

Syndicat Mixte Marne - Ourcq

S*CoT* *Marne* - *Ourcq*

Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

*Document approuvé
par le Conseil Syndical
du 6 avril 2017*

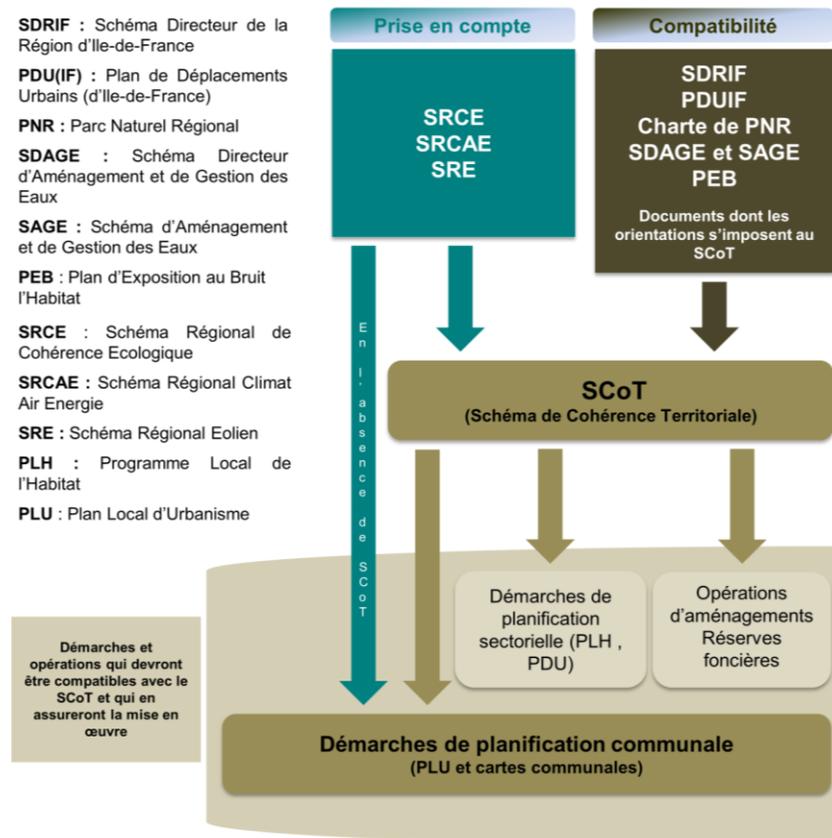
SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 4
I – Organiser l’armature urbaine et la mobilité	p 7
1.1. Organiser le développement urbain.....	p 8
1.2. Assurer une cohérence entre urbanisation et mobilité.....	p 12
1.3. Promouvoir un urbanisme durable.....	p 17
II – Favoriser l’attractivité et le développement du territoire	p 21
2.1. Développer les activités économiques locales.....	p 22
2.2. Permettre le développement d’infrastructures et d’équipements structurants.....	p 32
2.3. Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations.....	p 34
III – Réduire l’impact foncier des projets de développement	p 39
3.1. Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie).....	p 40
3.2. Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier.....	p 43
3.3. Organiser un développement économique plus économe en foncier.....	p 47
3.4. Synthèse sur la programmation foncière du SCoT intégrant une mutualisation du foncier.....	p 50
IV – Garantir le bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire	p 51
4.1. Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire.....	p 52
4.2. Veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l’identité paysagère et des spécificités locales, garant d’une attractivité touristique.....	p 58
V – Gérer durablement les ressources	p 62
5.1. Protéger durablement la ressource en eau.....	p 63
5.2. Encourager la production d’énergie renouvelable et inciter aux économies d’énergies.....	p 67
5.3. Concilier l’exploitation des ressources naturelles avec la mise en valeur du territoire.....	p 68
5.4. Maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé.....	p 69
ANNEXES	p 71
1. Localisation des centralités commerciales.....	p 72
2. Définitions (enveloppe urbaine existante, dent creuse).....	p 76

INTRODUCTION

Ce troisième document ¹ (qui accompagne le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD - du SCoT) constitue **le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (POS/PLU et cartes communales)** ².

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document.



Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de un à trois ans à compter de l'approbation du SCoT par le Comité Syndical ³.

¹ Selon l'article L 141-2 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

² Article L 142-1 du Code de l'Urbanisme : « Doivent être compatibles avec les orientations du SCoT :

- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU).
- Les Schémas de Développement Commercial.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
- Les cartes communales.
- Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.
- Les autorisations d'urbanisme commercial."

³ Conformément à l'article L 131-6 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme,

« Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ; (...)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus du SCoT Marne - Ourcq.

Dans son prolongement, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT (article L 141-5 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT :

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Document d'Orientations et d'Objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées par un texte qui peut être illustré dans certains cas par une représentation graphique schématique.

Chaque commune ou groupement de communes membres du SCoT décline ensuite dans son document d'urbanisme local (PLU, PLU intercommunal ou carte communale) et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comporte des dispositions de nature différente :

Les **orientations prescriptives [PO]** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure, dont les PLU et les cartes communales.

Les **recommandations [RO]** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des 41 communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux EPCI et opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).

I -

Organiser l'armature urbaine et la mobilité

I- Organiser le développement urbain

II- Assurer une cohérence entre urbanisation et mobilité

III- Promouvoir un urbanisme durable



1.1 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Rappel des objectifs du PADD

Le PADD repose sur les dynamiques économique et résidentielle suivantes : **+1 600 à 3 000 emplois et + 4 200 logements** sur 20 ans. Ce développement est orienté pour optimiser la structure urbaine du territoire en recherchant à limiter l'impact de ce développement sur l'environnement.

Le PADD indique trois grands objectifs fondamentaux dans l'organisation du développement urbain :

- Renforcer les polarités résidentielles et économiques du territoire.
- Assurer une cohérence entre l'urbanisation et l'offre en transports collectifs, notamment en renforçant les polarités urbaines bien desservies et en développant les centralités urbaines autour des pôles gares du territoire.
- Maîtriser le développement des villages.

L'organisation territoriale

Les polarités urbaines (deux pôles urbains, neuf pôles de proximité) regroupent une grande majorité de l'offre urbaine (logements, équipements et services, gares, commerces) et accueillent l'essentiel des activités économiques du territoire.

Chaque pôle identifié dans le SCoT participe à son niveau à la structuration du territoire. Il est le lieu de développement prioritaire de l'offre urbaine et économique (logements, emplois, équipements et services, offre en transports collectifs).

Les deux niveaux de polarités identifiés dans le SCoT se distinguent de la manière suivante :

→ **Les pôles urbains** (La Ferté-sous-Jouarre et Lizy-sur-Ourcq) :

Dans le SDRIF, la Ferté-sous-Jouarre et Lizy-sur-Ourcq sont identifiés comme pôles de centralité à conforter. Par conséquent, le SCoT indique qu'elles doivent assurer des fonctions et services de niveau « supérieur » utiles à tout le territoire de Marne - Ourcq.

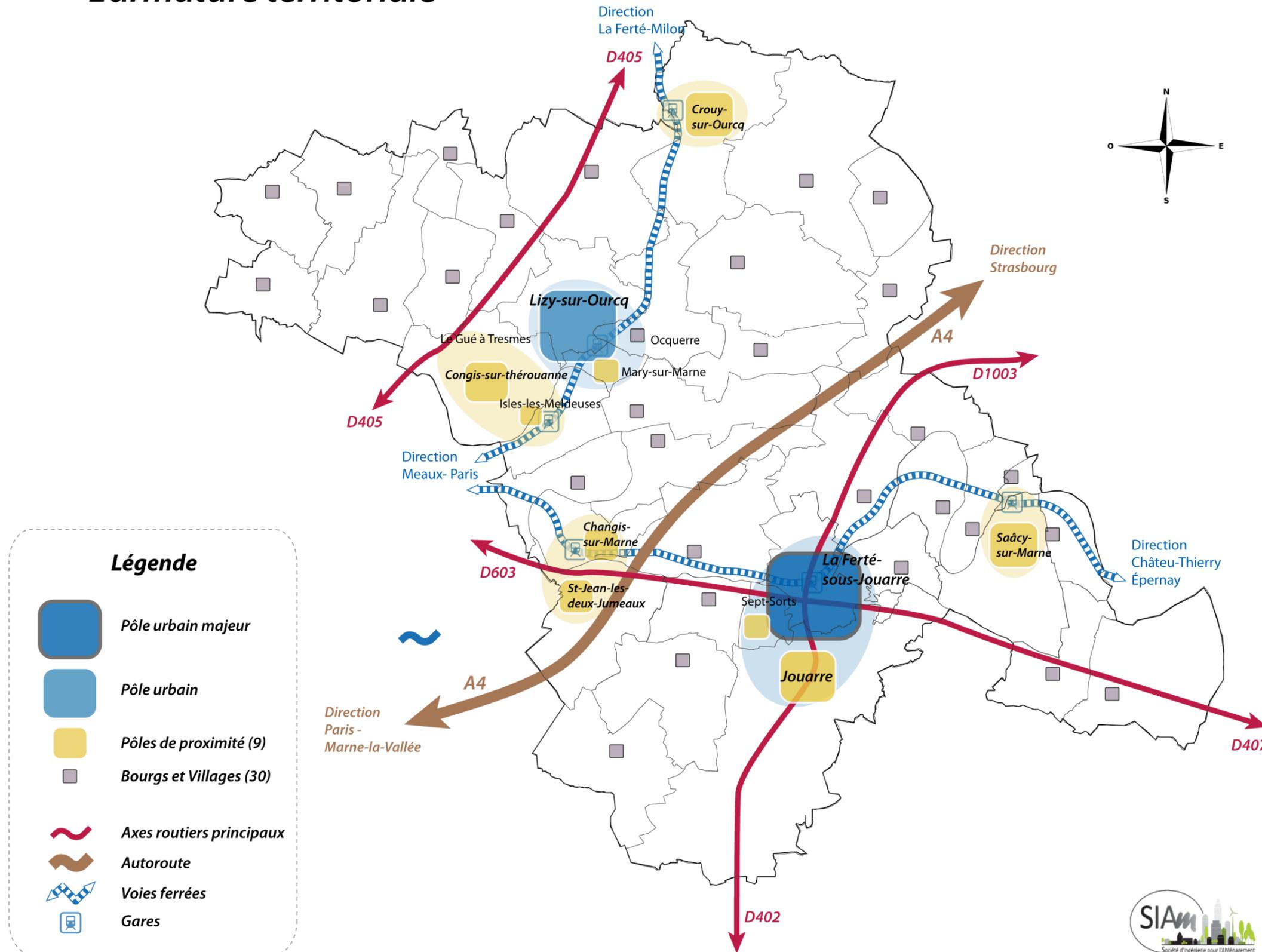
Elles tiennent également un rôle secondaire dans l'organisation multipolaire régionale par l'offre de transports, d'équipements, d'emplois et de logements.

→ **Les pôles de proximité** (9 : Jouarre, Crouy-sur-Ourcq, Isles-les-Meldeuses, Congis-sur-Thérouanne, Changis-sur-Marne, St-Jean-les-deux-Jumeaux, Saâcy-sur-Marne, Mary-sur-Marne, Sept-Sorts) :

Ils organisent au plus près des services de base, quotidiens (commerces de proximité, offre médicale, services bancaires...).

Ils organisent la proximité et contribuent au développement des espaces ruraux (rayonnement sur les villages alentours).

L'armature territoriale



▪ Des polarités résidentielles confortées

[P1] A travers les politiques de renouvellement urbain, de densification et de développement, le SCoT conforte et renforce les polarités (urbaines, de proximité) définies ci-avant.

Cette orientation se traduit par :

- le développement de services urbains de bon niveau (commerces, équipements et services) en priorité sur les polarités ;

[R1] Le renforcement d'un parc de logements diversifié comportant une part locative (et notamment des logements en location aidée) sera effectué en priorité sur les polarités définies ci-avant.

▪ Un renforcement du rôle des gares ferroviaires du territoire

Le développement des centralités urbaines à proximité des gares ferroviaires repose sur le maintien de bonnes liaisons ferroviaires assurant une attractivité de chaque site, un projet urbain d'ensemble et une optimisation de l'intermodalité sur ces sites.

[P2] Le développement autour des secteurs gares est renforcé selon deux dispositions relatives à leur potentiel de densification et à leur possibilité d'extension urbaine :

→ Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare (quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare) :

« A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une **augmentation minimale de 15 %** :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

→ Dans les secteurs de développement à proximité des gares situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres :

« A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation **de l'ordre de 5 %** de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. »

Cependant, ces rayons théoriques devront être adaptés localement lors de l'élaboration du PLU des communes concernées en fonction de la morphologie urbaine des sites, de l'accessibilité aux sites et du projet urbain local.

Ce potentiel supplémentaire de développement s'accompagne des mesures suivantes :

- La programmation résidentielle devra rechercher un équilibre entre l'accueil de nouveaux logements et la création d'équipements répondant aux besoins des populations accueillies sur ces nouvelles centralités. Des commerces de proximité et services pourront être implantés dans ces secteurs.

- Des espaces de stationnement devront être aménagés si besoin en lien avec la fonction et la fréquentation de la gare ferroviaire. Les PLU devront ajuster les espaces de stationnement en fonction du projet urbain défini localement et des rabattements organisés vers ces centralités pour favoriser les transports collectifs proposés.

- Le rabattement des transports collectifs vers ces secteurs et leur accessibilité par voie de déplacement doux à partir des espaces urbanisés seront privilégiés.

■ Une maîtrise du développement des villages

La préservation des trente bourgs ou villages est nécessaire au maintien du caractère rural et patrimonial d'une large partie du territoire. Cependant, elle n'exclue pas une évolution possible de ces entités urbaines pour répondre aux besoins locaux et participer à l'effort du territoire en termes de diversification de l'offre urbaine, de mixité urbaine, de recherche d'une économie du foncier.

[P3] Les bourgs et villages (30) structurent l'espace rural et assurent le maintien de leur caractère rural (agriculture, artisanat, tourisme et loisirs), notamment par une **modération de la consommation foncière**.

Un maintien des équipements et services existants est recherché. Ils n'ont pas vocation à accueillir les commerces structurants du territoire. Par exemple, l'installation de commerces de proximité est possible.

Ces villages développent une offre maîtrisée de nouveaux logements dans le respect de la qualité urbaine et du caractère rural (la densité ne doit pas être perturbatrice de cette qualité urbaine et du caractère rural). Une offre diversifiée de logements est recherchée dans les futures opérations d'aménagement.

■ Assurer un développement modéré et cohérent des hameaux⁴

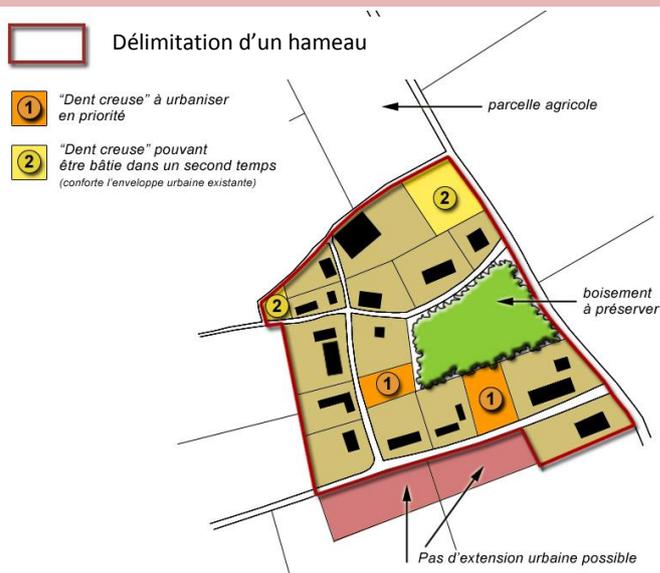
Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux hameaux. La majorité de ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

[P4] L'objectif de cette orientation est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit dans les hameaux de :

- privilégier la construction des « dents creuses » ;
- prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

S'il existe un potentiel de développement sur la centralité urbaine⁵ de la commune, le SCoT n'autorise pas d'extension de l'enveloppe urbaine du hameau. En revanche, la densification est possible, dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu.

[R2] Les élus du territoire souhaitent également préserver et valoriser les éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares ...) dans les hameaux ;



⁴ Le hameau est une micro-agglomération d'habitations isolée géographiquement du centre-bourg. Le hameau est caractérisé par sa taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Cette définition repose sur des critères géographiques, ainsi le « hameau de la Haute-Borne » à Sept-Sorts n'est pas considéré comme un hameau dans le SCoT car il est en continuité directe du tissu urbain de La Ferté-sous-Jouarre. Idem pour Bruit celui de Lizy à Ocquerre.

⁵ Définition de la notion de « centralité urbaine » de la commune :

Espace sur le territoire communal concentrant un ensemble de fonctions diverses imbriquées les unes aux autres : les commerces, les services aux usagers, les emplois et les activités économiques, administratives ou autres, les équipements collectifs, les résidences et les logements, une offre développée en transports collectifs...

1.2 – ASSURER UNE COHERENCE ENTRE URBANISATION ET MOBILITE

Rappels du PADD :

Le PADD s'appuie sur l'ensemble des réseaux du territoire pour organiser son développement :

- L'organisation multipolaire du territoire prend appui sur le réseau des polarités urbaines.
- Le développement urbain est adossé aux réseaux de transport.
- Le développement préserve les espaces constitutifs des trames verte et bleue.

Le PADD affiche plusieurs objectifs sur les questions de mobilité :

- Conforter les interconnexions avec les territoires limitrophes :
Le renforcement de l'offre en transports collectifs doit permettre d'améliorer les liaisons avec les territoires voisins (en particulier avec Paris – liaison directe) dans la perspective d'échanges renforcés liés à l'emploi et à l'offre en équipements et services.
- Optimiser les transports collectifs en cohérence avec le projet de développement :
L'objectif de conforter les polarités urbaines du territoire permettra une optimisation de l'offre en transports collectifs.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre en incitant à modifier la mobilité des ménages (transports collectifs plus attractifs, usage de modes doux de déplacement, réduction des motifs de déplacement).

▪ Les infrastructures ferroviaires

Une réduction des déplacements en véhicules particuliers (qui sont la source de nombreuses nuisances) est recherchée par une attractivité renforcée de l'offre en transports collectifs.

[P5] Ainsi le SCoT s'appuie sur les orientations suivantes :

- Optimiser le fonctionnement des secteurs de gares ferroviaires en développant l'intermodalité. Il s'agit en concertation avec le STIF de favoriser l'intermodalité sur ces sites (voitures, transports collectifs, modes doux vélos/piétons...).
- Développer les capacités de stationnement aux abords des gares ferroviaires : prévoir des parkings sécurisés et adapter le nombre de places à la demande. Dans les gares pour lesquelles les possibilités de rabattement sont limitées.
- Aménager des abris pour garer les vélos.
- Favoriser le rabattement de l'offre de bus vers les gares ferroviaires.

Le transport de marchandises est encouragé sur le réseau ferré.

[R3] Les élus du territoire souhaitent que le projet de l'électrification de la ligne Trilport - La Ferté-Milon puisse se concrétiser en 2020.

Il permettra d'améliorer les conditions d'exploitation (liaison directe vers Paris facilitée) et de respecter au mieux l'environnement (diminution de la pollution de l'air et réduction des émissions de gaz à effet de serre).

▪ Les sites multimodaux

[R4] L'aménagement de sites multimodaux, notamment de l'Isles-les-Meldeuses, Lizy-sur-Ourcq, La Ferté-sous-Jouarre et Chagnis-sur-Marne, permettant la massification des flux peut être prévu aux carrefours des grands axes routiers, ferroviaires et fluviaux. L'accessibilité routière, et le cas échéant ferroviaire, des sites bord à voie d'eau ou ferroviaires dédiés aux marchandises, aux matériaux de construction et aux déchets, qui sont soumis à de fortes pressions, devra être garantie. L'urbanisation dans leur environnement immédiat devra être compatible avec leur activité.

Les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures ferroviaires, sites multimodaux) doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

Afin de réduire les nuisances générées par les livraisons du dernier kilomètre et les enlèvements, les grands équipements et sites multimodaux doivent être relayés par des plates-formes et centres de distribution urbains qui devront être créés dans les zones urbaines denses.

Les implantations des activités logistiques doivent être compactes afin de limiter la consommation d'espace, dans le respect des orientations relatives aux espaces urbanisés et aux nouveaux espaces d'urbanisation.

- **Les infrastructures pour les bus**

[P6] Les communes doivent prévoir dans le cadre de leur développement les emplacements/aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité.

- **Le stationnement vélo sur l'espace public**

[P7] Sur le domaine public, dans les pôles urbains ou pôles gare une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU), dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux identifiés par le PDUIF.
Les places réservées pour les vélos seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.

Les orientations en matière de transports collectifs et des modes doux

Adapter l'offre en transport en commun à l'évolution des pratiques de mobilité

- ↔ Développer une offre en TC de qualité vers le site des Effaneaux

Favoriser les liaisons extraterritoriales

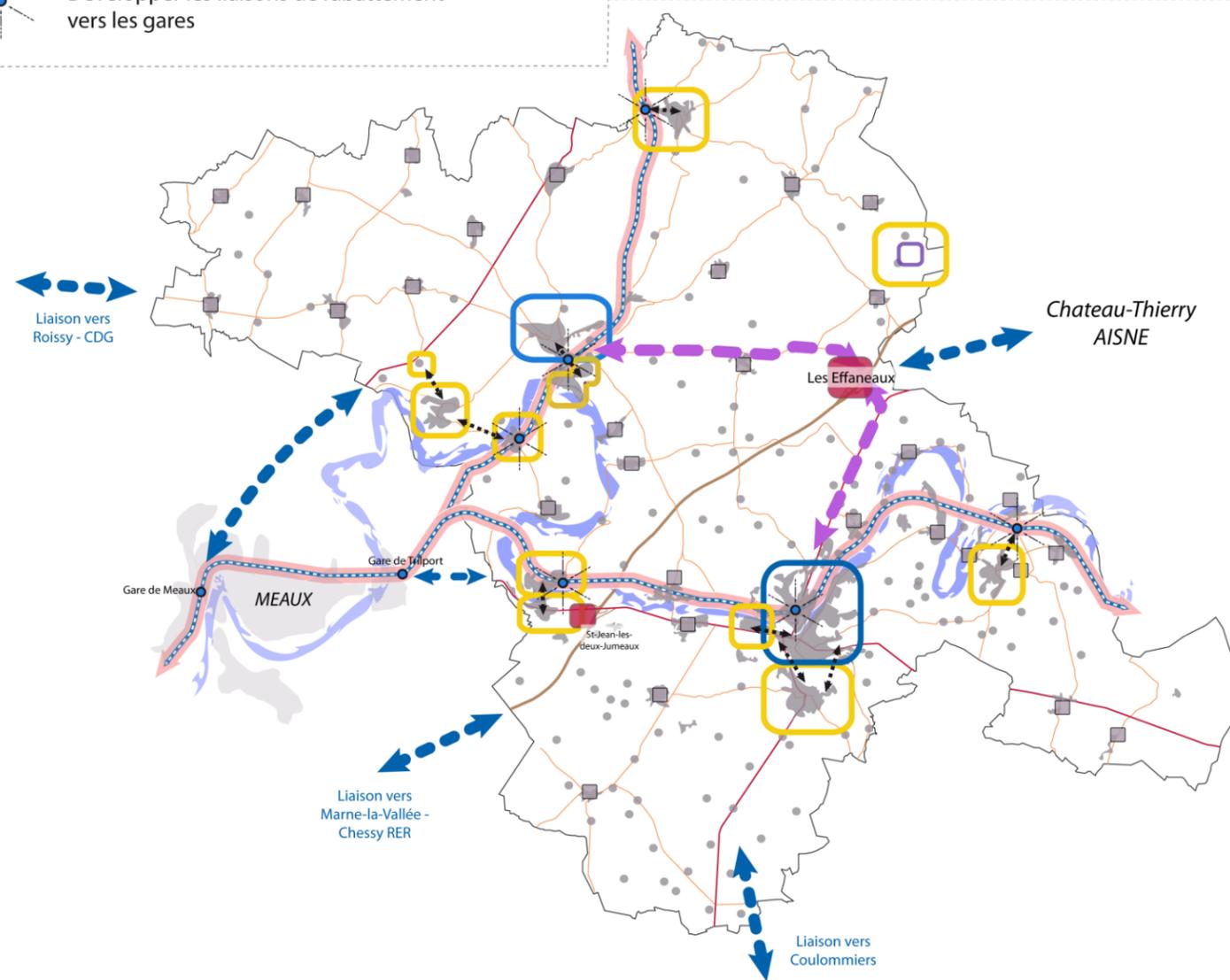
- ↔ Développer un réseau structuré de liaisons douces
- ↔ Développer les liaisons entre polarités

Renforcer le rôle des gares ferroviaires

- ↔ Valoriser les deux axes ferroviaires
- ⊙ Développer les liaisons de rabattement vers les gares

Legend:

- Pôles urbains
- Pôles proximité
- Bourgs et villages
- Projet de ZAE



[R5] Les élus souhaitent qu'en concertation avec le STIF, l'offre actuelle de bus soit améliorée. Il s'agit ainsi de :

- Hiérarchiser le maillage existant qui irrigue la totalité des communes du SCoT (avec cependant une offre plus étoffée sur le Pays de l'Ourcq que sur le Pays Fertois).
- Mieux cadencer les fréquences, faciliter les correspondances et rendre ainsi ce mode plus attractif.
- Développer l'offre de transport vers les deux CFA du territoire.
- Assurer de nouvelles liaisons entre pôles du territoire et avec les pôles externes. Il s'agit, en particulier, d'améliorer la desserte de Jouarre et de développer une offre attractive vers le futur pôle économique structurant des Effaneaux.
- Favoriser l'accessibilité en prenant en compte les besoins en rabattement vers les gares du territoire du SCoT et celles situées à proximité (Trilport et Meaux). Dans ce but, les élus du Syndicat Mixte Marne-Ourcq souhaitent le maintien des terminus des lignes 10, 11, 22, 56, 63 et 65 à la gare SNCF de Meaux afin de limiter les ruptures de charge pour les usagers.
- Maintenir les lignes départementale et régionale reliant le territoire à Roissy et à Marne-la-Vallée : la ligne départementale n°67 Seine et Marne Express, et la ligne régionale n°62 Mobilien.

▪ Favoriser les modes doux de déplacement

[P8] Les liaisons communales et intercommunales sont facilitées et sécurisées sur la base d'itinéraires cyclables et piétonniers qui seront définis à l'échelle des deux communautés de communes, de manière complémentaire, afin d'améliorer l'accès aux pôles de desserte en transports collectifs et principaux pôles d'intérêt du territoire (pôles de services, pôles d'emplois, établissements scolaires et de formation).

[R6] Dans la mesure du possible, ces liaisons sont privilégiées le long des voies et chemins déjà existants.

▪ Faciliter l'organisation du covoiturage

Le covoiturage, occasionnel ou régulier, entraîne une diminution du nombre de véhicules sur les routes et donc de meilleures conditions de circulation et de stationnement. Cette solution est intéressante notamment pour les nombreux actifs travaillant sur les territoires limitrophes désireux de réduire leurs dépenses de transport.

[R7] Dans le cadre d'un plan d'ensemble à élaborer à l'échelle des EPCI, les aires de covoiturage sont programmées en priorité dans les polarités (urbaines et de proximité) et à proximité des sites économiques du territoire, et en particulier du site économique structurant des Effaneaux.

L'aménagement d'aires de covoiturage est possible dans le tissu urbain existant ainsi qu'en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui sont facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire (autoroute A4, D603 et D401).

[R8] Les collectivités du territoire sont invitées à relayer l'information suivante auprès de leurs usagers afin de promouvoir le covoiturage :

Un site d'information du Conseil Général est dédié au covoiturage et à sa gestion dans le département de Seine-et-Marne : www.covoiturage77.fr, spécialement dédié aux trajets en provenance ou en direction de la Seine-et-Marne.

[R9] Le SCoT est favorable à l'électromobilité (développement et utilisation de véhicules électriques) et encourage les initiatives dans ce domaine (aménagement de bornes électriques pour la recharge des véhicules...).

- **Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux**

[P9] Conformément au PDUIF, les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. Il s'agit ainsi de limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme, définie par l'action 5.3. du PDUIF, diffère selon les communes et à l'intérieur des communes. Elle tient compte en effet de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants.

1.3 – PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

Rappels du PADD :

- S'inscrire dans une démarche de qualité concernant le développement.
- Développer un habitat plus durable et mieux intégré dans son environnement.

■ Promouvoir un urbanisme de projet

[P10] Les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation.

Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : article L 151-6 à L 151-7 du Code de l'Urbanisme.

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

[R10] Le SCoT recommande aux communes et/ou à leurs EPCI compétents d'engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification, afin de maîtriser à terme la qualité, le programme et le phasage, mais également d'appréhender les impacts que les projets peuvent engendrer pour les collectivités.

■ Renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement (habitat et économie)

Cette démarche, qui vise à préserver l'environnement en engageant une réflexion globale sur les incidences d'un projet d'aménagement, est initiée par les communes dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement.

[R11] Le développement de nouvelles zones d'habitat (logements, équipements), l'aménagement de nouvelles zones d'activités intègre un effort en matière :

- De qualité architecturale des bâtiments.
- De traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures...), de choix des aménagements paysagers (essences végétales locales, fonction biologique des espaces...). Le projet doit accorder une place au végétal (les superficies végétalisées et la manière dont le végétal sera intégré sont définies au cas par cas).
- De réalisation d'espaces publics de qualité.

- De gestion des eaux pluviales (les capacités de stockage et de gestion des eaux ruissellements seront prises en compte dans toutes opérations de construction ou d'aménagement, et les techniques d'infiltrations à la parcelle seront à privilégier. Dans les secteurs les plus sensibles, il est recommandé de limiter l'urbanisation, le débit de fuite vers les réseaux, l'emprise aux sols et de définir des mesures compensatoires pour tout projet autorisé).
- De réflexion sur la gestion des espaces verts afin de limiter les consommations d'eaux.
- De qualité environnementale (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques).
- De maîtrise des consommations d'énergie (isolation, matériaux...).

■ Rechercher la qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation

Pour les projets d'extension urbaine

[R12] Dans les documents d'urbanisme locaux, le choix des sites d'extension de l'urbanisation s'appuie sur une étude paysagère et urbaine préalablement conduite, afin de choisir des sites tenant compte de la structure actuelle du village et venant l'enrichir, des richesses écologiques et de l'intégration visuelle du site.

Les opérations d'aménagement sont incitées à être accompagnées d'un traitement qualitatif des limites bâties en contact avec les espaces ouverts, permettant leur bonne intégration.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

[P11] Dans les OAP, la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- La continuité et l'articulation du réseau routier avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles (ex : en limite, parcellaire en bande...).
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.

Pour les projets de Zones d'Activités Economiques (ZAE)

[P12] Les sites choisis pour l'implantation des nouvelles ZAE doivent favoriser la bonne intégration paysagère et écologique du projet.

Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale, l'intégration paysagère et la qualité environnementale des nouvelles zones d'activités doivent être proposées.

Les aménagements prévus doivent favoriser à la fois l'accès au site par les déplacements doux, mais aussi les circulations douces au sein du site.

[R13] Les zones d'activités existantes sont invitées également à intégrer ces orientations.

■ Promouvoir de nouvelles unités urbaines de type « écoquartier »

Pour les projets d'extension urbaine

[R14] Les collectivités locales et opérateurs compétents peuvent privilégier les nouvelles unités urbaines de type écoquartier⁶. Celles-ci devront comporter une charte d'objectifs environnementaux et prendre en compte les spécificités environnementales présentes dans les choix d'aménagement.

Le SCoT recommande dans ce but l'utilisation d'une végétation adaptée, privilégiant les essences et motifs végétaux locaux.

⁶ L'écoquartier est une opération d'aménagement durable exemplaire qui a la particularité de s'appuyer sur les ressources locales, qu'elles soient paysagères, urbaines, humaines ou environnementales. La conception d'un écoquartier a pour objectif de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique.

Pour tous les projets

[R15] Le SCoT incite les communes à identifier, dans le cadre de la réalisation ou de la révision de leur document d'urbanisme, les motifs architecturaux caractéristiques que le bâti de leur territoire présente, afin d'en assurer le respect et de favoriser l'insertion paysagère du bâti nouveau.

Une Charte architecturale ou des fiches de recommandations pourront être réalisées par chaque EPCI du SCoT.

▪ **Permettre les modes de construction de nature à réduire les dépenses énergétiques**

Les opérations d'aménagement permettent de promouvoir un urbanisme minimisant son impact sur les ressources naturelles : tendre vers une meilleure performance énergétique de l'urbanisation.

[P13] Le photovoltaïque et le solaire thermique (panneaux) sont autorisés sur le bâti excepté, le cas échéant, dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage.

L'implantation des constructions nouvelles sur une seule limite séparative ne peut être interdite en secteur pavillonnaire afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.

[R16] Les projets d'aménagement d'ensemble (type ZAC, permis groupés par exemple) intègrent dans la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique (orientation du bâti par rapport aux intempéries et à l'ensoleillement) et de performance thermique des formes urbaines.

[R17] L'utilisation de biomatériaux pour la construction est facilitée dès lors que le mode constructif ne contrarie pas des objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain notamment.

L'éclairage public basse consommation est favorisé, ainsi que la réutilisation des eaux pluviales (solutions collectives et individuelles).

II -

Favoriser l'attractivité du territoire

I- Développer les activités économiques locales

II- Permettre le développement d'infrastructures et d'équipements structurants

III- Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations



2.1 – DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

Rappels du PADD :

L'objectif du PADD est de renforcer les fonctions économiques historiques du territoire (industrie, artisanat et agriculture) tout en recherchant une diversification du tissu économique local en s'appuyant notamment sur des filières porteuses (éco-construction, services, tourisme, logistique), en partenariat avec les acteurs économiques locaux, départementaux et régionaux.

▪ Diversifier le tissu économique local

[P14] Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu sur le territoire. L'accueil de tout type d'activité économique est autorisé dans les polarités (urbaines et de proximité) identifiées par le SCoT ainsi que sur les sites de développement économique identifiés par le SCoT.

En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou des trames verte et bleue (zones humides...), des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement.

[R18] Les branches traditionnelles sont confortées et leur position renforcée : industrie (dont les PMI), artisanat, agriculture.

De nouvelles branches d'activités sont développées en fonction des besoins :

- Les activités de logistique.
- Les activités liées à la formation et à l'enseignement.
- Les industries agroalimentaires.
- La filière éco-construction.
- Les activités tertiaires de service (PME peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé).
- L'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant).
- Les activités touristiques.
- Les activités liées à l'environnement (développement des énergies renouvelables...).

▪ Accompagner le développement économique

Le développement économique programmé doit bénéficier de mesures d'accompagnement :

[P15] Le développement d'une offre d'opérations immobilières tertiaires en réhabilitation ou en construction est possible dans le tissu urbain existant ou en zone d'activités.

[R19] L'implantation d'hôtels d'entreprises est favorisée de préférence sur des zones d'activités et encouragée dans le tissu urbain existant.

▪ Favoriser le développement touristique

Le tourisme est soutenu compte tenu du potentiel existant qui demeure parfois insuffisamment développé ou valorisé.

Le développement de l'économie touristique repose pour une large part sur les orientations de valorisation paysagère et environnementale du territoire (sites à préserver, sites à valoriser en vue d'une ouverture au public). Il s'appuie également sur un renforcement de l'offre en hébergement, mais aussi sur le patrimoine, la gastronomie et l'histoire du territoire.

[P16] Pour satisfaire à ces exigences, les documents d'urbanisme locaux devront permettre d'assurer :

- une préservation et une valorisation des sites touristiques stratégiques identifiés dans le rapport de présentation du SCoT ;
- une continuité dans l'itinérance douce (en lien avec le patrimoine naturel) sur le territoire du SCoT et avec les territoires voisins ;
- l'aménagement de sites d'accueil de groupes à proximité des sites touristiques.

[R20] Le SCoT incite fortement les deux communautés de communes à développer une politique touristique commune (qui pourra s'intégrer par la suite dans le projet de Parc Naturel Régional) afin de permettre sur l'ensemble du territoire :

- Un renforcement des capacités d'accueil (hébergement, restauration ...).
- La valorisation du patrimoine (tant naturel que bâti) en assurant par exemple un partenariat avec les structures accordant des aides aux particuliers pour inciter à la restauration du bâti ancien.
- La mise en valeur du patrimoine historique.

▪ Soutenir le développement des activités agricoles

Les conditions d'une activité agricole dynamique sont conservées par des dispositions adaptées dans les documents d'urbanisme locaux. Les orientations suivantes participent à la pérennisation de l'agriculture :

[P17] La pérennité de l'**activité agricole** est souhaitée sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Pour y parvenir, les exploitants agricoles de la commune sont consultés aux phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux afin d'intégrer un volet agricole et un plan de circulation des engins agricoles au projet d'urbanisme.

Les espaces de prairies et les haies bocagères sont prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Les communes devront définir à l'occasion de modifications, révisions des documents d'urbanisme locaux les sites stratégiques à préserver parmi cet ensemble de prairies et de haies bocagères.

Le mitage en milieu agricole est interdit :

Aucune construction, installations, ouvrages et travaux non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole n'est autorisée dans les espaces agricoles, sauf en cas de restructuration de l'existant ou de l'implantation d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal lié notamment à la production d'énergie ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité.

Des filières d'énergies renouvelables sont mises en place en lien avec la profession agricole : panneaux photovoltaïques sur bâtiment agricole, filières énergétiques liées à la biomasse. (cf. partie V du DOO).

[R21] Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux de :

- Réaliser un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- Maintenir l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Permettre le développement des filières en lien avec l'agriculture.
- Soutenir les projets innovants, notamment par le développement de formations en lien avec ces filières d'excellence.

[P18] Il s'agit de maintenir une agriculture durable dans le temps et dans ses pratiques, par la préservation stricte de l'outil agricole.

La création de locaux de vente de produits liés à des activités agricoles en général, mais également pour la vente de produits liés à l'activité de l'agriculteur en question, est autorisée en zone agricole pour faciliter la mise en place de circuits de proximité.

[P19] L'ensemble des orientations relatives à la limitation de la consommation foncière et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole. Les extensions urbaines à caractère résidentiel ou économique tiennent compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impact négatifs sur les conditions d'exploitation (éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées), dans la limite de solutions économiquement supportables.

Afin de garantir le développement agricole, les documents d'urbanisme prévoient des secteurs constructibles en adéquation avec les besoins agricoles (potentiel d'extension, réglementation, facilité de déplacement des machines agricoles...), le fonctionnement urbain et notamment des villages et les sensibilités environnementales et paysagères.

[P20] Afin de faciliter et pérenniser les activités agricoles sur le territoire du SCoT, des études et réflexions doivent être engagées à l'échelle des EPCI afin de doter ces derniers de schémas des circulations agricoles élaborés en étroite concertation avec les organisations professionnelles agricoles.

Un maillage des circulations global et cohérent à l'échelle des EPCI, en particulier au niveau du franchissement des coupures hydrauliques, des zones urbanisées et des voies ferrées, doit être identifié pour que les agriculteurs puissent se déplacer entre leurs différents lieux de travail : siège d'exploitation, parcelles, coopératives... ceci afin qu'ils puissent exercer pleinement leur activité.

[R22] Les collectivités et EPCI compétents peuvent mobiliser, dans le cadre de leur document d'urbanisme, des outils visant à renforcer la protection de ces prairies et haies bocagères stratégiques, comme par exemple les Espaces Boisés Classés, les Zones Agricoles de Protection (ZAP), les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

[R23] La pérennisation et la diversification des activités agricoles sont assurées sur le territoire, notamment en faveur du développement de circuits de proximité et de projets touristiques. A cet effet, le développement de cultures maraîchères est facilité en zone urbaine et périurbaine.

▪ Organiser le développement commercial

Les orientations qui suivent s'appliquent aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration ou encore les « Drives ». Les activités agricoles et artisanales avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

1 - Identifier les localisations préférentielles et principes associés pour le commerce de plus de 600m²

	Orientation	Principaux principes associés
[P21]	Définir les localisations préférentielles pour le développement commercial	Les commerces de + de 600 m ² de surface de vente devront s'implanter préférentiellement dans les centralités commerciales et les ZACOM.

[P22]	Définir des principes de développement commercial hors localisations préférentielles	Une extension de 20 % de la surface de vente des points de vente existants est autorisée pour modernisation sur la période de référence du DAC (6 ans).
--------------	---	---

II - Favoriser le maintien et le développement commercial des centralités

	Orientation	Principaux principes associés
[P23]	Assurer la complémentarité des fonctions entre centralités et espaces de périphérie	<p>Les développements commerciaux futurs répondront aux principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Achats réguliers en centres villes, quartiers et centres bourgs. - Achats occasionnels légers en centres villes, quartiers et centres bourgs. - Achats occasionnels lourds dans les ZACOM de périphérie, les centralités commerciales et les pôles commerciaux existants. - Achats exceptionnels dans les ZACOM de périphérie, les centralités commerciales et les autres pôles commerciaux.
[R24]	Créer les conditions pour le développement commercial dans les centralités commerciales	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des secteurs de développement commercial dans les documents d'urbanisme locaux sur la base des périmètres de centralité commerciale définis dans le DOO. - Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme : alignements commerciaux, périmètres de préemption, périmètres de renouvellement urbain, poches de stationnement...

Une localisation des centralités commerciales figure en annexe 1 du DOO.

III - Définir les conditions d'un développement commercial durable et bien intégré à son environnement

3.1 Conditionner les futurs développements à une desserte alternative à la voiture individuelle

	Orientation	Principaux principes associés
[P24]	Améliorer l'accessibilité en modes doux et personnes à mobilité réduite des polarités commerciales	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration dans les projets de création ou de recomposition de polarités commerciales de la réglementation, d'une réflexion spécifique et d'une concertation auprès des personnes à mobilité réduite. <p>Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme permettant la création :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de places pour les personnes à mobilité réduite et pour les familles au plus près des activités commerciales ; - de cheminements doux sécurisés entre les secteurs d'habitat, les arrêts de transports en commun et les polarités commerciales ; - de cheminements doux au sein des zones commerciales pour relier les espaces de stationnement aux activités commerciales et pour relier les activités commerciales entre elles ; - de places de stationnement et de cheminements cyclistes.

[P25]	Organiser les flux automobiles et de marchandises	Autorisation de développements commerciaux conditionnés à la capacité : <ul style="list-style-type: none"> - d'absorption de la voirie et des accès sur voirie principale. - à organiser des livraisons de façon non perturbante pour le fonctionnement urbain.
--------------	--	---

3.2 Requalifier et densifier les zones périphériques existantes

	Orientation	Principaux principes associés
[P26]	Favoriser la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM	Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme favorisant : <ul style="list-style-type: none"> - la mutualisation des espaces de stationnement ; - l'intégration des parkings dans les bâtiments ; - la mutualisation des bâtiments à vocation commerciale ; - l'occupation des parcelles (apport minimal emprise bâtie / emprise foncière).

3.3 Améliorer la qualité architecturale et les formes bâties

	Orientation	Principaux principes associés
[P27]	Rechercher l'intégration paysagère et architecturale	Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme favorisant la qualité : <ul style="list-style-type: none"> - visuelle des pôles commerciaux ; - des interfaces publiques / privées ; - architecturale des bâtiments commerciaux en cohérence avec leur environnement ; - des espaces non bâtis en intégrant notamment des éléments de mobilier urbain.
[P28]	Améliorer l'intégration paysagère	Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme favorisant : <ul style="list-style-type: none"> - La végétalisation des espaces extérieurs. - Le traitement paysager des infrastructures modes doux, de gestion des eaux pluviales... - Le traitement paysager des limites. - Le traitement des entrées de ville dans le cadre d'études spécifiques (notamment celles liées à la Loi Barnier), intégrées dans les documents d'urbanisme).

3.4 Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux et renforcer leur contribution à la production d'énergies renouvelables

	Orientation	Principaux principes associés
[R25]	Encourager le développement de procédés et des matériaux de construction durables	Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme permettant de favoriser le recours à des matériaux et des procédés de construction respectueux de l'environnement

[R26]	Favoriser les économies d'énergie et préserver la ressource en eau	<p>Economies d'énergie Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'intégration du critère performance énergétique lors de la création de bâtiments commerciaux • en phase d'exploitation, la mise en place de dispositifs favorisant : <ul style="list-style-type: none"> . Les économies d'énergies (réfrigérateurs et congélateurs fermés, éclairage basse consommation, cellules pour l'éclairage...) . La récupération et le recyclage des énergies produites (groupes froid, climatisation...) . les énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque sur les parkings...) <p>Ressource en eau Instauration de règles incitatives dans les documents d'urbanisme favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le traitement des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols • la mise en place de dispositifs limitant la consommation (chasses d'eau économiques, robinets à déclenchement automatique...) • la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage, les chasses d'eau...
--------------	--	--

IV- Le Document d'Aménagement Commercial

La délimitation des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) permet de :

- localiser les secteurs dédiés au développement commercial ;
- calibrer le foncier qui peut être mis à disposition du commerce sur chacune de ces localisations ;
- définir des principes d'aménagement dans chaque ZACOM.

Cette délimitation a été élaborée au regard des objectifs du SCoT et en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis sont notamment :

- maîtriser le foncier urbanisable à vocation commerciale et optimiser l'occupation de l'espace dans les ZACOM ;
- limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles en favorisant la densification plutôt que l'extension des espaces dédiés au commerce ;
- permettre à chaque polarité de développer une offre correspondant à sa fonction commerciale ;
- favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble, permettant de mutualiser les infrastructures d'accès et de stationnement, mais également de favoriser les déplacements doux au sein d'un même pôle.

La délimitation des ZACOM

[P29] Les documents graphiques des localisations préférentielles au sein des documents d'urbanisme doivent être en compatibilité avec les documents graphiques ci-après.

Sur le périmètre du SCoT Marne Ourcq, on dénombre **3 ZACOM** constituant les localisations préférentielles pour l'accueil d'équipements commerciaux.

Il s'agit de :

Nom de la ZACOM	Justification de la ZACOM
Mary sur Marne	<p>Apporter une desserte de premier niveau permettant de limiter les déplacements extérieurs pour les motifs achat</p> <p>En matière de typologie de développement, cette zone devra être utilisée pour la création d'activités répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels. Les formats des points de vente devront toutefois rester contraints dans un objectif d'apporter une desserte de premier niveau uniquement</p> <p>Favoriser la polarisation des équipements commerciaux du bassin de l'Ourcq sur le pôle urbain de Lizy-sur-Ourcq.</p> <p>Faire le lien entre le pôle gare et la zone d'activité économique de la Petite Plaine.</p>

Sept Sorts	<p>Apporter une desserte élargie permettant de réduire les déplacements à l'extérieur du bassin pour les motifs achat</p> <p>En matière de développement commercial, cette zone devra être utilisée dans le cadre de la création d'activités répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels</p> <p>Cette zone pourra être mixte et donc comporter une partie activités économiques (hors commerce). La ZACOM ne délimitera toutefois que la partie à dominante commerciale.</p> <p>Favoriser la polarisation des équipements commerciaux du bassin Fertois sur le pôle urbain majeur de La Ferté-sous-Jouarre / Sept-Sorts.</p>
La Ferté-sous-Jouarre	<p>Conforter la desserte de courtes distances pour les achats réguliers, occasionnels et exceptionnels.</p> <p>Donner les moyens au pôle de se restructurer sur site pour le rendre plus attractif.</p>

ZACOM à Mary sur Marne

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour des achats occasionnels lourds et exceptionnels.

Principes de délimitation de la localisation préférentielle : développement en miroir du pôle DIA.

Aménagement : recommandations particulières :

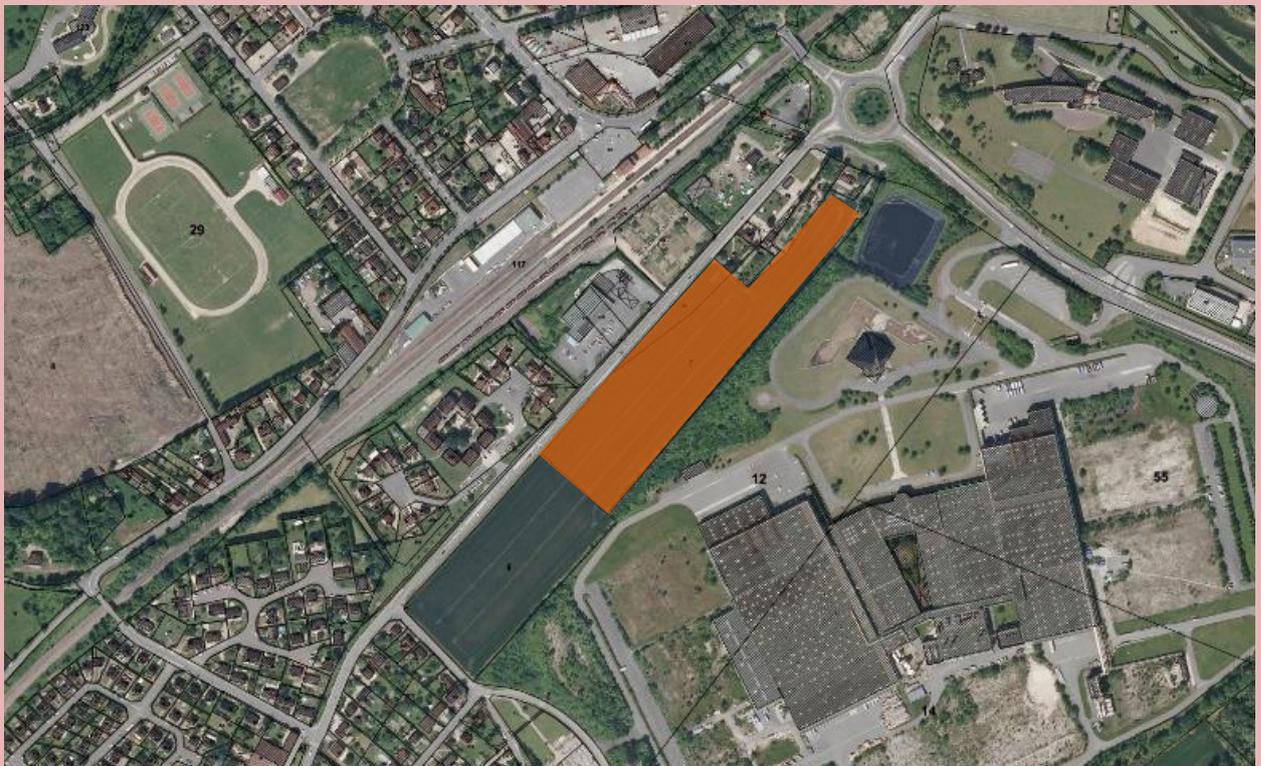
Aménagement du pôle à réaliser en liaison avec la zone économique et avec le pôle DIA.

Partie arrière à conserver en réserve foncière / stockage.

Zones tampon à prévoir avec la zone d’habitat au Nord Est de la ZACOM.

Taille de la ZACOM : 2,5 hectares

Délimitation de la ZACOM :



ZACOM à Sept-Sorts

Vocation de la zone : Localisation préférentielle pour des achats occasionnels lourds et exceptionnels.

Principes de délimitation de la localisation préférentielle : développement en profondeur sur les limites de la parcelle.

Aménagement : recommandations particulières :

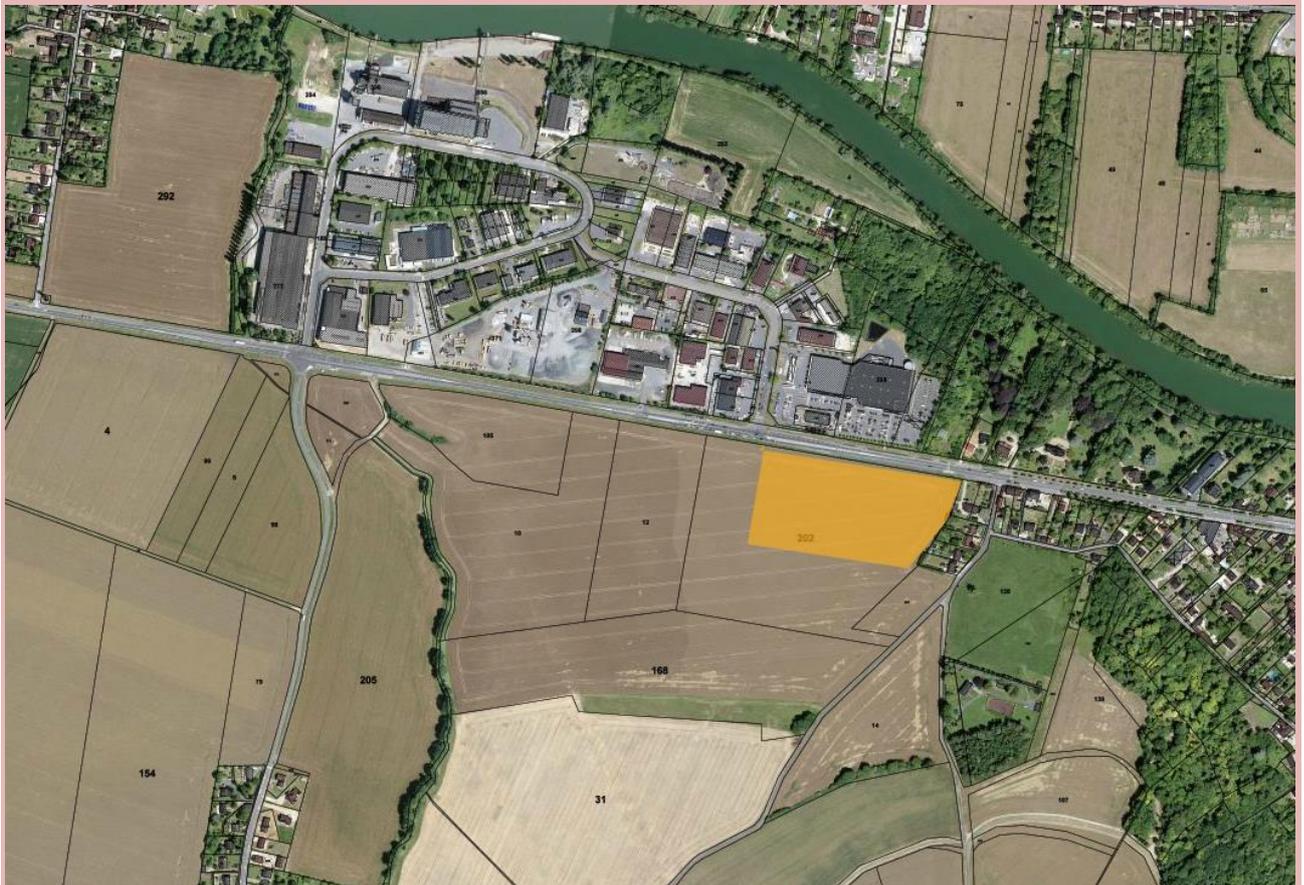
Aménagement du pôle à réaliser en mutualisant les voiries d'accès et de desserte, les services (déchets...), les stationnements.

Zones tampon à prévoir avec les zones d'habitat.

Pas d'accès de véhicules (hors vélo) par le fond de la parcelle.

Taille de la ZACOM : 2,5 hectares

Délimitation de la ZACOM :



ZACOM à La Ferté-sous-Jouarre

Vocation de la zone : Localisation préférentielle pour des achats réguliers, occasionnels et exceptionnels

Principes de délimitation de la localisation préférentielle : délimitation sur la zone UX du POS actuel.

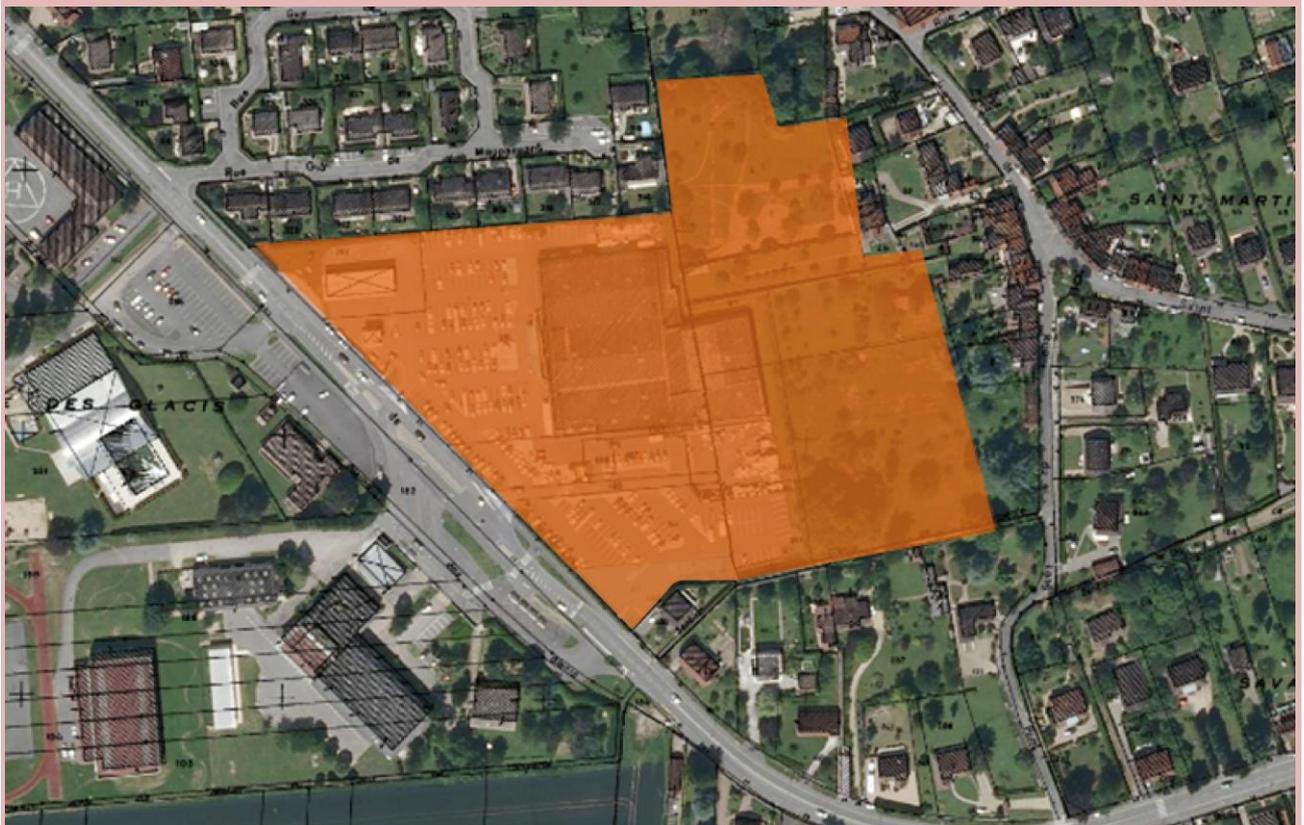
Aménagement : recommandations particulières :

Développement du pôle à conditionner par un projet d'ensemble sur la totalité de la ZACOM afin d'insérer l'équipement commercial dans son environnement urbain.

Taille de la ZACOM : 3 hectares dont 1,2 hectares en extension urbaine

Délimitation de la ZACOM :

Le document graphique ci-après porte sur un périmètre de 3 hectares intégrant 1,8 hectare déjà bâti et 1,2 hectare en extension urbaine (à l'Est de l'existant).



2.2 – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES ET D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Rappels du PADD :

Le PADD intègre des objectifs relatifs au positionnement du territoire dans son environnement régional et transrégional :

- Conforter les interconnexions avec les territoires limitrophes en améliorant les connexions vers les axes principaux.
- Améliorer et sécuriser les axes routiers existants.

Le projet porte également sur le renforcement de l'offre en équipements structurants pour accompagner le développement résidentiel sur le territoire de Marne - Ourcq :

- Mettre à niveau l'offre en équipements et services (accueil de la petite enfance, hébergement des personnes âgées, développement de commerces et de services médico-sociaux, renforcement de l'offre culturelle...).
- Renforcer l'offre en équipements et services sur les polarités résidentielles du territoire (afin de réduire les obligations de déplacements et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre).

▪ Situer l'offre nouvelle en équipements et services structurants dans les polarités urbaines

[P30] Le renforcement de l'offre en équipements et services structurants est programmé dans les polarités urbaines et de proximité :

- Les pôles urbains de La Ferté-sous-Jouarre et Lizy-sur-Ourcq ont pour vocation de concentrer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs...) : offre structurante à l'échelle du territoire de Marne - Ourcq.
- Les pôles de proximité participent en fonction de leurs potentialités à cette dynamique de développement.

Les nouveaux équipements et services structurants bénéficient d'une accessibilité par les transports collectifs.

▪ Prévoir de nouveaux renforcements de voiries

[R27] Les grands projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT à long terme sont les suivants : deux principes de contournement sur la RD401 à Marcilly (❶) et Étrépilly (❷).

L'objectif est de créer un contournement au Sud de la commune de Marcilly et un contournement au Nord d'Étrépilly afin de limiter les traversées de bourgs sur cet axe très emprunté pour effectuer des liaisons Est-Ouest sur le territoire.

Les nouveaux aménagements relatifs aux infrastructures routières sont soumis à la condition de mise en place de mesures d'intégration paysagère, et de passages à faune adaptés (nécessitant la réalisation d'études spécifiques).

2.3 – DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS

Rappels du PADD :

Le projet de SCoT repose sur une programmation économique renforcée et hiérarchisée, corrélée à une maîtrise de la croissance démographique (0,70 %/an de croissance démographique projetée) afin de permettre un rééquilibrage entre les actifs présents sur le territoire et les emplois offerts sur le périmètre du SCoT.

L'objectif du PADD est de répondre à l'ensemble des besoins liés par une offre quantitativement suffisante, de qualité et mixte (mixité sociale). Il se base sur :

- un maintien de la production de nouveaux logements constatée ces dernières années (2005 à 2009 : 210 logements par an en moyenne) ;
- le renforcement du développement sur les polarités urbaines (pôles urbains et pôles de proximité dans une moindre mesure), en cohérence avec l'objectif de maîtriser l'étalement urbain et d'économiser le foncier.

▪ Poursuivre la croissance du parc de logements

[P32] Le SCoT repose sur la production de l'ordre de 4 200 logements sur 20 ans (soit 210 logements par an en moyenne). Cet objectif quantifié de création de logements peut être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT doit être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadastre foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense doit être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...).

Cette programmation de nouveaux logements respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante (privilégier les polarités urbaines en matière de développement de l'offre de logements). Elle est accentuée sur les polarités urbaines (43 % des nouveaux logements contre 27 % entre 1999 et 2010) :

- polarités urbaines (pôle urbains, pôles de proximité : 3 130 logements (156,5 logements par an (soit 75 % des logements) ;
- villages : 1 070 logements (53,5 logements par an (soit 25 % des logements).

	Construction de nouveaux logements sur 20 ans		Part des logements construits entre 1999 et 2010
	Nombre	En % du total	%
Pôles urbains (2)	1 800 (90/an)	43 %	27 %
Pôles de proximité (9)	1 330 (66,5/an)	32 %	34 %
Villages (30)	1 070 (53,5/an)	25 %	39 %
Total SCoT	4 200 (210/an)	100%	100 %

▪ Diversifier la taille des logements

[R28] Les logements réalisés sont de différentes tailles. Les petits logements (T1, T2, T3) visent à accueillir des ménages jeunes, disposant de capacités financières plus faibles. Ils répondent également aux besoins spécifiques des ménages âgés pour leur maintien à domicile notamment. Des logements de grandes tailles sont également prévus pour les familles.

[P33] Afin de diversifier le parc de logements du territoire du SCoT et répondre aux besoins des populations locales, des réflexions doivent être engagées en amont de l'opérationnel entre les communes et les porteurs de projets afin d'intégrer une proportion raisonnable, dans les opérations immobilières futures, de logements de petite taille.

[R29] Les PLU peuvent délimiter des secteurs devant comporter une proportion de logements d'une taille minimale.

▪ Renforcer l'offre en logements aidés

La diversité résidentielle est recherchée par le recours à différents modes de production et de financement.

- Les logements en accession aidée à la propriété

[R30] L'accession sociale à la propriété facilite l'installation de ménages aux revenus modérés en lien avec le développement économique programmé sur le territoire. L'objectif d'un renforcement de l'offre sur ce segment du marché du logement et les moyens à mettre en place sont intégrés dans une démarche de Programme Local de l'Habitat à mettre en œuvre à l'échelle des deux EPCI.

Le SCoT recommande un objectif quantifié pour créer des logements en accession aidée à la propriété :

	Programmation totale de logements sur 20 ans	Part de logements en accession aidée à la propriété	
	Nombre	%	Nombre de logements sur 20 ans
Pôles urbains (2)	1 800	9 %	160
Pôles de proximité (9)	1 330	10 %	127
Villages (30)	1 070	5 %	54
Total SCoT	4 200	8 %	340

- Les logements locatifs à loyer modéré

[R31] L'offre en logements locatifs à loyer modéré est renforcée dans la perspective de diversifier le parc de logements existant.

Le SCoT indique un objectif quantifié et les moyens à mettre en œuvre pour créer des logements locatifs à loyer modéré

- Un objectif quantifié :

Le SCoT fixe un objectif quantifié (un % appliqué sur l'ensemble de la programmation en logements : densification + extension) pour chaque niveau de l'armature urbaine :

- La Ferté-sous-Jouarre : 15 % des logements programmés.
- Lizy-sur-Ourcq : 5 % des logements programmés.
- Pôles de proximité : 10 % des logements programmés.
- Villages : 5 % des logements programmés.

Ainsi, l'objectif quantitatif est la création de 417 logements sur 20 ans dans le cadre d'un rythme de construction égal à 4 200 logements (210 logements par an en moyenne).

- Polarités urbaines (pôles urbains et de proximité) : 363 logements sur 20 ans.

- Villages : 54 logements sur 20 ans.

	Programmation totale de logements sur 20 ans	Part de logements locatifs à loyer modéré	
	Nombre	%	Nombre de logements sur 20 ans
Pôles urbains (2)	1 800	13 %	230
Pôles de proximité (9)	1 330	10 %	133
Villages (30)	1 070	5 %	54
Total SCoT	4 200	10 %	417

Le renforcement de l'offre est accompagné d'un renforcement de la desserte en transports collectifs lorsque cela est possible. Il est réalisé soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte cet objectif et démontrent de quelle manière il pourra être atteint localement.

- Les moyens pour développer l'offre de logements locatifs à loyer modéré :

Dans les polarités, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), une proportion minimale de 20 % de l'ensemble de la programmation en logements sera recherchée. Cette proportion devra être adaptée en fonction de l'évolution de la législation.

[R32] Avoir recours à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme qui autorise les PLU à « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

[R33] Le SCoT recommande :

- Les opérations d'acquisition-réhabilitation ;
- Le conventionnement de logements dans le parc privé.

[P34] Dans le cadre de réflexions engagées dans les documents d'urbanisme, les thématiques sur l'amélioration, la réhabilitation du parc de logements ou la résorption de l'habitat insalubre devront être obligatoirement abordées.

[R34] Avoir recours à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme qui permet d'instituer dans les PLU des « *servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.* »

▪ Renforcer l'offre en logements spécifiques

L'objectif est d'assurer le droit au logement pour tous en prenant en compte les difficultés de certaines populations à bénéficier d'un logement (personnes âgées et/ou à mobilité réduite, jeunes, ménages précarisés...).

[P35] La diversité résidentielle est recherchée dans les polarités urbaines et de proximité par la programmation de logements adaptés à ces différents publics (maisons relais, structures d'accueil d'urgence...) :

- Des logements adaptés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, pour les jeunes.
- Des logements pour l'accueil d'urgence, temporaire et d'insertion afin de répondre aux besoins des ménages en situation précaire (des logements temporaires ont été réalisés récemment sur les deux EPCI du territoire).

▪ Accueillir les étudiants

[R35] L'accueil des étudiants se fait principalement à proximité des centres de formation, à proximité des équipements, mais aussi des commerces et services. La qualité des relations entre les projets de résidences étudiants et les lignes de transports en commun est déterminante dans la stratégie d'implantation.

A ce titre, il pourrait être envisagé de proposer une offre complémentaire à l'existant par la création de logements étudiants en complément des opérations logements programmées.

▪ Répondre aux besoins des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (adopté le 7 février 2003) localisait sur le territoire départemental le nombre et les capacités d'accueil à réaliser. Le Schéma indiquait pour le territoire du SCoT la réalisation d'une aire d'accueil à La Ferté-sous-Jouarre (30 places).

Une aire d'accueil de 30 places a été mise en service en 2010 par le Syndicat Mixte Marne-Ourcq sur la commune de La Ferté-sous-Jouarre.

Les objectifs retenus par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de février 2003 ont été réalisés.

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013 n'affiche pas d'objectifs territorialisés sur le territoire du SCoT au cours de la période 2013 à 2019.

▪ Développer une politique de gestion et de suivi du logement à l'échelle des deux EPCI

[R36] L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle des deux Communautés de Communes est encouragée pour permettre de préciser les modalités de mise en œuvre de la programmation en logements :

- repérage des potentialités dans le parc existant,
- les partenariats possibles et les moyens financiers pouvant être mobilisés pour permettre la réalisation des opérations de logements....

Cette démarche permet également d'approfondir la réflexion sur des formes urbaines plus compactes à développer sur le territoire du SCoT, des actions à développer pour densifier le tissu urbain existant en fonction des potentialités identifiées.

▪ Renforcer l'offre en équipements et services

Les tendances démographiques nationales (vieillesse de la population) nécessitent de soutenir et de développer les services de maintien à domicile des personnes âgées ainsi que des structures d'accueil (maisons de retraite, maisons médicalisées...).

[R37] L'accueil de nouveaux ménages est accompagné d'une mise à niveau de l'offre en matière de petite enfance, d'accueil des adolescents (équipements culturels et de loisirs, équipements sportifs...).

Le maintien des services publics est recherché.

III -

Réduire l'impact foncier des projets de développement

- I- Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie)*
- II- Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier*
- III- Organiser le développement économique plus économe en foncier*
- IV- Synthèse sur la programmation foncière du SCoT intégrant une mutualisation du foncier*



Le SCoT encadre les modes d'urbanisation en donnant la priorité à l'optimisation des enveloppes urbaines existantes (point 1) et en limitant les extensions urbaines résidentielles et économiques (points 2 et 3).

3.1 – OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES (HABITAT ET ECONOMIE)

Rappels du PADD :

Le PADD intègre le principe d'économie du foncier du Grenelle de l'Environnement en affichant les objectifs suivants :

- Poursuivre une politique de renouvellement urbain (à vocation habitat, économie ou mixte). Il indique la priorité aux opérations de renouvellement urbain (secteurs de friches urbaines).
- Rechercher une plus grande densité dans les opérations d'aménagement (à vocation habitat, économie ou mixte).

▪ Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes

[P36] Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes doivent en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités dans le tissu urbain existant (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants, etc.) et préciser la faisabilité de leur réemploi.

L'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat en dehors des parties centrales (c'est-à-dire en extension de l'urbanisation) est conditionnée à la réalisation de cette étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis, justifiant les besoins d'extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, des règles permettant l'utilisation de ces potentialités à plus ou moins long terme sont mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux.

[R38] Ces règles peuvent porter sur :

La levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...).

- La définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations.
- La conception d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés.
- L'obligation de mettre en place une opération d'ensemble dans les règlements ou les OAP des PLU.
- L'adaptation des conditions de circulation et de stationnement à prévoir dans les bourgs et les villages afin d'autoriser des flux supplémentaires (nouveau plan de circulation, aménagement de voirie...).

▪ Encourager le renouvellement urbain (friches urbaines)

[P37] Dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme, les communes engagent une analyse détaillée du potentiel d'accueil en friche urbaine et programment leur reconquête.

Les documents d'urbanisme programment en priorité les opérations de renouvellement urbain par rapport aux extensions de l'urbanisation.

L'urbanisation dans les espaces en extension peut s'effectuer :

- après examen des potentiels de renouvellement urbain/densification dans le tissu urbain existant ;
- lorsqu'elles démontrent qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (problème de maîtrise foncière...);
- lorsqu'elles justifient les nouvelles extensions urbaines à programmer (potentialités en zone urbaine non mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, rétention foncière des propriétaires, équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier, etc.).

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain respecte des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux, commerces), de respect de l'environnement immédiat qui s'apprécie selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,
- la bonne insertion des volumes,
- le fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses),
- le recours à des typologies d'habitat intermédiaire (individuel groupé, petit collectif).

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément une réglementation adaptée répondant au principe de renouvellement urbain.

La reconversion des secteurs de friche urbaine est possible : habitat / économie / vocation mixte / artisanat et services de proximité.

[R39] Les collectivités, EPCI et opérateurs compétents sont encouragés à mobiliser les outils suivants pouvant être mis en place sur le territoire :

- OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat), PIG (Programme d'Intérêt Général) visant les propriétaires occupants, ayant pour but de lutter contre la précarité énergétique, l'insalubrité, d'adapter les logements au vieillissement et au handicap.
- Le conventionnement de logements par l'ANAH permet de tendre également vers ces objectifs.
- Mettre en œuvre des Plans Climat, Energie Territoriaux (PCET) ou Plans Climat, Air, Energie Territoriaux (PCAET) à l'échelle des deux EPCI.

■ Programmer une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes

[P38] La programmation de création de l'ordre de 4 200 logements sur 20 ans est répartie de la manière suivante entre :

- **50 % à minima** (soit de l'ordre de 2 100 logements) par **densification du tissu urbain** existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance) ;

- **et 50 % au maximum** (soit de l'ordre de 2 100 logements) par **extension de l'urbanisation**, en tenant compte des potentialités d'accueil dans le tissu urbain existant qui ne sont pas homogènes sur le territoire de Marne-Ourcq (polarités / villages).

	Programmation totale de logements	Part de la programmation en densification du tissu urbain existant	
	Nombre	%	Nombre de logements sur 20 ans
Pôles urbains (2)	1 800	50 %	900 (45 par an)
Pôles de proximité (9)	1 330	50 %	665 (33 par an)
Villages (30)	1 070	50 %	535 (27 par an)
Total SCoT	4 200	50 %	2 100 (105 par an)

■ Reconquérir le parc inoccupé et favoriser la réhabilitation d'une partie du parc résidentiel existant

Le SCoT fixe un objectif de réhabilitation du parc de logements existant pour renforcer le confort du parc et pour rechercher des économies d'énergie. De même, des dispositions sont prises pour lutter contre l'habitat indigne (réflexions concernant la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat) afin de mobiliser les moyens (notamment financiers) pour remettre sur le marché ces logements.

Cet objectif est justifié par un nombre de logements potentiellement indignes élevé : 12 % des résidences principales en 2009.

[R40] Le SCoT définit un objectif de résorption de la vacance de l'ordre de 20 % du parc vacant constaté en 2012, soit 300 logements vacants à reconquérir sur 20 ans (15 logements par an en moyenne). Cet objectif de reconquête des logements vacants entre dans la programmation des logements dans le tissu urbain existant (près de 15 % de la programmation dans le tissu urbain).

■ Rechercher une augmentation des densités dans les enveloppes urbaines existantes

[P39] Une augmentation des densités actuelles est recherchée. Les documents d'urbanisme évaluent les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des villes, des bourgs et des villages) et recherchent une densité équivalente ou supérieure dans les nouvelles opérations en fonction de cette évaluation.

La date de référence pour l'évaluation de l'augmentation des densités est la date d'approbation du SDRIF.

Pour obtenir des densités plus élevées, il faut travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail est réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : réglementer le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)...

La notion de densification est appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale et de qualité du cadre de vie. Elle contribue notamment à renforcer les centralités existantes, l'attractivité des pôles gares ferroviaires.

L'urbanisation des dents creuses et des fonds de parcelles n'est pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante sont préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant à la trame verte et bleue, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).

3.2 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PLUS ECONOMIQUE EN FONCIER

Rappels du PADD :

Le PADD a pour objectif majeur de répondre aux besoins en habitat par une offre moins consommatrice de foncier. Il programme un renforcement maîtrisé des capacités d'accueil qui intègre une mixité dans la typologie des logements.

▪ Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés

[P40] Les extensions urbaines sont réalisées en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées.

Dans les secteurs de développement à proximité des gares situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres, les extensions de l'urbanisation doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets sont favorisés.

L'urbanisation est recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux.

▪ Produire une part plus importante de logements intermédiaires

D'une manière générale, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier est plus importante dans l'ensemble des opérations d'aménagement. Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

[R41] Les formes d'habitat intermédiaires telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (individuel sur petite parcelle, maison de ville) sont développées dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

Cette diversification de la typologie dans l'habitat est recherchée à l'échelle de la programmation globale de logements dans chaque document d'urbanisme local.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (dont la réalisation peut faire l'objet d'opérations d'aménagement successives : lotissement, permis de construire groupé), le SCoT fixe des pourcentages minimums à respecter :

- Pôles urbains : 80 % d'habitats intermédiaires.
- Pôles de proximité : 40 % d'habitats intermédiaires.
- Villages : 20 % d'habitats intermédiaires.

L'application de cette disposition à la programmation en logements sur 20 ans indique une proportion de l'ordre de 52 % de logements intermédiaires dans la construction de nouveaux logements en extension de l'urbanisation (soit 1 093 logements sur un total de 2 100 logements en extension de l'urbanisation).

	Programmation totale de logements	Part de la programmation en extension du tissu urbain		Dont logements intermédiaires	
	Nombre	%	Nombre sur 20 ans	En %	Nombre sur 20 ans
Pôles urbains (2)	1 800	50 %	900	80 %	720
Pôles de proximité (9)	1 330	50 %	665	40 %	266
Villages (30)	1 070	50 %	535	20 %	107
Total SCoT	4 200	50 %	2 100	52 %	1 093

▪ Besoins en foncier pour le développement résidentiel

[P41] Les besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'urbanisation (de l'ordre de 2 100 logements) sont de **111 hectares sur 20 ans**.

Cette estimation repose sur des objectifs de densité brute (avec VRD et espaces communs) : cf. point suivant.

Programmation foncière pour les logements en extension du tissu urbain		
	Nombre d'hectares sur 10 ans	Nombre d'hectares sur 20 ans
Pôles urbains (2)	12,8	25,7
Pôles de proximité (9)	20,1	40,2
Villages (30)	22,6	45,2
Total SCoT	55,5	111,1

- Polarités (pôles urbains, de proximité) : 65,9 hectares sur 20 ans.

- Villages : 45,2 hectares sur 20 ans.

Ces valeurs de cadrage doivent être respectées en termes de consommation effective de nouveaux espaces qui correspondent aux extensions de l'urbanisation autorisées par le SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les zones concernées (plan de règlement), leur destination et les modalités de leur ouverture à urbanisation (règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

A l'exception du potentiel d'urbanisation correspondant aux pastilles d'urbanisation préférentielle du SDRIF, le potentiel non cartographié offert par le SCoT à échelle communale peut être mobilisé sous condition de respecter une extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal défini en date d'approbation du SDRIF (augmentée le cas échéant du potentiel de l'ordre de 5 % lié aux secteurs de développement à proximité des gares) sur la période du 27/12/2013 à 2030.

Pour les communes ayant pris part à la mutualisation de ce potentiel pour la réalisation du projet ZAE Effeneaux ou de ZAE à Ocquerre, l'extension maximale à respecter sur la période du 27/12/2013 à 2030 sera celle des 5 % diminués (augmentés pour les communes accueillant ces projets) des capacités mutualisées par la commune.

▪ Renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation

[P42] Afin de respecter le cadrage foncier défini par le SCoT, les densités urbaines sont plus importantes dans les opérations d'aménagement, dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.

→ Dans les secteurs d'urbanisation (zones AU)

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux. Il s'agit d'un minima à respecter :

Pôles urbains : 35 logements par hectare.

Pôles de proximité : 17 logements par hectare.

Villages : 12 logements par hectare.

Ces densités comprennent les VRD et les espaces communs (densité brute).

Une étude urbaine globale à l'échelle des projets d'extension à caractère résidentiel doit démontrer le respect de ces densités.

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

→ En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus)

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

Par ailleurs, le SCoT rappelle les règles de densité du SDRIF 2013 qui devront être respectées localement :

→ Pour toutes les communes :

*A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une **augmentation minimale de 10 %** :*

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.»

→ Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare (quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare) :

*« A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une **augmentation minimale de 15 %** :*

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La densité de référence à l'échelle du territoire du SCoT prise en compte est celle figurant dans le référentiel territorial de l'IAURIF :

Référence 2012 pour la densité humaine = 22,10 habitants et emplois par hectare

Référence 2012 pour la densité d'habitat = 9,20 logements par hectare

▪ Programmer une offre foncière pour les équipements et les infrastructures

Le volume foncier maximal est calculé en retenant l'hypothèse suivante : il représente environ 9 % de la programmation foncière habitat du SCoT (9 % de 111,1 ha).

[P43] Le projet intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures (déviations de Marcilly et d'Etrépilly non comprises).

Le foncier mobilisable ne pourra dépasser un volume de l'ordre de 10 hectares sur 20 ans.

▪ Orientations relatives à la politique foncière

[R42] La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les collectivités permet de soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements locatifs aidés, en location ou en primo accession privée ou aidée).

L'utilisation des potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes peut s'appuyer notamment sur une politique d'acquisition de terrains ou de bâtiments. Différentes possibilités peuvent être envisagées :

- Mobiliser l'Établissement Public Foncier Ile-de-France (l'EPFIF) dans le cadre d'un partenariat.
- Négocier avec les propriétaires pour une acquisition à l'amiable.
- Utiliser le Droit de Préemption (acquisition d'un bien par priorité par la collectivité).
- Inscrire un emplacement réservé en vue de la création d'un ouvrage d'intérêt public (voie, équipement d'intérêt général...) qui crée une servitude rendant inconstructible le terrain et ouvrant au droit de délaissement pour le propriétaire du terrain.
- Engager une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation.
- Programmer des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concerté).

3.3 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS ECONOMOME EN FONCIER

Rappels du PADD :

Le PADD a pour objectif majeur de redynamiser l'économie et l'emploi sur le territoire de Marne-Ourcq tout en recherchant le développement d'une offre moins consommatrice de foncier. Il programme un renforcement maîtrisé des capacités d'accueil.

▪ Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes

[P44] L'installation d'entreprises (artisanat, commerces, bureaux...) dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain est autorisée dans le tissu urbain existant dans un souci de pérenniser le tissu de petites entreprises existantes.

▪ Reconquérir les friches urbaines

[P45] Le SCoT indique une priorité au réinvestissement des friches urbaines au cours des prochaines années.

La reconversion de friches urbaines doit permettre l'accueil de nouvelles activités dans le cadre d'opérations dédiées à l'économie ou d'opérations mixtes.

En fonction de leur localisation, le SCoT autorise une nouvelle vocation pour ces friches urbaines (activités / habitat / mixte) ou le maintien dans leur vocation initiale.

▪ Densifier les zones d'activités existantes

[P46] Les communes et EPCI compétents visent à optimiser les règlements de zone pour favoriser la densification de leurs pôles d'activités existants.

La densification des zones d'activités existantes par l'aménagement de terrains équipés et non bâtis est recherchée en priorité.

▪ Permettre l'évolution des zones d'activités économiques existantes et la création de nouvelles zones

[P47] Le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises doit reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants. Le SCoT indique une perspective quantifiée de 106,7 hectares d'offre foncière nouvelle pour l'accueil d'entreprises au cours des 20 prochaines années :

	Commune	Nombre d'hectares
Extensions	Sept-Sorts	13,5
	Jouarre	4
	Saâcy-sur-Marne	2
	Agglomération de Lizy-Mary Ocquerre	6,1
Créations	Saint-Aulde, Chamigny et Dhuisy	74,1
	La Ferté-sous-Jouarre	7
	Total SCoT	106,7

Afin de maîtriser dans le temps le développement économique du territoire, un phasage opérationnel est défini :

- Sur la polarité fertoise (communes de La Ferté-sous-Jouarre et de Sept-Sorts uniquement), la priorité de développement est donnée à la ZAE de Sept-Sorts ; ensuite à la ZAE de La Ferté sous Jouarre ;
- Si la commercialisation de la ZAE de Sept Sorts ne se fait pas dans un délai de 10 ans à compter de l'approbation du SCOT, alors le développement de la ZAE de La Ferté sous Jouarre pourra être engagé.

Cela doit permettre d'éviter aux deux zones de se faire concurrence, mais également d'affaiblir le tissu commercial du centre ville de la Ferté-sous-Jouarre.

Par ailleurs, comme il est indiqué au SDRIF (page 39 des « Orientations réglementaires »), « *peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité, à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu' à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse) ».*

▪ Développer deux pôles économiques structurants aux Effaneaux et dans l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre

[P48] Outre le développement de l'emploi sur les sites économiques existants du territoire de Marne-Ourcq, le SCoT intègre deux projets économiques structurants :

→ La future zone économique des Effaneaux :

cette zone de 74,1 hectares (57 hectares dans un premier temps, puis 17,1 hectares), dont l'intégralité du foncier appartient au Syndicat Mixte, constitue le projet phare du développement économique du territoire. Du fait de l'importance du projet, un phasage est proposé : à l'issue de la viabilisation de la phase 1, la phase 2 pourra être engagée en respectant le principe de continuité avec l'existant.

Son développement s'appuie sur un projet ambitieux qui regroupe plusieurs types d'activité (logistique, PME-PMI) et prévoit le développement de lignes structurantes de transport collectif vers les deux pôles urbains du territoire.

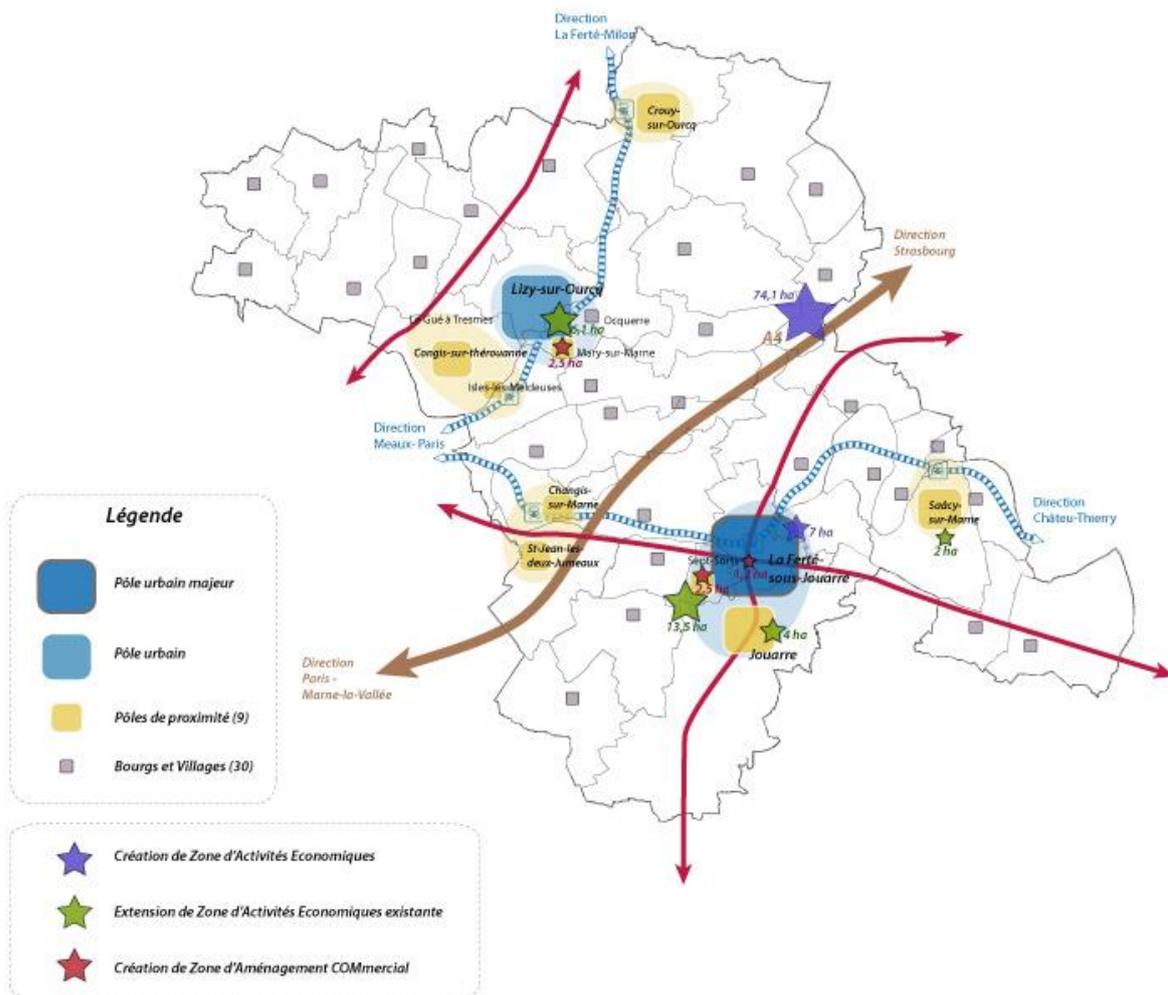
Actuellement, le projet des Effaneaux ne porte que sur 57 hectares. Cependant, dans un souci d'optimisation de l'opération, une extension d'environ 17 hectares est nécessaire. Cela est rendu possible par le principe de mutualisation autorisé par le SDRIF.

L'extension est envisagée dans la continuité de l'existant, cependant sa délimitation n'est pas encore définie. Des études complémentaires et thématiques seront élaborées afin d'identifier au plus juste le périmètre d'extension définitif. Ces études permettront de proposer des mesures de compensation et/ou de réduction des impacts éventuels de l'extension.

→ Un renforcement de l'offre d'accueil sur l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre.

La ZAC existante à Ocquerre est intercommunale. Elle pourra notamment être urbanisée dans le cadre de sa capacité initiale et étendue.

La programmation économique et commerciale



[P49] Le SCoT programme 2,3 hectares supplémentaires sur 20 ans à répartir en fonction des besoins d'évolution d'entreprises existantes.

Les nouveaux besoins en foncier sont déclinés dans les documents d'urbanisme locaux en respectant les orientations de développement et les principes d'aménagement du SCoT.

A l'exception du potentiel d'urbanisation correspondant aux pastilles d'urbanisation préférentielle du SDRIF, le potentiel non cartographié offert par le SCoT à échelle communale peut être mobilisé sous condition de respecter une extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal défini en date d'approbation du SDRIF (augmentée le cas échéant du potentiel de l'ordre de 5 % lié aux secteurs de développement à proximité des gares) sur la période du 27/12/2013 à 2030.

Pour les communes ayant pris part à la mutualisation de ce potentiel pour la réalisation du projet ZAE Effeneaux ou de ZAE à Ocquerre, l'extension maximale à respecter sur la période du 27/12/2013 à 2030 sera celle des 5 % diminués (augmentés pour les communes accueillant ces projets) des capacités mutualisées par la commune.

[R43] Les Elus souhaite réduire la fracture numérique sur leur territoire, notamment à l'échelle du SCoT.

Le développement du très haut débit est priorisé vers les zones d'activités du territoire.

La montée en débit est à rechercher pour les particuliers.

[R44] Le développement des zones d'activités peut également être conditionné à :

- la desserte du site en transports collectifs ;
- la présence de services (services aux entreprises, aux salariés...) ;
- la maîtrise foncière.

3.4 – SYNTHÈSE SUR LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCOT INTEGRANT UNE MUTUALISATION DU FONCIER

▪ Espaces urbanisables du SDRIF 2013 mutualisés dans le cadre du SCoT

[P50] Le SDRIF, dans le cas de SCoT, autorise la mutualisation du potentiel d'urbanisation :

La mutualisation du potentiel d'urbanisation est autorisée par le SDRIF dans un cas : « **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune. En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.** »

A noter que seuls les potentiels d'urbanisation liés aux « pôles de centralité à renforcer » et aux « extensions modérées des bourgs, des villages et des hameaux » sont mutualisables.

Par ailleurs, la règle de continuité par rapport aux espaces déjà urbanisés doit être respectée.

Aussi, après délibération de l'ensemble des conseils municipaux (de communes sur lesquelles un potentiel de mutualisation a été identifié), les communes indiquées ci-dessous s'engagent à mutualiser une partie de leur potentiel d'urbanisation :

Nom de la commune	Mutualisation pour la ZAE Effaneaux	Mutualisation pour la ZAE d'Ocquerre
La Ferté-sous-Jouarre	8,5 ha	
Lizy-sur-Ourcq		3,0 ha
Congis-sur-Thérouanne		0,2 ha
Crouy-sur-Ourcq	2,3 ha	
Mary-sur-Marne		0,8 ha
Sept-Sorts	2,0 ha	
Citry	1,0 ha	
Coulombs-en-Valois		1,2 ha
Jaignes	0,4 ha	
May-en-Multien	0,5 ha	
Saâcy-sur-Marne	1,2 ha	
Signy-Signets	0,8 ha	
Vendrest	0,2 ha	
TOTAL MUTUALISATION	16,9 ha	5,2 ha
Dhuisy	0,2 ha	
Ocquerre		0,9 ha
ZAE OCQUERRE		6,1 ha
ZAE EFFANEUX (phase 2)	17,1 ha	
ZAE EFFANEUX (phase 1)	57,0 ha	

ce qui permet d'atteindre un potentiel de développement d'au moins 74,1 hectares pour la ZAE des Effaneaux et 6,1 hectares pour la ZAE d'Ocquerre.

IV -

Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire

I- Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire

II- Veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l'identité paysagère et des spécificités locales, garant d'une attractivité touristique



Remarque préliminaire :

De manière générale, le SCoT établit et cartographie dans son volet environnement des principes d'orientations qui sont ensuite à affiner et à préciser par les documents d'urbanisme locaux à leur échelle.

Le SCoT précise les modalités de mise en œuvre de ces orientations à l'échelle locale, et encadre les marges de manœuvre qu'il laisse.

Ce principe permet aux documents d'urbanisme locaux de disposer d'une souplesse dans la traduction des orientations et recommandations du SCoT, et ainsi de les adapter aux spécificités de leurs territoires et de leurs projets.

4.1 - PRESERVER LES RICHESSES ECOLOGIQUES EN ASSURANT LE MAINTIEN ET LA RESTAURATION DES TRAMES VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Rappel du PADD :

Le territoire abrite de nombreux espaces naturels, reconnus ou « ordinaires » qui participent pleinement à la qualité environnementale et paysagère du territoire.

Afin de lutter contre la fragmentation des milieux naturels et dans un objectif de maintien et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager, les élus ont souhaité mettre l'accent sur la réduction de l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels au profit d'un développement raisonné et maîtrisé du territoire.

▪ Identifier les composants de la trame écologique du territoire

La trame verte et bleue est constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques qui permettent le déplacement des espèces entre les réservoirs. En identifiant le réseau écologique du territoire, la Trame verte et bleue a pour objectif de favoriser le maintien de la biodiversité.

[P51] Les communes devront identifier au sein de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en se basant sur la cartographie présentée ci-dessous et en l'affinant à l'échelle du territoire.

Cette trame est notamment constituée des éléments suivants :

- Les espaces naturels reconnus au titre de Natura 2000, d'un classement en Espace naturel sensible ou de Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I.
- Les massifs boisés et autres boisements épars présentant un intérêt écologique sur le territoire.
- Les couloirs hydrographiques (cours d'eau et leur ripisylve)
- Les zones humides identifiées sur le territoire (enveloppes d'alerte de la DRIEE et les secteurs à enjeux humides identifiées par le SAGE des deux Morin).
- Les espaces verts majeurs présents au sein des zones urbaines (parcs, jardins familiaux...)

Les éléments de la trame verte et bleue devront faire l'objet d'un classement spécifique dans les documents d'urbanisme qui :

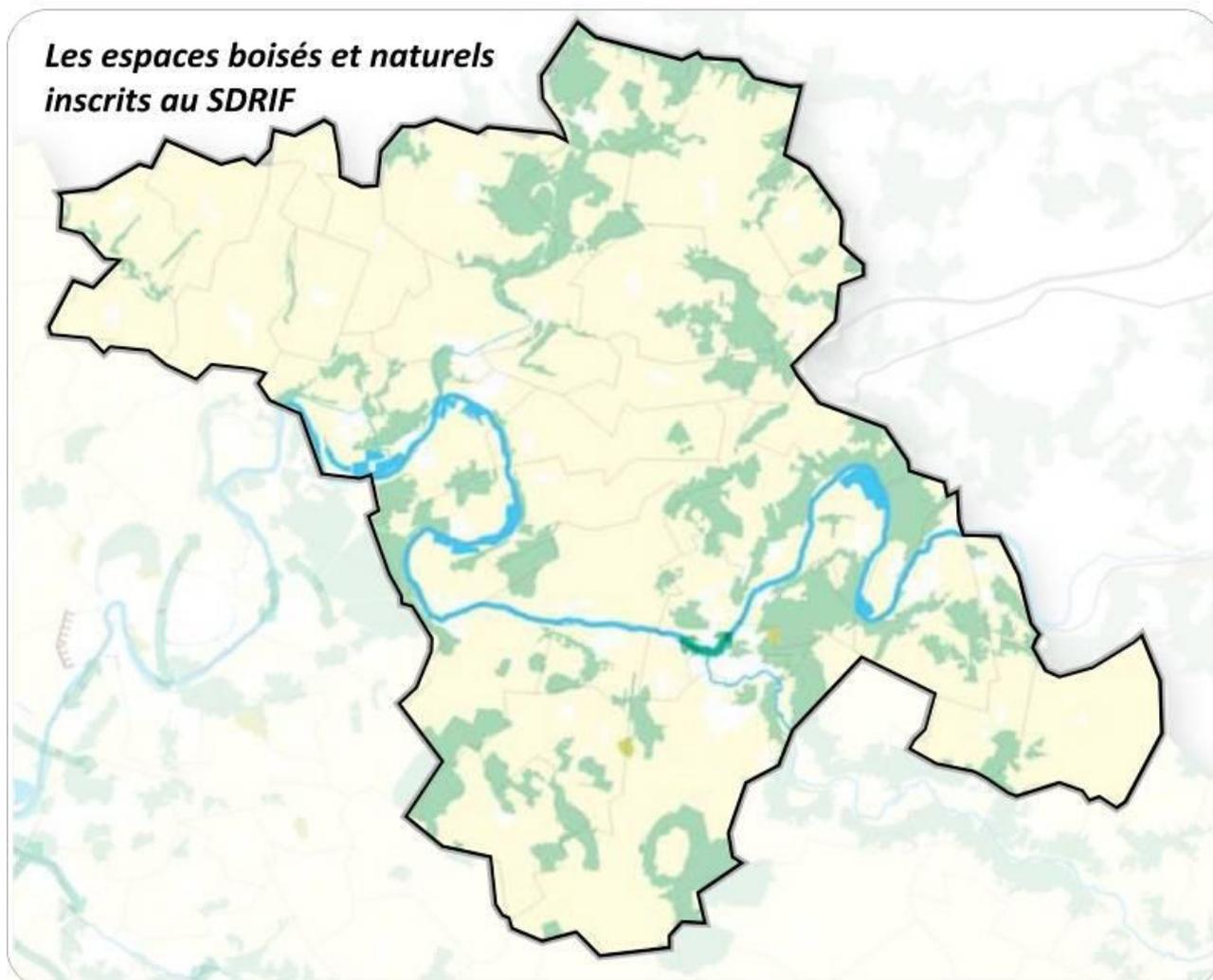
- Garantisse leur maintien ;
- Assure la pérennité de leur fonctionnalité écologique à l'échelle du territoire communal et extra-communal ;
- Limite leur constructibilité (prise en compte de l'urbanisation existante, des constructions nécessaires à l'agriculture, à l'exploitation des ressources naturelles, aux équipements d'intérêts publics).

L'identification des éléments constitutifs de la trame peut se traduire par un classement en zone agricole ou naturelle (ou en sous-secteur spécifique) en fonction des usages respectifs de ces espaces.

▪ Protéger les réservoirs de biodiversité

Sur le territoire du SCoT Marne-Ourcq, les réservoirs de biodiversité correspondent majoritairement aux espaces naturels identifiés au titre de Natura 2000, des Espaces naturels sensibles et de certaines Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I.

A ces espaces, bénéficiant d'une reconnaissance locale, nationale ou supranationale, viennent s'ajouter des espaces boisés et naturels identifiés au SDRIF.



[P52] Les collectivités compétentes s'engagent à identifier les réservoirs de biodiversité présents sur leur territoire et à mettre en œuvre des mesures de protection adaptées à ces milieux, en prenant en compte les éventuelles activités présentes sur ces sites.

Si l'inconstructibilité de ces espaces apparaît comme la mesure la plus adaptée, elle peut toutefois être nuancée en fonction du contexte urbain et économique local et des besoins liés à la gestion des ressources naturelles (agriculture, sylviculture, extraction de matériaux...).

Les collectivités s'engagent également à préserver les espaces boisés et naturels identifiés sur la carte de destination générale du SDRIF, mais également à identifier les espaces naturels et boisés à protéger dans leur document d'urbanisme. Certains aménagements et installations peuvent toutefois y être autorisés à condition de justifier de leur infaisabilité en d'autres secteurs et de mettre en place des mesures compensatoires adaptées (infrastructures de transport, carrières, autres projets à titre exceptionnel).

En dehors des sites urbains constitués, et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole ou des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, aucune urbanisation nouvelle ne peut être implantée à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

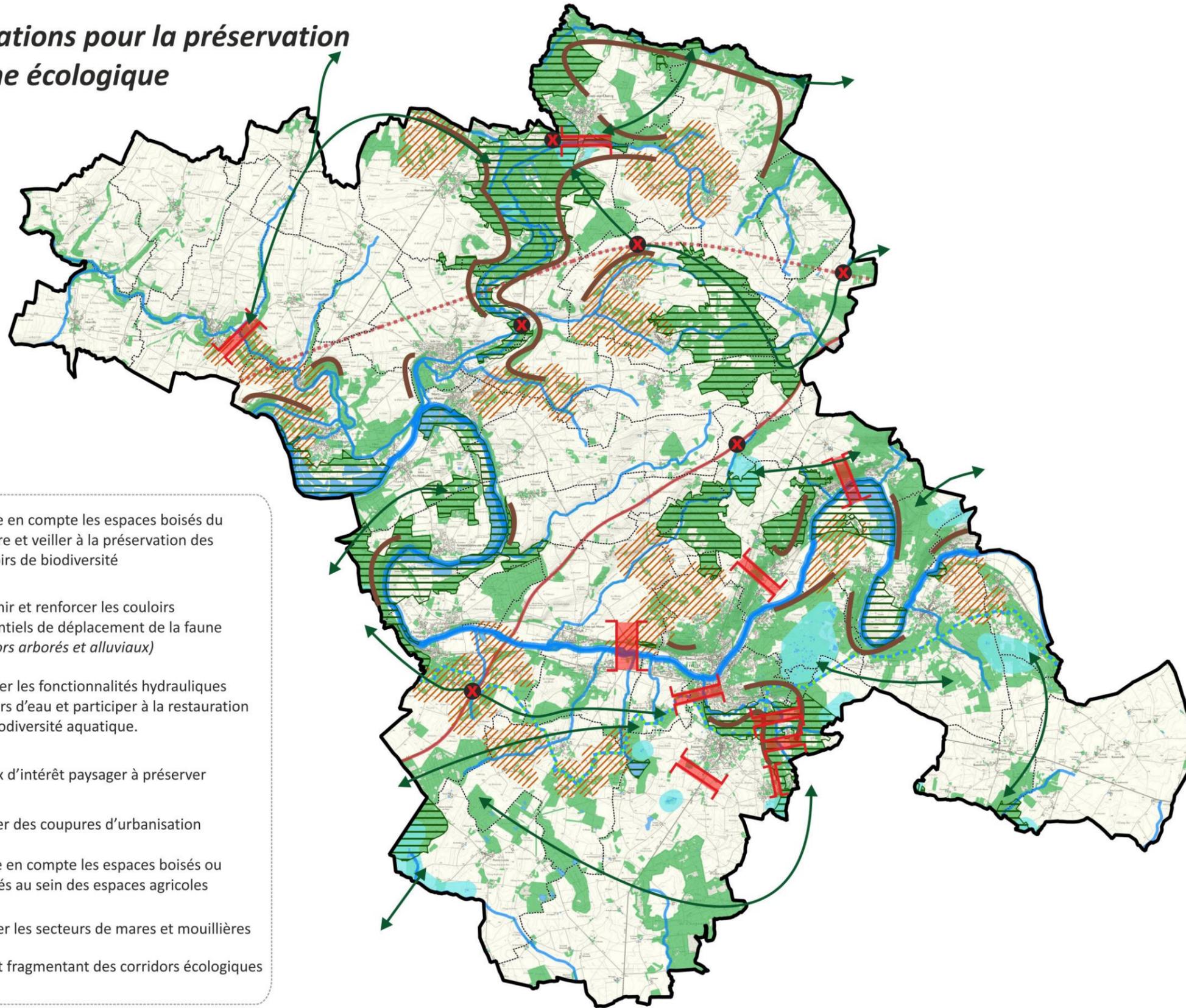
[R45] Il est fortement recommandé de classer ces espaces en zone naturelle inconstructible, en Espaces Boisés Classés lorsque le maintien de l'état arboré est nécessaire ou en les identifiant au titre du code de l'urbanisme comme éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.

Au sein des massifs forestiers, la mise en place de Plan simple de gestion (PSG) et/ou de Plan de développement de massif (PDM) est fortement recommandée pour favoriser l'exploitation et la mobilisation de la ressource forestière locale.

Les orientations pour la préservation de la trame écologique

N
↑

-  Prendre en compte les espaces boisés du territoire et veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité
-  Maintenir et renforcer les couloirs préférentiels de déplacement de la faune (Corridors arborés et alluviaux)
-  Préserver les fonctionnalités hydrauliques des cours d'eau et participer à la restauration de la biodiversité aquatique.
-  Coteaux d'intérêt paysager à préserver
-  Instaurer des coupures d'urbanisation
-  Prendre en compte les espaces boisés ou enherbés au sein des espaces agricoles
-  Identifier les secteurs de mares et mouillères
-  Élément fragmentant des corridors écologiques arborés



Rappel : Au regard de l'échelle cartographique et des imprécisions qu'elle engendre, le détail des modalités d'identification et de préservation des espaces naturels (en particulier des espaces boisés) devra être évalué à l'échelle locale, en fonction de l'occupation actuelle des sols.

Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire

[P53] Les abords des cours d'eau doivent être préservés de l'urbanisation afin de garantir le libre écoulement des eaux et de restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau.

Les communes doivent afficher sur leur document d'urbanisme une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Conformément au SDRIF, si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée pour assurer des fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale...), la continuité de la trame bleue et de la trame verte et l'accessibilité du public au cours d'eau doivent être respectées.

La problématique des continuités écologiques dans les zones à urbaniser devra être prise en compte dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des documents d'urbanisme. Cette prise en compte peut se traduire par l'identification d'éléments existants sur la zone à préserver, la réservation de terrains pour la création de corridors écologiques, des orientations en matière de localisation et de type de plantations à effectuer...).

Dans le cas où des travaux ou aménagements autorisés remettent en cause une continuité écologique, le porteur de projet devra mettre en œuvre des mesures compensatoires permettant de limiter voire supprimer les impacts négatifs générés sur les milieux et les espèces concernées.

[P54] Le SCOT rappelle que les pratiques et usages des espaces intégrés à la Trame verte et bleue doivent prendre en compte les logiques de préservation des milieux naturels dans la mise en œuvre de leurs activités (activités agricoles, sylvicoles, travaux d'entretien des cours d'eau...).

[R46] Les haies implantées dans les milieux agricoles ouverts, les boisements isolés (bosquets, massifs inférieurs à 1 hectare, ...), les alignements d'arbres présents en zone urbaine ou rurale ainsi que les ripisylves, seront identifiés dans les documents d'urbanisme.

Lors de la réalisation de projets d'aménagements urbains ou d'infrastructures, le SCOT préconise fortement de prendre en compte les besoins de déplacements des espèces afin d'éviter la création d'obstacles linéaires (clôtures,...) ou ponctuels.

Afin de développer les connexions entre les milieux et en particulier entre les espaces urbains et ruraux, le développement des liaisons douces (voies piétonnes, voies vertes...) et des itinéraires de promenade et de randonnée est vivement conseillé.

Le SCOT encourage la mise en œuvre de travaux de restauration des cours d'eau et d'entretien des berges qui participent à la reconquête de la biodiversité des milieux aquatiques et humides et au rétablissement de la continuité écologique.

L'utilisation d'essences locales pour les plantations d'arbres et arbustes est fortement recommandée afin d'éviter l'implantation d'espèces exotiques voire invasives.

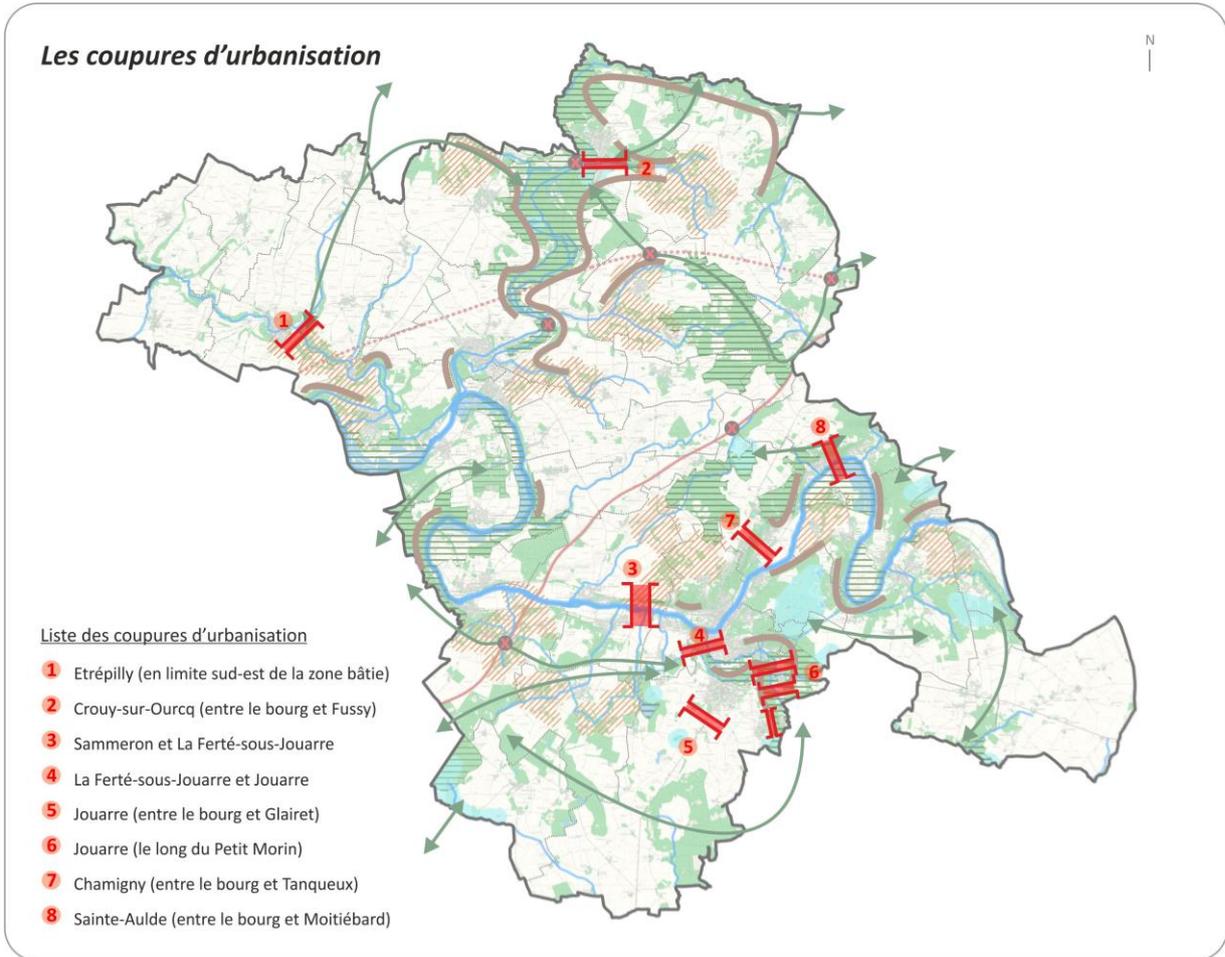
▪ Maintenir des coupures d'urbanisation

[P55] La préservation des continuités écologiques se traduit également par le maintien d'espaces ouverts entre les zones urbanisées ou entre les espaces naturels qui jouent un rôle de relais pour les espèces faunistiques.

Les communes concernées par les coupures identifiées sur la carte devront les reporter sur leur document d'urbanisme en les ayant au préalable adaptées au contexte local (topographie, constructions existantes...) et les classer en zone inconstructible.

Afin d'éviter le blocage définitif de ces espaces et au regard de la faible disponibilité de terrains constructibles en particulier au sein de la vallée de la Marne, les communes pourront y autoriser l'implantation d'équipements publics légers liés aux loisirs de type terrain de sports avec vestiaires, aires de jeux, etc.

Ces équipements sont autorisés dans la mesure où l'imperméabilisation des sols reste limitée et où les clôtures, si elles sont indispensables, sont perméables au passage de la petite faune.



4.2 - VEILLER AU RESPECT ET AU MAINTIEN DES ELEMENTS STRUCTURANTS DE L'IDENTITE PAYSAGERE ET DES SPECIFICITES LOCALES, GARANT D'UNE ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

Rappel du PADD :

Le PADD affiche une volonté de préservation et de mise en valeur de la qualité paysagère et du cadre de vie du territoire qui s'effectue principalement par le biais de :

- La préservation des caractéristiques propres à chaque unité paysagère
- La mise en valeur du patrimoine bâti (vernaculaire, culturel, populaire...)
- Le respect de l'armature urbaine (morphologie distincte des villes et des villages en fonction de leur localisation géographique)

■ **Un territoire agricole préservé**

Avec près de 70% de son territoire occupé par des terres agricoles, le SCoT Marne-Ourcq bénéficie d'un patrimoine agricole varié et de qualité qu'il se doit de préserver pour des raisons économiques, paysagères et environnementales.

En dehors des orientations portant sur la densification des zones urbaines et la réduction des zones d'extensions, présentées dans ce document et qui participent pleinement au maintien de la ressource, les espaces agricoles bénéficient également d'orientations qui lui sont propres.

[P56] Afin de préserver les terres agricoles et d'éviter tout phénomène de mitage, les constructions à usage d'habitation sont interdites en zone agricole en dehors de celles strictement nécessaires à l'activité. En dehors des zones bâties (qui correspondent aux zones urbaines des documents d'urbanisme) ces constructions sont limitées à une habitation par siège d'exploitation.

Cette prescription a pour objectif d'éviter la prolifération de constructions à usage d'habitation au sein des zones agricoles et qui par changement de propriété deviennent des constructions isolées sans liens avec l'activité et qui nécessitent le plus souvent une modification des règles locales d'urbanisme pour prendre en compte les possibilités d'extension, les accès aux réseaux, etc.

Dans un objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, et plus particulièrement du patrimoine architectural local lié à l'activité agricole, le changement de destination des anciens corps de ferme est encouragé.

Toutefois, le mode d'occupation envisagé doit être en adéquation avec les capacités des réseaux existants : réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement, d'électricité, les infrastructures routières ainsi que la proximité des transports en commun. Cette adéquation sera particulièrement recherchée et nécessaire dans le cas d'une requalification à vocation d'habitat.

■ **Une urbanisation limitée des coteaux**

Le territoire du SCoT présente une topographie marquée par le passage de la Marne et par deux sites de confluence important avec le Petit Morin et l'Ourcq.

Les coteaux, plus ou moins pentus, qui longent les méandres de ces cours d'eau subissent des pressions face à l'urbanisation et à la raréfaction des terrains libres de toute contrainte dans les vallées.

Le maintien de ces coteaux dans leur état boisé actuel répond aux objectifs de réduction des risques (glissement de terrain, coulées de boues, inondation par ruissellement...), de préservation des paysages et de l'amélioration de la fonctionnalité écologique des habitats et des espèces inféodés aux écosystèmes de vallées.

[P57] L'urbanisation des coteaux non bâtis présentant un intérêt paysager ne sera possible que lorsque les autres secteurs de la commune ne permettent pas de répondre aux nécessités d'implantation de logements ou d'activités. Elle s'effectuera dans le respect de la qualité paysagère du site, tout comme l'extension de l'urbanisation des mêmes coteaux lorsqu'ils sont déjà partiellement bâtis.

[R47] Dans les communes abritant des coteaux non urbanisés, le maintien du caractère boisé de ces derniers est à privilégier.

Dans le cas où une urbanisation des secteurs de coteaux s'avère indispensable au développement communal et au maintien de ses équipements et services, cette dernière peut être conditionnée à la mise en place d'une gestion naturelle des eaux pluviales afin de limiter les risques de ruissellement.

Il est également fortement recommandé de réglementer l'emprise au sol des constructions dans ces secteurs pour limiter l'imperméabilisation des sols. Cette emprise peut être comprise entre 10 et 15% de la superficie des terrains.

▪ Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager du territoire

Le territoire du SCoT dispose d'un patrimoine architectural, culturel et historique varié, qu'il soit reconnu ou non par un classement ou une inscription aux titres des Monuments historiques.

La mise en valeur de ce patrimoine revêt des enjeux en termes de protection de la qualité de vie, de la sauvegarde de témoignages de l'histoire locale, mais aussi en termes de développement économique et touristique.

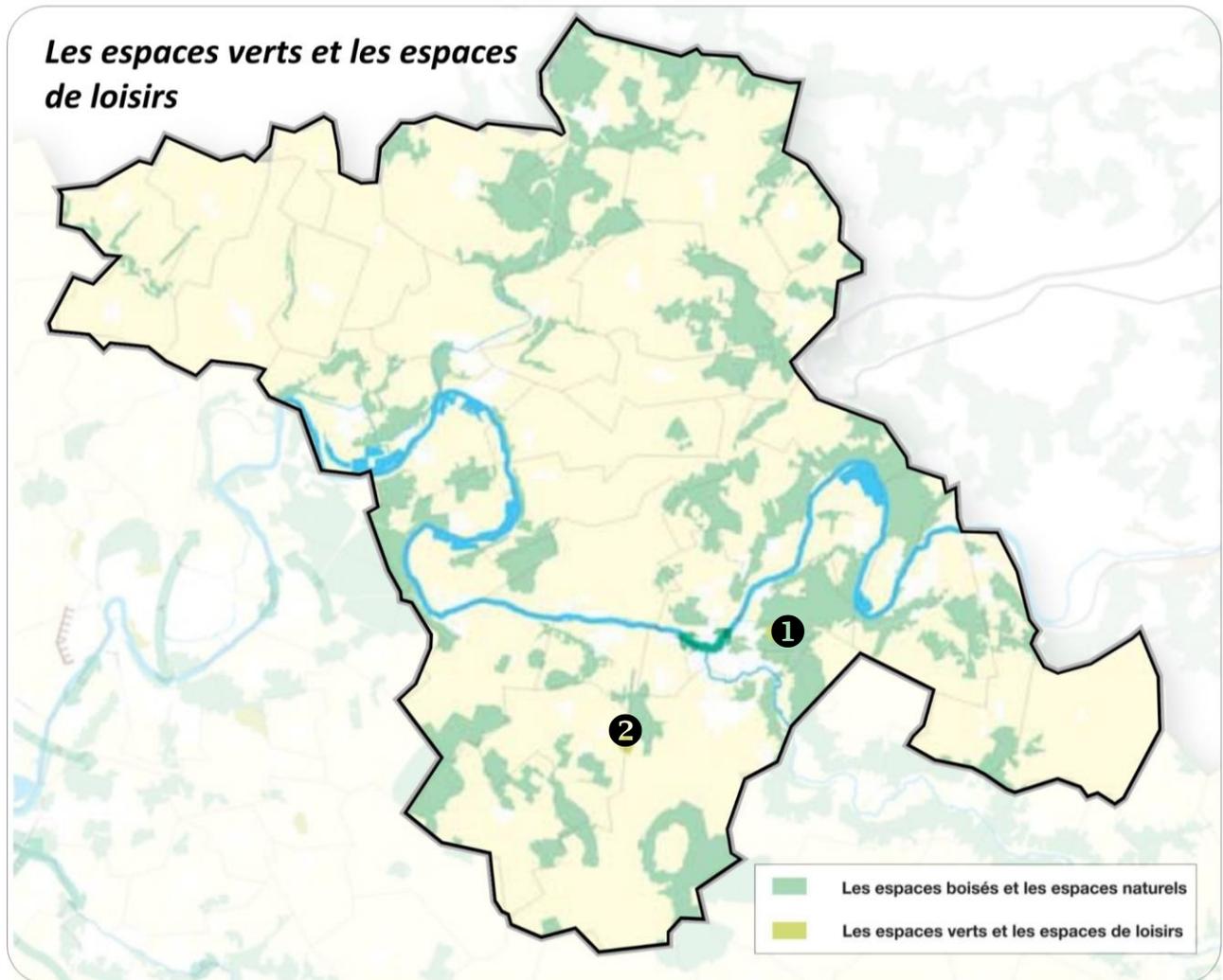
[P58] Les communes identifient les éléments de patrimoine architectural et paysager à préserver dans la perspective d'une réhabilitation ou d'une mise en valeur du patrimoine local.

[P59] Les porteurs de projets veillent à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités (agricoles, artisanat...) par une limitation de la hauteur des bâtiments, l'utilisation de teintes sobres et la réalisation d'un accompagnement paysager.

▪ Préserver les espaces verts identifiés au SDRIF 2013

Le territoire compte deux espaces verts et de loisirs localisés sur la carte du SDRIF 2013 :

- ① Le domaine du château des Bondons à La Ferté-sous-Jouarre.
- ② Le parc du château de Perreuse à Jouarre.



[P60] Le SCoT s'appuie sur les orientations du SDRIF 2013 pour préserver et valoriser les sites classés en espaces verts et en espaces de loisirs.

« Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF. »

V -

Gérer durablement les ressources

I- Protéger durablement la ressource en eau

II- Encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergies

III – Concilier l'exploitation des ressources naturelles avec la mise en valeur du territoire

IV – Maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé



5.1 – PROTÉGER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

Rappel des objectifs du PADD :

Le territoire du SCoT, bénéficie d'une ressource en eau en quantité suffisante qu'il convient toutefois de préserver et d'en améliorer l'état chimique et biologique. Afin d'être compatible avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le PADD affiche des objectifs de pérennisation de la ressource et des actions visant la réduction des pollutions et l'amélioration de la qualité physicochimique des cours d'eau et des nappes souterraines.

▪ Garantir un approvisionnement en eau de qualité

[P61] Les collectivités locales s'engagent à mettre en œuvre, par le biais de leur document d'urbanisme ou de leurs actions de politique générale, les périmètres de protection autour des captages d'eau potable afin de réglementer les activités qui s'y pratiquent et de prévenir des risques de pollutions diffuses ou ponctuelles qui peuvent affecter ces captages. Pour ce faire, les communes se référeront aux règles d'usages des sols fixées dans les arrêtés préfectoraux en fonction des trois niveaux de protection.

Les communes et leur groupement, compris dans un périmètre de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) devront promouvoir les actions inscrites dans le schéma et participer à leur mise en œuvre dans la mesure de leurs compétences respectives.

Les collectivités locales s'engagent à veiller à la mise en conformité de leurs unités de traitements en particulier vis à vis des rejets dans le milieu naturel.

Lors de l'élaboration, de la révision ou d'une modification d'un document d'urbanisme, visant à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation (habitat, économie, équipements publics...) la collectivité locale compétente en la matière devra s'assurer :

- de la disponibilité de la ressource en eau au regard de la capacité et du type d'activités autorisées (plus ou moins consommatrice en eau potable).
- de l'adéquation des capacités d'assainissement en prévision des apports supplémentaires engendrés par les possibilités d'accueil affichés dans le document d'urbanisme.

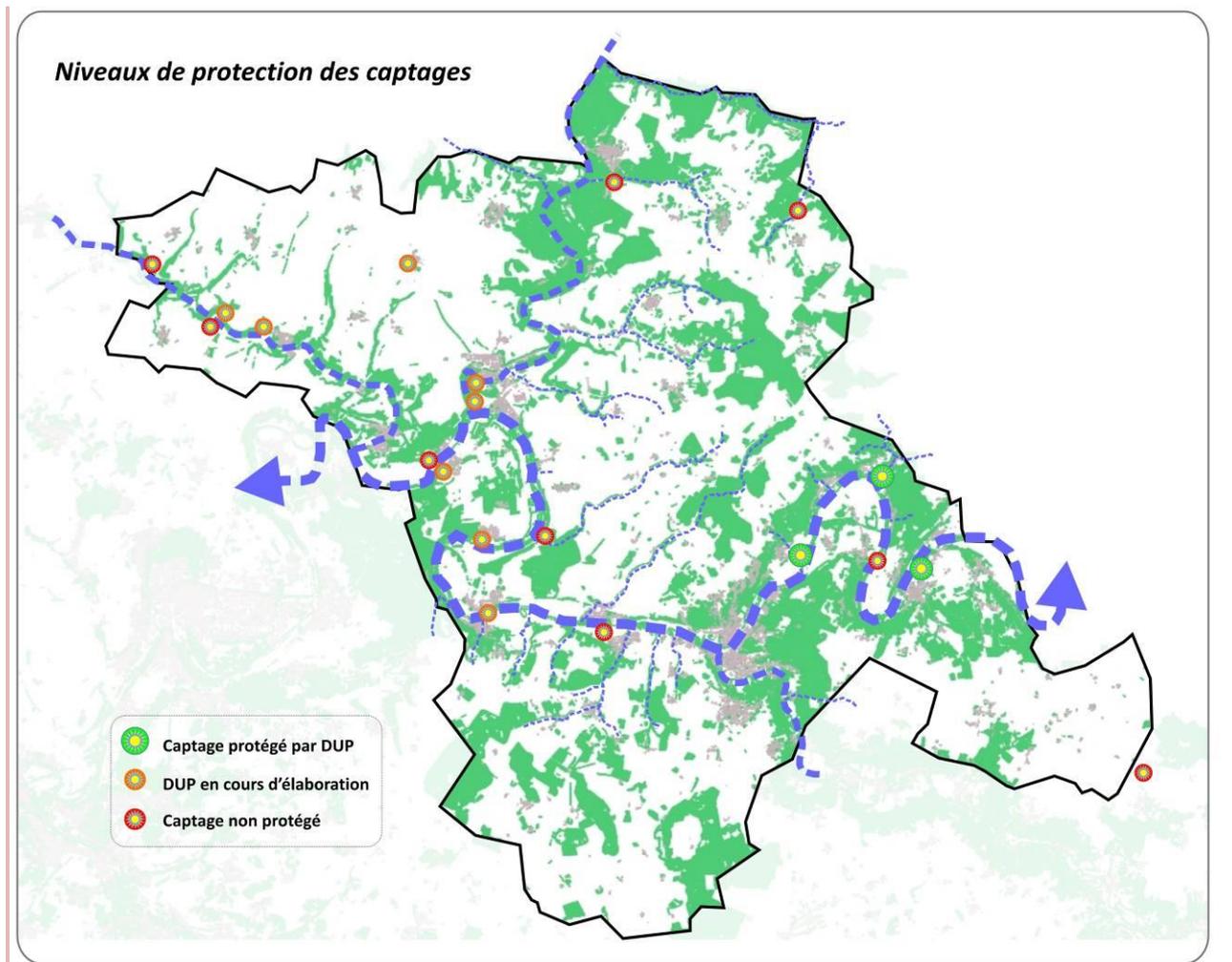
Afin d'éviter les risques de pollution ponctuelles, les deux communautés de communes s'engagent à veiller au respect de la réglementation pour le traitement et le rejet des eaux issues des activités économiques.

[P62] Autour des captages où aucune aire d'alimentation de captage n'a été délimitée, les collectivités concernées délimiteront cette aire d'alimentation et mettront en œuvre un programme d'action en concertation avec les acteurs et partenaires locaux.

[R48] Tout projet pourra être refusé en cas d'insuffisance de la ressource en eau pour alimenter les constructions futures.

L'urbanisation et les nouvelles infrastructures linéaires sont à éviter à l'intérieur des zones les plus vulnérables des aires d'alimentation de captage.

L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou d'activités à risques est à proscrire dans les périmètres rapprochés de protection et les zones les plus vulnérables des aires d'alimentation de captage.



■ Préserver les milieux aquatiques et les zones humides

[P63] La préservation des milieux aquatiques et humides revêtant un caractère international, le SCoT Marne-Ourcq ne peut que s'inscrire dans cette démarche et participer à la réalisation des objectifs en matière de reconquête des zones humides affichées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie et dans le SAGE des Deux Morin. A noter qu'un traitement différencié et adapté sera réalisé entre les communes appartenant ou pas au SAGE des Deux Morin.

Afin de préserver ces espaces, les cours d'eau et leurs abords immédiats, les fonds de vallées et les zones humides avérées seront protégés dans les documents d'urbanisme.

Une cartographie des zones humides (notamment celles identifiées en classe 3), lorsqu'elles sont identifiées dans les bases de données de la DRIEE de 2015, devra être affinée lors de la déclinaison du SCoT dans la planification locale.

Les prescriptions du SAGE des Deux Morin, concernant les zones humides, devront être respectées.

En cas de projet impactant une zone humide (déterminée selon les critères inscrits dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en 2009), le porteur de projet devra se conformer à la réglementation applicable en cas d'atteinte à une zone humide à savoir la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser » (cf. Disposition D6.83. du SDAGE du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et l'article 5 du règlement du SAGE des Deux Morin).

En cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en place parmi lesquelles l'amélioration et la pérennisation de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel.

**Prise en compte des zones humides
sur le territoire du SCoT Marne-Ourcq**

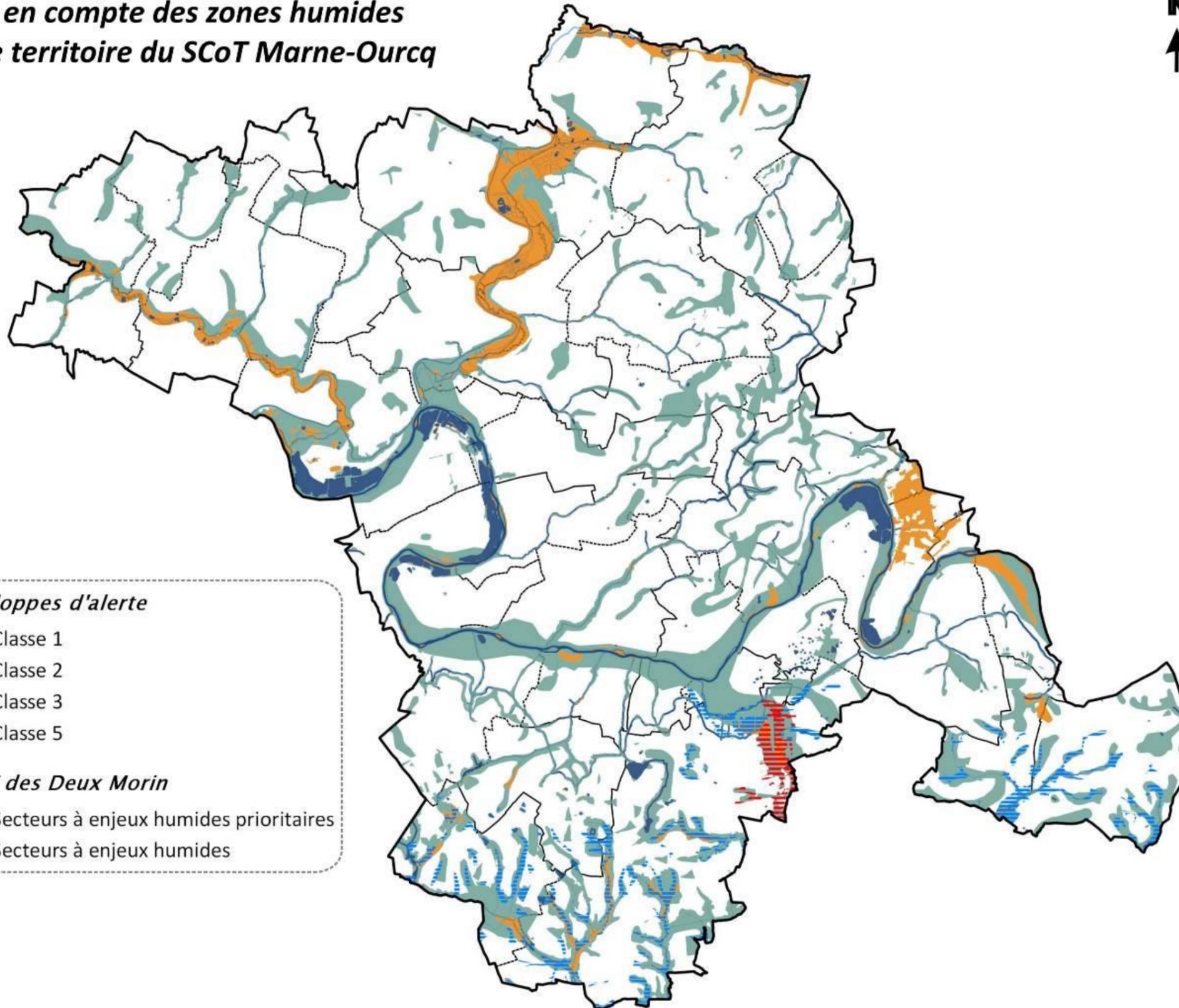


Enveloppes d'alerte

-  Classe 1
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 5

SAGE des Deux Morin

-  Secteurs à enjeux humides prioritaires
-  Secteurs à enjeux humides



[R49] Avec pour objectif le maintien des modes d'alimentation des zones humides, le SCOT recommande d'éviter le busage des rus ou écoulements (y compris temporaires) lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

Le maintien des bandes enherbées le long des cours d'eau (en l'absence de boisements rivulaires) est particulièrement recommandé pour conserver des zones tampons entre les zones urbanisées ou cultivées et les cours d'eau. Le maintien ou la création d'espaces tampons sont également préconisés dans les secteurs de pente pour limiter les risques de ruissellement.

5.2 - ENCOURAGER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE ET INCITER AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIES.

Rappel des objectifs du PADD

Les ressources naturelles présentes sur le territoire du SCoT étant pour la plupart fossiles, les élus souhaitent développer des pratiques favorables aux réductions des consommations énergétiques et à l'utilisation des énergies renouvelables afin d'entamer la transition énergétique sur le territoire.

[P64] Le SCoT Marne-Ourcq s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques et souhaite être un levier pour le développement de la production d'énergie renouvelable sur son territoire en adéquation avec les objectifs de développement économique orienté sur l'éco-construction.

Le développement du grand éolien est conditionné à la réalisation préalable d'un plan d'ensemble à l'échelle du territoire afin de privilégier le regroupement des dispositifs et d'éviter le mitage du territoire par la dispersion des implantations en exerçant la plus grande vigilance quant aux nuisances potentielles multiples et notamment en terme de valeur foncière des biens susceptibles d'être riverains de parcs éoliens, et ce, en veillant à une distance suffisante d'éloignement des dites habitations.

Cette mesure permet également de renforcer l'efficacité énergétique d'un parc éolien (en augmentant le nombre de dispositifs) et de réduire les coûts d'exploitation en évitant la création de plusieurs postes de transformation et en réduisant le linéaire des réseaux de raccordement.

En dehors des secteurs à forte valeur patrimoniale et paysagère (centres anciens, secteurs autour d'un bâtiment classé ou inscrit...), les collectivités locales ne pourront pas instaurer des règles interdisant la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable ni l'utilisation « d'éco-matériaux » dans le règlement de leur document d'urbanisme. Ces interdictions s'appliquent uniquement aux dispositifs de production d'énergie renouvelable mis en place par des particuliers.

Les collectivités locales s'engagent à renforcer l'information des propriétaires sur les dispositifs d'aides à la rénovation et la réhabilitation des logements en matière énergétique (réduction des consommations énergétiques, utilisation « d'éco-matériaux », production d'énergies renouvelables) de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme « Habiter Mieux », etc.

[R50] Les collectivités locales et les porteurs de projets, veilleront à mettre en œuvre les principes de l'éco-construction (dans les matériaux, les modes de chauffage, l'orientation et la typologie des constructions,...) lors de la réalisation d'opérations communales ou privées à caractère résidentiel ou économique.

[R51] Il est fortement recommandé aux collectivités d'avoir recours à l'utilisation d'énergies renouvelables (production, consommation) lors de la réalisation d'opérations d'aménagement publics (logements, activités...), en particulier par le biais de la géothermie, de la méthanisation ou de l'énergie solaire, en fonction des retours d'expériences locaux.

La mise en œuvre de réseaux de chaleur cohérents doit être recherché.

5.3 - CONCILIER L'EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES AVEC LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

Rappel des objectifs du PADD

Riche des nombreuses ressources naturelles dont il dispose, le territoire du SCoT Marne-Ourcq souhaite prendre les mesures favorables à leur préservation tout en permettant leur exploitation dans le respect de la réglementation en vigueur, de l'environnement et de la santé publique.

[P65] Concernant l'exploitation des alluvions, sables et graviers :

Les réaménagements post-exploitation des sites de carrières à vocation de loisirs nautiques motorisés à proximité immédiate du site Natura 2000 des Boucles de la Marne sont interdits afin de ne pas dégrader les habitats et perturber les espèces avifaunistiques.

Les schémas de réaménagement post-exploitation, des carrières situées au sein de la vallée de la Marne, devront intégrer les plans d'eau existants situés à proximité immédiate afin d'optimiser l'intégration paysagère et l'intérêt écologique des sites et d'éviter une succession de plans d'eau aux profils identiques (configuration des berges uniforme).

[P66] Les carrières situées sur les secteurs de plateaux, au sein de l'espace agricole, devront, en fin d'exploitation, restituer le site en terres agricoles, afin de limiter la destruction du terroir.

[P67] Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les besoins en matière de gestion et de valorisation de la ressource forestière en évitant des classements incompatibles avec l'exploitation de la ressource (prendre en compte les besoins en matière de circulation des engins, de création d'accès aux parcelles enclavées et de la mise en place d'aires de stockage temporaires).

5.4 - MAITRISER LES RISQUES POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SECURISE

Rappel des objectifs du PADD

Le territoire du SCoT est soumis à des risques naturels et technologiques connus et recensés. Malgré l'application de deux plans de prévention des risques, de nombreuses communes ne disposent pas d'outils réglementaires de référence pour appuyer leur réflexion lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Le PADD affiche des objectifs en matière de communication et de prévention des risques auprès de la population et des porteurs de projets.

[P68] En l'absence de Plan de prévention des risques approuvé, les communes soumises à un risque naturel ou technologique attesté devront exposer dans leur document d'urbanisme les dispositions prises au regard du risque en question (zonage spécifique, dispositions réglementaires...).

Les communes concernées sont les suivantes :

- Les communes concernées par le Plan des surfaces submersibles de la Vallée de la Marne (PSS) ;
- Les communes affectées par un aléa fort au niveau du risque retrait gonflement des argiles ;
- Les communes soumises au risque lié aux cavités souterraines ;
- Les communes concernées par le Plan de prévention des risques technologiques du stockage souterrain de gaz naturel de Germigny-sous-Coulombs (en cours d'élaboration).

Les autorités compétentes s'engagent à ne pas autoriser l'implantation d'activités sources de nuisances importantes à proximité des secteurs résidentiels ou des zones à urbaniser à destination d'habitat définies dans les documents d'urbanisme. Dans le même temps, la création de zones d'extension destinées à l'habitat, ne peut se faire à proximité de zones d'activités susceptibles d'accueillir des établissements « à risques ».

[P69] Les zones d'expansion des crues et les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, carte communale...) et bénéficier de mesures de préservation afin de garantir le fonctionnement hydromorphologique (garantir le bon écoulement des eaux et l'évolution de la structure et des reliefs des cours d'eau) et le fonctionnement écologique de ces espaces.

L'objectif est de réduire la constructibilité (emprise au sol, hauteur, imperméabilisation...) de ces zones et mettre en place des usages adaptés à la présence de secteurs inondables (pratiques agricoles ou forestières, usages récréatifs, équipements sportifs, espaces verts...)

Les nouvelles constructions sont interdites dans les parties non urbanisées des zones inondables, tout au moins dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un ou de P.P.R.I.

[P70] Le SCOT prévoit que les porteurs de projet réalisent des études géotechniques préalables à tout aménagement sur les secteurs affectés par le risque de mouvement de terrains (zone rouge sur les cartographies du rapport de présentation), par des aléas forts retrait-gonflement des argiles et dans les zones concernées par les anciennes carrières.

[R52] Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur les risques de ruissellement et de pollution, le SCoT recommande la réalisation de schémas directeurs et de zonages pluviaux.

[P71] Les collectivités compétentes veillent à la mise en adéquation des capacités de collecte des déchets dans le cadre des projets de développement de l'urbanisation (à caractère résidentiel ou économique) inscrits dans les documents d'urbanisme locaux.

[R53] Les collectivités prennent en compte les besoins en matière de stockage, traitement et valorisation des déchets en identifiant le cas échéant, des emplacements nécessaires au développement de ces équipements structurants, dans le respect de la protection des populations et de l'environnement.

[R54] Les collectivités veillent à la prise en compte des objectifs de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du BTP dans le cadre des chantiers publics.

[P72] Le périmètre du SCoT Marne-Ourcq est traversé par une ligne du réseau de transport d'électricité stratégique d'Île-de-France (de Chambry à Méry-sur-Seine, et qui passe par Saint-Jean les Deux Jumeaux, Signy-Signets et Jouarre). Le couloir de passage de la ligne stratégique ainsi qu'un voisinage compatible avec son bon fonctionnement devront être pérennisés.

Annexes

Annexe I : Localisation des centralités commerciales (DAC)

Annexe II : Définitions (enveloppe urbaine existante, dent creuse)



Annexe 1 : localisation des centralités Commerciales (DAC)

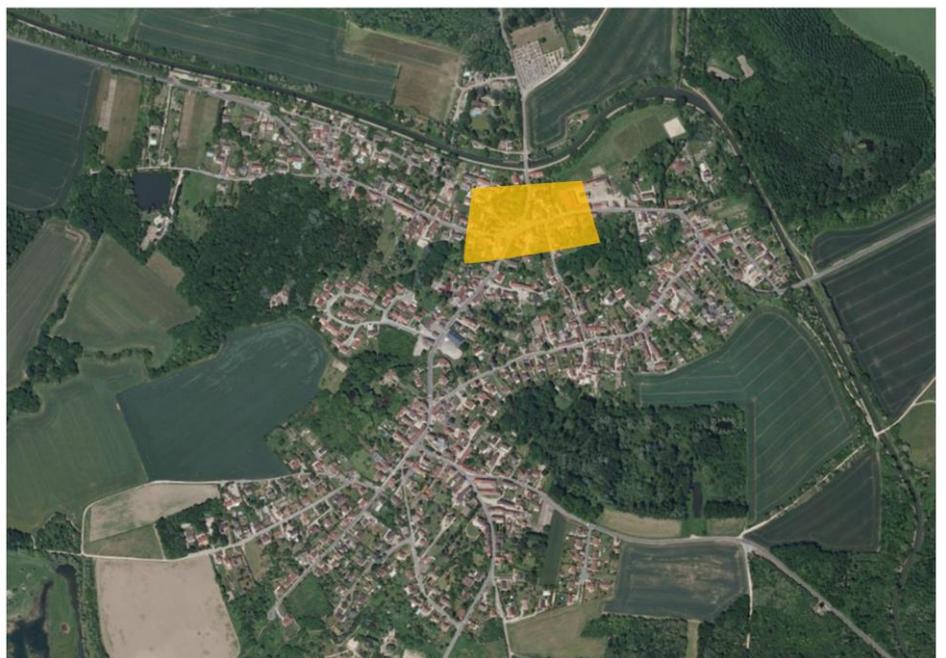
Lizy-sur-Ourcq

 Centralité



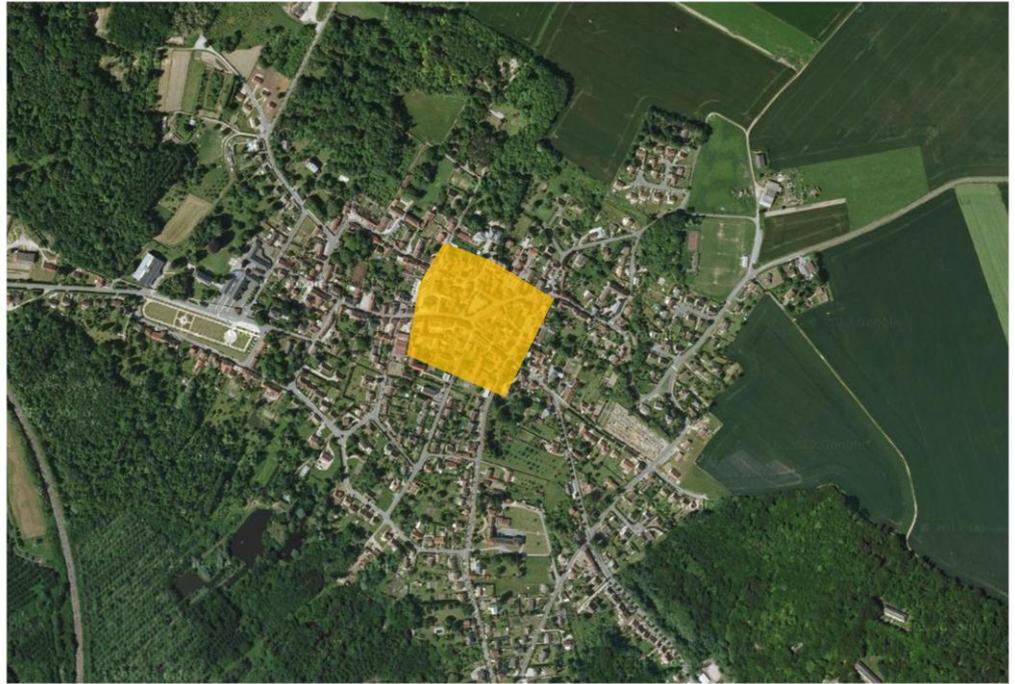
Congis-sur-Thérouanne

 Centralité



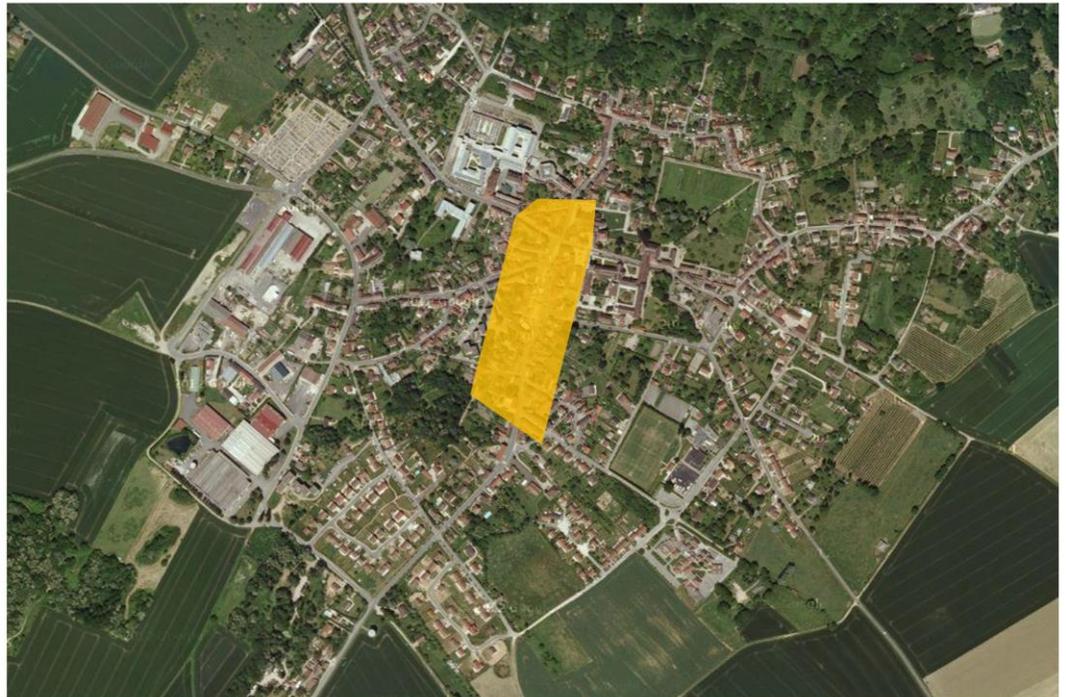
Crouy-sur-Ourcq

 Centralité



Jouarre

 Centralité



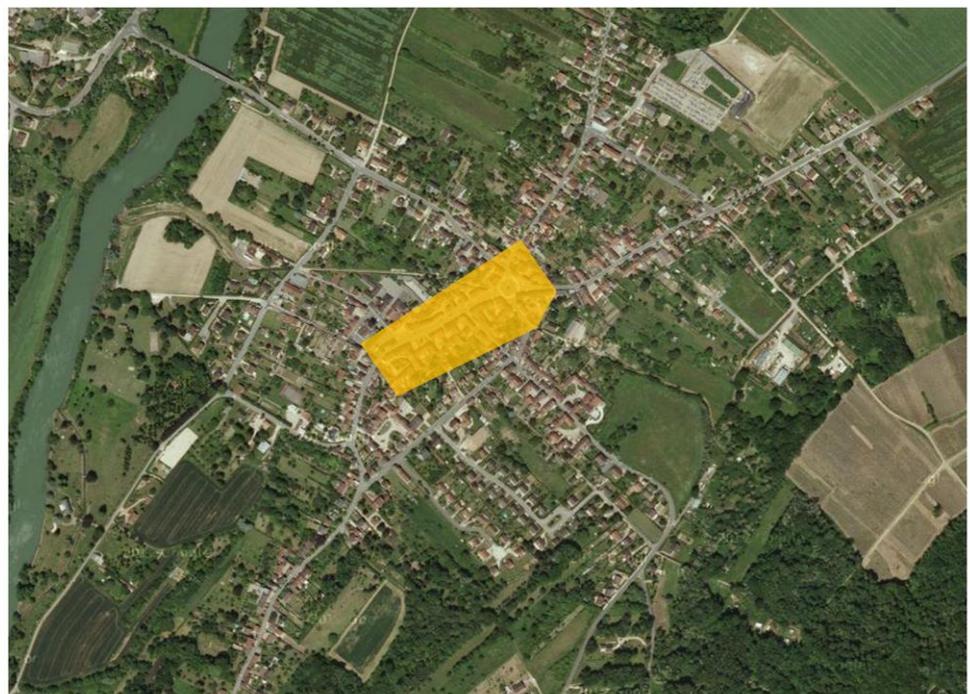
La Ferté-sous-Jouarre

 Centralité



Saâcy-sur-Marne

 Centralité



St-Jean-les-Deux-Jumeaux

 Centralité



Annexe 2 : définitions (enveloppe urbaine existante, dent creuse)

Définitions :

1 - Enveloppe urbaine existante

Les enveloppes urbaines correspondent aux zones urbanisées des communes identifiées au MOS 2012.

Les parties non urbanisées de ces zones sont identifiées comme des « dents creuses ».

2 - Les dents creuses

Ces espaces représentent un potentiel foncier pouvant être le support d'une urbanisation alternative à l'extension urbaine.

Une dent creuse est une unité foncière non bâtie ou partiellement bâtie d'édifices pouvant être réhabilités ou non.

Enfermée dans le tissu urbain existant, elle est bordée de parcelles bâties et se situe à proximité des réseaux divers.

Lorsqu'il s'agit d'un espace vacant, une dent creuse peut être de diverses natures : terrain vague, friche urbaine, cœur d'îlot, fond de jardins...

Une dent creuse peut être composée d'une seule parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës. Dans les deux cas, les parcelles peuvent faire l'objet de remaniements fonciers (divisions ou réaménagements de parcelles) afin de permettre des aménagements d'ensemble.

En fonction de leur occupation et de leur nature, l'urbanisation des dents creuses ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, du patrimoine culturel et à la biodiversité.

Illustration :

