères dans lesquelles ne sont autorisés que les piscines, un abri de jardin de 5 m² maxi par unité foncière, les dépendances limitées à 40 m² et les extensions à 20%.

PLU de Vauchassis

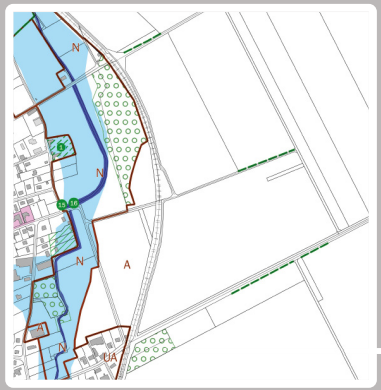
OAP
OAP thématique à l'échelle du territoire (« Trame verte et bleue »…), OAP sectorielle définissant des principes de végétalisation, d'espaces verts, de gestion des franges (« espaces de transition végétalisés non artificialisés » L.151-7 7e CU)



L'OAP fait figurer les principaux corridors écologiques, mais aussi les coupures agricoles à maintenir, les linéaires végétaux à protéger, les auréoles bocagères autour des villages…

PLUi de la Communauté urbaine d'Arras (62)
OAP TVB sur 6 communes

Règlement graphique
EBC (existants et à créer), loi Paysage, ER pour espaces nécessaires aux continuités écologiques (L.151-41 3e et R.151-43 3e CU)



Report sur le règlement graphique des haies et alignements d'arbres à conserver au titre des éléments de paysage, d'arbres isolés et de boisements en EBC.

PLU de Luyères

Fiche thématique 10

AGRICULTURE & FORÊT

S'il ne peut imposer un mode de culture des sols, le SCoT peut organiser les liens et gérer les équilibres entre zones urbaines et agro-sylvicoles. Il joue dans ce domaine un rôle d'arbitre. Son large périmètre s'avère pertinent s'agissant de logiques de productions, de conciliation des usages des terres et d'application de la sobriété foncière. Il est question ici de s'interroger sur les sols que l'on souhaite préserver durablement pour notre alimentation, en quantité et en qualité ; sur les espaces spécifiques que l'on souhaite protéger de toute urbanisation (forêts, prairies, maraîchage) ; sur une façon désirable de partager l'espace : agriculteurs, habitants, promeneurs, cyclistes...

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Préservation des terres agricoles et de leur qualité pédo-agronomique

2.3.1. Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme.

2.3.2. Prendre en compte les données disponibles sur le potentiel pédo-agronomique et économique des terres [...].

2.3.13. [...] Identifi[er] et préserv[er] les espaces de production spécifiques [...].

Mais aussi **2.3.3**, **2.3.14**

La phase de diagnostic est l'occasion d'analyser le contexte agricole (inter) communal, sous l'angle économique (emploi, production, filières de diversification...), foncier (parcellaire agricole, accès aux exploitations, circulations...), de la ressource (qualité des sols, évolution des surfaces dédiées à l'agriculture...) ou encore d'identité du territoire (paysage, patrimoine, histoire locale).

Cette analyse permettra de décliner un niveau de protection adéquat des espaces et d'identifier les secteurs dévolus à des productions spécifiques (maraîchage, arboriculture, viticulture...).

» Le croisement avec le potentiel pédo-agronomique des terres constituera un outil de détermination des vocations les mieux adaptées.

» Les communes concernées par une AOC seront d'autant plus vigilantes : en AOC Chaource par exemple, les prairies pâturées et les espaces cultivés destinés à l'élevage devront être préservés de toute urbanisation.

Préservation des forêts et boisements

2.3.17. Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements [...].

2.3.18. Identifier, cartographier et protéger les éléments ponctuels [...].

2.3.19. Préserver les lisières des boisements à proximité des espaces urbanisés ou à urbaniser [...].

L'objectif est ici de préserver durablement la ressource forestière que ce soit sur le plan écologique ou économique.

» Le travail sur le zonage permettra d'identifier et de protéger les grands massifs et boisements structurants, mais également les formations plus ponctuelles participant aussi à favoriser les échanges biologiques au titre de la trame verte et bleue.

» Afin de préserver les franges des formations boisées au contact des enveloppes urbanisées, il pourra s'agir de prévoir un espace tampon sous la forme d'un recul suffisant des constructions par exemple.

Partage des usages

2.3.4. Eviter l'enclavement des terres agricoles [...].

2.3.5. Prendre en compte les problématiques de circulation des engins agricoles [...].

2.3.10. Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser [...].

Mais aussi **1.3.3**, **2.3.6**, **2.3.22**

La configuration des zones U et AU et leurs modalités d'ouverture à l'urbanisation devront se faire de sorte à éviter le mitage ou l'enclavement des espaces agricoles.

Il s'agit d'identifier les itinéraires de circulations agricoles, la localisation des sièges et lieux d'exploitation, pour mettre en relief les éventuelles ruptures et difficultés de cohabitation, circulation ou exploitation.

» Les solutions pour assurer la continuité de ces itinéraires qui s'offrent le plus souvent sont d'éviter le fractionnement des itinéraires agricoles ainsi que le développement urbain sur les chemins utilisés par les agriculteurs.

» Il conviendra aussi de maintenir ou prévoir les espaces de transition traditionnellement constitués de jardins et vergers à l'interface entre zones bâties et zones de culture.

Intégration paysagère des bâtis de grand volume

2.3.7. Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage [...].

Mais aussi **2.1.6**, **2.3.8**

L'impact paysager d'un bâti agricole ou viticole est principalement lié à 4 points sur lesquels il sera le plus stratégique d'intervenir :

- Le site d'implantation en évitant les secteurs les plus exposés,
- Les volumes et l'architecture, en travaillant sur le jeu des formes,
- Les couleurs, en respectant la palette typique de nos terroirs,
- L'accompagnement végétal, afin d'asseoir la construction dans le paysage.

» La prise en compte de la fiche-outil dédiée du SCoT constituera une aide précieuse pour répondre à chacun de ces enjeux.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Document « Circulations agricoles et aménagements routiers », réalisé par la DDT, le Département, l'association des Maires et la Chambre d'Agriculture de l'Aube*
- *Fiche-outil #1 du SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »*
- *Document « Prendre en compte l'agriculture dans les SCoT », Terres en ville, 2012*

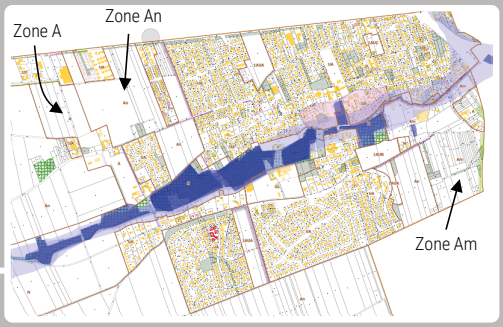
OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
A, A inconstructible (voire N), selon le niveau de protection souhaité ; identification des espaces de production de proximité (maraichage, jardinage, vergers…) au titre des articles L.151-23-2e et R.151-43-6e CU

Règlement écrit
limitation des constructions autorisées

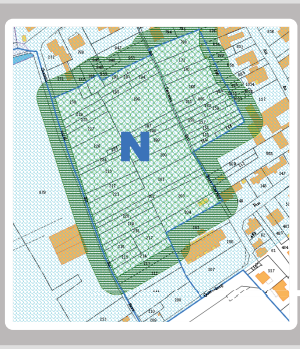
Dans le règlement graphique, délimitation d'une zone A autorisant les constructions agricoles à proximité des sièges d'exploitation existants, d'une zone An inconstructible sur les espaces sensibles, et d'une zone Am destinée au maraîchage sur les terres propices à l'est du finage.

PLU de La Rivière-de-Corps



Règlement graphique
zone N, EBC (massif significatif ou ponctuel), éléments de paysage, plantations à réaliser au titre des articles L.151-18 et R.151-18-2e CU…

Règlement écrit / OAP
règles de protection des éléments de paysage identifiés, principe de recul des constructions, principes de plantations…



Dans le règlement graphique, délimitation d'une zone N et d'EBC pour protéger le boisement, ainsi que d'une marge de recul pour préserver la lisière au contact de la zone urbaine.

Dans le règlement écrit, la préservation des lisières est relayée par la disposition suivante :
« A l'exception des abris de jardin de moins de 10m² et des piscines, les constructions situées dans le secteur de protection des espaces boisés sont interdites. »

PLU de Saint-André-les-Vergers

Règlement graphique / OAP
localisation stratégique des zones de développement, principes d'ouverture à l'urbanisation progressifs et évitant les constructions au coup par coup ; délimitation de zones tampon (NJ, loi Paysage, bandes de plantations à réaliser, reculs…)

Règlement écrit / OAP
tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver ou à créer, repérage des itinéraires agricoles dont la continuité est à assurer, interdiction d'accès des nouvelles constructions sur les chemins à vocation agricole…

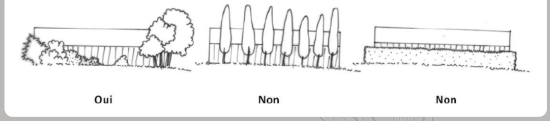
Exemple de la fiche-outil « La clôture et le jardin »

PLU de Vauchassis

Règlement graphique
zone non constructible sur les secteurs exposés (fortes pentes…)

Règlement écrit
aspect extérieur des constructions, hauteur maximale, accompagnement paysager…

« Un accompagnement végétal de taille adaptée doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles et des habitations, conformément aux schémas suivants :



Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
L'introduction d'espèces invasives avérées, listées dans le guide des essences du PnrFO, est interdite. »

PLU de Lusigny-sur-Barse

Fiche thématique 11

RISQUES & CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il revient au SCoT de prendre en compte, dans son projet de développement et pour les 20 années à venir, les effets constatés et prévisibles des activités humaines sur le changement climatique. Pollution de l'air et de l'eau, effet d'îlots de chaleur, augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes (inondation, tempête), perte de la biodiversité : les évolutions climato-environnementales s'accélèrent. Dès lors que le risque ou la nuisance est connu.e, il.elle doit être traduit.e dans le document d'urbanisme local afin d'éviter l'artificialisation des zones concernées, sinon d'adapter les techniques constructives pour atténuer l'impact du projet sur l'environnement.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Connaissance globale

3.1.2. Accompagner les collectivités […] pour l'intégration d'une réflexion sur la vulnérabilité du territoire […].

3.1.25. […] Veiller à la prise en compte effective des risques et des nuisances existants […].

Mais aussi **3.1.1**, **3.1.26**

Selon la connaissance acquise et le niveau d'exposition au risque, le syndicat peut être appui technique pour décliner à l'échelle de la commune le « diagnostic de vulnérabilité » aux inondations du SCoT (dans le cadre de son porter à connaissance). Il s'agira aussi d'identifier les problématiques de ruissellement, comprendre les logiques d'écoulement en amont de la conception du projet communal.

Fort de ces informations, le PLU rendra compte de la totalité des risques et nuisances auxquels la commune est exposée ou potentiellement exposée. Cette connaissance devra intégrer la réflexion le plus en amont possible pour trouver une traduction au sein des pièces opposables du document.

Eviter les risques et nuisances

3.1.3. […] Concevoir le projet […] en :
- Evitant le développement de l'urbanisation dans les zones exposées et en l'encadrant par l'instauration de conditions de constructibilité […],
- Proscrivant l'implantation d'établissements utiles à la gestion de crise […]. […]

3.1.15. Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres…) […].

Mais aussi **3.1.4**

Il s'agit d'identifier / délimiter les secteurs où l'urbanisation est à proscrire en raison de l'exposition au risque ou à une nuisance (bâtiment d'élevage…), et ceux où elle est limitée aux activités potentiellement compatibles (agricoles, touristiques…). Le travail sur le zonage devra être fin et résulter du croisement de divers enjeux (risque, trame verte et bleue, zones humides, espaces récréatifs, potentiel pédo-agronomique des terres…).

Une vigilance sera tout particulièrement donnée, dans le cas de risque d'inondation, lors de constructions et installations qui pourraient s'avérer particulièrement vulnérables et/ou utiles en cas de crise (hôpital, établissement d'enseignement, EPHAD, centre logistique, centre de télécommunications…).

La conservation (voire la replantation) de haies apparait particulièrement pertinente en matière de limitation du phénomène de ruissellement et d'érosion des sols ; ces structures végétales favorisent par ailleurs l'infiltration donc la recharge de la nappe, et améliorent la qualité de l'eau par sa filtration.

Réduire les risques et nuisances

2.3.3. Prendre en compte les problématiques liées aux carrières et gravières [afin d']intégrer au mieux les exploitations à leur environnement (éviter les effets de « balafre », respecter les trames écologiques et paysagères…) […].

3.1.5. […] Incit[er] à :
- Une adaptation du bâti […],
- Un taux de végétalisation important à l'échelle de l'opération et de la parcelle,
- Un encadrement des surfaces dédiées au stationnement […],
- Un principe de protection des abords des cours d'eau […],
- Un encadrement des rejets d'eaux pluviales sur le domaine public […].

3.1.16. Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales […].

Mais aussi **3.1.6**, **3.1.7**

Concernant les projets susceptibles d'induire des nuisances (élevage, carrière…), l'enjeu réside surtout dans le choix de leur localisation qui doit minimiser à la fois la gêne pour la population (compatibilité entre l'activité et son voisinage) et les atteintes au milieu. L'accompagnement végétal requis par le PLU, notamment, devra être suffisamment dimensionné et détaillé pour assurer leur réelle intégration.

En matière de risques à proprement parler, il s'agit de prévoir les conditions de constructibilité dans les secteurs potentiellement concernés.

» Dans ce cas, le SCoT invite à mettre en place une palette de prescriptions réglementaires permettant de maîtriser : emprise au sol, implantation, hauteur minimum du rez-de-chaussée, création d'un étage-refuge en cas de crue, interdiction des sous-sols ou autorisation sous condition d'inondabilité, distance minimale entre les constructions (ou principe de rupture entre maisons mitoyennes pour les argiles) ou vis-à-vis des arbres plantés, implantation adéquate par rapport au sens de la pente, interdiction de clôtures pleines, définition d'un coefficient d'espaces verts (pour favoriser écoulement et infiltration des eaux)…

L'un des grands enjeux à venir réside dans la limitation de l'imperméabilisation des sols (voire la désimperméabilisation) à toutes les échelles et a fortiori en milieu urbain.

» Le PLU peut promouvoir ou imposer la récupération des eaux pluviales à la parcelle, une surface minimum en pleine terre et des zones de rétention, un coefficient de biotope (notamment sur les nouvelles constructions), des espaces paysagers tampons entre extensions urbaines et espaces agricoles...

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- ***Fiche-outil #3 du SCoT « Mieux intégrer le risque d'inondation dans l'urbanisme »***
- ***Etude sur l'« Intégration du risque d'inondation dans l'urbanisme », menée par le syndicat DEPART en 2015-2016 dans le cadre du PAPI d'intention***

Note : La notion de « zone humide », considérée comme vecteur de biodiversité, n'est pas rattachée à celle de risque : se reporter à la fiche 8 « Eau & environnement ».

OUTILS PLU(i)

Diagnostic
servitudes, atlas, porter à connaissance, notes d'enjeux et toute information disponible sur les risques

Association de la population, des élus et personnes intéressées pour nourrir la connaissance locale (archives, témoignages, diagnostic terrain…)

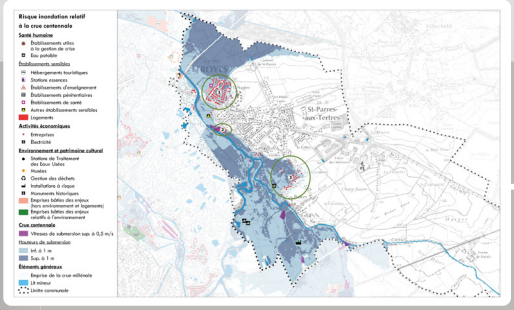
Règlement graphique
zone N ou A inconstructible, report des risques par une trame spécifique, un périmètre ou une zone indicée ; recul par rapport aux cours d'eau…

Règlement graphique / OAP
préservation d'un boisement ou autre structure végétale au titre des EBC ou de la loi paysage, création d'un ER pour motif écologique…

Règlement écrit
emprise au sol des constructions et/ou coefficient d'espace vert, clôtures et stationnement perméables, accompagnement végétal, coefficient de biotope, encadrement des sous-sols ou vides sanitaires…

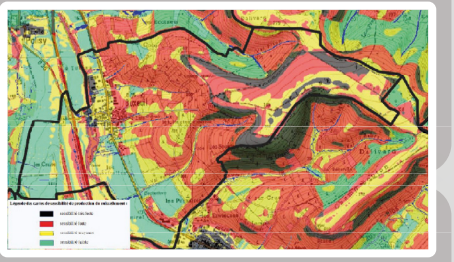
OAP
orientation des voiries et implantation du bâti par rapport au sens de l'écoulement, aménagement d'espaces verts intégrant la gestion de l'eau, trame végétale et zones tampons… ; OAP spécifique « Aménagement d'une zone inondable »

EXEMPLES



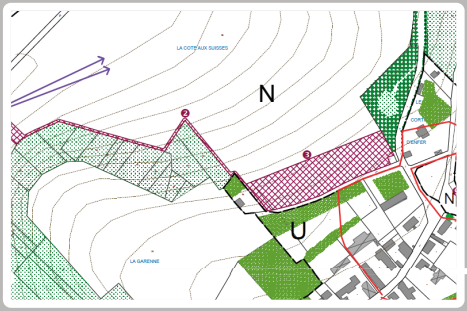
Le risque d'inondation relatif à la crue centennale : identification des principaux secteurs à enjeux (Hydratec/Prolog ingénierie pour Troyes Champagne Métropole, 2016)

Extrait du diagnostic de vulnérabilité pour le PLU de Saint-Parres-aux-Tertres



Exemple de diagnostic d'aléa ruissellement sur une commune viticole (note d'enjeux DDT)

PLU de Buxeuil

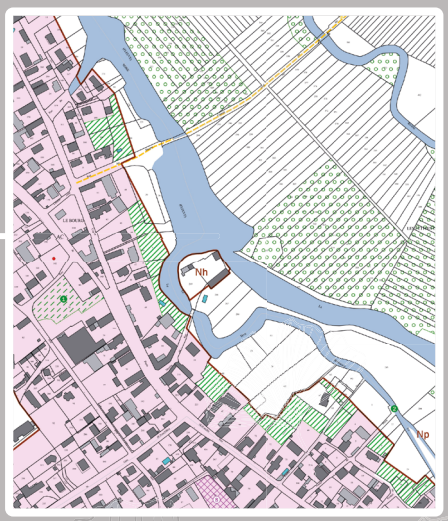


Délimitation d'un emplacement réservé en pied de coteau, destiné à l'aménagement d'une zone tampon plantée pour réduire le risque de ruissellement à l'interface du village

PLU de Dosches

Délimitation d' « espaces jardins » en fonds de parcelles, modérant densification et exposition au risque de débordement de la Seine (hachuré vert ci-contre). La vallée est quant à elle protégée en secteur Np inconstructible, cumulant enjeux environnementaux et risques naturels (ZH, ZNIEFF, PPRi)

PLU de Payns



Dans le règlement écrit :

« Conformément au PPRi, dans les sous-secteurs UAi, UPAi et UYi, les murs pleins et murs bahuts sont interdits, sauf si positionnés dans le sens d'écoulement des eaux ; seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés. »

PLU de Vendeuvre-Soulaines

« Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement. »

PLU de Saint-Lyé

Fiche thématique 12

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Encadrée par l'Etat, la politique de transition énergétique fixe des objectifs toujours plus ambitieux, que les territoires tentent de s'approprier à leur échelle. La Région Grand Est cible par exemple à travers son SRADDET, une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 77% à l'horizon 2050, par rapport à 1990. Les dernières lois et réglementations encouragent très largement la réduction des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables pour se substituer aux énergies fossiles.
Ces dernières années dans l'Aube, les projets se sont multipliés, de l'éolien à la méthanisation et au photovoltaïque, participant de cet objectif national de production d'énergie « verte ». Leur intégration et le respect des caractéristiques locales sont des enjeux forts du SCoT.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Un habitat plus performant

3.1.19. Favoriser la maîtrise des consommations et la performance énergétique des constructions […] en veillant au respect de l'architecture, du patrimoine et du paysage

3.1.23. Recommander la prise en compte des facteurs climatiques (vent, soleil) dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

Mais aussi **1.2.9**, **3.1.22**

Si le premier axe est la sobriété énergétique, celle-ci doit se faire dans le respect du bâti existant : intégrer les dispositifs extérieurs en composant avec l'organisation des percements, la forme architecturale, les toitures, les couleurs, les décors…, privilégier l'isolation par l'extérieur des bâtiments les plus appropriés, éviter les réalisations non adaptées au mode constructif (certains matériaux ont besoin de respirer) et un appauvrissement systématique des décors et modénatures de façades.

Il s'agit aussi de penser l'orientation des constructions en optimisant leur implantation dans le site (relief) et par rapport aux données climatiques (soleil, vent…).

Energies renouvelables : une attention particulière aux composantes paysagères et environnementales

2.1.18. Veiller à l'intégration paysagère des infrastructures techniques et des installations liées au développement des énergies renouvelables […].

2.1.19. Penser le développement de l'éolien dans le respect des paysages en :
- […] Accompagnant et ponctuant les lignes directrices du paysage,
- Evitant la saturation […],
- Prenant en compte le rapport d'échelle verticale avec l'existant […].

Le SCoT traite de la question des énergies renouvelables principalement sous l'angle du paysage, principale porte d'entrée pour aborder cette thématique. Il s'agit par exemple d'être attentif : à l'optimisation du foncier en terme d'occupation, à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la végétalisation des sites d'implantation, aux choix des couleurs avec une palette de teintes en accord avec l'environnement...

En matière d'éolien, les principes sont notamment d'éviter la fermeture des horizons, les effets de saturation visuelle dans le paysage, l'encerclement progressif des villages en respectant des inter-distances et des fenêtres visuelles suffisantes (respirations, ouvertures minimales…).

Préserver les paysages emblématiques

2.1.20. Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » […], maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne […].

2.1.21. Au sein du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, limiter le développement éolien à la seule extension des parcs éoliens existants, et uniquement sur le territoire des communes bordant la limite intérieure du périmètre du Parc.

Le SCoT prévoit des dispositions ciblées pour protéger les sites emblématiques du territoire : les coteaux viticoles en AOC Champagne reconnus par l'UNESCO en faisant référence à la Charte éolienne de 2018 et en lui conférant un caractère prescriptif, et le PNRFO, entité écologique forte labellisée au sein du SCoT (enjeux paysagers et écologiques liés aux couloirs de migration de l'avifaune).

» Au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne, les nouveaux parcs éoliens sont interdits en co-visibilité avec le vignoble ; les projets non co-visibles ainsi que les extensions des parcs existants doivent suivre les préconisations de la Charte.

» Au sein de la zone de vigilance de la Charte éolienne, tout projet doit suivre les préconisations de ladite Charte.

» Au sein du PNRFO, seules les extensions des parcs existants sont autorisées et seulement sur les communes bordant l'intérieur du périmètre du Parc.

Choix des sites et des filières les plus appropriés

3.1.20. Privilégier le développement du photovoltaïque sur les sites et constructions les plus appropriés […].

3.1.24. Permettre la diversification des modes de production et des sources d'énergie […] sous réserve d'une gestion raisonnée et durable des ressources et de leur mode d'exploitation […].

Mais aussi **2.2.4**, **3.1.17**

Le SCoT invite en premier lieu à adapter le développement des différentes filières EnR selon les potentiels géographiques de nos territoires, et en préservant nos ressources sur le long terme (méthanisation, hydro-électricité, bois-énergie…).

Concernant le photovoltaïque, il s'agit de privilégier son développement sur les sites déjà artificialisés afin de ne pas entrer en concurrence avec le rôle nourricier des sols (soit sur des constructions en toiture, soit sur des sites dégradés ou pollués).

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Plan Climat Air Energie Territorial et cadastre solaire de TCM (tcm.cadastre-solaire.fr)*
- *Chartes UNESCO éolien, méthanisation et photovoltaïque*
- *Plaquette #7 du SCoT « SCoT et Energie »*
- *Paysage et méthanisation en milieu rural, DREAL GE, 2018*
- *Paysage et photovoltaïque, DREAL GE, 2024*

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement écrit / OAP
implantation des constructions selon l'architecture bioclimatique (orientation des façades), intégration architecturale ou paysagère des dispositifs (chauffe-eau et panneaux solaires, pompes à chaleur, isolation…), préservation des décors et modénatures…

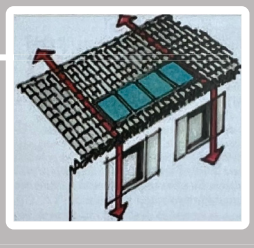
Dans le règlement écrit :

« Les constructions doivent respecter une orientation capable d'obtenir un maximum d'ensoleillement journalier.
Les toitures terrasses, les toitures de faible pente et les toitures courbes des constructions principales et de leurs annexes accolées, peuvent être autorisées dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE® ou dite passive. »

PLU de Pont-Sainte-Marie (zone 1AUB)

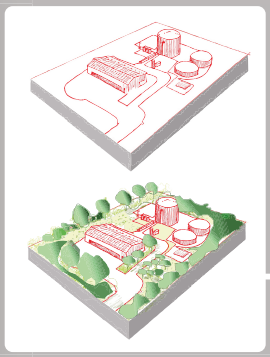
Exemple de panneaux solaires, implantés dans la moitié inférieure de la toiture et alignés avec les baies de la façade (schéma de principe)

AVAP de Bar-sur-Aube



Règlement écrit
limitation des emprises et de l'imperméabilisation, hauteurs, traitement paysager des abords, palette de teintes…

Règlement graphique
choix des sites d'implantation les moins impactants (perspectives, relief…), délimitation de cônes de vues…

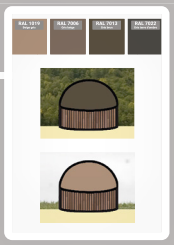


Exemple d'organisation évitant l'étalement et de végétalisation des abords

Paysage et méthanisation en milieu rural, DREAL Grand Est, 2018

Palette de couleurs préférentielle pour les unités de méthanisation

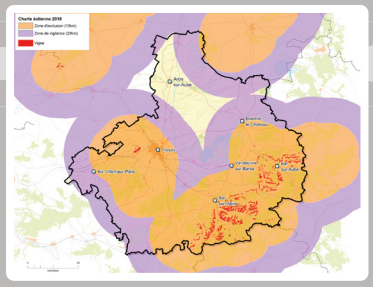
Charte méthanisation, UNESCO, 2020



Le règlement
localisation et encadrement des parcs éoliens et de leurs extensions, hauteurs… (en apportant une justification suffisante et adaptée dans le rapport de présentation)

Exemple de règlement écrit
(territoire concerné par les orientations 2.1.20 et 2.1.21 du DOO) :
« Seuls sont autorisés :
- Les extensions des parcs éoliens non domestiques existants, à condition, lorsqu'elles se situent sur le territoire du PNRFO, qu'elles soient situées sur le territoire des communes bordant la limite intérieure du périmètre dudit Parc ;
- Au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les nouveaux parcs éoliens non domestiques à la condition qu'ils se situent en non co-visibilité avec le vignoble de Champagne. »

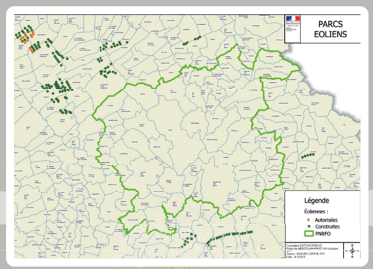
PLUi de Vendeuvre-Soulaines



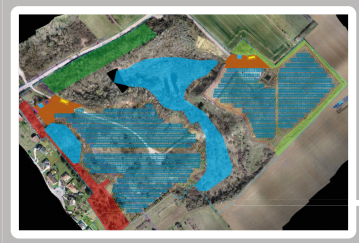
Zones d'exclusion et de vigilance de la Charte éolienne UNESCO

Cartes illustratives

Périmètre du PNRFO et parcs éoliens existants à la date d'approbation du SCoT



Règlement graphique
zone autorisant les constructions d'intérêt collectif, zone spécifique pour le développement des EnR (Npv…)



Projet de parc photovoltaïque au sol (hachurés bleus) sur le site d'une ancienne carrière d'argile, prenant place au sein d'une zone Nc, préservant la zone centrale du canyon et les zones humides (aplat bleu) au regard de leur intérêt écologique

PLU de Villemoyenne

Fiche thématique 13
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La volonté affichée par les élus lors de l'élaboration du SCoT a été de conforter l'attractivité du territoire sur le plan économique, en se donnant les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises et activités, tout en encadrant et priorisant leur développement. La recherche de qualité – paysagère, environnementale, architecturale, urbanistique – constitue également une préoccupation forte dans un contexte de concurrence entre les territoires. Au regard des enjeux socio-économiques et climatiques, la (re)valorisation de nos espaces d'activités couplée à un principe global de sobriété foncière apparaissent comme la priorité.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Valorisation, réhabilitation et optimisation des ZAE existantes

3.2.3. Dans les documents d'urbanisme, veiller à valoriser le potentiel d'accueil existant […], en :
- […] Identifiant les friches économiques susceptibles de pouvoir faire l'objet de reconquête,
- Ne délimitant de nouvelles zones à urbaniser […] qu'à la condition que les zones [existantes] […] soient urbanisées à hauteur d'au moins 80%,
- Incitant à la mise en place d'outils de hiérarchisation et d'échelonnement […].

3.2.8. Valoriser les espaces économiques sur le plan de la qualité […] :
- […] Encadrer la qualité urbaine, architecturale et paysagère […],
- […] Intégr[er] les enjeux liés […] à la gestion de l'eau, aux liaisons douces…
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre espaces économiques et espaces limitrophes […].

Mais aussi **2.1.14** à **2.1.16**

Le SCoT demande à ce que les zones économiques intermédiaires et de proximité déjà délimitées dans les PLU et CC soient valorisées et urbanisées en priorité, avant de chercher à en mobiliser de nouvelles. L'idée est de travailler à foncier constant pour exploiter les potentiels existants.

» Identifier les ZAE à partir de la hiérarchisation établie par le SCoT (3 niveaux de fonction), grâce à l'observatoire des ZAE et aux porters à connaissance du syndicat.

» Limiter le foncier dédié aux enveloppes existantes, dont la délimitation peut toutefois être modifiée, recomposée ou déplacée pour une configuration plus adaptée (évitement d'une zone humide ou d'un corridor écologique, accessibilité et desserte facilitées, meilleure intégration paysagère, etc.). Une extension mesurée n'est permise qu'au cas par cas (par exemple pour le prolongement d'une ZAE existante dont les possibilités d'optimisation foncière seraient fortement restreintes).

» Réinterroger les ZAE délimitées dans les documents d'urbanisme qui n'ont pas de réalité effective (zone artisanale prévue de longue date sans qu'elle ait fait l'objet d'acquisition foncière ou d'aménagement…).

Les prescriptions réglementaires seront travaillées de manière fine pour que la qualité des espaces soit au rendez-vous : recherche de critères environnementaux, attention portée au traitement des constructions (volumes, couleurs…), perméabilité des espaces connexes et du stationnement, maintien ou création de franges paysagères pour assurer la transition avec les zones limitrophes...

Réflexion stratégique à l'échelle des ZAE de fonction structurante

3.2.4. Dans les documents d'urbanisme, délimiter les nouvelles zones à vocation principale d'activité économique […] identifiées par les EPCI, dans le respect du potentiel foncier maximal […].

Mais aussi **3.2.1**, **3.2.2**, **3.2.5**

Le SCoT offre la possibilité aux territoires de planifier de nouvelles ZAE à la condition qu'elles répondent à une fonction structurante, qu'elles aient fait l'objet d'une décision collective à l'échelle de l'intercommunalité en charge de la compétence économique, et qu'elles s'inscrivent dans le potentiel maximal défini en nombre d'hectares.

» Pour qu'un PLU puisse procéder à la délimitation d'un nouvel espace économique, une justification suffisante devra être apportée pour répondre aux critères attendus : localisation stratégique, reconnaissance ou référencement à une échelle supérieure, logique de spécialisation, de complémentarité ou de développement d'une filière valorisant les ressources locales, parcellaire offrant des possibilités variées, offre de services aux entreprises… L'argumentaire pourra prendre appui sur une délibération de l'EPCI.

Mixité fonctionnelle au sein de l'espace urbain et en centralité

3.2.6. Favoriser l'accueil des activités économiques […] dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités […].

3.2.7. Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie […].

Dans les zones U (ou AU), le SCoT encourage à maintenir voire accueillir des activités non nuisantes et compatibles avec les habitations dans le tissu bâti des villes et des villages. Cela permet d'introduire de la diversité et d'éviter le développement d'une ZAE périphérique entrant en concurrence avec la centralité.

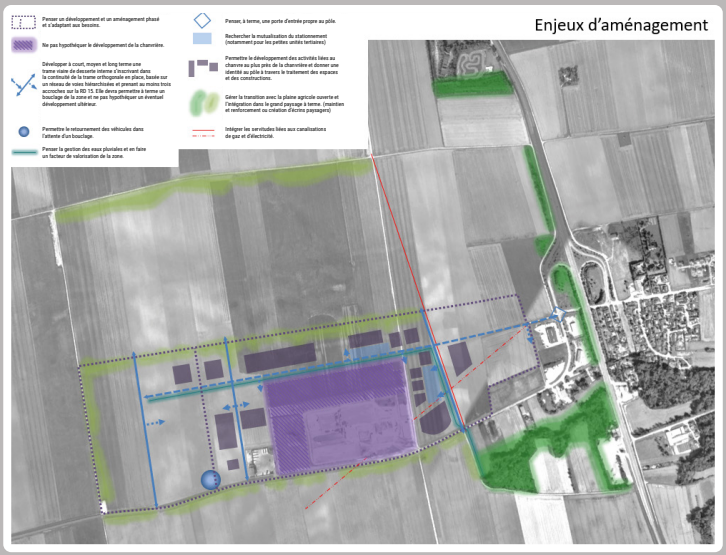
» Par exemple, dans les quartiers strictement résidentiels, permettre l'implantation d'activités ou de services, vecteurs d'animation, d'urbanité et de réduction des déplacements motorisés.

» Limiter certaines destinations dans les ZAE périphériques afin d'éviter la délocalisation des activités dont le maintien en ville concourt à la vitalité et la multifonctionnalité des centres (secteur tertiaire en particulier : bureaux d'études, cabinets d'expertise…).

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Plaquette #6 « SCoT & Economie »*
- *Observatoires et inventaires des ZAE (DEPART-DDT, EPCI…)*
- *Observatoires des friches (CEREMA, EPF Grand Est…)*

Note : Cette thématique suppose, préalablement à l'élaboration du PLU(i), une réflexion à l'échelle intercommunale (compétence économique).

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES
OAP principes de desserte, maillage et connexion de la trame viaire et des liaisons douces, principes en faveur de la gestion des espaces de transition (traitement paysager), de la gestion des eaux pluviales (noues), de la mutualisation du stationnement… **Règlement écrit** encadrement de l'aspect des matériaux, définition de couleurs pour les façades et les toitures, traitement des clôtures, ratio de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, encadrement des types de plantations et essences… **OAP/Règlement écrit** échéancier d'ouverture à l'urbanisation	 OAP qualitative sur le secteur du pôle chanvre (ZAE de fonction structurante) intégrant gestion des eaux pluviales, accompagnements paysagers sur le thème du chanvre et des plantes/fleurs messicoles, mutualisation du stationnement, gestion des interfaces avec la zone agricole… L'OAP fait apparaitre deux tranches d'urbanisation et conditionne à après 2035 l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY. Dans le règlement écrit : « Les bâtiments devront faire l'objet d'un traitement « couleurs et matières » leur permettant une intégration paysagère optimale, de ce fait : • Les bardages seront en matériau de ton gris à gris-beige / gris-brun foncé, translucides, en bois naturel, terre cuite, verre ou chanvre. • Les enduits seront de ton sable (tons rouges exclus). • Pourront être laissés bruts le bêton banché/ moulé ou autres matériau. » ***PLU de Saint-Lyé*** OAP et échéancier prévisionnel : « L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera en deux phases : • Phase 1 : parcelles YO 14, 15 et 16 pour une surface de 20,9 ha ; • Phase 2 : parcelle YO 13 pour une surface de 10,4 ha dont l'ouverture est permise à l'échéance 2035 et dès que la phase 1 sera occupée à au moins 80% de sa surface totale. » ***PLU de Charmont-sous-Barbuise***
Règlement écrit permettre la mixité des fonctions **Règlement écrit** dans les communes correspondant aux pôles urbains du SCoT (niveau 1 de l'armature territoriale), interdire la sous-destination « bureau » dans les ZAE de périphérie	Dans le règlement écrit : Exemple de rédaction : « Sont acceptés dans un quartier à vocation principale d'habitat, les établissements à usage d'activités à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. »

Fiche thématique 14
COMMERCE

Que ce soit à l'échelle nationale ou locale, le constat d'une sur-offre de surfaces commerciales dans un contexte de progression de l'achat en ligne requestionne les territoires. C'est pourquoi, dans une logique de préservation des terres agricoles et naturelles et de valorisation de l'existant, le SCoT interdit désormais la création de nouveaux pôles commerciaux de périphérie et oriente l'implantation des nouveaux commerces en centralité ou en pôle commercial déjà identifié, selon leur nature et superficie.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Encadrement de l'implantation des commerces

3.2.11. Orienter l'implantation des commerces dans les localisations préférentielles définies par le SCoT, c'est-à-dire :
- Soit dans les centralités,
- Soit dans les pôles commerciaux de périphérie.

3.2.12. Eviter l'implantation de nouveaux commerces […] plus particulièrement :
- Dans les secteurs excentrés situés en bord de route à fort trafic […],
- Dans les zones d'activité ou secteurs de zones d'activité qui ne sont pas […] listés et localisés par le DAAC.

Mais aussi **3.2.13**, **3.2.15**, **DAAC**

Le DOO définit des localisations préférentielles qui sont à respecter pour l'implantation de nouveaux commerces de détail. Il s'agit des centralités et des pôles listés et localisés par le DAAC dans le respect de la stratégie commerciale actée par les élus de Troyes Champagne Métropole à travers leur Charte, et dont la philosophie a été étendue à l'ensemble des territoires de l'Aube afin de faire face aux mêmes enjeux d'encadrement du développement commercial.

» Définir, à l'échelle de la commune, un (ou plusieurs si justifié) périmètre(s) de centralité répondant aux critères de densité et de mixité attendus. Une route ne pourra être considérée comme une centralité sur l'ensemble de son linéaire, une séquence précise devant être identifiée correspondant au secteur d' « intensité » commerciale.

» Autoriser le commerce au sens du SCoT (cf nomenclature page 49 du DOO) uniquement dans les périmètres de centralités et dans les pôles de périphérie du DAAC, et l'interdire en dehors de ces espaces (les extensions des commerces existants pourront toutefois être admises à hauteur de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment à la date d'approbation du SCoT, de même que la vente directe).

» Note : dans certaines communes, la délimitation d'un périmètre de centralité ne s'impose pas nécessairement s'il n'y a pas d'enjeu à accueillir de magasins de commerce de détail, l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services (boulangerie, charcuterie, salon de coiffure…), la restauration, les pharmacies ou encore les activités de service avec accueil de clientèle (assurances, banques, agences immobilières…) n'étant pas concernées par le SCoT et pouvant être autorisées sur l'ensemble du territoire.

Qualité des espaces commerciaux

3.2.14. Veiller à la fonctionnalité et à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des zones à vocation commerciale […], en respectant les orientations du 3.2.8., notamment dans le cadre des documents d'urbanisme.

Mais aussi **2.1.14**, **2.1.15**, **2.3.10**, **3.2.8**, **DAAC**

Comme pour les ZAE, les zones à vocation commerciale doivent chercher à répondre à des exigences de qualité que ce soit pour l'intégration des volumes bâtis, le traitement des espaces publics, la gestion des eaux pluviales, la continuité des liaisonnements, la végétalisation des espaces, la gestion des franges, etc.

Respect des seuils (surface de vente) selon la catégorie de commune

3.2.10. Etablir une grille de lecture commune aux territoires en matière d'aménagement commercial, en se référant aux niveaux de fonction commerciale suivants identifiés par le SCoT […]

Mais aussi **1.1.1**, **3.2.13**, **DAAC**

Dans un souci de cohérence, les formats commerciaux autorisés doivent répondre au niveau et au rôle de la commune dans l'armature territoriale du SCoT : un équipement commercial offrant une surface de vente de plus de 1000 mètres carrés répondant à une logique d'achat hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle aura davantage vocation à s'implanter dans un pôle urbain que dans une petite commune rurale, au risque de déséquilibrer l'offre de proximité.

» Le règlement devra autoriser l'implantation des commerces sous réserve que leur surface de vente respecte les seuils définis par le SCoT (en la matière, le règlement peut être plus restrictif que le SCoT, mais pas plus permissif).

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Plaquette #5 « SCoT & Commerce »*

Note : Ce que le SCoT entend comme « commerce » est défini en page 49 du DOO. Sur cette thématique, le DOO est complété du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui détermine les localisations et les conditions d'implantation des commerces, pour chaque pôle commercial de périphérie.

OUTILS PLU(i)	EXEMPLES

Règlement graphique
périmètre de centralité commerciale, zonage spécifique pour les pôles de périphérie (UYC…)

Règlement écrit
encadrement du commerce selon les zones dans les articles liés aux occupations autorisées/interdites et référence à la nomenclature du SCoT

Délimitation d'un espace de centralité correspondant au cœur de village (aplat rose)

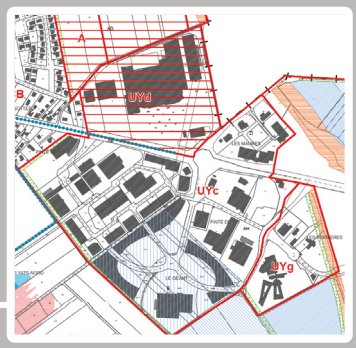
PLU de Blignicourt

Règlement écrit :

« I-1 Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition p8), sauf cas visé à l'article I-2
I-2 : Dans l'espace de centralité, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition p8) […]. »

Règlement écrit :

« Le commerce, au sens du SCOT (voir définition dans le lexique), n'est autorisé qu'au sein des zones UYc et UYd. Il est interdit en zone UY et Uyg. »

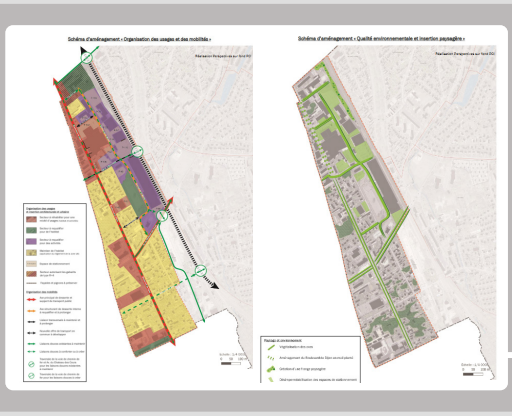


Délimitation de zones commerciales en cohérence avec le pôle de périphérie du DAAC

PLU de Saint-Parres-auxTertres

OAP
principes de maillage, de gestion des espaces de transition, de gestion des eaux pluviales…

Règlement écrit
encadrement de l'aspect des matériaux, définition de couleurs pour les façades et les toitures, traitement des clôtures, ratio de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, encadrement des types de plantations et essences…



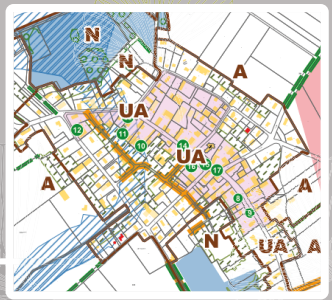
OAP sur un secteur commercial de magasins d'usines, recherchant une mixité d'usages sur les espaces en mutation, encadrant les installations dans l'espace de développement commercial, encourageant la création de liens par la mobilité et le paysage

PLU de Saint-Julien-les-Villas

Règlement écrit
dispositions encadrant la surface de vente des commerces dans les localisations préférentielles, et limitant l'extension des surfaces existantes en dehors

Règlement écrit :

« Dans l'espace de centralité tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition p8) et activités de service, dans la limite de 300m² de surface de vente.
En dehors de l'espace de centralité tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition p8) ou les activités de type « vente directe ».



PLU de Rouilly-Sacey

Fiche thématique 15

MOBILITÉ

En matière de mobilité, si un SCoT ne peut se substituer aux compétences propres des intercommunalités ou régions, il peut encourager la mise en réflexion des territoires pour identifier les enjeux et les besoins en termes de déplacements, favoriser la cohérence des projets, ou développer les liaisons douces et les itinéraires de proximité à l'échelle locale. Les transports représentent actuellement en France près de 30% des émissions de gaz à effet de serre (GES) contre 22 % en 1990 : l'enjeu majeur de réduction des GES conforte dès lors la politique du SCoT en faveur d'une mobilité plus durable, c'est-à-dire active et favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle.

ORIENTATIONS DOO	ATTENTES ET CLÉS DE LECTURE

Proximité et circulations douces

3.3.11. Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces […], en :
- Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres),
- Évitant leur mutation ou leur disparition […],
- Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre […].

3.3.14. Prévoir, dans les documents d'urbanisme, la réalisation d'un local et/ou d'un espace abrité pour le stationnement des deux-roues répondant aux besoins, notamment dans le cadre des constructions destinées à l'habitat collectif.

Mais aussi **1.1.13**, **1.3.15**, **2.1.9**, **2.2.6**, **2.2.17**, **2.2.18**, **2.2.19**, **3.2.8**, **3.2.14**, **3.3.12**

La réflexion du PLU est l'occasion de répertorier, cartographier et éventuellement planifier le développement des itinéraires dédiés aux circulations douces (c'est-à-dire piétonnes et cyclables, voire équestres…), à l'échelle du territoire et en lien avec les territoires limitrophes. Il peut s'agir des voies douces et cheminements empruntés au quotidien dans le cadre des trajets domicile-travail / école / commerces… ou des circuits à vocation de promenade récréative et découverte touristique. Le PLU peut ainsi se faire le levier d'une incitation à l'augmentation des parts modales du vélo et de la marche à pied.

» Favoriser les connexions aux centralités, aux équipements, aux arrêts de bus… ainsi que les liaisons inter-quartiers et l'accès aux espaces verts et de nature.

La protection, la continuité et la mise en réseau des itinéraires seront recherchées à travers les outils du document d'urbanisme. Leur identification et préservation peuvent aussi se faire en lien avec les enjeux de maintien des identités paysagères et patrimoniales de la commune (sentes et venelles dans un tissu ancien, passages vers un secteur de vergers ou un cours d'eau, etc).

Anticiper le stationnement des deux-roues en prévoyant les dispositions réglementaires qui permettront d'exiger les espaces adaptés dans le cadre des programmes de logements ou constructions d'activités ou d'équipements...

Mobilité alternative et transports collectifs

3.3.5. Porter une attention particulière aux secteurs desservis par les transports collectifs, en :
- Incitant les documents d'urbanisme à prendre en compte, dans le cadre du travail sur les choix de développement et d'urbanisation, la desserte par les transports collectifs et la proximité des gares et pôles d'échange,
- (…).

3.3.15. Dans le cadre des documents d'urbanisme, travailler sur la hiérarchisation des voies […] ainsi que sur l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels des constructions et de la présence ou non de transports collectifs.

Mais aussi **3.3.4**

Dans le cadre de la réflexion sur le PLU, le repérage des espaces qui se situent à proximité d'une desserte par les transports collectifs ou d'une gare de voyageurs peut inciter à y proposer une constructibilité plus importante (densité plus forte en matière d'habitat, activités tertiaires, équipements publics…) afin de corréler urbanisation et transports.

» Opter pour la réduction du nombre minimal de places de stationnement par construction dans les périmètres bien desservis en transports en commun.

» Prévoir des connexions piétonnes et cyclables, des parcs de stationnement, des aires de covoiturage afin de favoriser l'intermodalité.

» Réinterroger le programme des emplacements réservés destinés à la création ou élargissement de voirie sur la base d'un plus grand partage des voies, laissant plus de place aux transports en commun et aux modes doux.

Les espaces de projets tels que les zones à urbaniser peuvent aussi faire l'objet d'une réflexion en matière de hiérarchisation des voies afin de faire en sorte que le futur quartier soit desservi et irrigué par un maillage de voies différenciées (axe primaire, voirie secondaire, liaison douce…). L'intégration d'un principe de hiérarchisation n'a pas à être systématique : il est à privilégier dans les secteurs stratégiques.

28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

- *Etude « Plan de déplacement rural » , CEREMA*
- *Observatoire de la mobilité, DDT Aube*
- *Transflash « La revue des transports et de la mobilité », CEREMA, 2019*
- *Document En bref du CGET « Le télétravail : des avantages pour les entreprises, les travailleurs et les territoires », 2015*

OUTILS PLU(i)

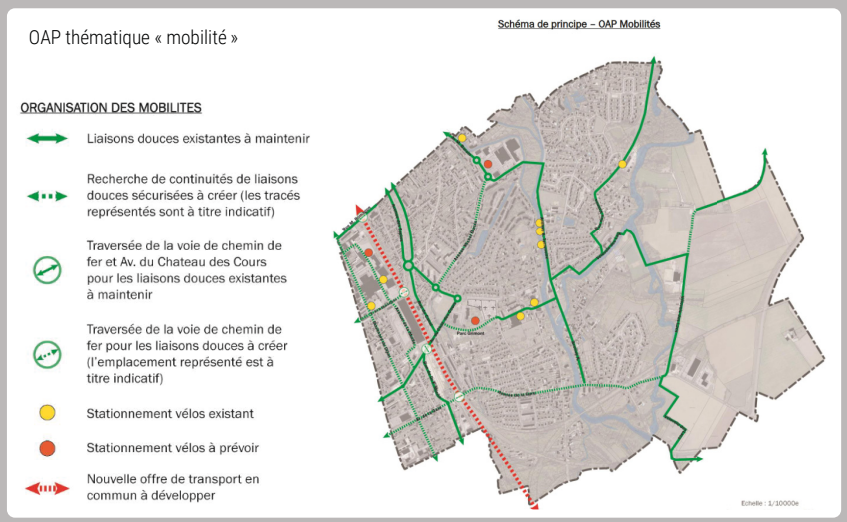
Règlement graphique / OAP
ER pour liaisons douces en direction des équipements collectifs, commerces, zones d'activités… ; report de chemins à préserver (L.151-38 CU)

OAP
sectorielle avec principes d'accroche à partir de points de connexion existants, de liaisons douces… ou thématique (« mobilité », « liaisons douces »…)

Règlement écrit
interdiction des nouveaux accès véhicules sur les chemins ; règle visant à préserver la continuité des chemins identifiés au règlement graphique ; règle relative au stationnement des deux roues

EXEMPLES

OAP thématique « mobilité »



PLU de Saint-Julien-les-Villas

Règlement écrit :

Chaque opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local sécurisé ou un emplacement couvert et doté de dispositifs fixes, affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie. Il sera sécurisé et équipé (points d'ancrages…)

PLU de Rouilly-Sacey

Règlement graphique
ER relatifs aux voies et ouvrages publics (ou pour prévoir l'aménagement d'une aire de covoiturage)

OAP
principes de gabarits de voiries différenciés

Règlement écrit
conditions de desserte des futures opérations par les voies et réseaux ; emprises minimales de voies calibrées selon leur nature ; règles relatives au nombre de places de stationnement adaptées au contexte

OAP : principe de hiérarchisation des voies et de gabarits différenciés

« • La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante. […] L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 12 mètres. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de part et d'autre de la voirie, des plantations paysagères ainsi que des trottoirs d'une largeur minimale de 1,50 mètre permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres.

• Une voie secondaire devra être créée pour desservir l'ensemble de la zone, […] d'une emprise minimale de 8,50 mètres de large. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la chaussée ainsi que des trottoirs. Un des deux trottoirs devra comporter une largeur minimum de 1,50 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres. »

PLU de Lavau

Dans le règlement écrit :

Exemple de rédaction : « Dans le cas des opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de planchers à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou d'enseignement, les obligations minimales peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents ».

Syndicat D'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne
28 boulevard Victor Hugo
10 000 TROYES
syndicatdepart.fr

BROCHURE_DEPART_2024-09_GUIDE_COMPATIBILITÉ
2024 Conception Graphique / Impression : Faire Bonne Impression .fr