

### 3. Document d'Orientation et d'Objectifs

## Approuvé le 25 février 2013

*L.122-1.4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine **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**. Il définit **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**. »*

**Le SCoT Marne, Brosse et Gondoire traduit la volonté de concrétisation sur le territoire d'un équilibre** entre d'une part, la pérennisation des espaces naturels et agricoles dans le respect de leurs différentes fonctions et d'autre part l'urbanisation d'un secteur stratégique, au cœur de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (pour une partie du territoire) dans l'est francilien.

Le **Document d'Orientation et d'Objectifs** donne au territoire les outils pour mettre en œuvre concrètement cette volonté politique affichée dans le PADD.



## SOMMAIRE

<b>I – UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL .....</b>	<b>P.8</b>
<b>&gt; Orientations et objectifs du SCoT :</b>	
1.1. Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines) .....	P.9
1.2. La mise en œuvre d'un véritable projet agricole.....	P.15
1.3. Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité .....	P.18
1.4. Les espaces agricoles et naturels : une opportunité pour la production énergétique verte .....	P.24
<b>II – LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>P.25</b>
<b>&gt; Orientations et objectifs du SCoT :</b>	
2.1. La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire .....	P.26
2.2. La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets .....	P.33
2.3. Les moyens d'un développement économique innovant .....	P.37
2.4. La limitation des pressions de l'urbanisation sur l'environnement .....	P.54
2.5. La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain .....	P.62
<b>III – LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE.....</b>	<b>P.67</b>
<b>&gt; Orientations et objectifs du SCoT :</b>	
3.1. Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs .....	P.69
3.2. Développer l'attractivité des modes actifs .....	P.79
3.3. Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises .....	P.82
<b>IV – LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE .....</b>	<b>P.89</b>
<b>&gt; Orientations et objectifs du SCoT :</b>	
4.1. Le territoire dans la dynamique des grands projets régionaux .....	P.90
4.2. La valorisation culturelle du territoire .....	P.91
4.3. La valorisation touristique d'un poumon vert régional .....	P.93
<b>Focus n°1, 2 et 3 .....</b>	<b>P.97</b>

## Qu'est-ce que le DOO ?

Conformément à l'article L.122.1-5 du Code de l'Urbanisme, **le document d'orientation et d'objectifs (DOO) :**

- Définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. Il détermine 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.
- Détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.
- Précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.
- Précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.
- Définit les grands projets d'équipements et de services.

En outre, **le DOO** peut :

- Déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.
- Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :
  - 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;
  - 2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
  - 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.
- Définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ; soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.
- Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification. Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.
- Définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

## Quels documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le DOO ?

Conformément à l'article L.122.1-15 du Code de l'Urbanisme, doivent être compatibles avec **le document d'orientation et d'objectifs (DOO)** :

- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les schémas de développement commercial (SDC) ;
- les plans d'occupation des sols (POS), les plans locaux d'urbanisme (PLU ou PLUi), les cartes communales ;
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes :
  - les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
  - les zones d'aménagement concerté (ZAC),
  - les lotissements,
  - les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines (AFU),
  - les constructions de plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5ha et d'un seul tenant ;
- les autorisations d'exploitations commerciales définies à l'article L.752-1 du Code du Commerce ;
- les autorisations concernant les établissements cinématographiques définies à l'article L.212-7 du Code du Cinéma et de l'image animée.

## Le DOO du SCoT Marne, Brosse et Gondoire

Le Document d'Orientation et d'Objectifs se présente sous la forme d'un tableau qui distingue 2 types d'objectifs :

- les **prescriptions** qui s'imposent directement aux documents d'urbanisme et autres documents d'aménagement du territoire ou projets mentionnés à l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme, avec lesquelles ils doivent être compatibles ;
- les **recommandations** qui permettent de guider l'élaboration des documents d'urbanisme et autres projets mais qui n'ont qu'une portée incitative.

Plusieurs pictogrammes reviennent tout au long du document :



Ce logo signifie que la prescription ou recommandation s'applique à des secteurs précis du territoire du SCoT territorialisés dans la cartographie ou précisés dans le texte du DOO. L'objectif sera donc directement applicable.  
Exemple : les fronts verts sont identifiés dans la cartographie n°1 du DOO.



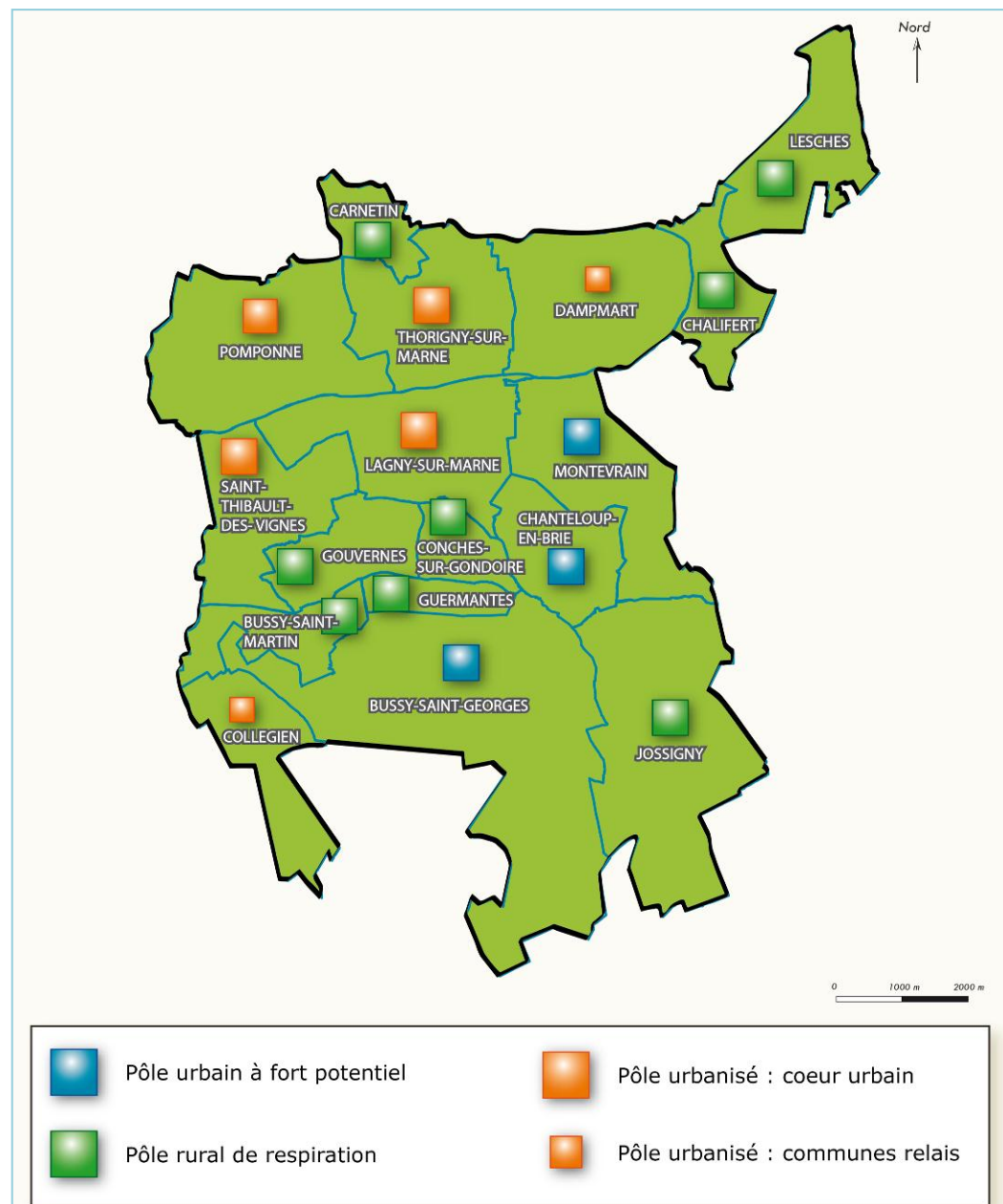
Ce logo signifie que la prescription ou recommandation s'applique dans des secteurs que les communes identifieront précisément dans leurs projets ou documents d'urbanisme. Un effort sera à réaliser de la part des communes pour permettre l'application de l'objectif.  
Exemple : le périmètre précis des aires d'influence des gares sera déterminé dans les PLU.



« Approche Environnementale de l'urbanisme ». Ce logo signifie que la prescription concernée apporte une plus value en termes de prise en compte des problématiques environnementales dans le SCoT.

Le DOO s'accompagne de 8 cartes qui localisent certaines prescriptions et recommandations. Elles font partie intégrante du volet réglementaire du SCoT et les tableaux ci-après y font référence. **Néanmoins, seules les cartes 2 et 2 bis ont une précision à l'échelle de la parcelle et sont de ce fait sont imprimées au format A0.** Les autres cartes du DOO fixent les grands équilibres définis par le SCoT qui seront déclinés dans les PLU. Leur échelle ne permet pas une identification directe à la parcelle, en effet se sont les PLU à travers les plans de zonage qui auront l'obligation de définir des zones précises à l'échelle de la parcelle.




Certaines prescriptions et recommandations du DOO font référence à la structuration du territoire validée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont la synthèse est présentée ci-contre.






## I – Un équilibre stratégique entre pérennisation des trames verte, jaune et bleue et développement territorial



- ⇒ *Cet objectif du DOO est une réponse à l'axe 1 du PADD du SCoT qui consiste à **pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole, levier du projet de territoire**. Cet axe traduit la volonté des élus du territoire de Marne, Brosse et Gondoire d'assurer la préservation de l'environnement naturel et agricole du territoire et d'affirmer la lutte contre l'étalement urbain comme condition du développement de l'urbanisation.*



	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 1 : Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <b>Carte 1</b>	<p>Pérenniser <b>durablement</b> l'ensemble des éléments de la trame verte, jaune, bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver des <b>fronts verts</b>, limites durables de pérennisation des trames verte, jaune et bleue. Ils marquent la limite formée par les espaces naturels (zone à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel, de l'existence d'une exploitation forestière ou de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique) et agricoles (zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol) à l'urbanisation. Ils diffèrent des franges qui constituent des espaces de transition et dont les fonctions sociale, paysagère et écologique sont affirmées dans le SCoT (DOO – axe 2).</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les hameaux ou tout autre groupement de constructions hors de l'enveloppe urbaine principale</b> des communes ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Les contours stricts de ces zones doivent être délimités dans les documents d'urbanisme. De plus, les PLU doivent définir les conditions strictes d'extension <i>des constructions existantes</i> dans les hameaux.</li> </ul>	
 <b>Carte 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Dans les espaces agricoles à pérenniser (fonction économique, outil de travail et non des réserves foncières) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La vocation utilitaire agricole est quasiment la seule vocation possible (activité qui intègre les centres équestres). <b>Les constructions destinées à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b> (non génératrices de flux de déplacements importants et impactant peu l'environnement) sont, en effet, les seules autorisées</li> </ul> </li> </ul>	


	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 1 : Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
          	<p>dans la zone agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutefois, les communes feront le détail des constructions autorisées dans leur PLU en tenant compte des contraintes paysagères et particulièrement des points de vue à préserver. <i>[voir axe 2, orientation 5]</i>. De ce fait, dans certains espaces agricoles aux sensibilités paysagères fortes, les constructions agricoles pourront être interdites.</li> <li>• Les constructions dites agricoles dans le SCoT comprennent aussi bien les hangars destinés au stockage de matériel directement lié, que les espaces de vente directe de la production et les équipements de loisirs liés à l'agriculture (agro-tourisme, centres équestres, etc.) <i>[voir axe 1, orientation 2]</i>.</li> <li>• L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles identifiés au plan de zonage des documents d'urbanisme.</li> <li>• La vocation des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités et qui présentent un intérêt patrimonial devra pouvoir évoluer si cela ne porte pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole environnante. Les documents d'urbanisme identifient ces bâtiments et définissent les conditions strictes du changement de destination : s'ils sont situés hors de l'enveloppe urbaine principale d'une commune, le changement ne pourra se faire à destination de logements. Les seules évolutions possibles pourront concerner les activités de diversification des activités agricoles ou liées à la valorisation des produits du terroir (ex : restauration basée sur des produits locaux, vente à la ferme, hébergement à la ferme, salle de réception...) mais aussi au développement de l'artisanat.</li> </ul>	


	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 1 : Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les espaces agricoles, les constructions existantes et non destinées à l'exploitation seront identifiées dans les documents d'urbanisme par le biais d'un zonage spécifique. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'extension (dans la limite d'une seule extension possible), à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT (pourcentage laissé à l'appréciation des communes en fonction de leur contexte).</li> </ul>	
<b>Carte 1</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Dans les espaces naturels et forestiers à préserver :</b></li> <li>Les zones naturelles identifiées dans le SCoT sont inconstructibles, sauf exceptions. Les seules exceptions autorisées concernent des constructions soumises aux conditions mentionnées dans l'orientation I.3. Il s'agit de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la valorisation des espaces naturels ou à l'exploitation énergétique des ressources.</li> <li>De plus, dans les espaces naturels, les constructions existantes seront identifiées dans les documents d'urbanisme par le biais d'un zonage spécifique. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'extension (dans la limite d'une seule extension possible), à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT (pourcentage laissé à l'appréciation des communes en fonction de leur contexte) à l'exception des équipements de santé et des hébergements collectifs médicalisés.</li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 1 : Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <b>Carte 1</b>	<p><u>Donner les moyens d'un <b>développement optimisé</b></u></p> <p>Le territoire du SCoT affiche des objectifs de développement d'envergure dans le PADD en lien avec sa position stratégique dans l'est francilien. Ces objectifs doivent être concrétisés par le biais <b>d'un développement optimisé par rapport aux périodes antérieures.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement de l'urbanisation se fera <b>en priorité en renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés à optimiser</b> : dents creuses, sites mutables, friches...</li> </ul>	
 <b>Carte 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions urbaines se limiteront aux <b>secteurs voués à l'urbanisation</b> (identifiés sur la carte n°1). Ils se situent toujours en continuité des espaces urbanisés existants. Le développement économe de l'espace (habitat, économie, équipements, infrastructures) ne doit s'opérer qu'à l'intérieur de ces enveloppes foncières aux limites durables. Elles représentent une capacité totale de 700ha environ.</li> <li><b>Des espaces à la constructibilité limitée</b> ont également été délimités (identifiés sur la carte n°1). Ils correspondent au secteur de la Croix Blanche à Bussy-Saint-Georges, à la pointe de Conches à Lagny-sur-Marne et au secteur de « l'ouest A104 » à St-Thibault-des-Vignes. Ces espaces devront prendre en compte le maintien d'une partie des espaces agricoles ou naturels existant en lien avec les enjeux de pérennisation de cette activité sur le territoire du SCoT. C'est également par anticipation de la révision du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France et de l'affirmation des objectifs régionaux en faveur de l'agriculture de proximité que le SCoT affiche ce projet de préserver une partie de ces espaces du développement de l'urbanisation. Toutefois, ils pourront accueillir des constructions limitées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un observatoire du foncier chargé de suivre l'évolution de la consommation d'espace par le biais d'indicateurs préalablement définis.</li> <li>Mise en place d'un Programme Intercommunal d'Action Foncière visant à assister les communes dans leurs acquisitions foncières sur les zones stratégiques de l'habitat.</li> </ul>



	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 1 : Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>en respectant les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>de la Pointe de Conches à Lagny-sur-Marne</i> : l'urbanisation sera limitée à 1/3 de la superficie du secteur et réservée pour des constructions à vocation dominante d'habitat afin de garder le caractère agricole du lieu et de protéger la frange qualitative du bois de Chigny ;</li> <li>• <i>de la Croix Blanche à Bussy-Saint-Georges</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre de la constructibilité limitée, une partie des terres agricoles existantes devra être préservée, afin de conserver la viabilité économique de l'agriculture en place et de préserver la continuité agricole de la vallée de la Brosse.</li> <li>- Compte tenu du contexte et de la localisation du secteur, ce nouveau quartier doit être étudié comme un lieu privilégié pour un fonctionnement intercommunal, notamment pour les services et les équipements.</li> <li>- Ce secteur accueillera prioritairement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• des équipements intercommunaux de services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• des activités économiques notamment des constructions liées à l'exploitation agricole en lien avec l'agriculture développée sur le secteur et/ou de production d'énergie renouvelable,</li> </ul> </li> <li>- L'urbanisation de ce secteur devra être abordée prioritairement entre la ligne RER et la future voie de l'Europe ;</li> <li>- Un travail devra être mené finement sur l'interpénétration ville/campagne, avec une qualification des franges et une insertion paysagère des constructions assurant des covisibilités avec le site classé de la vallée de la Brosse (création de belvédères par exemple) ;</li> <li>- L'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble découlant d'une révision du SCoT</li> </ul> </li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE (TVJB) ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 1 : Un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>nécessaire à sa mise en compatibilité à l'issu de l'approbation du SDRIF 2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>de l'ouest de l'A104 à St-Thibault-des-Vignes</i> : l'urbanisation sera limitée à 1/3 de la superficie du secteur et réservée pour des constructions à vocation économique ou de services publics ou d'intérêt collectif (non génératrices de flux de déplacements importants et impactant peu l'environnement). Une aire d'accueil des gens du voyage ou encore une ferme solaire entrent également dans cette catégorie de constructions.</li> </ul> <p>Dans les espaces à la constructibilité limitée, les seules constructions autorisées doivent faire l'objet d'une intégration paysagère particulièrement renforcée. Les différents projets devront justifier du respect de cette prescription (végétalisation, choix des matériaux etc.).</p>	

	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La mise en œuvre d'un véritable projet agricole</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>L'objectif de pérennisation des trames verte, jaune et bleue est justifié par l'existence d'un véritable projet de <b>valorisation</b> de ces espaces. Le projet agricole de Marne, Brosse et Gondoire participe à la valorisation de ces espaces ouverts du territoire, porteurs de développement économique, et se fonde sur les orientations suivantes :</p> <p>Un véritable projet agricole, prescriptions dans les PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer au diagnostic territorial l'étude du fonctionnement agricole du territoire et l'analyse des besoins en partenariat avec les agriculteurs locaux et décliner un projet en cohérence.</li> <li>• Protéger fortement les espaces agricoles propres à garantir le maintien d'une activité agricole viable par leur identification sur la base de la cartographie du DOO et leur classement en zone naturelle (zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels) ou agricole (zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol ; secteur Butte des Vallières, butte de Lesches, plateau cultivé de Jossigny, vallées de la Brosse et de la Gondoire, etc.). L'installation de carrières d'exploitation de sables, graviers alluvionnaires ou granulats, identifiées d'Utilité Publique, ne sera pas interdite même si elle a un impact en matière de développement de l'activité agricole sur les terrains éventuellement concernés.</li> <li>• Autoriser les constructions liées à l'exploitation agricole dans les espaces agricoles à pérenniser afin de permettre le développement et la viabilité des exploitations tout en préservant strictement les points de vue prioritaires et dans la mesure du possible les points de vue secondaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir le développement des activités de diversification agricole sur le territoire en lien avec les orientations du Grenelle de l'Environnement en faveur de la diversification de l'agriculture, plus proche des consommateurs : développer les activités de maraîchage ou autre types de circuits courts ou les activités de production de plantations expérimentales (miscanthus par exemple) dans des secteurs identifiés comme peu fonctionnels pour les grandes cultures : secteur de la Croix Blanche, secteur ouest A104 à Saint-Thibault-des-Vignes.</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La mise en œuvre d'un véritable projet agricole</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>intégrant la question des points de vue paysagers et améliorant la qualité des entrées de ville notamment celles relevées comme peu qualitatives dans la carte n°4 : possibilité de limitation des règles de construction ou d'interdiction des constructions dans certains secteurs sous réserve de justification paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer la question de la réglementation des constructions liées à la diversification agricole dans les espaces agricoles à pérenniser : constructions liées à la vente, espaces de stationnement, équipements et mobilier d'accueil et de loisirs, hébergements marchands, etc.</li> <li>Intégrer la question de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti agricole.</li> </ul>	
	<p>Un véritable projet agricole, prescriptions dans les projets urbains:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les besoins liés à la circulation des engins agricoles afin de ne pas augmenter les obstacles (tels que des aménagements de voiries inadaptés au passage des gros engins agricoles) ou le cas échéant, prévoir des mesures compensatoires (Cf. axe 3)</li> <li>Identifier les secteurs éventuels de conflits d'usages entre développement de l'urbanisation et exploitation agricole (secteurs de franges principalement) et développer les moyens nécessaires à la viabilité des exploitations (Cf. axe 2 et traitement des espaces de franges).</li> </ul>	
	<p>Faire du projet agricole un projet partagé, concerté et valorisé, porteur de l'image du territoire de Marne, Brosse et Gondoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner ou initier des démarches de rapprochement entre la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place une concertation étroite avec les exploitants, la Chambre d'Agriculture, la DDT, la CAMG, le CG77, etc. dans le cadre</li> </ul>




	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La mise en œuvre d'un véritable projet agricole</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	population locale et les agriculteurs (circuits courts, rencontres...) par le biais d'outils de communication ou l'organisation d'événementiels	des projets d'extension urbaine identifiés dans le SCoT sur des terres agricoles, afin de définir les modalités de relocalisation et de restructuration des exploitations dans une perspective de maintien de leur viabilité économique et fonctionnelle.
	Accompagner les agriculteurs dans leurs démarches en faveur d'une amélioration de la fonctionnalité de leurs exploitations et d'une diversification de leurs pratiques afin d'encourager la pérennisation des activités agricoles sur le territoire du SCoT : études, accès au foncier facilité, signalétique, etc.	

**PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE**

**DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**


**→ Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité**

	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p><b>1. Protéger les espaces naturels de la pression foncière</b></p> <p>Il existe 2 types de zones naturelles identifiées dans le SCoT et pour lesquelles des règles de constructions différentes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone de protection forte,</li> <li>- la zone de protection adaptée.</li> </ul>	
 <p><b>Carte1</b></p>	<p><i>Protection forte</i></p> <p>Les espaces naturels les plus remarquables et les grands massifs boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle et sont identifiés en <b>zone de protection forte</b> dans la carte de la trame verte et bleue restaurée. Sont notamment concernés les milieux dont la qualité écologique a motivé la création de périmètres d'inventaires (ZNIEFF), de gestion et de protection (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Arrêtés de Protection de Biotope) mais aussi certaines zones inondables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces secteurs sont définis comme inconstructibles (inconstructibilité qui s'applique également aux constructions à vocation d'exploitation agricole) et doivent donc faire l'objet d'un classement en zone naturelle stricte dans les PLU.</li> <li>- Toutefois, certaines constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, cela concerne les ouvrages techniques utilisés dans le cadre de la mise en valeur des corridors écologiques (type pont écologique,...). Les installations légères pour la valorisation des éléments naturels sont également autorisées.</li> <li>- La création de voiries et parkings de stationnement imperméabilisés est interdite.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer la fréquentation des espaces naturels remarquables en créant des circuits balisés dans les secteurs les moins sensibles sur le plan écologique et interdire l'accès aux zones d'habitats les plus vulnérables.</li> </ul>

## PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE

### DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL


#### → Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité

	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
 <p><b>Carte1</b></p>	<p><i>Protection adaptée</i></p> <p>Les espaces naturels plus ordinaires, mais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire bénéficient d'un niveau de protection adaptée. Ils sont repérés sur la carte de la trame verte et bleue restaurée en <b>zone de protection adaptée</b>. Ce niveau de protection concerne notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des secteurs bocagers pouvant accueillir un habitat dispersé,</li> <li>• des espaces à dominante naturelle mais en partie artificialisés (ex. parc du château de Rentilly),</li> <li>• des zones agricoles ou naturelles situées à l'interface entre des milieux écologiquement très riches et des zones urbanisées ou en projet,</li> <li>• des corridors naturels au cœur du tissu urbanisé (ex : Parc du Mont Evrin),</li> <li>• des haies et délaissés urbains, notamment aux abords des infrastructures de transport (ex : abords de l'A104, abords des voies ferrées)</li> <li>• des zones d'équipements peu imperméabilisées (ex : golf).</li> </ul> <p>- Dans ces secteurs, les exceptions à l'inconstructibilité sont plus importantes qu'en zone de protection forte puisqu'ils peuvent <b>faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuels, en relation directe avec l'usage actuel du site ou la valorisation des ressources naturelles</b> qu'ils recèlent, ou d'intérêt général (exploitation forestière, ouvrages techniques, valorisation de loisirs, sportive ou culturelle, ...). La surface imperméabilisée par les</p>	

**PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE**

**DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**




**→ Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité**

	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>constructions nouvelles (ne tient pas compte des extensions) ne doit pas excéder 5% de la surface totale de la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation de cultures et/ou produits forestiers à vocation énergétique sont acceptées, la surface imperméabilisée ne pouvant excéder 5% de la surface totale de la parcelle. Elles devront faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. Les conditions de réduction des impacts sur l'environnement et sur les paysages doivent être démontrées lors de tout projet d'implantation de construction agricole. Le choix du site d'implantation devra tenir compte des continuités écologiques. Les communes feront le détail des constructions autorisées dans leur PLU en tenant compte des contraintes paysagères et particulièrement des points de vue à préserver. Dans certains espaces aux sensibilités paysagères fortes, ces constructions pourront être interdites.</li> <li>- Les <b>infrastructures de transport lourdes prévues dans le cadre de l'axe 3 du DOO</b> peuvent être réalisées en zone de protection adaptée. Les <b>constructions existantes à vocation d'habitat situées dans ces secteurs peuvent faire l'objet de travaux d'extension</b>, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% des espaces construits à la date d'approbation du SCoT (dans la limite d'une seule extension possible).</li> </ul>	
	<p><b>2. Protéger et gérer les corridors écologiques</b></p> <p><i>Trame boisée</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les principes de « Continuités arborées à maintenir ou créer » repérées sur la carte n°3 : classer les alignements</li> </ul>	<p><i>Trame boisée</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les aménagements qui fragmentent les espaces (création de routes par exemple) ou utiliser des ouvrages de franchissement des fractures physiques majeures qui permettent une libre circulation de la faune.</li> </ul>

## PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE

### DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

#### → Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité

	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
 <b>Carte1</b>	<p>d'arbres, les haies, fossés ruraux ou bosquets qui jouent un rôle de corridor écologique en Espaces Boisés Classés (Art. L130-1) ou en éléments de patrimoine (Art. L123.1.5.7)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le regroupement du parcellaire boisé, le morcellement étant un obstacle majeur pour une gestion cohérente et durable</li> </ul>	<p>(Exemple : A4 &gt; passage souterrain d'une largeur minimale de 6 à 8m et de 2,5m de hauteur environ, avec un puits de lumière.)</p>
  <b>Carte2</b>	<p><i>Trame bleue</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconquérir les berges de la Marne dans la partie centrale du territoire, très minérale : stopper l'anthropisation (à l'exception de l'aménagement du Port de Lagny ou tout autre projet à caractère multimodal qui permettrait de limiter les émissions de GES tout en assurant l'insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager), diversifier la typologie des berges (pentes douces, abruptes, paliers...), végétaliser, aménager des « espaces de repos » pour la faune...</li> <li>- Garantir le maintien des continuités écologiques le long des rus du Brosse, de la Gondoire, du Bicheret, d'Armoine, de Bouillon, de Venante et du Rapinet : canalisation/busage interdits, imperméabilisation des berges interdite, protection stricte de la ripisylve... → Créer une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau dans le but de protéger et d'entretenir la ripisylve (constructions nouvelles et extensions interdites)</li> <li>- Protéger les zones humides. Le SDAGE Seine-Normandie fixe comme objectif de protéger les zones humides (disposition 83). Les zones humides identifiées dans la carte n°13 du SDAGE des « Zones à dominante humide » feront l'objet d'analyses pédologiques et d'inventaires faune, flore lorsqu'elles se situent dans un secteur voué à être urbanisé. Si ces études</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en oeuvre d'une gestion écologique des berges des plans d'eau (gestion extensive incluant un entretien de la végétation herbacée et des roselières) mais aussi des mares (nettoyage, curage doux, faucardage...) qui constituent des zones de reproduction et d'alimentation pour de nombreuses espèces.</li> <li>• Prendre en compte les orientations d'intervention (carte n°5 de l'atlas) du Schéma régional des berges d'Ile-de-France, diagnostiquées sur le territoire du SCOT, pour la mise en place de futurs aménagements (ponts, réouverture à la circulation piétonne) et en vue de la réhabilitation des berges.</li> <li>• Tenir compte, pour les communes concernées, des secteurs de zones humides faisant l'objet de préconisations de restauration, de gestion, et d'entretien, identifiés par la carte n°46 du SAGE du</li> </ul>

## PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE

### DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

#### → Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité


	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
	<p>démontrent l'existence d'une zone humide avérée, celle-ci devra être préservée et ne connaître aucune dégradation.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront identifier les zones humides identifiées dans la carte n°13 du SDAGE par un zonage N adapté associé à un règlement strict.</p>	<p>Bassin Versant de l'Yerres. Envisager des pratiques agricoles et de gestion forestière adaptées à la présence de ces secteurs humides.</p>
	<p><i>Protéger, gérer et valoriser la trame verte urbaine :</i></p> <p>La préservation de la trame verte urbaine participe également à l'objectif de restauration de la trame verte globale sur l'ensemble du territoire du SCoT. Les interconnexions entre trame verte urbaine et espaces naturels d'envergure (forêt des Vallières etc.) sont à rechercher.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les fronts verts ne doivent pas constituer des barrières qui entraveraient les échanges entre trame verte urbaine et espaces naturels et agricoles. Ainsi, <b>les documents d'urbanisme définissent les règles pour permettre ces interconnexions et plus particulièrement la pénétration de la nature dans l'urbanisation</b> (continuités écologiques intra urbaines). <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le maillage comprenant les espaces publics « verts » (squares, parcs, espaces de promenade,...) dans les zones urbanisées est à préserver.</li> <li>→ Des franges, espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et les espaces naturels et agricoles sont à aménager (Cf. axe 2 - orientation 5)</li> </ul> </li> <li>- Intégrer dans les PLU et dans les cahiers des charges de tout programme d'urbanisme, d'aménagement et de renouvellement urbain, ayant une vocation résidentielle ou tertiaire, la réalisation d'espaces verts qualitatifs et constitués d'essences végétales locales dans une</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts, qu'il s'agisse d'espaces utilisés par les habitants ou des bandes enherbées qui accompagnent les infrastructures routières et ferroviaires.</li> </ul>

**PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE**

**DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

**→ Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité**


	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>perspective globale de reconnexion avec la trame verte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cheminements piétons et cycles en site propre, déconnectés de la voirie, feront l'objet d'un traitement paysager végétal dominé par les essences arborées.</li> <li>- L'ensemble des aménagements paysagers et horticoles réalisés sur le territoire du SCoT devront être essentiellement constitués d'essences végétales locales, adaptées aux conditions locales (climatiques, édaphiques...).</li> </ul>	


	<b>PADD / Axe 1 : PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE</b>	
	<b>DOO / 1. UN EQUILIBRE STRATEGIQUE ENTRE PERENNISATION DES TRAMES VERTE, JAUNE ET BLEUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	
	<b>→ Orientation 4 : Les espaces agricoles et naturels : une opportunité pour la production énergétique verte</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porter la part des énergies renouvelables à plus de 23% de la consommation d'énergie finale d'ici 2023.</li> <li>- Elaborer un Plan d'Approvisionnement Territorial afin de quantifier de façon opérationnelle la ressource biomasse susceptibles d'être mobilisée, sa localisation, les coûts associés ainsi que les équipements communs (plateformes, hangars...) à mettre en place.</li> <li>- Engager le SCoT dans la réflexion sur la création d'une plateforme bois locale, en lien avec l'Epamarne, afin de positionner le territoire à l'interface entre production et consommation et inciter les approvisionneurs à l'utilisation des ressources locales.</li> <li>- Valoriser les délaissés urbains (abords des voiries et échangeurs autoroutiers, espaces interstitiels, terrains non urbanisables en raison des risques et nuisances auxquels ils sont soumis...) par la plantation d'arbres ou de cultures énergétiques pérennes lorsque la surface et les conditions d'accès aux parcelles le permettent.</li> <li>- L'ensemble des aménagements paysagers et horticoles réalisés sur le territoire du SCoT devront être essentiellement constitués d'essences végétales locales, présentant des caractéristiques favorables à une valorisation énergétique des « déchets d'entretien » (volume de taille important, pouvoir calorifique élevé).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concrétiser l'engagement du territoire dans le développement des cultures à vocation énergétique par la mise en place de cultures pilotes sur des parcelles appartenant à la collectivité et situées dans des secteurs peu fonctionnels pour les cultures agricoles traditionnelles (parcellaire très morcelé, difficultés de circulation, faible qualité agronomique des sols...), tels que le secteur de la Croix Blanche ou l'ouest A104 à Saint-Thibault-des-Vignes.</li> <li>- Participer à la structuration de la filière biomasse en positionnant le territoire en tant qu'utilisateur de la ressource : étudier la faisabilité technique de création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois dans les gros projets d'aménagement d'ensemble</li> <li>- Réaliser un plan de gestion du patrimoine arboré urbain visant à obtenir une population multi-strates, favorable à une valorisation énergétique des « déchets d'entretien ».</li> <li>- Réaliser une étude relative à la valorisation de la biomasse par méthanisation dans le territoire.</li> </ul>







## II - Les conditions du développement urbain : orientations en faveur d'une urbanisation active et solidaire, respectueuse de son environnement



- ⇒ Cet objectif du DOO est une réponse à l'axe 2 du PADD du SCoT : **Maîtriser une urbanisation active et solidaire**. Les communes du territoire souhaitent mettre en œuvre un développement solidaire et qui réponde aux besoins de mixité sociale, de proximité et fort d'un cadre de vie préservé. Ainsi la stratégie d'urbanisation mise en place s'appuie sur le renouvellement urbain, la revitalisation des centres anciens, un développement maîtrisé (optimisation du foncier à bâtir) et la réalisation de constructions à haute performance environnementale.



	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <p>Carte 1 Carte 3</p>	<p><u>La participation à l'effort régional de développement du logement</u></p> <p>Développer une offre de logements responsable par la déclinaison des objectifs du PADD dans les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire <b>1 335 logements par an entre 2011 et 2017</b> sur le territoire du SCoT et <b>poursuivre, la mise en œuvre de cet objectif sur la période 2018-2023</b> tout en <b>étudiant la possibilité de revoir à la hausse le rythme de construction neuve</b> en fonction du bilan du SCoT qui sera réalisé dans un délai de 6 ans à compter de la date d'approbation du SCoT ;</li> <li>• Avoisiner les <b>123 000 habitants à l'horizon 2023</b>, pour une population estimée de 94 300 habitants en 2011, soit une croissance démographique de 2,4%/an durant la période du SCoT ;</li> <li>• Renforcer en priorité les secteurs les plus stratégiques, bien desservis en transports collectifs ou faisant l'objet de nouveaux projets de desserte et à proximité des grands pôles d'emplois : <b>67% de la construction neuve de logements attendue dans le pôle urbain à fort potentiel</b> (pour 75,6% de la croissance démographique attendue) <b>et 30% dans le pôle urbanisé</b> (pour 23,7% de la croissance démographique attendue) ;</li> <li>• Conforter les communes rurales tout en préservant le cadre de vie : <b>accueillir 3% de la construction neuve de logements dans le pôle rural de respiration.</b></li> <li>▪ Les objectifs de construction neuve de logements sont déclinés de la façon</li> </ul>	


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<b>Carte 1</b> <b>Carte 3</b>	<p>suivante pour la période 2011-2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 535 logements/an en moyenne sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire,</li> <li>- 550 logements/an en moyenne à Bussy-Saint-Georges,</li> <li>- 250 logements/an en moyenne à Montévrain.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour la période 2018-2023, l'objectif de construction de 1 335 logements par an sur le territoire du SCoT est reconduit, sans engagement sur sa répartition territoriale.</li> </ul>	
 <b>Carte 1</b>	<p><u>Les conditions d'un développement du logement économe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avant toute ouverture à l'urbanisation des « <b>secteurs voués à l'urbanisation</b> » ou des « espaces de constructibilité limitée », les documents d'urbanisme devront justifier du <b>potentiel et des capacités de redensification et de réorganisation des espaces urbanisés à optimiser</b> (étude précise de la réceptivité du territoire dans les PLU) (= <i>imposer une étude de densification des espaces déjà urbanisés dans les documents d'urbanisme (L.122.1.5 du CU).</i></li> </ul> <p>Les <b>espaces urbanisés à optimiser</b> correspondent à l'enveloppe bâtie existante sur le territoire du SCoT et sont représentés sur la carte 1 du DOO.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de garantir l'équilibre entre pérennisation des espaces naturels et agricoles et urbanisation de ce secteur stratégique, le développement économe s'appuiera sur <b>des objectifs de densité minimale</b>. Ces objectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rédiger une charte sur la qualité urbaine et architecturale (référentiel formes urbaines, densités, qualité des espaces publics à</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <b>Carte 1</b>	<p>de l'ordre de la prescription et de la recommandation figurent dans le focus n°1, à la fin du DOO.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des <b>règles optimisées</b> seront appliquées <b>dans les secteurs desservis de façon optimale par les transports collectifs</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>aires d'influence des gares</b> : elles seront délimitées dans les documents d'urbanisme en tenant compte de la distance praticable à pieds, depuis la gare, en moins de 5 min. Des orientations précises leurs sont attribuées en termes de densité dans le focus 1 – <i>Calculs et objectifs des densités minimales</i> ;</li> <li>Les <b>autres secteurs bien desservis en transports en commun</b> : dans les PLU les études nécessaires seront menées pour les identifier et définir des règles de densité optimisées.</li> </ul> </li> </ul>	<p>destination des communes, constructeurs...)</p>
 <b>Carte 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs voués à l'urbanisation et les espaces de constructibilité limitée (extension) seront repris dans les documents d'urbanisme et leurs aménagements feront l'objet de <b>procédures d'aménagement d'ensemble</b>, ou à minima, pour les zones AU des PLU, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) reprenant les objectifs de densité et définissant les conditions de l'aménagement.</li> </ul>	
		<p>Favoriser <b>les formes urbaines moins consommatrices d'espaces</b> dans tous les projets et par l'intermédiaire des règles de construction fixées dans les documents d'urbanisme et notamment :</p>



	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
		→ Favoriser le développement des logements individuels groupés (habitat intermédiaire) dans les quartiers pavillonnaires en permettant l'implantation sur les 2 limites séparatives (art.7 des PLU).
	<p><u>Offrir des logements diversifiés, adaptés aux besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement de la mixité sociale dans les projets &gt; un développement de l'offre dans toutes les communes (rattrapage) avec des priorités dans les pôles bien desservis en transports collectifs et en services, soit des objectifs déclinés par pôles : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les communes du pôle urbanisé</b> (Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne, Pomponne, St-Thibault-des-Vignes, Dampmart, Collégien), <b>et les communes du pôle urbain à fort potentiel</b> (Montévrain, Chanteloup-en-Brie et Bussy-Saint-Georges) : à minima 25% de la construction neuve annuelle doivent être réservés pour du logement social.</li> <li><b>Les communes du pôle rural de respiration</b> (Carnetin, Lesches, Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Bussy-St-Martin <i>excepté</i> Conches-sur-Gondoire) : à minima 20% des logements neufs construits doivent être réservés pour du logement social.</li> <li><b>La commune de Conches-sur-Gondoire</b> fait l'objet d'une exception et doit construire à minima le double des objectifs triennaux fixés par l'Etat (+ 36 LLS sur 6 ans).</li> </ul> </li> </ul> <p>→ Ces <b>objectifs sont à traduire dans les PLH</b> et dans les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements)...</p>	<p><u>Offrir des logements diversifiés, adaptés aux besoins</u></p> <p>→ Rééquilibrer l'offre de logements en augmentant la part des logements de petite taille qui font défaut : possibilité d'instaurer des servitudes L.123.1-5.15° du Code de l'Urbanisme dans les PLU.</p>




	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>→ ... ainsi que dans les documents d'urbanisme et étudier la possibilité de mettre en place <b>des secteurs de mixité sociale</b> au titre du L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme ou L.123.2.b du Code de l'Urbanisme, dans les PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Augmenter la part des logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes</b> : 20% de PLAI minimum dans les projets de logement social, 25% de PLS maximum.</li> <li>• Développer <b>l'offre sociale dans le parc privé existant</b> par le financement d'opérations d'acquisition-amélioration à hauteur de 5% de la construction neuve.</li> <li>• Dans les documents de planification (PLH, PLU), prévoir le développement d'une <b>offre de logements « intermédiaires » à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants</b> : développement de <b>l'accession à la propriété</b>, soutien des collectivités aux <b>projets comprenant de l'accession maîtrisée à la propriété (PSLA...)</b>.</li> <li>• Rééquilibrer l'offre de logements en augmentant la part des logements de petite taille qui font défaut : PLH et documents d'urbanisme.</li> </ul>	
	<p><u>Réponse aux populations ayant des besoins spécifiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Personnes défavorisées</b> : intégrer cette question dans les PLH (logement d'urgence, temporaire, d'insertion, très sociaux...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnes défavorisées : étudier l'opportunité de la mise en réseau des communes sur ce thème et initier un travail avec les partenaires compétents.</li> </ul>






	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
  <b>Carte 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gens du voyage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer et requalifier respectivement les aires d'accueil des gens du voyage de St-Thibault des Vignes (30 places) et Lagny-sur-Marne (20 places) conformément au Schéma Départemental ;</li> <li>• Anticiper les nouveaux besoins liés au développement urbain en poursuivant les partenariats avec les acteurs compétents et notamment en participant aux réflexions dans le cadre de l'analyse des besoins futurs : création de 30 places supplémentaires, au sein d'un « secteur voué à l'urbanisation », pour répondre aux obligations de Montévrain et Bussy-Saint-Georges.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réflexion autour de la question des aires d'accueil des gens du voyage doit être menée à l'échelle intercommunale</li> <li>• Les projets de création d'aire d'accueil devront répondre à des critères d'accessibilité et d'insertion paysagère...</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Personnes âgées et/ou en perte d'autonomie :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérage et mise à jour des logements adaptés,</li> <li>• Développer des programmes de logements adaptés dans le cadre des opérations d'aménagement près de services de proximité (PLH),</li> <li>• Permettre le développement des projets connus : résidence intergénérationnelle de Thorigny-sur-Marne et généraliser ce type de projets,</li> <li>• Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnes âgées et/ou en perte d'autonomie : dans les opérations de réhabilitation, intégrer des projets d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie.</li> </ul>


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 1: La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Jeunes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer l'offre adaptée : assurer un suivi des attributions de logements sociaux aux jeunes souhaitant décohabiter.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jeunes : intégrer dans la programmation de logements neufs des petits logements accessibles (possibilité de création d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme).</li> </ul>






	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <b>Carte 1</b>	<p><u>Affirmer le rôle fédérateur du pôle urbanisé et du pôle urbain à fort potentiel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer la mixité des fonctions urbaines dans <b>les secteurs voués à l'urbanisation dès lors qu'elle contribue à leur animation ou leur revitalisation, en cohérence avec les transports. Pour ce faire, dans les PLU et projets</b>, ne pas interdire les fonctions urbaines compatibles avec l'habitat : artisanat, bureaux et services, commerces, hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif (sauf contrainte environnementale).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les projets communaux et intercommunaux renforçant les liens entre les communes / entre les quartiers : équipements volants ou multi-sites, équipements relais, jardins familiaux, commerces ambulants...</li> <li>Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les destinations des constructions compatibles avec l'habitat.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la desserte du « <b>pôle urbain à fort potentiel</b> » et du « <b>pôle urbanisé</b> » en transports collectifs depuis l'ensemble des communes du territoire du SCoT : dorsale de transports collectifs qui permet l'accès aux équipements et services pour toutes les communes.</li> <li>Accueillir une offre commerciale, de services et d'équipements d'échelle d'agglomération dans des pôles bien desservis en transports collectifs : équipements sportifs spécialisés, équipements culturels structurants, commerces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulser un travail sur la maîtrise foncière à vocation d'équipements dans une logique intercommunale (SIEP, CAMG, regroupement de communes...) en tenant compte des besoins globaux à l'échelle du territoire du SCoT (cimetières intercommunaux, équipements scolaires...) et définir des secteurs d'implantation préférentiels, en tenant compte de la nature des besoins en termes de desserte. Le secteur de la Croix Blanche est une opportunité foncière pour le développement d'équipements entraînant peu de déplacements et parfaitement</li> </ul>


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
		intégrés à l'environnement.
	<p>Organiser la ville des courtes distances, le renforcement des quartiers → <i>logique de services quotidiens, distance temps max : 5min</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les centralités de proximité existantes (définition présentée dans le focus n°1 du DOO), à préserver ou à créer dans les documents d'urbanisme et permettre leur desserte en liaisons douces vers l'ensemble des secteurs résidentiels sous influence ;</li> <li>• Permettre les <b>activités compatibles avec l'habitat</b> en secteur résidentiel dans les documents d'urbanisme = ne pas les interdire. Les activités non compatibles avec l'habitat car engendrant des nuisances importantes prendront place dans les zones à dominantes d'activités économiques.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, étudier <b>les besoins en équipements de proximité liés à l'arrivée de nouvelles populations</b> et réserver des emplacements spécifiques pour l'implantation de ces nouveaux équipements</li> </ul>	
	<p><u>Faire de l'aménagement numérique du territoire une des priorités en développant le Très Haut Débit dans une logique de déploiement, à terme, équivalent à celui des réseaux sanitaires et d'énergie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la desserte en Très Haut Débit en amont de tous les projets dans les secteurs voués à l'urbanisation ;</li> <li>• Soutenir l'amélioration de la desserte des zones urbaines existantes par le réseau Très Haut Débit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des points d'accès faciles à Internet dans l'ensemble du territoire du SCoT dans une logique de développement solidaire : accès à l'emploi, à la culture etc.</li> <li>• Développer l'offre de fibre optique dans tout le territoire du SCoT.</li> </ul>


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<u>Agir en faveur de l'amélioration de l'offre de santé de proximité</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les projets urbains impliquant une augmentation importante du nombre de logements devront étudier les besoins en matière d'équipements de la santé et justifier d'une offre nécessaire à proximité ou si ce n'est le cas, prévoir les conditions du renforcement de cette offre.</li> </ul>	
   	<u>Des règles de stationnement en faveur d'un cadre de vie meilleur</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les PLU :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Etudier les besoins de stationnement automobile pour chaque type de zone et prévoir des règles modulées en fonction de la desserte en transports collectifs,</li> <li>Prévoir des règles de stationnement spécifiques dans les aires d'influence de gare et étudier l'opportunité de définir des normes <b>maximales</b> tout en prévoyant des aires de stockage des véhicules suffisants pour ne pas inciter à l'utilisation forcée de la voiture,</li> <li>Permettre la réalisation d'aires de stationnement dans des espaces mutualisés, non attenants au logement dans les centralités de proximité et aires d'influence de gare,</li> <li>Etudier l'opportunité de réduire les normes de « stationnement destination », dans le respect des besoins réels, dans les zones urbaines (équipements, commerces) pour inciter à la fréquentation de ces lieux en modes doux et prévoir des normes de stationnement vélos,</li> <li>Définir des règles minimales de stationnement des véhicules non</li> </ul> </li> </ul>	<u>Des règles de stationnement en faveur d'un cadre de vie meilleur</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone centrale (centre-bourg), étudier les capacités de stationnement public communales afin de définir des règles assez souples pour les commerces et ainsi de faciliter leur implantation.</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 2 : La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>motorisés dans l'ensemble des zones des documents d'urbanisme (vélos, poussettes) et prévoir ces emplacements sécurisés dans l'ensemble des projets,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir des règles pour l'intégration paysagère et environnementale des parcs de stationnement. Exemples : plantations d'arbres de haute-tige, utilisation de matériaux poreux, etc.</li> <li>• Dans les projets :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la question du stationnement automobile dès la conception du schéma d'aménagement et prévoir des espaces de stockage, attenants aux constructions ou dans des espaces mutualisés, calibrés pour répondre aux besoins de l'activité,</li> <li>• Prévoir des stationnements modes doux mutualisés ou non, dans tous les projets résidentiels, d'activités économiques, d'équipements ou mixtes.</li> </ul> </li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Généraliser le développement des parkings relais aux carrefours stratégiques de lignes fortes de transports en commun.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier des <b>périmètres de préservation ou de développement de la diversité commerciale</b> dans les documents d'urbanisme, et définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif (L.123.1.5.7bis du Code de l'Urbanisme).</li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
  <b>Carte 1</b> <b>Carte 3</b>	<b>1. Gérer le foncier à vocation économique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification de l'existant: terrains sous-utilisés, hauteur, mutabilité possible à long terme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter une densité minimale d'emplois par ha dans les zones d'activités existants, qui sont des espaces urbanisés à optimiser (Cf. focus 1).</li> <li>- Respecter une densité minimale d'emplois par ha dans les espaces voués à l'urbanisation (Cf. focus 1).</li> </ul>
  <b>Carte 1</b> <b>Carte 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification de l'existant :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration des espaces publics de manière à favoriser la cohabitation des usages : piétons, cycles, voitures, poids lourds ; gestion des déchets et résorption des dépôts sauvages,</li> <li>• Signalétique : Mettre en place une signalétique qualitative sur l'ensemble des zones en vue d'améliorer la desserte (poursuivre les démarches en cours, améliorer le jalonnement interne pour faire la distinction avec les panneaux routiers, améliorer la signalétique en entrée de zone...),</li> <li>• Publicité et enseignes : harmonisation.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des études de requalification sur l'ensemble des zones d'activités du territoire.</li> <li>- Permettre la réalisation d'un règlement local de publicité intercommunal.</li> </ul>



	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
  <b>Carte 1</b> <b>Carte 3</b>	<b>2. Développement durable du foncier nouveau à vocation économique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximiser l'accessibilité des ZAE par les transports en commun et leur liaison avec les pôles gare (cf. Axe 3),</li> <li>- Conditionner l'ouverture d'un « <b>secteur voué à l'urbanisation</b> » sous forme d'activités économiques à sa desserte ou à <i>un projet</i> de desserte par les transports collectifs qui soit appropriée aux flux projetés,</li> <li>- Créer de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques : équilibre territorial entre le nord du territoire et le sud ; prise en compte des spécificités de chaque site (localisation, desserte, proximité des territoires voisins, atouts propres, etc.).</li> </ul>	
	<b>3. Associer à l'offre foncière une offre de services performante : un facteur d'attractivité déterminant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la mise en place de services aux salariés : restauration, garde d'enfants, etc., afin de limiter les déplacements en voiture,</li> <li>- Veiller à la mise en place de services aux entreprises : haut débit et autres services numériques,</li> <li>- Adapter l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite,</li> <li>- Adapter l'offre immobilière : possibilités d'agrandissement, surfaces proposées et planification d'un « parcours d'entreprise » en fonction du stade de développement...</li> </ul>	


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>							
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D’UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>							
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d’un développement économique innovant</b>							
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>						
	<p><b>4. Organiser l’occupation des sols dans les zones d’activités : spécifier la vocation des zones d’activités économiques existantes et en projet</b></p> <p>- Définir une vocation pour les zones d’activités économiques existantes et futures :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le pôle rural de respiration et certaines communes du pôle urbanisé situées au nord du territoire du SCoT (logique d’équilibrage économique au sein du territoire du SCoT) :</li></ul> <table><tr><td></td><td><b>Vocation dominante</b></td></tr><tr><td><b>Thorigny-sur-Marne (pôle urbanisé)</b></td><td rowspan="3">Vocation dominante en lien avec l’économie de proximité : commerce de gros, artisanat, PME-PMI dans le domaine des services et de l’industrie</td></tr><tr><td><b>Jossigny (pôle rural de respiration)</b></td></tr><tr><td><b>Chalifert (pôle rural de respiration)</b></td></tr></table>		<b>Vocation dominante</b>	<b>Thorigny-sur-Marne (pôle urbanisé)</b>	Vocation dominante en lien avec l’économie de proximité : commerce de gros, artisanat, PME-PMI dans le domaine des services et de l’industrie	<b>Jossigny (pôle rural de respiration)</b>	<b>Chalifert (pôle rural de respiration)</b>	
	<b>Vocation dominante</b>							
<b>Thorigny-sur-Marne (pôle urbanisé)</b>	Vocation dominante en lien avec l’économie de proximité : commerce de gros, artisanat, PME-PMI dans le domaine des services et de l’industrie							
<b>Jossigny (pôle rural de respiration)</b>								
<b>Chalifert (pôle rural de respiration)</b>								


	PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE													
	DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT													
	→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant													
	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS												
	<ul style="list-style-type: none"><li>Dans le reste du pôle urbanisé :</li></ul> <table><tr><th></th><th>Vocation dominante</th></tr><tr><td>ZI de Lagny-sur-Marne</td><td>Industrie et services, commerce de gros, bâtiment, activités en lien avec le fluvial, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, <b>commerce (cf. orientations relatives au commerce)</b></td></tr><tr><td>L'Esplanade à Saint-Thibault-des-Vignes</td><td></td></tr><tr><td>La Courtilière à Saint-Thibault-des-Vignes</td><td>Industrie et services, logistique, commerces de détails en faveur de l'animation du cadre de vie, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, <b>commerce (cf. orientations relatives au commerce)</b></td></tr><tr><td>Les Portes de la Forêt à Collégien</td><td>Industrie et services, artisanat, PME-PMI</td></tr><tr><td>Espaces voués à l'urbanisation à vocation dominante économique à Collégien (Lamirault)</td><td>Industrie et services, artisanat, bâtiment, PME-PMI, en cohérence avec les Portes de la Forêt et la zone d'activités économiques projetée limitrophe à Croissy-Beaubourg (secteur II de Marne la Vallée, Val Maubuée)</td></tr></table>		Vocation dominante	ZI de Lagny-sur-Marne	Industrie et services, commerce de gros, bâtiment, activités en lien avec le fluvial, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, <b>commerce (cf. orientations relatives au commerce)</b>	L'Esplanade à Saint-Thibault-des-Vignes		La Courtilière à Saint-Thibault-des-Vignes	Industrie et services, logistique, commerces de détails en faveur de l'animation du cadre de vie, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, <b>commerce (cf. orientations relatives au commerce)</b>	Les Portes de la Forêt à Collégien	Industrie et services, artisanat, PME-PMI	Espaces voués à l'urbanisation à vocation dominante économique à Collégien (Lamirault)	Industrie et services, artisanat, bâtiment, PME-PMI, en cohérence avec les Portes de la Forêt et la zone d'activités économiques projetée limitrophe à Croissy-Beaubourg (secteur II de Marne la Vallée, Val Maubuée)	
	Vocation dominante													
ZI de Lagny-sur-Marne	Industrie et services, commerce de gros, bâtiment, activités en lien avec le fluvial, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, <b>commerce (cf. orientations relatives au commerce)</b>													
L'Esplanade à Saint-Thibault-des-Vignes														
La Courtilière à Saint-Thibault-des-Vignes	Industrie et services, logistique, commerces de détails en faveur de l'animation du cadre de vie, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, <b>commerce (cf. orientations relatives au commerce)</b>													
Les Portes de la Forêt à Collégien	Industrie et services, artisanat, PME-PMI													
Espaces voués à l'urbanisation à vocation dominante économique à Collégien (Lamirault)	Industrie et services, artisanat, bâtiment, PME-PMI, en cohérence avec les Portes de la Forêt et la zone d'activités économiques projetée limitrophe à Croissy-Beaubourg (secteur II de Marne la Vallée, Val Maubuée)													





	PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE											
	DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D’UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT											
	→ Orientation 3 : Les moyens d’un développement économique innovant											
	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS										
	<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div><ul style="list-style-type: none"><li>Dans le pôle urbanisé à fort potentiel :</li></ul><table><thead><tr><th></th><th>Vocation dominante</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gustave Eiffel à Bussy-Saint-Georges</td><td>Industrie, logistique et services liés et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante</td></tr><tr><td>Espace voué à l’urbanisation à Bussy-Saint-Georges (Rucherie)</td><td>Industrie, logistique et services liés</td></tr><tr><td>Léonard de Vinci à Bussy-Saint-Georges</td><td>Industrie, services, PME-PMI, artisanat, commerce, loisirs et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante,</td></tr><tr><td>Zones d’activités de Montévrain et Chanteloup-en-Brie (hors zone commerciale du Clos du Chêne)</td><td>Vocation mixte pouvant comprendre du logement, services, tourisme (en lien avec le secteur IV de Marne-la-Vallée), équipements, artisanat, pôle à affirmer en tant que pôle d’éco-activités et tourisme/tertiaire en lien avec le secteur IV de Marne-la-Vallée</td></tr></tbody></table></div></div>		Vocation dominante	Gustave Eiffel à Bussy-Saint-Georges	Industrie, logistique et services liés et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante	Espace voué à l’urbanisation à Bussy-Saint-Georges (Rucherie)	Industrie, logistique et services liés	Léonard de Vinci à Bussy-Saint-Georges	Industrie, services, PME-PMI, artisanat, commerce, loisirs et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante,	Zones d’activités de Montévrain et Chanteloup-en-Brie (hors zone commerciale du Clos du Chêne)	Vocation mixte pouvant comprendre du logement, services, tourisme (en lien avec le secteur IV de Marne-la-Vallée), équipements, artisanat, pôle à affirmer en tant que pôle d’éco-activités et tourisme/tertiaire en lien avec le secteur IV de Marne-la-Vallée	
	Vocation dominante											
Gustave Eiffel à Bussy-Saint-Georges	Industrie, logistique et services liés et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante											
Espace voué à l’urbanisation à Bussy-Saint-Georges (Rucherie)	Industrie, logistique et services liés											
Léonard de Vinci à Bussy-Saint-Georges	Industrie, services, PME-PMI, artisanat, commerce, loisirs et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante,											
Zones d’activités de Montévrain et Chanteloup-en-Brie (hors zone commerciale du Clos du Chêne)	Vocation mixte pouvant comprendre du logement, services, tourisme (en lien avec le secteur IV de Marne-la-Vallée), équipements, artisanat, pôle à affirmer en tant que pôle d’éco-activités et tourisme/tertiaire en lien avec le secteur IV de Marne-la-Vallée											


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>							
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D’UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>							
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d’un développement économique innovant</b>							
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>						
	<ul style="list-style-type: none"><li>Dans le reste du pôle rural de respiration :<table><tr><td></td><td><b>Vocation dominante</b></td></tr><tr><td><b>Le Gué Langlois à Bussy-Saint-Martin</b></td><td>Industrie et services, PME-PMI, artisanat</td></tr><tr><td><b>ZAI de Torcy à Bussy-Saint-Martin</b></td><td>Industrie et services, et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante</td></tr></table></li></ul>		<b>Vocation dominante</b>	<b>Le Gué Langlois à Bussy-Saint-Martin</b>	Industrie et services, PME-PMI, artisanat	<b>ZAI de Torcy à Bussy-Saint-Martin</b>	Industrie et services, et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante	
	<b>Vocation dominante</b>							
<b>Le Gué Langlois à Bussy-Saint-Martin</b>	Industrie et services, PME-PMI, artisanat							
<b>ZAI de Torcy à Bussy-Saint-Martin</b>	Industrie et services, et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante							
	<b>5. Permettre l’implantation d’activités économiques dans les pôles majeurs</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Favoriser l’implantation d’activités économiques compatibles avec l’habitat aux abords des pôles gare,</li><li>Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans les pôles urbains.</li></ul>							

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b> <b>Carte 8</b>	<p><b>6. Une structuration et un urbanisme commercial durables</b></p> <p>Définitions préalables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Surface utile</b> : elle concerne les implantations commerciales (établissement ou ensemble commercial) et comprend la surface de vente (espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente) ainsi que les réserves et autres espaces de stockage, les locaux techniques et administratifs du commerce.</li> <li>• <b>Ensemble commercial</b> : conformément à l'article L 752-3 du Code du Commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;</li> <li>▪ Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;</li> <li>▪ Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;</li> <li>▪ Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.</li> </ul> </li> <li>• <b>ZACom</b> : conformément à l'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, le DAC délimite des zones d'aménagement commercial (dites ZACom) en prenant en considération les exigences d'aménagement du territoire notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il est également précisé dans le Code de l'Urbanisme, que, dans ces zones, le DAC « peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ».</li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b>  <b>Carte 8</b>	<p><i>Dans le SCoT Marne, Brosse et Gondoire, les ZACom sont délimitées dans la cartographie n°8 et dans le focus n°3 du DOO et des prescriptions spécifiques leurs sont attribuées (cf. ci-après).</i></p> <p><b>6.1. Commerces de moins de 400m<sup>2</sup> de surface utile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces de moins de 400m<sup>2</sup> de surface utile sont libres d'implantation dans les espaces urbanisés à optimiser et les secteurs voués à l'urbanisation (carte 1 du DOO) afin de favoriser l'implantation de services à la population au plus près et de favoriser la redynamisation des centres ville et centres bourgs ;</li> <li>Ne pas entraver l'implantation des commerces de moins de 400m<sup>2</sup> de surface utile en fixant dans les PLU des normes de stationnement visiteur ou de livraison trop contraignantes et qui pourraient empêcher l'implantation de ce type de commerce ;</li> <li>Dans les zones d'activités économiques, les commerces de moins de 400m<sup>2</sup> de surface utile peuvent s'implanter pour permettre l'animation du cadre de vie dans la zone et limiter ainsi les déplacements en voiture (restauration, etc.).</li> </ul> <p><b>6.2. Commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface utile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface utile sont autorisés dans les espaces urbanisés à optimiser et les secteurs voués à l'urbanisation (carte 1 du DOO), dans les ZACom et hors ZACom, <b>sous conditions</b>, afin d'encadrer de façon durable les implantations commerciales intermédiaires pouvant jouer un rôle d'animation de l'espace public et pouvant contribuer à diversifier les services aux populations ;</li> <li>Les aires de stationnement visiteurs des commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface utile doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain ;</li> <li>Dans les zones d'activités économiques, les commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la préservation des linéaires commerciaux en : <ul style="list-style-type: none"> <li>Identifiant les linéaires commerciaux à préserver dans les PLU conformément à l'article L.123.1.5.7 bis du Code de l'Urbanisme.</li> <li>Limitant l'implantation massives de services au sein de ces linéaires.</li> </ul> </li> </ul>


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b> <b>Carte 8</b>	<p>utile peuvent s'implanter uniquement s'ils s'intègrent dans le cadre d'une réflexion d'ensemble qui contribue à limiter les déplacements en voiture au sein de la zone (plan d'aménagement global, prenant en compte les conditions de déplacements véhicules et modes doux, les pratiques et besoins des salariés sur site, le nombre d'emplois sur site, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les ZACom, les commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface utile sont autorisés: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ S'ils contribuent à la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services et équipements) dans la ZACom ou en lien avec son environnement immédiat ;</li> <li>◦ <b>OU</b> s'ils font l'objet d'une réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement global.</li> </ul> </li> <li>• En dehors des ZACom, les commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface utile sont autorisés (<b>conditions cumulatives</b>) : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ S'ils s'intègrent dans un environnement caractérisé par la présence de fonctions urbaines mixtes à dominante habitat, avec éventuellement des équipements et des services ;</li> <li>◦ S'ils s'insèrent dans une centralité de proximité existante (à définir dans les PLU à l'appui de la définition présentée dans le focus n°1 du DOO) OU une centralité de proximité à créer à définir sous certaines conditions (cf. définition ci-après) ;</li> <li>◦ S'ils bénéficient d'une desserte à moins de 10 minutes à pieds par un bus urbain ou inter urbain ;</li> <li>◦ S'ils sont accessibles par une liaison douce depuis le centre-ville, le centre bourg ou le pôle gare le plus proche.</li> </ul> </li> <li>• Dans le cas des centralités de proximité à créer, les commerces compris entre 400m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup> de surface utile sont autorisés en dehors des ZACom seulement (<b>conditions cumulatives</b>): <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ S'ils prennent la forme d'un ensemble commercial permettant une réponse diversifiée aux besoins des habitants OU d'un commerce en rez-de-chaussée d'immeuble permettant de limiter les incidences négatives sur le paysage urbain ;</li> </ul> </li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b>  <b>Carte 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ S'ils s'insèrent dans un projet global d'aménagement du territoire comprenant obligatoirement une mixité de fonction urbaine, dont au moins un équipement d'intérêt collectif ;</li> <li>○ S'ils font preuve d'une grande qualité architecturale et paysagère limitant les pressions sur l'environnement (effort dans la maîtrise des énergies, infiltration des eaux pluviales, etc.).</li> </ul> <p><b>6.3. Commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile</b></p> <p><b>6.3.1. Prescriptions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile sont autorisés <b>dans les ZACom</b> (carte 8 du DOO et focus n°3), c'est-à-dire dans des secteurs qui présentent ou présenteront les qualités urbaines nécessaires pour ce type de commerces d'envergure, et ce, <b>à certaines conditions d'aménagement durable</b> (définies ci-après). En dehors des ZACom, ceux-ci sont interdits ;</li> <li>• Dans les ZACom, tout projet commercial (nouvelle implantation ou extension significative) de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile induit des impacts sur l'environnement (nuisances) du fait de la livraison de marchandises et du trafic généré. Aussi, chacun devra prévoir au moins une mesure réductrice de ces impacts ou une mesure compensatoire (Faciliter la desserte en transports collectifs par des aménagements de la voirie et de la zone (mettre des arrêts de bus entre le commerce et les parcs de stationnement au plus près de l'entrée du commerce...) et faciliter l'utilisation des modes doux (desserte sécurisée) pour réduire les émissions de GES, réduire les nuisances sonores grâce à des revêtements adaptés, des écrans végétaux...) ;</li> <li>• Dans les ZACom, toute nouvelle implantation commerciale de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile doit faire l'objet d'études permettant d'examiner les possibilités d'optimisation énergétique des constructions ;</li> <li>• Les ZACom sont des lieux d'opportunité pour innover dans les formes urbaines nouvelles : commerces et loisirs sur plusieurs étages, disposition et traitement des aires de stationnement. La qualité architecturale et paysagère doit être mis en avant ;</li> </ul>	


	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b>  <b>Carte 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les ZACom, étudier les opportunités de mise en place de plateformes logistiques de livraisons urbaines pour desservir les commerces;</li> <li>Les extensions des commerces existants de moins de 1 000m<sup>2</sup> qui auraient pour conséquence de porter leur surface utile à plus de 1 000m<sup>2</sup> ne sont permises que dans les ZACom ;</li> <li>Les extensions des commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> existants ne sont pas permises hors ZACom ;</li> <li>Avant toute nouvelle implantation commerciale de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile dans une ZACom, celle-ci doit : <ul style="list-style-type: none"> <li>être desservie par le réseau de bus urbain ou un transport en commun en site propre ayant un cadencement suffisant,</li> <li>bénéficier d'une liaison en bus vers une gare et le centre-ville le plus proche,</li> <li>prévoir des systèmes de gestion de déchets le plus en amont possible.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>6.3.2. Les ZACom d'entrée de territoire</b></p> <p>Définition : <i>les ZACom d'entrée de territoire sont situées le long d'un axe de transport structurant. L'occupation des sols n'est pas caractérisée par une mixité des fonctions urbaines contrairement aux commerces de centre urbain. Le paysage et l'architecture sont caractéristiques des entrées de territoire.</i> Elles sont délimitées dans la cartographie n°8 du DOO et des prescriptions spécifiques leurs sont attribuées (cf. ci-après).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les ZACom d'entrée de territoire, les aires de stationnement visiteurs des commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile doivent justifier d'un traitement paysager très qualitatif intégrant un maximum de plantations et dont les impacts visuels depuis la voie principale doivent être très limités à terme (traitement paysager des franges, espaces tampons, parkings souterrains, etc.) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'intégration du stationnement au bâtiment.</li> <li>- Favoriser des modes de livraisons de</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b> <b>Carte 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les ZACom d'entrée de territoire, chaque projet d'implantation commercial de plus de 1 000m<sup>2</sup> doit comporter un pourcentage d'espaces verts de pleine terre d'au moins 20%. Les PLU définiront les espaces verts de pleine terre et pourront prévoir de réduire de moitié ce pourcentage si des constructions innovantes permettant l'infiltration des eaux de pluie en toitures ou au niveau des parcs de stationnement sont réalisées, ou tout autre aménagement paysager permettant de justifier du traitement qualitatif des eaux pluviales ;</li> <li>ZACom entrée de territoire Ouest (Saint-Thibault-des-Vignes / Lagny-sur-Marne) et ZACom entrée de territoire Sud Ouest (Collégien Bay 2) :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>Les implantations de commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile devront veiller à ne pas surcharger ces entrées de territoire en termes de trafic routier et le cas échéant prévoir des mesures réductrices ou compensatoires (plan de circulation et de stationnement adapté, réduction des nuisances sonores grâce à des revêtements adaptés, une circulation apaisée, des écrans végétaux, faciliter la desserte en transports collectifs....);</li> <li>Le traitement des franges doit être qualitatif ;</li> <li>Le traitement de la RD418 devra contribuer à la valorisation de cet axe départemental destiné à accueillir un transport en commun en site propre ou priorisant le bus.</li> </ul> </li> <li>ZACom entrée de territoire Sud (Bussy-Saint-Georges, entrée de ville A4) et ZACom entrée de territoire est (Montévrain – ZAC du Clos Rose, Chanteloup-en-Brie – ZAC du Chêne Saint-Fiacre) :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent comporter une liaison douce vers le centre-ville (Bussy-Saint-Georges pour la 1<sup>ère</sup>, Montévrain pour la 2<sup>nde</sup>) et vers les pôles gares (pôle gare de Bussy-Saint-Georges pour la 1<sup>ère</sup> et pôle gare de Montévrain Val d'Europe pour la 2<sup>nde</sup>)</li> </ul> </li> </ul>	marchandises respectueux de l'environnement.





	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b> <b>Carte 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent contribuer à l'objectif de qualité des entrées de territoire du SCoT ;</li> <li>Le traitement des franges et des bordures des axes structurants (A4, RD35, RD406 pour la 1<sup>ère</sup> et RD231 pour la 2<sup>nde</sup>) doit être qualitatif ;</li> <li>Les aires de stationnement des commerces doivent être conçues de manière à renforcer le caractère multimodal des pôles gares (limitation de l'offre de stationnement lorsque le projet se situe à proximité d'un pôle gare) ;</li> <li>Les implantations de commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface utile devront veiller à ne pas surcharger ces entrées de territoire en termes de trafic routier et, le cas échéant, prévoir des mesures réductrices ou compensatoires.</li> </ul> <p><b>6.3.3. Les ZACom agglomérée</b></p> <p>Définition : Les ZACom agglomérées se situent dans l'enveloppe urbaine, hors du centre-ville principal. Elles jouxtent des quartiers dominés par l'habitat. Elles sont délimitées dans la cartographie n°8 du DOO et des prescriptions spécifiques leurs sont attribuées (cf. ci-après).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les ZACom agglomérée, les aires de stationnement visiteurs des commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile ne doivent pas être directement visibles depuis la voie d'accès principale (traitement paysager des franges, espaces tampons, parkings souterrains, etc.) ;</li> <li>Chaque projet d'implantation commercial de plus de 1 000m<sup>2</sup> doit comporter un pourcentage d'espaces verts de pleine terre d'au moins 15% (les PLU définiront les espaces verts de pleine terre et pourront prévoir de réduire de moitié ce pourcentage si des constructions innovantes permettant l'infiltration des eaux de pluie en toitures ou au niveau des parcs de stationnement sont réalisées, ou tout autre aménagement paysager permettant de justifier du traitement qualitatif des eaux pluviales) ;</li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b> <b>Carte 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZACom agglomérée Thorigny Marne nord :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'implantation des commerces dans cette ZACom doit contribuer à créer une centralité exemplaire en faveur de la consommation économe d'espace et en faveur de la réduction des déplacements longs en voiture en développant un projet urbain en parfaite cohérence avec les fonctions urbaines environnantes : logements, équipements, activités économiques ;</li> <li>○ Au moins une liaison douce doit relier la ZACom Thorigny Marne Nord au pôle gare ;</li> <li>○ Le traitement paysager des franges de cette ZACom doit être particulièrement qualitatif tout comme l'intégration des constructions et la valorisation de la présence de l'Aqueduc de la Dhuis ;</li> <li>○ La configuration de la voirie dans et aux abords de la ZACom Thorigny Nord doit limiter l'enclavement ou l'isolement fonctionnel du site.</li> </ul> </li> <li>• ZACom agglomérée Montévrain nord :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Doivent comporter une liaison douce les reliant aux quartiers résidentiels voisins,</li> <li>○ Le traitement des franges doit être qualitatif.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>6.3.4. Les ZACom agglomérées de centralité principale</b></p> <p>Définition : <i>Les ZACom agglomérées de centralité principale se situent dans l'enveloppe urbaine de centre villes ou de polarités structurantes. Le tissu urbain se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : logements, équipements, services, commerces. Le paysage et l'architecture sont caractéristiques des centralités principales (type centre-ville). Elles sont délimitées dans la cartographie n°8 du DOO et des prescriptions spécifiques leurs sont attribuées (cf. ci-après).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans ces ZACom, les implantations des commerces de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile doivent contribuer à structurer des centralités principales exemplaires en faveur de la consommation économe d'espace et en faveur de la réduction des déplacements longs en voiture : commerces, logements,</li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
 <b>Carte 7</b> <b>Carte 8</b>	<p>équipements, activités économiques compatibles avec l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans ces ZACom, avant tout projet d'implantation commerciale de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile, les solutions doivent être étudiées en faveur de la réduction de la consommation d'espace nécessaire pour la réalisation des normes minimales de stationnement (exemples : part de stationnement en souterrain, part de stationnement aérien) ;</li> <li>• Dans ces ZACom, les aires de stationnement des commerces doivent être conçues en priorité dans l'objectif de renforcer le caractère multimodal des pôles gares (limitation de l'offre de stationnement lorsque le projet se situe à proximité d'un pôle gare) ;</li> <li>• Dans ces ZACom, les implantations commerciales de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile doivent présenter des formes urbaines exemplaires en matière d'optimisation de l'espace et d'animation de l'espace c'est-à-dire soit (conditions non cumulatives): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être intégrées à une construction mêlant du logement (rez-de-chaussée commercial d'immeuble par exemple) ;</li> <li>○ OU être implantées sur plusieurs niveaux de commerce (au moins 2 niveaux) ;</li> <li>○ OU permettre le changement de destination d'une construction existante de logement en vue de la valorisation urbaine des centralités principales et leur redynamisation.</li> </ul> </li> <li>• ZACom Cœur urbain : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au moins une liaison douce doit relier chaque nouvelle implantation commerciale de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile au pôle gare de Lagny-Thorigny ;</li> </ul> </li> <li>• ZACom Bussy-Saint-Georges Centre-ville et ZACom Sycomore : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au moins une liaison douce doit relier chaque nouvelle implantation commerciale de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile dans ces ZACom au pôle gare de Bussy-Saint-Georges ;</li> </ul> </li> </ul>	






	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>Recommandation</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La ZACom Bussy-Saint-Georges centre-ville doit poursuivre l'amélioration de son réseau de liaisons douces ainsi que la lisibilité de ses espaces publics ;</li> <li>○ La ZACom Sycomore doit comporter une liaison douce vers le centre-ville et le pôle gare.</li> <li>• ZACom Montévrain est : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au moins une liaison douce ou un projet de liaison douce doit permettre de relier chaque nouvelle implantation commerciale de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface utile au pôle gare de Montévrain – Val d'Europe.</li> <li>○ Le traitement des franges doit être qualitatif.</li> </ul> </li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<b>7. Garantir la qualité des entrées de ville : une exigence indispensable</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exiger un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités économiques et les zones d'aménagement commercial le long des linéaires de façade sur les axes routiers magistraux (voies de grand transit) et secondaires (voies de pénétrantes),</li> <li>- Imposer une insertion architecturale et paysagère des zones d'activités économiques et des zones d'aménagement commercial en entrée de ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des études d'entrée de ville (loi Barnier, art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme),</li> <li>- Réaliser des cahiers des prescriptions architecturales et paysagères pour les futures zones d'activités économiques s'imposant aux constructeurs.</li> </ul>
	<b>8. Conjuguer développement économique et qualité environnementale, architecturale et paysagère</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation de la structure végétale des zones d'activités économiques,</li> <li>- Prévoir une desserte performante par les réseaux,</li> <li>- Doter les zones d'activités économiques d'une qualité architecturale et y privilégier la performance énergétique des bâtiments.</li> <li>- Réglementer l'affichage publicitaire de ces zones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des études d'entrée de ville (loi Barnier, art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme),</li> <li>- Réaliser des cahiers des prescriptions architecturales et paysagères s'imposant aux constructeurs.</li> </ul>

**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**

**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**







**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<b>1. Prévenir les émissions de gaz à effet de serre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser un bilan des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire du SCoT. <i>Obligation Grenelle 2 pour les collectivités de plus de 50 000 hab, d'ici le 31 décembre 2012</i></li> <li>Réaliser et adopter un plan climat à l'échelle du SCoT. <i>Obligation Grenelle 2 pour les collectivités de plus de 50 000 hab, avant le 31 décembre 2012</i></li> </ul>	
 	<b>2. Réduire les consommations énergétiques du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inciter au développement des constructions en limites séparatives en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.</li> </ul>
 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les projets d'aménagement d'ensemble (type OAP, ZAC...) devront intégrer dès la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique (orientation solaire notamment) et de performance thermique des formes urbaines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le recours à la Qualité Environnementale et la prise en compte de la dimension "énergie" dans les opérations d'aménagement (ZAC, permis groupés...) en veillant notamment à intervenir sur les usages à long terme.</li> </ul>

**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**

**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**





**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les bâtiments publics neufs devront être de type BEPOS (bâtiment à énergie positive) à partir de 2020: ils devront consommer moins de 15kWh/m<sup>2</sup> d'énergie primaire par an et produire des énergies renouvelables (plus qu'ils n'en consomment). <i>Obligation Grenelle 2</i></li> </ul>	
 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de services publics doivent s'engager dans des travaux d'amélioration de la performance énergétique avant fin 2020. <i>Obligation Grenelle 2</i></li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Profiter des opérations de renouvellement urbain sur les centres anciens pour mettre en place des OPAH multi-sites incluant un volet « performance énergétique »</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer les campagnes de sensibilisation des habitants aux questions de maîtrise des consommations énergétiques etc. (PLH)</li> </ul>
	<p><b>3. Valoriser les énergies renouvelables propres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque développée sur les façades (en pare-soleil et brise-vent), sur</li> </ul>	

**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**

**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**

**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<p>les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat, y compris en couverture de parcs de stationnement, sous réserve des autorisations ad hoc dans les sites classés, inscrits (cf. Tome 2, P.85), Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subordonner les projets d'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque à une étude d'incidence et d'intégration paysagère.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est autorisée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur les zones de friches industrielles lorsqu'aucune valorisation à usage d'habitat ou d'activités n'est possible ;</li> <li>• dans les sites inaptes de façon avérée à la production agricole.</li> </ul> </li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un réseau de chaleur alimenté par l'usine d'incinération des ordures ménagères de Saint-Thibaut-des-Vignes pour la desserte du projet de cœur urbain de Marne et Gondoire.</li> </ul>
	<p><b>4. Perfectionner le dispositif d'assainissement pour protéger les milieux et la ressource aquatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborer le zonage et le règlement d'assainissement pluvial du territoire du SCoT afin d'harmoniser la politique conduite dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement (en attendant la révision du règlement</li> </ul>	



**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**

**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**

**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

**PRESCRIPTIONS**

**RECOMMANDATIONS**

départemental, aujourd'hui caduc).

**AEU**



- L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE.
- Dès lors qu'un dysfonctionnement du réseau d'assainissement est constaté, toute opération nouvelle d'urbanisation dans le secteur concerné sera conditionnée à la remise en état du réseau ou de l'équipement.

- Maîtriser les consommations et la production d'eau potable en conformité avec les orientations 26,27 et 28 du SDAGE.

**AEU**



- Accélérer la mise en œuvre concrète (état des lieux, diagnostic, contrôle) des Services Publics d'Assainissement Non Collectifs (SPANC).

**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**

**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**

**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

**PRESCRIPTIONS**

**RECOMMANDATIONS**



**Carte 5**

**5. Développer le territoire hors de toute zone de risque majeur**

- Conditionner les opérations de constructions ou renouvellement urbain dans les secteurs identifiés comme potentiellement affectés par des mouvements de terrain (cavités souterraines, carrières...) à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables.
- Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à la morphologie des terrains, reconnues au travers de PPRMT (deux communes sont concernées : Carnetin et Thorigny-sur-Marne). Le risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes excavations sera également pris en compte dans la commune de Pomponne.
- Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes constructives liées à la géologie des terrains, dans les zones concernées par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles (identifiées sur la carte des risques et nuisances).
- Les documents d'urbanisme prendront en compte les contraintes liées au risque d'inondation, reconnues au travers du PPRI « Vallée de la Marne », et traduites dans le règlement associé aux huit zones du PPRI.
- Les documents d'urbanisme tiendront compte des risques associés au silo exploité par la société VALFRANCE soumis à déclaration dans la commune de Lagny-sur-Marne.
- Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes constructives liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses sous pression (GRTgaz)

- Les documents d'urbanisme locaux contribuent au développement de l'information préventive sur les risques majeurs (naturels et technologiques) auxquels sont potentiellement soumis les populations et les biens.

**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**

**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**

**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

**PRESCRIPTIONS**

**RECOMMANDATIONS**

présentes dans le territoire. Une zone permanente d'interdiction de toute nouvelle construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) et d'immeubles de grande hauteur (IGH) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes de 5m est appliquée de part et d'autre de l'ensemble des canalisations. Une zone intermédiaire, où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, est appliquée pour toutes les canalisations (variant de 10 m à 415 m selon le type de canalisation).



- Etudier les possibilités de valorisation des terrains rendus inconstructibles en raison des risques et notamment du risque inondation de la Marne (PPRI de la Marne) auxquels ils sont soumis pour permettre une traduction adaptée dans les PLU.








**6. Protéger des nuisances sonores**



- Engager la réalisation d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) à l'échelle du SCoT, document rendu obligatoire pour toutes les communes du SCoT à l'exception de Lesches (directive européenne 2002/49/CE), afin de définir les actions locales à mettre en œuvre pour prévenir et réduire les nuisances et protéger les « zones calmes ».
- Prendre en compte les actions proposées dans les PPBE relatifs aux infrastructures de transport, en cours d'élaboration par le





**PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE**




**DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT**




**→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement**

	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
		département et l'Etat.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la mise en œuvre de dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustiques lors du développement de zones d'habitat le long des axes routiers et ferrés les plus bruyants (zones de bruit supérieures à 65dB(A) en LDEN).</li> </ul>
	<p><b>7. Les déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer aux projets de constructions de plus de 5 logements, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants. Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.</li> </ul>	
 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implanter une déchetterie au nord de la Marne pour faciliter la pratique du tri par les habitants des communes du SCoT les plus éloignées des déchetteries existantes et concourir ainsi à la lutte contre les dépôts sauvages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Engager une démarche forte d'information et de sensibilisation à destination des entreprises du territoire, et en partenariat avec le SIETREM et EPAMARNE notamment, pour lutter contre les dépôts sauvages.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Etudier l'opportunité, à l'échelle du territoire du SCoT, d'organiser une gestion différenciée de la collecte des déchets (création de</li> </ul>





	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
		colonnes d'apport volontaire enterrées en substitution de la collecte en porte à porte...).
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir, sur l'ensemble du SCoT, le compostage individuel et groupé afin de réduire les gisements de déchets collectés avec les ordures ménagères et les dépôts sauvages : mise à disposition de composteurs, démarche pédagogique avec un maître composteur...</li> <li>• Promouvoir la conduite de chantiers « verts ». La prise en charge et la gestion satisfaisante des déchets de chantiers par les prestataires devra être demandée dans les cahiers des charges des appels d'offres.</li> </ul>





<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>		
<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>		
<b>→ Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain</b>		
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <b>Carte 4</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer une stratégie globale de prise en compte du paysage à l'échelle du SCoT.</b> Cela prendra la forme de charte, de plan paysage ou de cahier de prescriptions et de recommandations. Les thèmes particulièrement importants à étudier concernent le traitement des franges d'urbanisation, l'aménagement des entrées de ville, ainsi que l'intégration des constructions (existantes et futures) dans le paysage.</li> </ul>	
 <b>Carte 4</b> 	<p><b>1. Des entrées de ville et des grands axes de circulation qualitatifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Requalifier les sites d'entrées de ville peu qualitatifs</b> en améliorant leur lisibilité et en restructurant le cadre bâti et les espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers (en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)</li> </ul> <p>Pour ce faire :</p> <p><b>Dans les PLU,</b> mettre en place des dispositions règlementaires adaptées pour améliorer la qualité générale des paysages perçus depuis les voies principales, notamment au niveau des zones d'activités et de leurs abords, où prolifèrent des dispositifs de pré-enseignes mal contrôlés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer ces questions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à élaborer pour les secteurs d'entrée de ville</li> <li>• Imposer des reculs des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation des panneaux publicitaires et intégration des enseignes et pré-enseignes.</li> <li>• Etablir des règlements de publicité à l'échelle communale ou intercommunale</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlementer l'aspect extérieur des constructions</li> </ul>	
  <b>Carte4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Développer une intégration paysagère des espaces paysagers sensibles du territoire</b> (existants ou futurs) en s'appuyant sur leur traitement végétal et architectural soigné permettant de ménager des transitions avec le paysage dans lequel ils s'insèrent.</li> </ul> <p><b>Dans les PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Végétalisation des bandes de recul, des espaces libres, des aires de stationnement ...</li> <li>Volumes bâtis intégrés aux paysages par imbrication de masses végétalisées</li> <li>Choix des gammes de couleurs en accord avec l'environnement paysager,</li> <li>Utilisation de matériaux locaux et traditionnels ou de matériaux innovants permettant l'architecture contemporaine</li> <li>Rythme de la façade (effets de retrait, percements, matériaux, hauteurs)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les zones d'activités ou l'intégration des volumes est souvent complexe, il est recommandé la mise en place de traitements architecturaux permettant de limiter leurs impacts visuels (retrait des façades par une implantation au sol non linéaire, variation des hauteurs, diversification des éléments architecturaux).</li> </ul>
  	<p><b>2. Les franges : des espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et les espaces naturels et agricoles</b></p> <p>Le focus n°2 figurant à la fin du DOO regroupe l'ensemble des recommandations en faveur de l'aménagement qualitatif des franges.</p> <p><b>2.1. Aménagement paysager des franges (interpénétration physique)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faire des franges paysagères des secteurs de transitions qualitatives entre espace urbain et agricole ou naturel (boisé, berges de cours d'eau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la réalisation de PLU intercommunaux sur le territoire qui constitue</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<b>Carte 4</b>	<p>permettant l'interpénétration des différents espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans les PLU, identifier tous les secteurs de franges</b> susceptibles de participer aux échanges entre espaces naturels et agricoles (diagnostic des PLU)</li> </ul>	<p>une échelle plus adapté pour établir un projet paysager cohérent.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans les PLU, développer un projet pour chaque secteur identifié et mettre en œuvre les outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation</b> de ces espaces de franges à l'appui du tableau croisé de recommandations (Cf. <i>focus n°2</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tableau croisé de recommandations pour le traitement des franges selon les types d'espaces (Cf. focus n°2 – <i>Le traitement qualitatif des franges</i>)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans les PLU, règlementer l'aménagement des clôtures et assurer l'accompagnement végétal des espaces construits</b> (collectifs/ZA) (lisières forestières, haies champêtres...).</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans les PLU, encourager au traitement qualitatif des limites séparatives</b> par une insertion paysagère reposant sur l'homogénéisation et la qualité des limites de parcelles. Encourager la mise en place de haies champêtres présentant un étagement des strates arborées et arbustives au niveau des clôtures afin d'assurer une transition douce entre les espaces naturels et l'espace bâti.</li> </ul>



	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
 <b>Carte 4</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lors des projets d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, OAP des PLU), intégrer la question des franges</b> afin de réfléchir en amont à leur traitement et d'inciter à des aménagements cohérents et de qualité parfaitement intégrés à leur environnement paysager ;</li> <li>• <b>Dans les secteurs voués à l'urbanisation et dans les secteurs d'urbanisation limitée</b>, développer des projets de valorisation de ces secteurs sur l'emprise du projet et non en zone agricole.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la pénétration de la trame verte dans le milieu urbain afin de garantir les échanges avec le grand paysage (accroches paysagères) en <b>protégeant dans les PLU et les opérations d'aménagement d'ensemble les espaces paysagers ponctuels</b></li> </ul>	
 <b>Carte 4</b>	<p><b>2.2. Enjeux visuels d'aménagement des franges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lors des projets d'aménagement (ZAC, lotissement, OAP des PLU)</b>, intégrer la question des points de vue afin de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage (accroches paysagères) : 2 types de points de vue sont repérés, <b>les points de vue prioritaires</b> pour lesquels la préservation est exigée ; <b>les points de vue secondaires</b> dont la préservation est à assurer dans la mesure du possible.</li> <li>• Interdire les constructions agricoles dans certains secteurs sensibles.</li> <li>• <b>Les secteurs de lignes de crêtes et de rebords de plateau</b> devront</li> </ul>	

	<b>PADD / Axe 2: MAITRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE</b>	
	<b>DOO / 2 .LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT</b>	
	<b>→ Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain</b>	
	<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
	être repérés dans les PLU. Les secteurs de projets devront prévoir une intégration paysagère des éléments bâtis afin de ne pas entraver la lecture du paysage dans ces secteurs.	
	<b>3. Des paysages urbains diversifiés : morphologie urbaine et architecture</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager les projets privilégiant <b>la diversité architecturale et des formes urbaines</b> (hauteurs, gabarits, alignements, couleurs de façades) afin de limiter les effets masses liés à l'augmentation de la densité dans les secteurs de projets.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer la réalisation de cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales lors d'opérations d'aménagements d'ensembles (ZAC, lotissements).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inciter à la réalisation d'une charte ou un document de référence sur la qualité urbaine et architecturale et qui permet de proposer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les documents d'urbanisme.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les documents d'urbanisme, imposer un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre favorisant l'intégration paysagère des éléments construits, le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain et favorisant les échanges et liens sociaux.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place des programmes de rénovation des constructions existantes et en particulier le patrimoine urbain ancien et renforcer les centres urbains (OPAH...).</li> </ul>

### III – La cohérence territoriale : Orientations en faveur d'une mobilité durable

- ⇒ Cet objectif du DOO est une réponse à l'axe 3 du PADD du SCoT : **Structurer une mobilité durable**. Au travers de leur SCoT, les élus de Marne, Brosse et Gondoire poursuivent des objectifs ambitieux en matière de mobilité durable et affirment la relation forte entre ouverture à l'urbanisation de secteurs à leur desserte par les transports alternatifs à l'automobile. Le PADD vise donc à la réduction de la circulation automobile au profit des modes doux et des transports collectifs. Les projets de développement du réseau de transports en commun doivent servir de colonne vertébrale au développement urbain du territoire.

## Préambule

L'objectif affiché depuis la loi Grenelle I (loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, JO du 5 août 2009) en matière de transport est de réduire de 20 % d'ici 2020 les émissions de gaz à effet de serre du secteur et de les ramener ainsi à leur niveau de 1990. En Ile de France, le transport est responsable de près d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre (hors transport aérien).

*De plus, pour mémoire, le projet de PDUIF approuvé par le STIF en février 2011 (et qui doit être arrêté par la Région Ile-de-France), fixe les objectifs chiffrés suivants, et vers lesquels le SCoT souhaite tendre :*

- *Une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre ;*
- *Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;*
- *Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;*
- *Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.*

De ce fait, en matière de déplacements, le SCoT vise, en cohérence avec les dispositions du PDUIF et du PLD :

- **La diminution des mobilités en voiture**
- **La performance et l'attractivité des transports collectifs**
- **Le développement des modes actifs (marche, vélo...).**

**Objectifs de l'axe 3 :** Croiser la question **des échelles** de déplacements avec la question des **ambitions en matière de développement** urbain :

- **Les objectifs du SCoT correspondent à plusieurs échelles d'ambitions :**
  - Garantir l'accessibilité du territoire avec les pôles structurants régionaux : Paris, Orly, Rungis notamment
  - Améliorer l'accessibilité avec les territoires voisins : autres secteurs de Marne-la-Vallée, bassin de vie Chellois
  - Faciliter l'accessibilité interne au territoire
- **Les objectifs en matière de transports font échos aux ambitions d'attractivité économique et résidentielle du SCoT :**
  - Faciliter l'accès aux services, équipements et commerces pour toutes les populations
  - Réduire les trajets domicile-travail en voiture et de manière générale rapprocher les lieux d'habitat des lieux de travail.

**Soit, des orientations et objectifs organisés comme suit :**

- ***Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs***
- ***Orientation 2 : Développer l'attractivité des modes actifs (= modes doux)***
- ***Orientation 3 : Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises.***

Certaines prescriptions portent la mention « Priorité 1 ». Cela concerne l'ensemble des orientations primordiales pour l'accompagnement du développement du territoire, tel que défini dans le SCoT. Elles sont synthétisées dans un tableau de synthèse en fin de chapitre et figurent dans la carte n°6 du DOO.

## PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE

### → Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs

#### Préambule orientation 1

*L'orientation 1 décline les moyens en faveur des objectifs suivants :*

#### 1/ Améliorer le fonctionnement des infrastructures de transport collectif lourd **en réponse aux besoins en déplacements dans une logique de solidarité**

- Soutenir les actions d'amélioration des infrastructures ferroviaires
- Améliorer les franchissements



#### 2/ Renforcer la performance des réseaux de bus et les rendre plus compétitifs



- Rendre plus performants les réseaux de bus existants
- Développer une nouvelle offre en transports collectifs : les transports en commun en site propre.



La notion de besoins en déplacements correspond aux besoins et aux pratiques des populations, tant en termes quantitatifs et qualitatifs. Les besoins en déplacements vont globalement croissants. Un des objectifs du SCoT consiste à réduire les mobilités et à favoriser l'usage des modes actifs ou des transports collectifs, pour le plus grand nombre.

La logique de solidarité correspond à la volonté de répondre aux besoins de mobilité de tous : personnes à mobilité réduite, enfants, seniors, actifs, etc.

Les objectifs du SCoT en matière de transports vont de pair avec ceux de consommation économe de l'espace et de réduction des impacts de l'urbanisation sur l'environnement. **Il s'agit d'inciter à une meilleure mise en cohérence des projets urbains avec les déplacements.**



	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
  <b>Carte 6</b>	<p><b>1. Etudier et/ou mettre en œuvre les aménagements lourds d'amélioration des transports collectifs</b></p> <p><b>1.1. Ambition échelle régionale, projets à soutenir</b></p> <p><u>Priorité 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir l'amélioration de la desserte du territoire par le RER A ;</li> <li>• Soutenir l'amélioration du cadencement de la ligne P du transilien et/ou tout projet d'extension du RER E entre la gare de Chelles et de Lagny-sur-Marne.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir <i>les études</i> en faveur du projet de liaison empruntant les voies TGV reliant les gares TGV de Roissy, Chessy, Sénart, Orly (projet interconnexion TGV sud) ;</li> <li>• Soutenir <i>les études</i> de faisabilité d'un transport en commun en site propre sur l'A4 sur la bande d'arrêt d'urgence et d'un transport en commun en site propre reliant Marne-la-Vallée à Roissy Sénart ;</li> <li>• Soutenir les projets de connexions avec le futur réseau du Grand Paris Express, notamment pour les gares de Noisy Champs et Chelles.</li> </ul>



	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
  <b>Carte 6</b>	<p><b>1.2. Ambition échelle SCoT, projets à soutenir et actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en déplacements et dans une logique de solidarité</b></p> <p><u>Priorité 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Améliorer le fonctionnement des pôles gare existants :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification du pôle gare de Bussy-Saint-Georges et création d'un accès secondaire à la gare RER ;</li> <li>• Affirmation de l'attractivité du pôle gare récemment requalifié de Lagny-Thorigny Pomponne et du pôle gare Montévrain Val d'Europe.</li> </ul> </li> <li>• <i>Améliorer le fonctionnement des pôles gares existants en les rendant :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• accessibles au PMR,</li> <li>• plus sécurisés pour les piétons,</li> <li>• plus favorables à la circulation des bus,</li> <li>• plus incitatifs aux modes actifs,</li> <li>• plus agréables et fonctionnels dans leurs espaces publics,</li> <li>• plus clairs et lisibles dans leur signalétique,</li> <li>• plus intermodaux.</li> </ul> </li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
  <b>Carte 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir <i>les études</i> en vue de l'amélioration du franchissement A104 par les transports collectifs (TCSP ou priorité bus) entre le Val Maubuée (RD199) et le territoire du SCoT (RD418) via la requalification du boulevard urbain existant.</li> <li>Désenclaver les territoires isolés en soutenant <i>des études</i> d'identification des franchissements des 2 voies ferrées à Lesches et Chalifert.</li> </ul> <p><b>1.3. Ambition échelle locale, actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en déplacements et dans une logique d'équilibre est-ouest et nord-sud</b></p> <p><u>Priorité 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Etudier</i> l'opportunité de créer une nouvelle gare routière à Montévrain/Val d'Europe en fonction des besoins liés aux éco quartiers de Montévrain et du secteur IV de Marne-la-Vallée</li> <li><i>Soutenir</i> la création des carrefours multimodaux :             <ul style="list-style-type: none"> <li>du diffuseur du Sycomore sur l'A4, qui est nécessaire à l'urbanisation du secteur de la Rucherie et qui permettra une desserte tous modes de la ZAC du Sycomore ;</li> <li>du Pont en X qui permet la desserte du Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire et l'amélioration des échanges tous modes entre le sud et le nord de la Marne.</li> </ul> </li> <li><i>Soutenir</i> la création d'un franchissement en transports collectifs de l'A4 au niveau de Collégien et/ou Bussy-Saint-Georges.</li> </ul>





	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer les échanges entre les pôles structurants du territoire, notamment en réalisant les aménagements de voirie permettant de rendre le réseau de bus attractif : site propre, création de voirie manquante, aménagement de carrefour avec priorités pour piétons... :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer les échanges nord-sud entre Carnetin, Thorigny-sur-Marne, Lagny-sur-Marne, Bussy-Saint-Georges, Collégien : RD418, RD35 ;</li> <li>Améliorer les échanges nord-ouest / sud-est entre la gare de Montévrain / l'hôpital de Jossigny et le Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire : RD231 ;</li> <li>Améliorer les échanges est-ouest entre Collégien, Bussy-Saint-Georges, Jossigny, Bailly-Romainvilliers : axe le long de la voie ferrée et/ou de la RD406 ;</li> <li>Assurer la continuité de l'avenue l'Europe par son prolongement ;</li> </ul> </li> <li>Etudier l'opportunité de créer une nouvelle gare routière de type pôle multimodal en fonction des besoins liés à l'éco quartier du Sycomore, de la ZAC Léonard de Vinci et du projet entrée de ville de Bussy-Saint-Georges.</li> <li>Prévoir dans l'aménagement des pôles gares un confort d'accès pour tous (Cf. 1.2).</li> </ul> <p><b>2. Renforcer la performance des réseaux de bus et les rendre plus compétitifs en réponse aux besoins en déplacements dans une logique de solidarité</b></p> <p><b>2.1. Ambition échelle régionale, projets à soutenir et à prendre en compte dans le devenir du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place la charte qualité des axes et voiries du PLD qui privilégie au maximum la fluidité des transports collectifs et leur insertion dans le réseau viaire.</li> <li>Soutenir l'amélioration des lignes de bus départementales (réseau Seine-et-Marne Express) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration des lignes existantes : ligne 16 Lieusaint-Serris Val d'Europe, ligne 17 la Ferté Gaucher-Chessy, ligne 18 Meaux-Melun, ligne 19 Torcy-Roissy CDG, ligne 69 Meaux-SNCF-Serris Val d'Europe, ligne 50 Chessy-Provins ;</li> <li>Soutien au projet de liaison en rocade Meaux-Melun.</li> </ul> </li> <li>Répondre aux besoins de desserte au sein de Marne-la-Vallée : soutenir l'amélioration des connexions par les transports en commun est-ouest et nord-sud.</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
  <b>Carte 6</b>	<p><b>2.2. Ambition échelle SCoT, actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en déplacements et dans une logique de solidarité</b></p> <p><u>Priorité 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir la mise en œuvre d'une nouvelle offre en transports collectifs, à savoir les transports en commun en site propre ou priorisant la circulation bus (des aménagements doivent être réalisés pour améliorer la vitesse commerciale des bus sur les axes prioritaires (couloirs bus, priorité au carrefour, arrêts sur chaussée, boucles de détection...) ; <i>et ce, en interaction avec les territoires voisins, notamment les secteurs II et IV de Marne-la-Vallée, et leur donner une vocation structurante et en prévoyant les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation parallèlement à l'état d'avancement des études réalisées par le STIF</i> ;</li> <li><i>Ligne C :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Etudier</i> des tracés précis en vue de la création de la ligne C Torcy RER – Collégien –Bussy Léonard de Vinci – Bussy Sycomore -Val d'Europe RER -Chessy Gares- Esbly SNCF et de la ligne D du PLD Lagny-SNCF – Val d'Europe RER – Chessy RER ;</li> <li><i>Mettre en œuvre</i> en priorité la ligne C sur le tronçon Bussy-Saint-Georges RER – Val d'Europe qui permettra de desservir l'écoquartier du Sycomore dès les premières constructions ;</li> <li><i>Mettre en œuvre</i> les autres tronçons de la ligne C à moyen terme, qui permettra d'offrir une complémentarité au RER A notamment pour les liaisons internes entre les secteurs du territoire ;</li> <li><i>Etudier</i> l'opportunité de prolonger la ligne C vers l'ouest sur le territoire du Val Maubuée et vers la gare de Noisy-le-Grand;</li> <li>Cette ligne étant une création ex nihilo, son financement, tant en investissement, qu'en fonctionnement ainsi que les réserves d'emprises doivent faire l'objet d'une instruction auprès des partenaires concernés.</li> </ul> </li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
  <b>Carte 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ligne A :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réorganiser les lignes 25 et 15 du réseau Pep's pour mettre en place la ligne A du PLD: « Torcy RER- Saint Thibault RD418-Lagny SNCF – Thorigny Hauts de Vallières » : axe RD418</li> </ul> </li> <li>• <i>Ligne D :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réorganiser la ligne 42 du réseau Pep's pour mettre en place la ligne D du PLD : « Lagny SNCF - Val d'Europe RER – Chessy Gares » : axe RD231 ;</li> <li>• Etudier des tracés précis en vue de la création de la ligne D.</li> </ul> </li> <li>• <i>Ligne B :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réorganiser la ligne 26 du réseau Pep's pour mettre en place la ligne B du PLD : « Bussy RER- Bussy RD35 - Lagny Saint Laurent - Lagny SNCF » : axe RD35.</li> </ul> </li> <li>• Instaurer une politique de gestion de la mobilité dès la conception d'une zone d'activités économiques : engager le preneur ou l'acquéreur à mettre en place des dispositifs en faveur de l'usage des transports collectifs : améliorer la connaissance des besoins des entreprises en matière de déplacements pour proposer des Plans de Déplacements adaptés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généraliser la mise en place de PDE (Plans de Déplacement Entreprise) obligatoires pour toutes zones d'activités de plus de 200 salariés dans la lignée des objectifs du Plan de protection de l'atmosphère d'Île-de-France (concerne les ZAE existantes et les ZAE en projet),</li> <li>• Favoriser la desserte des zones d'emploi en transports collectifs,</li> <li>• Favoriser l'autopartage, le covoiturage, le vélo,</li> <li>• Aménager les zones d'emplois en faveur des modes actifs : localiser le portail de l'entreprise au plus près des TC, aménager des cheminements piétons sécurisés et continus...</li> </ul> </li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer les échanges est-ouest entre Saint-Thibault-des-Vignes, Lagny-sur-Marne, Montévrain :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• RD934 : étudier l'opportunité d'implantation d'une ligne de transports collectifs prioritaire sur ce tronçon en lien avec la requalification de cette voie en boulevard urbain et dans une logique d'amélioration des échanges à plus grande échelle (connexion avec la gare de Chelles, vers Chessy, Esbly, échanges avec le nouveau Centre Hospitalier de Marne-la-Vallée à Jossigny...).</li> </ul> </li> <li>• Appliquer et actualiser les actions du PLD en fonction des projets urbains futurs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la question de la mobilité comme partie prenante d'un projet global de développement du territoire, et ne pas traiter les déplacements comme une réponse technique et fonctionnelle qui viendrait a posteriori d'un projet d'aménagement ;</li> <li>• Dans le pôle urbanisé et dans le pôle urbain à fort potentiel, subordonner l'artificialisation des secteurs voués à l'urbanisation (carte 1) et encore non desservis par les transports collectifs, à l'aménagement des lignes de transports en commun prévus (dorsale de transports collectifs du PLD) ;</li> <li>• Desservir efficacement les espaces urbanisés à optimiser ;</li> <li>• Respecter les densités de construction de logements du SCoT dans les aires d'influence de gare ;</li> <li>• Mettre en place des projets urbains exemplaires corrélant urbanisation et transports collectifs tels que l'éco quartier du Sycomore ;</li> <li>• Dans le pôle rural de respiration, vérifier les conditions de desserte par transport collectif de tout projet en secteur voué à l'urbanisation ;</li> <li>• Continuer à mettre en place des projets permettant de générer des liens entre les quartiers nouveaux ou récents et les centres historiques au sein des communes ;</li> <li>• Améliorer l'accès aux pôles d'équipements et de services : desserte des écoles et équipements publics et privés : mise en place de pédibus, localisation des équipements le long des axes de transports collectifs ;</li> <li>• Promouvoir les systèmes de véhicules électriques, vélos, etc., et inciter à la multimodalité.</li> </ul> </li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>En parallèle de la création ou de l'amélioration des lignes structurantes, mettre en place les autres lignes du réseau de bus objectif prévu dans le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une correspondance performante entre les lignes complémentaires desservant Lesches et Chalifert (lignes 6, 24, 23, 43) et la ligne future structurante desservant Chessy (ligne E) ;</li> <li>Déterminer et renforcer les lignes de bus urbains structurants : itinéraires de desserte du pôle urbanisé et du pôle urbain à fort potentiel ; cadencement ;</li> <li>Relayer les itinéraires structurants par des lignes relais pour les échanges de proximité : fréquence, maillage, correspondances nord-sud et est-ouest ;</li> </ul> </li> <li>Adapter la fréquence des bus aux besoins des usagers : améliorer la fréquence.</li> <li>Soutenir la mise en œuvre des autres lignes structurantes de transports en commun en site propre ou priorisant la circulation bus en lien avec les territoires voisins :           <ul style="list-style-type: none"> <li>ligne E (Avenue de la Société des Nations, Avenue François Mitterrand, RD934, Boulevard du Parc) qui permet d'améliorer les connexions entre Montévrain Val d'Europe et Chessy ;</li> <li>Création de la ligne G qui permet d'améliorer les connexions entre Chessy, Magny, Bailly et Val d'Europe ;</li> <li>Création de la ligne F qui permet d'améliorer les connexions entre Chessy et le Prieuré.</li> </ul> </li> <li>Soutenir <i>les études</i> et les projets d'amélioration des correspondances entre le réseau de bus départemental et le réseau de bus urbain Pep's ;</li> <li>Soutenir les études et les projets d'amélioration des correspondances entre le réseau de bus RATP (Val Maubuée) et le réseau de bus urbain Pep's.</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
    <b>Carte 6</b>	<p><b>2.3. Ambition échelle SCoT, actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en déplacements et renforcer la multimodalité :</b></p> <p><u>Priorité 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les actions de réaménagement des pôles gares et des pôles d'échanges majeurs (Cf. 1.2)</li> <li>• Améliorer les conditions de rabattement en voiture vers les parcs relais (P+R) et en réglementant/contrôlant la politique de stationnement sur voirie aux abords des P+R. Cela concerne, particulièrement, les abords des futurs axes de TCSP ou priorisant la circulation bus.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des places de stationnement réservées au co-voiturage dans les aires d'influence de gare, ou aux abords des principaux nœuds de correspondance de transports collectifs ou tout autre point d'ancrage potentiel de multimodalité ;</li> <li>• Promouvoir les différents modes de déplacements présents sur le territoire par la création d'une Agence de mobilité (guichet unique).</li> </ul> <p><b>2.4. Ambition échelle locale, actions à mettre en œuvre pour mettre en résonance transports collectifs et amélioration du cadre de vie paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la qualité des espaces publics et la présence de mobilier urbain</li> <li>• Paysager les espaces accueillant des infrastructures de transport, des parkings, etc. de manière à favoriser leur intégration paysagère et limiter les impacts sur l'imperméabilisation du sol.</li> </ul>

## PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE

### → Orientation 2 : Développer l'attractivité des modes actifs

#### Préambule orientation 2

*L'orientation 2 décline les moyens en faveur des objectifs suivants :*



##### 1/ Mettre en place les conditions d'accompagnement adaptées pour rendre les modes actifs\* plus attractifs

- Pour inciter à la découverte du territoire (itinéraires de loisirs)
- Pour les usages courte-distance : accès aux commerces, services et équipements (itinéraires mixtes)
- Pour les usages moyenne distance : accès aux emplois (itinéraires domicile-travail).

##### 2/ Développer un véritable maillage de liaisons douces continu

- Des itinéraires structurants entre les points d'accroche majeurs du SCoT et ceux des territoires voisins
- Des itinéraires relais à l'intérieur du SCoT.

*\* Les modes actifs concernent à la fois les déplacements en vélos, la marche à pieds, en trottinette, en rollers....*

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 2 : Développer l'attractivité des modes actifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<p><b>1. Mettre en place les conditions d'accompagnement adaptées pour rendre les modes actifs plus attractifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir les projets de sécurisation des itinéraires le long des voies départementales ;</li> <li>• Soutenir les projets de traitement des carrefours de manière à sécuriser les usagers ;</li> <li>• Aménager des itinéraires lisibles : jalonnement, signalétique à l'échelle du SCoT, signalétique cohérente et continue avec les territoires voisins ;</li> <li>• Prévoir les dispositifs d'accompagnement nécessaires à la cohabitation des vélos et des piétons dans les espaces publics qui leur sont dédiés : aire piétonne, zone 30, etc.</li> </ul>
  <b>Carte 6</b>	<p><b>2. Développer un véritable maillage de liaisons douces continu</b></p> <p><b>2.1. Ambition échelle régionale, projets à soutenir pour répondre aux besoins en déplacements et inciter aux modes actifs</b></p> <p><b><u>Priorité 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer ou conforter des liaisons vers les grands équipements bâtis et le patrimoine naturel structurant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les vallées de la Brosse et de la Gondoire,</li> <li>• Dans le Parc du Mont Evrin,</li> <li>• Le long de l'aqueduc de la Dhuis,</li> <li>• Dans la vallée de la Marne,</li> <li>• Autour du bois de Chigny,</li> <li>• Vers la base de loisirs de Vaires-Torcy,</li> <li>• Vers la base de loisirs de Jablines,</li> <li>• Vers la forêt de Ferrières.</li> </ul> </li> </ul>



	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 2 : Développer l'attractivité des modes actifs</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer les franchissements en liaisons douces permettant un maillage cohérent à l'échelle du territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>franchissement à Pomponne → Lagny-sur-marne</li> <li>franchissement est Thorigny ou Dampmart → Montévrain ou Lagny-sur-Marne</li> <li>franchissement Chessy → Dampmart</li> <li>franchissements Bussy-Saint-Georges → Forêt de Ferrières.</li> </ul> </li> <li>Créer un franchissement de la RD934 à vocation de loisirs en limite de la commune de Lagny-sur-Marne à Montévrain ;</li> <li>Créer un franchissement des voies ferrées à la Pomponnette.</li> </ul> <p><b>2.2. Ambition échelle SCoT, actions à mettre en place pour répondre aux besoins en déplacements et inciter aux modes actifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elaborer un schéma directeur des liaisons cyclables à l'échelle du territoire du SCoT, prenant en compte l'ensemble des projets urbains inscrits dans le SCoT et sur la base d'une actualisation du programme d'action du PLD, en cours de révision et du schéma directeur des liaisons douces de Marne et Gondoire et de Bussy-Saint-Georges.</li> </ul> <p><b>2.3. Ambition échelle locale, actions à mettre en place pour répondre aux besoins en déplacements et inciter aux modes actifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer la question des liaisons douces en amont de tous les projets d'aménagement et prévoir un maillage continu qui permette de connecter les secteurs voués à l'urbanisation aux espaces déjà urbanisés.</li> </ul>

## PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE

**→ Orientation 3 : Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises**

### Préambule orientation 3

*L'orientation 3 décline les moyens en faveur des objectifs suivants :*

1/ Soutenir les projets d'aménagement routiers inscrits dans le SDRIF 1994 et le projet de SDRIF 2008

- Soutenir des projets d'infrastructures routières et les prendre en compte pour l'évolution future du territoire

2/ Assurer la cohérence entre urbanisme et besoins en déplacements


- Hiérarchiser le réseau viaire tel que prévu dans le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée
- Aller au-delà en garantissant une cohérence entre maillage viaire et urbanisation

3/ Prendre en compte une spécificité propre au territoire : l'identité et l'activité agricole


- Poursuivre la pédagogie sur le sujet
- Renforcer les actions

4/ Inventer des solutions multimodales en fonction des opportunités offertes par le territoire

- Le transport fluvial de personnes et de marchandises
- Le fret ferroviaire (renforcement).

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 3 : Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
 <b>Carte 6</b>	<p><b>1. Soutenir les projets d'aménagement routiers inscrits dans le SDRIF 1994 et dans le projet de SDRIF 2008</b></p> <p>Ambition échelle régionale, projets à soutenir et à prendre en compte dans l'évolution du territoire</p> <p><b>Priorité 1</b> (<i>desserte multimodale, y compris routière</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir la réalisation diffuseur du Sycomore, carrefour multimodal sur l'A4, qui est nécessaire à l'urbanisation du secteur de la Rucherie et qui permettra de desservir la ZAC du Sycomore ;</li> <li>Soutenir les projets d'amélioration de la circulation sur le Pont en X et mettre en œuvre un nouveau projet de franchissement multimodal c'est-à-dire qui prévoit également une place importante pour les modes doux via des aménagements sécurisés.</li> </ul>
	<p><b>2. Assurer la cohérence entre urbanisme et besoins en déplacements</b></p> <p>Ambition échelle SCoT, actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en déplacements, en toute solidarité et dans le respect de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir la réalisation d'un <b>nouveau franchissement de l'A4 à Collégien</b> connecté au <b>futur contournement est de la commune</b> et à la <b>future voie de l'Europe</b> ;</li> <li>Améliorer les échanges nord-sud entre Lesches, Chalifert, Montévrain : <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir <b>des études</b> en faveur de l'identification de secteurs favorables à l'aménagement de franchissements des infrastructures qui jouent aujourd'hui le rôle de coupure ;</li> </ul> </li> <li>Améliorer les échanges est-ouest entre Pomponne, Thorigny-sur-Marne et Dampmart : <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir l'amélioration de circulation sur les RD334/RD105b</li> </ul> </li> <li>Désenclaver le nord-est du territoire par <b>la création</b> de la déviation de Chalifert – Jablines et <b>soutenir ainsi le projet</b> plus global d'aménagement d'une liaison routière entre le Val d'Europe et l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle ;</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 3 : Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place les actions de hiérarchisation du réseau viaire prévues dans le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée: <ul style="list-style-type: none"> <li>Hiérarchiser le réseau viaire afin de favoriser un meilleur partage de la voirie entre les différents modes : piétons, vélos, bus, voiture</li> <li>Adapter les gabarits de voie, les usages et les vitesses en fonction des différents niveaux de hiérarchie pour conduire à une meilleure lisibilité du réseau viaire</li> <li>Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux la charte de voirie proposée dans le PLD et les rendre compatible avec la charte de voirie qui leur est opposable</li> </ul> </li> <li>Aller au-delà et veiller au bon maillage du réseau viaire lors de la réalisation de tous projets urbains : insertion des voies nouvelles dans la trame viaire existante et modalités de connexions pour la sécurité des usagers, afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement.</li> </ul>
	<p><b>3. Prendre en compte une spécificité propre au territoire : l'identité et l'activité agricole</b></p> <p>Ambition échelle SCoT, actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en déplacements générés par l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre et étendre les actions de communication et de pédagogie sur les circulations agricoles engagées par la CAMG</li> <li>Intégrer les circulations agricoles dans les réflexions sur le maillage et la hiérarchisation du réseau viaire, en faveur de la cohabitation des différents modes sur la voirie et la reconnaissance d'une activité spécifique locale.</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>DOO 3 / LA COHERENCE TERRITORIALE : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE MOBILITE DURABLE</b>
	<b>→ Orientation 3 : Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
 <b>Carte 6</b>	<p><b>4. Inventer des solutions multimodales en fonction des opportunités offertes par le territoire</b></p> <p><b>4.1. Ambition échelle régionale, projets à soutenir et à prendre en compte pour l'évolution du territoire</b></p> <p><b>Priorité 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poursuivre les études</b> en faveur du renforcement du caractère multimodal du port de Lagny-sur-Marne pour le transport de marchandises, <b>concrétiser les projets</b> en incitant le report modal sur les produits traditionnels et en créant l'envie sur de nouveaux projets (chantiers...) et promouvoir le port public ;</li> <li>• <b>Etudier</b> les possibilités de transport de marchandises sur la Marne ;</li> <li>• <b>Etudier</b> les possibilités de transport de voyageurs sur la Marne, de type navettes fluviales.</li> </ul> <p><b>4.2. Ambition échelle SCoT, actions à mettre en œuvre pour des solutions de transport innovantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etudier</b> les possibilités de multimodalité du futur diffuseur du Sycomore sur l'A4, qui desservira à la fois la ZAC de la Rucherie et l'éco quartier du Sycomore, et qui améliorera l'accessibilité de tout le territoire par le sud</li> <li>• Réaliser des <b>études préalables</b> à l'élaboration d'un schéma d'organisation de flux de marchandises en faveur notamment du renforcement du fret ferroviaire ;</li> <li>• <b>Etudier</b> l'opportunité d'implantation d'aires de livraison de marchandises mutualisées ou de plateformes logistiques de livraisons urbaines dans le Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire afin de limiter la circulation des camions dans le centre-ville.</li> </ul>

### Synthèse de l'axe 3 : projets de priorité 1 soutenus dans le SCoT (Cf. cartographie n°6 du DOO)

Priorité 1	Type de projet	Projet urbain lié	Temporalité*
<p>Amélioration du fonctionnement des pôles gare existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification du pôle gare de BSG et création d'un 2<sup>ème</sup> accès</li> <li>- Affirmation de l'attractivité du pôle gare de Lagny – Thorigny – Pomponne</li> <li>- Affirmation du pôle gare Montévrain Val d'Europe</li> </ul>	Projets	<p>Pôle gare de Bussy-Saint-Georges : éco-quartier du Sycomore, entrée de ville de Bussy-Saint-Georges.</p> <p>Pôle gare de Lagny-Thorigny : Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire</p> <p>Pôle gare Montévrain Val d'Europe : Plaine de Chanteloup-en-Brie – Montévrain Val d'Europe, Centre hospitalier de Marne-la-Vallée à Jossigny</p>	<p>Court terme</p> <p>Court et moyen termes</p> <p>Moyen / long terme</p>
<p>Etude de tracés potentiels de la ligne C du PLD en TCSP</p> <p>Mise en œuvre de la ligne C sur le tronçon Bussy-Saint-Georges RER – Val d'Europe</p> <p>Etude et mise en œuvre des prolongements de la ligne C</p>	<p>Etude</p> <p>Mise en œuvre</p> <p>Etude et mise en œuvre</p>	<p>Eco-quartier du Sycomore, entrée de ville de Bussy-Saint-Georges, zone d'activités de la Rucherie, zone d'activités Léonard de Vinci, Zones d'Activités Economiques des Portes de la Forêt et de Lamirault à Collégien.</p>	<p>Court terme</p> <p>Court terme</p> <p>Moyen / long terme</p>
Mise en cohérence de la politique de stationnement sur voirie aux abords des P+R, particulièrement aux abords des futurs axes de TCSP ou priorisant la circulation bus.	Projets	Plaine de Montévrain Val d'Europe – Chanteloup-en-Brie ; Cœur urbain de Marne-et-Gondoire, Eco-quartier du Sycomore.	Moyen / long terme
Amélioration de la desserte par le RER A	<p>Schéma Directeur du RER A en cours</p> <p>Etudes et projets</p>	Desserte régionale de tout le territoire du SCoT, tous les projets concernés	Moyen terme
Projet d'extension du RER E	Etudes et projets	Desserte régionale de tout le territoire du SCoT, tous les projets concernés	Moyen terme
Mise en place de la ligne A du PLD (RD418) et de ses lignes complémentaires	Projet	Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire, zone d'activités économiques de la Courtillière, ZAC du Centre Bourg de Saint-Thibault-des-Vignes, ZAC des Vallières à Thorigny, Projet de requalification de la RD418	Court terme

Priorité 1	Type de projet	Projet urbain lié	Temporalité*
Mise en place de la ligne D du PLD (RD231) et de ses lignes complémentaires	Projet	Plaine de Chanteloup-en-Brie – Montévrain Val d'Europe, Centre hospitalier de Marne-la-Vallée à Jossigny, Eco-quartier du Sycomore, Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire	Court terme
Mise en place de la ligne B du PLD (RD35) et de ses lignes complémentaires	Projet	Cœur urbain de Marne-et-Gondoire, Entrée de ville de Bussy-Saint-Georges, zone d'activités Léonard de Vinci	Court terme
Création du diffuseur du Sycomore, carrefour multimodal sur l'A4	Projet	Eco-quartier du Sycomore, zone d'activités de la Rucherie	Moyen terme
Création d'un nouveau carrefour multimodal pour palier aux difficultés de l'actuel Pont en X	Etude	Cœur Urbain de Marne-et-Gondoire et tous les projets au nord de la Marne	Court terme
Création d'un nouveau franchissement multimodal à Collégien	Mise en oeuvre	Zone d'Activité Economique Lamirault / Léonard de Vinci Zone d'Activité des Portes de la Forêt	Moyen terme
Poursuivre les études en faveur du renforcement du caractère multimodal du port de Lagny-sur-Marne pour le transport de marchandises et concrétiser les projets	Etude et projet	Desserte régionale de tout le territoire du SCoT, tous les projets concernés	Moyen terme
Etudier les possibilités de transport de marchandises et de transport de voyageurs sur la Marne, de type navettes fluviales	Etude	Desserte régionale de tout le territoire du SCoT, tous les projets concernés	Moyen terme
Amélioration du franchissement en transports collectifs de l'A4 à Bussy-Saint-Georges et/ou Collégien	Projet	Eco-quartier du Sycomore, entrée de ville de Bussy-Saint-Georges, zone d'activités économiques de la Rucherie, Zone d'Activités des Portes de la Forêt, ZAE Lamirault / Léonard de Vinci	Moyen terme
Amélioration du franchissement liaison douce de la Marne à Pomponne vers Lagny	Etude et projet	Cœur urbain de Marne-et-Gondoire	Court terme
Amélioration du franchissement liaison douce de la Marne à Dampmart – est vers Chessy	Mise en oeuvre	Projets nord de Marne, Cœur urbain de Marne-et-Gondoire, Plaine de Montévrain Val d'Europe - Chanteloup-en-Brie	Court terme
Amélioration du franchissement liaison douce de l'A4 à Bussy-Saint-Georges (ouest)	Projet	Entrée de ville de Bussy-Saint-Georges	Moyen terme

Priorité 1	Type de projet	Projet urbain lié	Temporalité*
Amélioration du franchissement liaison douce de l'A4 à Bussy-Saint-Georges (est)	Projet	Eco-quartier du Sycomore, zone d'activités de la Rucherie	Moyen terme
Amélioration du franchissement liaison douce de l'A4 à Jossigny	Projet	Centre bourg de Jossigny	Moyen terme
Amélioration du franchissement liaison douce de la Marne à Thorigny vers Lagny	Etude et projet	Projets nord de Marne, Cœur urbain de Marne-et-Gondoire, Plaine de Montévrain Val d'Europe - Chanteloup-en-Brie	Court à moyen terme
Création de liaisons douces : <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les vallées de la Brosse et de la Gondoire,</li> <li>Dans le Parc du Mont Evrin,</li> <li>Le long de l'aqueduc de la Dhuis,</li> <li>Dans la vallée de la Marne,</li> <li>Autour du bois de Chigny,</li> <li>Vers la base de loisirs de Vaires-Torcy,</li> <li>Vers la base de loisirs de Jablines,</li> <li>Vers la forêt de Ferrières.</li> </ul>	Projets	Desserte régionale de tout le territoire du SCoT, tous les projets concernés	Court terme à long terme
Amélioration du franchissement liaison douce de l'A104 à Saint-Thibault des Vignes	Projet	Cœur urbain de Marne-et-Gondoire	Long terme
Création d'une nouvelle gare routière à Montévrain/Val d'Europe	Etude et projet	Plaine de Chanteloup-en-Brie – Montévrain Val d'Europe	Long terme

\* Court terme : délai inférieur à 5 ans



Moyen terme : délai compris entre 5 et 10 ans


Long terme : délai supérieur à 10 ans




## **IV – Les ambitions de l’Est Francilien : orientations en faveur de l’affirmation du territoire dans la dynamique régionale**

- ⇒ Cet objectif du DOO est une réponse à l’axe 4 du PADD du SCoT : **Affirmer l’image du territoire dans la dynamique régionale**. La volonté de conforter la place du territoire du SCoT dans la dynamique régionale en tant que pôle prioritaire de développement, et d’organiser les échanges avec les pôles d’intérêt national, est affirmée au travers de cet axe du PADD. Outre la nécessité d’inscrire le développement du territoire dans la logique de développement de l’est francilien (et plus particulièrement du secteur III de Marne-la-Vallée), le rôle de poumon vert du périmètre de Marne, Brosse et Gondoire est confirmé, et les grands objectifs de la politique culturelle, vecteurs de l’image du territoire, sont déclinés.

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'affirmation DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 1 : Le territoire dans la dynamique des grands projets régionaux</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<p><u>Affirmer le positionnement du territoire dans une dynamique régionale d'innovation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer aux réflexions dans le cadre du <b>projet Grand Paris</b> et du <b>développement du secteur IV</b> pour <b>renforcer les liaisons vers les aéroports de Roissy Charles-de-Gaulle et Orly et vers l'agglomération parisienne</b></li> <li>• <b>Renforcer les échanges avec les pôles d'impulsion voisins tels que la Cité Descartes du Val Maubuée et le pôle touristique du Val d'Europe</b> (Disneyland et Villages Nature) afin de partager les retombées associées (services aux entreprises, services aux populations touristiques etc.)</li> <li>• <b>Poursuivre l'accueil d'activités innovantes</b> dans les domaines de l'urbanisme, de la mobilité, de l'environnement, de l'énergie etc. en poursuivant les échanges avec l'ensemble de la ville nouvelle (cluster de la Cité Descartes, pôle tertiaire supérieur et pôle de recherche de très haut niveau ; projets de développement d'une éco-économie sur le secteur IV...).</li> </ul>
	<p><u>Concevoir des équipements au rayonnement supra territorial pour renforcer l'attractivité et l'image du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Permettre l'émergence de projets d'envergure</b> : projet touristique sur le site des Saules à Lagny-sur-Marne, gymnase et stade d'envergure régionale, salle de spectacle de Bussy-Saint-Georges, projet culturel et culturel d'envergure nationale de Bussy-Saint-Georges, Cœur agro-urbain de l'écoquartier de Montévrain, éco-verger de Saint-Thibault des Vignes ;</li> <li>• <b>Permettre le bon fonctionnement du nouveau Centre Hospitalier de Marne-la-Vallée à Jossigny</b>, tout en préservant la plaine agricole voisine de toute nuisance.</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 2 : La valorisation culturelle du territoire</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<p><u>Faire du Parc de Rentilly le moteur d'une politique culturelle au rayonnement supra régional</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mener à bien le projet de réhabilitation du château du Parc culturel de Rentilly pour en faire une salle d'exposition pérenne, dédiée à l'art contemporain en partenariat avec le FRAC dans l'objectif de sceller le partenariat entre les 2 acteurs et faire de Rentilly une antenne de l'établissement régional</li> <li>Renforcer les partenariats avec les acteurs majeurs de l'art contemporain en région Île-de-France (Ferme du Buisson, Centre photographique d'Île-de-France, Eglises de Chelles...) en poursuivant le projet de développement d'un outil commun de communication</li> </ul> <p><u>Une politique culturelle porteuse d'harmonie sociale qui s'appuie sur les atouts du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S'appuyer sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire pour renforcer la cohésion sociale: <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer les équipements culturels structurants du territoire (la Courée à Collégien, le Moustier à Thorigny-sur-Marne, l'espace Charles Vanel à Lagny-sur-Marne)</li> <li>Mettre en œuvre le projet d'Espace culturel de Bussy-Saint-Georges (fin 2013) en prenant soin d'y développer une politique culturelle pluridisciplinaire, éducative, intergénérationnelle et sociale</li> <li>Renforcer la mutualisation des équipements de création de la culture à l'échelle du territoire du SCoT pour permettre à chacun de s'exprimer dans une discipline artistique (type projet Musique en Marne-et-Gondoire) : poursuivre la mise en réseau des bibliothèques et services associés notamment</li> <li>Généraliser les manifestations et pratiques qui favorisent la mixité sociale et la diversité culturelle</li> <li>S'appuyer sur le patrimoine local pour développer des manifestations fédératrices : parcours de Bussy-Saint-Georges dans le cadre programme de protection du patrimoine local, ouverture des monuments remarquables au public pour des journées culture ou journées du patrimoine comme le Château de Jossigny etc.</li> </ul> </li> </ul>

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 2 : La valorisation culturelle du territoire</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la politique culturelle du Parc de Rentilly dont les 2 grands objectifs sont « l'approche de l'art d'aujourd'hui » et « l'accès à la culture pour tous » pour imaginer les axes de développement des politiques culturelles plus locales : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir les communes qui n'ont pas les équipements et moyens nécessaires pour organiser des événements culturels délocalisés</li> <li>• Poursuivre les travaux en partenariat avec les écoles du territoire du SCoT</li> <li>• Poursuivre la mise en œuvre du projet « Musique en Marne-et-Gondoire » qui consiste en une mise en réseau de la musique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire et l'élargir à l'ensemble des communes du territoire du SCoT</li> <li>• Favoriser l'accès à la culture d'aujourd'hui pour tous comme les spectacles vivants, les arts plastiques, la mise en valeur d'acteurs culturels reconnus par les instances locales comme le Fond Régional d'Art Contemporain (FRAC), les compagnies en résidence (danse, musique, arts plastiques, littérature)</li> </ul> </li> <li>• Permettre à chacun de s'informer et d'accéder à la vie culturelle du territoire en développant les services de communication : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les services de communication des informations relatifs aux initiatives culturelles locales (sites Internet, brochures, signalétique...)</li> <li>• Assurer l'accessibilité en transports alternatifs des équipements culturels structurants (Parc Culturel de Rentilly, la Courée à Collégien, le Moustier à Thorigny-sur-Marne, l'espace Charles Vanel à Lagny-sur-Marne, salle de spectacle de Bussy-Saint-Georges) depuis l'ensemble des communes du SCoT, et notamment lors des manifestations (développement de transports exceptionnels volontaristes, mise en place d'une signalétique renforcée, etc.)</li> </ul> </li> </ul>

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 3 : La valorisation touristique d'un poumon vert régional</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<p><u>Faire de l'activité touristique un élément fédérateur à l'échelle du SCoT en misant sur les atouts naturels (ceinture verte régionale) et urbains du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la notion de « culture pour tous » dans l'ensemble des projets et soutenir les initiatives solidaires (tarification sociale, « Balad'Pass », accessibilité pour tous, « greeters », etc.)</li> <li>• Permettre l'ouverture au public des grands ensembles boisés participant à la ceinture verte régionale (Forêt de Ferrières, Forêt des Vallières, Bois de Chigny, ENS de Pomponne et de Chaalis, ENS des Coteaux de Saint-Jacques, ENS du Marais de Lesches) dans une logique pédagogique et de découverte (visites, signalétique, etc.) : développer la maîtrise publique des espaces forestiers et/ou inciter à l'ouverture du domaine privé (suppression des barrières et clôtures...), améliorer l'accessibilité (cheminements doux, équipements d'accueil).</li> <li>• Donner vie aux lieux patrimoniaux d'envergure en organisant des manifestations touristiques : Parc culturel de Rentilly, château de Jossigny, Parc des Cèdres, Moulin Russon, centre historique de Lagny-sur-Marne (ZPPAUP notamment)...</li> <li>• Protéger les éléments du petit patrimoine identitaire (anciens et contemporains) par l'intermédiaire des documents d'urbanisme et appuyer la réalisation d'itinéraires de découverte de ces éléments en lien avec la mise en place d'une politique de communication grand public adaptée</li> <li>• Miser sur le cyclotourisme et la randonnée en articulant la politique de développement des liaisons douces à l'échelle du SCoT avec la politique de développement touristique et assurer l'accessibilité de l'ensemble des sites accueillant du public en chemins piétons et voies cyclables &gt; étudier l'opportunité de réaliser un Schéma Directeur Cyclable à l'échelle du périmètre du SCoT</li> <li>• Affirmer la vocation touristique et de loisirs de l'agriculture par le soutien aux activités de diversification existants et aux projets qui pourraient émerger : éco-verger de Saint-Thibault-des-Vignes, projet agro-urbain de Montévrain, ferme pédagogique, vente directe, gîtes ruraux, etc. Etudier l'opportunité de création ou de soutien d'un événementiel grand public adéquat type journée du terroir ou semaine du goût</li> <li>• Etudier la faisabilité de création d'un équipement touristique en lien avec l'éco-quartier du Sycomore (lieu d'accueil pour</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 3 : La valorisation touristique d'un poumon vert régional</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<p>les délégations internationales, les étudiants...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Miser sur l'existence d'un réseau de marchés renommé pour renforcer la fréquentation touristique du territoire (préserver les lieux de marchés, développer la communication...)</li> </ul> <p><u>Affirmer la Marne comme un élément de rayonnement touristique national</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre l'organisation de manifestations en lien avec le tourisme fluvial qui permet l'accueil de touristes internationaux : croisières estivales, développement de navettes vers la base nautique de Jablines, Fête de la Marne...</li> <li>Poursuivre l'accompagnement des associations sportives locales qui permettent la valorisation de la Marne tout au long de l'année (canoë-kayak, etc.)</li> <li>Mettre en relation les rus et autres plans d'eau de Marne, Brosse et Gondoire par la généralisation d'itinéraires de découverte balisés, sécurisés et en prévoyant le mobilier urbain nécessaire. Connecter l'ensemble de ces itinéraires à la Marne, élément porteur de l'image régionale du territoire. Cette orientation va aussi dans le sens du renforcement des corridors écologiques.</li> <li>Etudier la faisabilité d'aménager une rampe directe pour l'accès à l'anneau de vitesse de Chalifert et ainsi assurer la sécurité de la navigation entre Lagny-sur-Marne et le site de loisirs</li> </ul> <p><u>Développer les équipements et services nécessaires pour l'accueil des touristes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer l'Office du Tourisme de Marne-et-Gondoire comme un moteur pour l'activité touristique de l'ensemble du territoire du SCoT et renforcer ses moyens afin d'anticiper la mise en œuvre du Schéma de Développement Touristique Régional en cours d'élaboration</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 3 : La valorisation touristique d'un poumon vert régional</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tirer parti du Cluster Tourisme dont fait partie Montévrain</li> <li>• Véhiculer l'image environnementale positive du territoire et miser sur des opérations d'envergure (nouvelles manifestations, nouveaux partenariats, ...) : affirmation d'une politique de marketing territorial du périmètre du SCoT</li> <li>• Soutenir le renforcement de l'offre d'hébergement touristique sur le territoire du SCoT en accompagnant la diversification agricole (gîtes ruraux) et les projets de type chambres d'hôtes et en développant l'offre hôtelière dans les centralités (Cœur urbain de Marne-et-Gondoire)</li> <li>• Faire émerger le projet du site des Saules de Lagny-sur-Marne dans une logique de projet global en faveur du tourisme à Marne Brosse et Gondoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'accessibilité du cœur urbain de Marne-et-Gondoire via une offre de mobilité durable (liaisons douces, transports collectifs, bateau-bus)</li> <li>• Développer le commerce dans ce secteur en encourageant notamment la vente de produits en faveur du développement local (circuits courts etc.)</li> <li>• Bâtir un projet en cohérence avec les équipements alentours (base de loisirs de Jablines, base de loisirs de Vaires-sur-Marne, anneau de vitesse de Chalifert), en oeuvrant en faveur d'une mise en réseau des équipements (nouvelle halte fluviale etc.) écartant toute menace de concurrence (activités proposées, services proposés etc.)</li> <li>• Construire un projet à haute valeur environnementale dans un secteur stratégique de la ceinture verte régionale, au cœur de la trame bleue de Marne, Brosse et Gondoire</li> <li>• Anticiper le rayonnement du site des Saules sur sa périphérie et notamment sur la rive nord (Thorigny-sur-Marne) en engageant un projet global d'aménagement porteur de mixité sociale et fonctionnelle.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser l'itinérance de découverte sur tout le territoire du SCoT via des aménagements et équipements adaptés et en lien avec une politique de communication dédiée</li> <li>• Finaliser le projet de création d'une fosse de plongée (20m) au Centre aquatique de Marne-et-Gondoire, équipement structurant à rayonnement régional</li> </ul>

	<b>PADD / Axe 4: AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>DOO / 4. LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE</b>
	<b>→ Orientation 3 : La valorisation touristique d'un poumon vert régional</b>
	<b>PRESCRIPTIONS</b>
	<p><u>Tirer parti de la présence de véritables « locomotives » touristiques à proximité du territoire situé entre l'Agglomération parisienne et le secteur IV</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer aux réflexions dans le cadre du projet Village Nature</li> <li>• Etudier l'opportunité de développement d'itinéraires touristiques en direction du territoire du ScoT au départ de Disneyland Paris</li> <li>• Développer les activités d'hébergement et de restauration touristiques en lien avec le secteur IV dans les secteurs voués à l'urbanisation et dans les secteurs de renouvellement urbain et ainsi créer de nouveaux emplois</li> </ul>



# Document d'Orientation et d'Objectifs

---

## Focus n°1 : calculs et objectifs de densités minimales

NB : Le focus n°1 fait partie intégrante du DOO. Il contient des orientations et objectifs formalisés sous forme de recommandations et prescriptions.

#### 4. COMMENT CALCULER LA DENSITE ?

Il existe plusieurs façons de calculer la densité résidentielle, c'est-à-dire la densité exprimant le nombre de logements construits pour un hectare artificialisé (logements / hectare).

Afin de déterminer la méthode de calcul la plus appropriée pour la définition des objectifs de densité dans le cadre d'un Schéma de Cohérence Territoriale, 2 exemples d'opération ont permis de tester 3 méthodes possibles de calcul et les atouts et contraintes de chacune des méthodes. Par la suite, une méthode préférentielle a été choisie et sera utilisée pour la définition des objectifs du SCoT.

Les exemples d'opérations en extension urbaine :

- **ZAC des Chiloux à Woippy (57), il s'agit d'une ZAC de 12,3ha comprenant 115 logements individuels purs. Le projet intègre un bassin de rétention ainsi qu'une coulée verte,**
- **ZAC de Sansonnet à Metz (57), il s'agit d'une ZAC de 12,3ha comprenant 350 logements individuels groupés et collectifs. Le projet intègre un parc urbain et une maison de retraite.**

Les 3 méthodes de calculs de la densité résidentielle proposées :

**1/ A l'échelle de l'opération**

**2/ A l'échelle de l'îlot**

**3/ A l'échelle de la parcelle**



**ZAC de Chiloux**



**ZAC du Sansonnet**

### 1.1. A l'échelle de l'opération

- Calcul de la densité à l'échelle du périmètre de l'opération d'ensemble
- Sont compris : îlots bâtis, voiries et réseaux de desserte, équipements collectifs et autres équipements extérieurs (parcs etc.)

#### Exemple 1 : ZAC des Chiloux

→ Périmètre de la ZAC = 12,3ha → Nombre de logements : 115 → Densité : 9,3 logements/ha

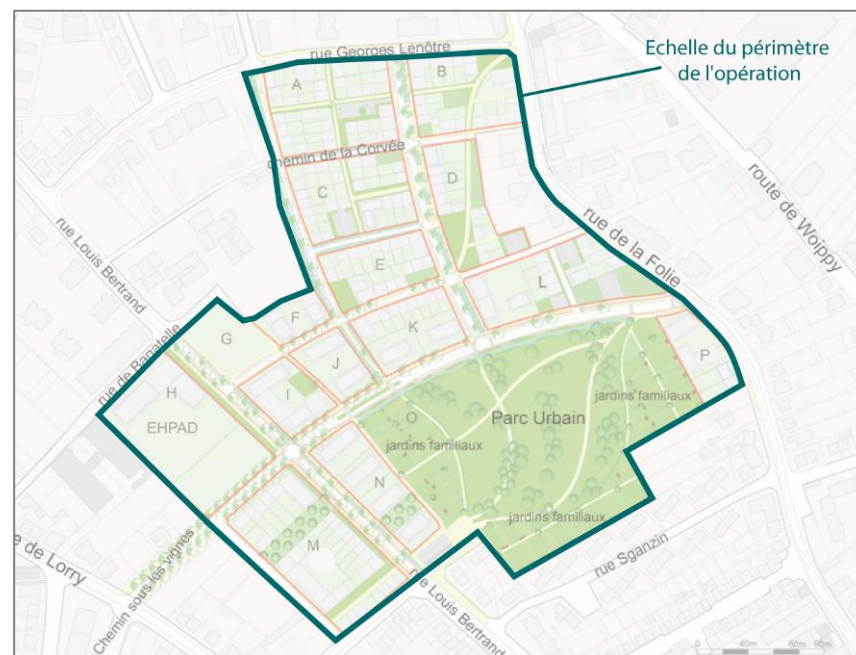
#### Exemple 2 : ZAC du Sansonnet

→ Périmètre de la ZAC = 12,3ha → Nombre de logements : 350 → Densité : 28,5 logements/ha

**Atout : facile à calculer, cette densité à l'échelle de l'opération nécessite seulement le périmètre de la ZAC**

**Contraintes : résultat peu significatif et très aléatoire, ne permet pas la comparaison avec d'autres projets (parcs urbains plus ou moins grands, présence ou non d'équipements collectifs...)**

Calcul de la densité : nombre de logements / surface totale de l'opération d'ensemble (ex de la ZAC)



Exemple de la ZAC du Sansonnet

## 1.2. A l'échelle des îlots

- Calcul de la densité à l'échelle de l'îlot de logement, excluant les voiries, réseaux et autres espaces publics et équipements collectifs
- Sont compris : 1 îlot bâti de 1 ou plusieurs parcelles

### Exemple 1 : ZAC des Chiloux

→ Surface des îlots = 6,9ha → Nombre de logements : 115 → Densité : 16,7 logements/ha

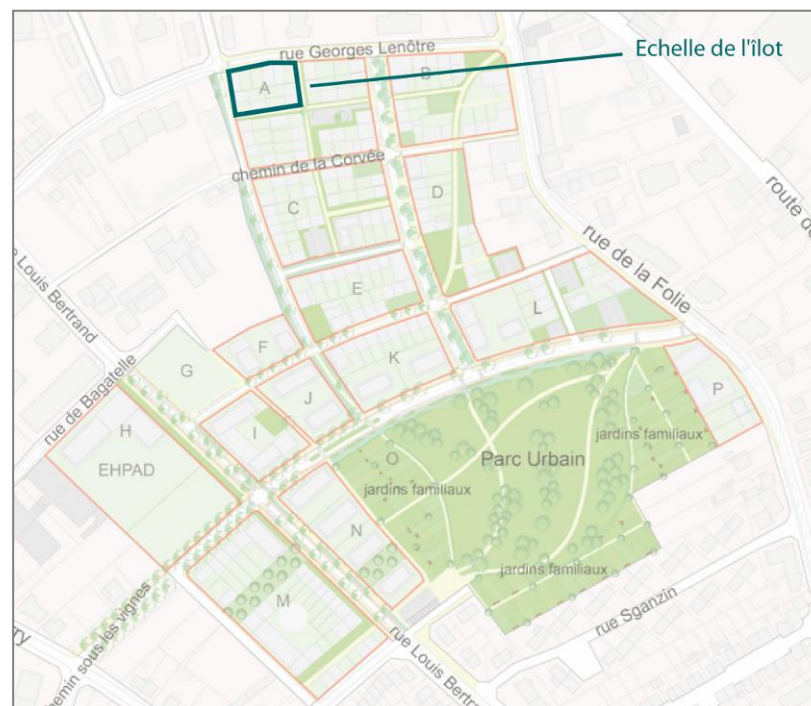
### Exemple 2 : ZAC du Sansonnet

→ Surface des îlots = 5,3ha → Nombre de logements : 350 → Densité : 66,0 logements/ha

**Atout :** permet de définir une densité effective, à l'échelle d'un îlot construit de logements et traduit donc la forme urbaine

**Contraintes :** ne permet pas de savoir à l'avance, à l'échelle d'un périmètre de projet, le nombre de logements qui seront réalisés (dépend de la place laissée pour les équipements publics, etc.)

Calcul de la densité : nombre de logements / foncier cessible (données facilement disponible dans les dossiers de ZAC ou permis de construire ; pour les opérations de petite taille, cela correspond à la taille de la parcelle à lotir ou à diviser).



Exemple de la ZAC du Sansonnet



### 1.3. A l'échelle de la parcelle

- Calcul de la densité à l'échelle d'une parcelle, y compris en périmètre de ZAC
- Sont compris : 1 parcelle bâtie

#### Exemple 1 : ZAC des Chiloux

→ Taille d'une parcelle = varie de 500 à 900m<sup>2</sup> → Nombre de logements : 115 → Densité : varie de 10 à 20 logements/ha

#### Exemple 2 : ZAC du Sansonnet

→ Taille d'une parcelle = varie de 288m<sup>2</sup> à 910m<sup>2</sup> → Nombre de logements : 350 → Densité : varie de 35 à 120 logements/ha.

**Atout :** permet de définir une densité effective, à l'échelle d'un îlot construit de logements et traduit donc la forme urbaine

**Contraintes :** ne permet pas de savoir à l'avance, à l'échelle d'un périmètre de projet, le nombre de logements qui seront réalisés (dépend de la place laissée pour les équipements publics, etc.)

Calcul de la densité : nombre de logements / surface totale des parcelles



Exemple de la ZAC du Sansonnet

## 5. QUEL CHOIX EN MATIERE DE METHODE DE CALCUL DE DENSITE ?

---

D'après l'analyse ci-avant :

- le calcul de la densité à l'échelle de l'opération semble peu précis et ne permet pas les comparaisons entre les sites car il inclut une variable trop aléatoire qui correspond aux équipements collectifs, parcs urbains etc.
- le calcul de la densité à l'échelle de la parcelle ne permet pas d'avoir une vision générale à l'échelle d'un projet global comme une ZAC, un lotissement...
- **le choix du calcul de la densité à l'échelle de l'îlot semble le mieux adapté** et concerne aussi bien les opérations en renouvellement urbain que les opérations en extension urbaine. Pour le cas d'opération diffuse, la taille de l'opération pourra être utilisée.

### Prescription :

Un îlot correspond à **un groupement de constructions formant un ensemble homogène et entouré par des voies ou emprises publiques principales**. Cela comprend également **les cœurs d'îlot** (cours intérieures, jardins, stationnements) et les **voies d'accès internes**. Dans le cadre d'un projet de **lotissement entièrement constitué de logements individuels**, l'îlot correspond à l'ensemble homogène de parcelles.

Dans le cadre de **constructions dans le diffus** (renouvellement urbain), les objectifs de densité minimale ne concernent que les constructions de 3 logements et plus et s'appliquent à l'échelle de l'opération.

Dans le cas de **projets qui se déclinent en plusieurs phases**, la densité minimale peut être appréhendée au global, c'est-à-dire par anticipation de la densité moyenne de l'ensemble de l'opération (moyenne de la densité de chacun des îlots à bâtir), même s'il existe un décalage temporel dans la construction des logements.



## 6. OBJECTIFS DE DENSITES MINIMALES DANS LE SCoT

---

### 3.1. *Méthodologie d'application des objectifs de densité*

La méthodologie retenue pour l'application concrète des objectifs de densité minimale du SCoT, dans les communes, se décline en 2 temps :

1 → **Chaque commune** délimite de façon précise, dans son PLU, les différentes catégories d'espaces qui la concernent en renouvellement urbain et en extension urbaine : centralités de proximité, secteurs d'influence de gare, secteurs à dominante pavillonnaire, secteurs paysagers.

Si cette délimitation est laissée à l'appréciation des communes, elle doit néanmoins **répondre aux définitions strictes mentionnées dans le SCoT** pour les différentes catégories d'espaces.

2→ **Les objectifs de densité minimale du SCoT** sont ensuite strictement repris dans les PLU, pour chacun des secteurs ayant été délimités.

Les conséquences sont directes pour les communes puisque **le règlement des différentes zones du PLU** doit permettre d'atteindre les objectifs de densité (lorsqu'il s'agit de prescriptions).

De plus, **l'instruction des autorisations d'urbanisme** doit également se faire dans le respect des objectifs de densité minimale, en fonction des différents secteurs concernés (lorsqu'il s'agit de prescriptions).



### 3.2. Définitions des différentes catégories d'espaces

#### - Prescriptions -

Les communes délimitent de façon précise les secteurs pour l'application d'objectifs de densité minimale différenciés, à l'appui des définitions suivantes.

##### **Comment définir les centralités de proximité ?**

Les centralités de proximité correspondent d'une part aux secteurs centraux historiques de chaque commune ainsi qu'aux autres centralités de quartier existantes ou à créer (en projet, y compris dans les secteurs voués à l'urbanisation).

Ils se définissent par un alignement continu et/ou la présence de commerces de proximité et/ou de services de proximité et/ou d'équipements (école, épicerie, bar, mairie, parc urbain, etc.).

Leur délimitation précise est à définir dans les documents d'urbanisme.

##### **Comment délimiter les secteurs à dominante pavillonnaire ?**

Les secteurs à dominante pavillonnaire correspondent à des secteurs où l'habitat traditionnel est peu dense, sous forme de maisons individuelles ou d'habitat intermédiaire.

##### **Comment définir une aire d'influence de gare ?**

Les aires d'influence des gares sont à délimiter en tenant compte de la distance praticable à pieds, depuis la gare, en moins de 5 min. Les communes peuvent néanmoins faire le choix de délimiter un périmètre d'influence de gare allant au-delà des 5min de marche.

Cela équivaut en moyenne à une distance située entre 300 et 1 000m autour de la gare, selon la déclivité des communes ou encore la desserte par les liaisons douces.

Ils correspondent aussi bien à des secteurs dans le tissu urbain existant qu'à des secteurs à urbaniser en extension.

##### **Comment délimiter les secteurs paysagers ?**

Les secteurs paysagers sont compris dans le tissu urbain existant et doivent être délimités précisément dans les PLU à l'appui de l'un, au moins, des critères suivants :

- présence d'éléments bâtis remarquables et porteurs d'identité architecturale (exemple : villas de Bords de Marne, hameaux historiques à forte dimension patrimoniale...),
- dans les cœurs d'îlots verts constituant des espaces de respiration participant à la trame verte communale.

Chaque commune aura le choix d'identifier un ou plusieurs secteurs paysagers sur son territoire en développant l'argumentation nécessaire pour répondre aux conditions ci-dessus.

Dans tous les cas, les outils nécessaires à la préservation des qualités paysagères de ces secteurs doivent être utilisés dans les PLU.

### **3.3. Précision de la déclinaison des objectifs par pôles**

Pour la définition des objectifs de densité dans le SCoT, la typologie de communes proposée a été détaillée, par rapport à la typologie mise en place dans le PADD.

Ainsi, **le pôle urbanisé** regroupe 2 types de communes :

- **le cœur urbain** : Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne, Saint-Thibault-des-Vignes, Pomponne ;
- **les communes relais** : Dampmart, Collégien.

Le **pôle urbain à fort potentiel** (Montévrain, Chanteloup-en-Brie et Bussy-Saint-Georges) regroupe 2 types d'opérations possibles :

- **opérations OIN portées par l'Etat** (écoquartier du Sycomore, écoquartier de Montévrain, etc.) qui correspondent aux opérations soutenues par l'Etat,
- **autres secteurs** du pôle urbain à fort potentiel.

Le **pôle rural de respiration** correspond aux communes de Gouvernes, Guermantes, Lesches, Chalifert, Jossigny, Carnetin, Conches-sur-Gondoire, Bussy-Saint-Martin.

### 3.4. Objectifs de densité minimale

Les objectifs de densité minimale ci-dessous concernent **toutes les constructions comprenant 3 logements ou plus situés en bordure de voies principales** et s'appliquent conformément aux dispositions mentionnées ci-avant.

→ Dans les secteurs voués à l'urbanisation et les espaces de constructibilité limitée concernés :

Dans ces secteurs, les objectifs de densité minimale sont de l'ordre de la **prescription** dans les secteurs voués à l'urbanisation.

Objectifs de densité minimale dans les secteurs voués à l'urbanisation, en logements/ha						
POLES		CENTRALITE DE PROXIMITE			SECTEURS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE	
		Densité minimale	Spécificité des secteurs d'influence de gare	Spécificité des opérations de plus de 2ha*	Densité minimale	Spécificité des opérations de plus de 2 000m²*
Pôle rural de respiration		30	-	30	25	30
Pôle urbanisé	Communes relais	40	-	50	25	30
	Cœur urbain	60	120	70	35	50
Pôle urbain à fort potentiel	Opérations OIN et portées par l'Etat**	-	120	80	-	-
	Autres secteurs	50	-	60	30	50

\* Les réserves foncières dont la superficie dépasse 2ha dans les secteurs de centralité de proximité constituent des opportunités stratégiques pour le développement de nouveaux quartiers durables et densifiés. Aussi, des objectifs de densité minimale bonifiés s'y appliquent. Pour la même raison, des densités plus importantes sont prescrites pour les parcelles supérieures à 2 000m<sup>2</sup> dans les secteurs à dominante pavillonnaire.

La mention « - » signifie que le pôle concerné ne recèle aucun secteur en question. Exemple : il n'existe aucun secteur d'influence de gare dans le pôle de respiration.

\*\* ZAC Etat en cours ou à venir.

→ En renouvellement urbain, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante :

Dans ces secteurs, les objectifs de densité minimale sont de l'ordre de la **prescription** dans les centralités de proximité et de la **recommandation** dans les secteurs pavillonnaires.

En renouvellement urbain, il est possible de délimiter des « secteurs paysagers » en s'appuyant sur la définition figurant dans les pages précédentes. Dans ces secteurs, les densités minimales peuvent être réduites dans une limite de -50%.

Objectifs de densité minimale en renouvellement urbain, en logements/ha						
POLES		CENTRALITE DE PROXIMITE → PRESCRIPTIONS		SECTEURS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE → RECOMMANDATIONS	SECTEURS PAYSAGERS → RECOMMANDATIONS	
		Densité minimale	Spécificité des secteurs d'influence de gare	Spécificité des opérations de plus de 2ha*	Densité minimale	Spécificité des opérations de plus de 2 000m <sup>2</sup> *
Pôle rural de respiration		30	-	30	25	30
Pôle urbanisé	Communes relais	40	-	50	25	30
	Cœur urbain	60	120	70	35	50
Pôle urbain à fort potentiel	Opérations OIN et portées par l'Etat***	-	120	80	35	50
	Autres secteurs	50	120	60	30	50
-50%						

\* Les réserves foncières dont la superficie dépasse 2ha dans les secteurs de centralité de proximité constituent des opportunités stratégiques pour le développement de nouveaux quartiers durables et densifiés. Aussi, des objectifs de densité minimale bonifiés s'y appliquent. Pour la même raison, des densités plus importantes sont prescrites pour les parcelles supérieures à 2 000m<sup>2</sup> dans les secteurs à dominante pavillonnaire.

\*\* Il est possible de réduire l'objectif de densité minimale prescrit dans une limite de -50% dans les secteurs paysagers répondant aux critères énoncés précédemment.

La mention « - » signifie que le pôle concerné ne recèle aucun secteur en question. Exemple : il n'existe aucun secteur d'influence de gare dans le pôle de respiration.

\*\*\* ZAC Etat en cours ou à venir.

## Exemples de densités existantes



Thorigny-sur-Marne

îlot Le Moustier

0,9ha

88 logements

densité : 100 logements/ha







Lagny-sur-Marne

îlot rue Saint-Sauveur / rue René Lallement

0,75ha

100 logements

densité : 135 logements/ha





Dampmart

centre bourg

0,45ha

20 logements

densité : 45 logements/ha





## Jossigny

Exemple de la question de l'importance de la taille des jardins dans la densité

### L'existant



Jossigny  
centre bourg  
0,88ha  
18 logements  
densité : 20 logements/ha

### Hypothèse d'une réduction/reconquête des jardins privés



Jossigny  
centre bourg  
0,56 ha  
16 logements  
densité : 30 logements/ha



Jossigny  
centre bourg  
0,56ha  
16 logements  
densité : 30 logements/ha





**Logements individuels groupés,  
Ormesson sur Marne, 94**

- 16 maisons en bois en R+1
- Densité résidentielle : 30 log/ha.
- Maîtrise d'oeuvre : Atelier Da.u



**Logements individuels denses,  
Vert-Saint-Denis, 77**

- 19 maisons de ville en R+1
- Densité résidentielle : 60 log/ha.
- Maîtrise d'oeuvre : Atelier Po&po

**Références**



**St jean des Jardins,  
Chalons sur Saône, 71**

- Logements individuels et intermédiaire en R+1
- Densité résidentielle : 45 log/ha.
- Maîtrise d'oeuvre : ADM





## Références

### La ZAC des Vignes, Servon-sur-Vilaine, 35

- 109 logements - collectifs en R+3, intermédiaires et individuels
- Densité résidentielle : **110 log/ha**
- Maîtrise d'œuvre: Cabinet JAM
- 



### Logements individuels denses, Montreuil, 93

- 36 logements intermédiaires en R+2
- Densité résidentielle : **80 log/ha**
- Maîtrise d'œuvre : BNR Architectes



### Logements individuels denses, Vert-Saint-Denis, 77

- 15 maisons de ville en R+1
- Densité résidentielle : **50 log/ha**
- Maîtrise d'œuvre : Emmanuelle Colomb Architecte



### « Donnybrook Quarter » , Londres, Angleterre

- 40 logements intermédiaires et collectifs en R+2
- Densité résidentielle : **120 log/ha**
- Maîtrise d'œuvre : Peter Barber Architect



## **7. COMMENT CALCULER LA DENSITE DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES ?**

---

Il existe plusieurs façons de calculer la densité d'emplois dans les zones d'activités économiques et commerciales, c'est-à-dire la densité exprimant le nombre d'emplois par hectare (nombre d'emplois / nombre d'hectare).

Afin de déterminer la méthode de calcul la plus appropriée pour la définition des objectifs de densité dans le cadre d'un Schéma de Cohérence Territoriale, 3 méthodes sont possibles :

### ***1/ Nombre d'emplois sur la surface totale de la zone d'activités : densité brute***

### ***2/ Nombre d'emplois sur la surface bâtie de la zone d'activités : densité nette***

La surface cessible exclut les surfaces occupées par de la voirie et celles occupées par des espaces verts situés sur les espaces publics.

### ***3/ Nombre d'emplois par m<sup>2</sup> de surface de plancher construits***

Cet indicateur, contrairement aux 2 précédents, n'est pas directement lié à la surface au sol. Il est lié à la surface bâtie, soit le nombre de m<sup>2</sup> surface de plancher construits.

Un examen d'exemples de zones d'activités permettra de retenir la méthode la plus appropriée :

→ au regard des caractéristiques des zones d'activités,

→ au regard des données et des outils disponibles et potentiellement disponibles à mettre en place dans le cadre du SCoT.

**7.1. Nombre d'emplois sur la surface totale de la zone d'activités : densité brute**

- Calcul de la densité à l'échelle du périmètre de l'opération d'ensemble
- Sont compris : îlots bâtis, voiries et réseaux de desserte, équipements collectifs et autres équipements extérieurs (parcs etc.)

**Exemple 1 : zone d'activités économiques de Lagny-sur-Marne**

→ Périmètre de la ZAE = 70ha → Nombre d'emplois : 2 500 → Densité : 35 emplois /ha

→ Activités dominantes : industrie, bâtiment, commerce de gros, services, éco-activités industrielles (Port de Lagny)

- Plusieurs types d'activités ayant des emprises au sol variées même si les grands lots dominant

**Exemple 2 : zone d'activités économiques des Gassets**

→ Périmètre de la ZAC = 4ha → Nombre d'emplois : 270 → Densité : 68 emplois/ha

→ Activités dominantes : industrie, artisanat et services (PME/PMI)

**Exemple 3 : zone d'activités économiques de Paris Nord II (Tremblay-en-France, Villepinte)**

→ Périmètre de la ZAC = 410ha → Nombre d'emplois : 16 000 → Densité : 40 emplois/ha

→ Activités dominantes : services, tertiaire, logistique

**Atouts :** facile à calculer, cette densité à l'échelle de l'opération nécessite seulement le périmètre de la zone ; prend en compte la diversité ou la spécialisation des zones d'activités ; prend en compte les contraintes d'intégration paysagères et environnementales (présence de bassins de rétention ou de noues paysagères, quantité de voirie selon taille des lots, etc.)

**Contrainte :** comprend les équipements éventuels

## **7.2. Nombre d'emplois sur la surface bâtie de la zone d'activités : densité nette**

- Calcul de la densité sur les terrains bâtis uniquement
- Sont compris : la surface des terrains occupés par les entreprises, ainsi que les espaces verts privatifs (situés sur la parcelle occupée) et le stationnement sur l'emprise privative

### **Exemple 1 : zone commerciale du Chêne Saint Fiacre (partie Clos du Chêne)**

→ Surface bâtie de la zone commerciale = 1,3ha → Nombre d'emplois : 86 → Densité nette : 65 emplois /ha

→ Périmètre de la ZAE = 5,5ha → Nombre d'emplois : 86 → Densité : 15 emplois /ha

→ Activités dominantes : commerce

**Atout : facile à calculer, cette densité nécessite de calculer les surfaces bâties ; elle prend en compte uniquement les surfaces effectivement occupées par les entreprises**

**Contrainte : ne prend pas en compte la diversité des activités économiques et donc de la taille des lots ; ne prend pas en compte la nécessaire variété du rapport entre emprise au sol et espaces paysagers qui est différente selon le type d'activités ; ne prend pas en compte une spécificité des zones d'activités, à savoir la contrainte de création de noues ou de bassins de rétention ; ne prend pas en compte la création de services nécessaires : crèches d'entreprise, restauration, etc. qui est variable selon les besoins et la taille des entreprises.**

### **7.3. Nombre d'emplois par m<sup>2</sup> surface de plancher construits**

- Calcul de la densité sur la base du nombre de m<sup>2</sup> surface de plancher construits (nombre d'emplois pour 100m<sup>2</sup> surface de plancher créés)
- Sont compris : uniquement le nombre de m<sup>2</sup> surface de plancher construits

#### **Exemple 1 : Centre d'Affaires de Bussy-Saint-Georges**

→ Nombre de m<sup>2</sup> surface de plancher : 48 000m<sup>2</sup> surface de plancher → Nombre d'emplois : 1 100 → Densité d'emplois par m<sup>2</sup> surface de plancher construit : 2,3 emplois pour 100m<sup>2</sup> surface de plancher

→ Activités dominantes : tertiaire (bureaux)

#### **Exemple 2 : zone d'activités économiques des Gassets**

→ Nombre de m<sup>2</sup> surface de plancher : 16 000m<sup>2</sup> surface de plancher → Nombre d'emplois : 270 → Densité d'emplois par m<sup>2</sup> surface de plancher construit : 1,7 emploi pour 100m<sup>2</sup> surface de plancher

→ Activités dominantes : industrie, artisanat et services (PME/PMI)

**Atout : facile à calculer, cette densité nécessite de connaître la surface de plancher au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ; elle prend en compte uniquement le nombre d'emplois par m<sup>2</sup> de surface de plancher construit**

**Contraintes : permet d'appréhender moins aisément la consommation d'espace au sol que les 2 premiers indicateurs.**

## 8. QUEL CHOIX EN MATIERE DE CALCUL DE DENSITE D'EMPLOIS ?

---

D'après l'analyse ci-avant :

- le calcul de la densité d'emplois nette ne prend pas suffisamment en compte les spécificités des zones d'activités : la taille des lots varie selon le type d'activités des entreprises, les possibilités et contraintes de paysagement (aménagement paysagers, tant pour la gestion des eaux que pour la constitution d'espaces de respiration dans la zone), les besoins en voirie qui sont variables selon le type d'activités des entreprises
- le calcul de la densité d'emplois par m<sup>2</sup> surface de plancher construit présente l'inconvénient de refléter moins aisément la consommation foncière, bien qu'il s'agisse d'un indicateur intéressant dans les zones de renouvellement urbain
- **le choix du calcul de la densité d'emplois brute semble le mieux adapté** et concerne aussi bien les opérations d'aménagement en renouvellement urbain que les opérations d'aménagement en extension urbaine.



## 9. RECOMMANDATIONS DE DENSITES D'EMPLOIS DANS LE ScoT

---

Les objectifs en matière de densité d'emplois dans le ScoT sont des **recommandations**.

### 6.1. *Recommandations en renouvellement urbain*

En renouvellement urbain, l'objectif est de densifier progressivement l'ensemble des zones d'activités économiques à l'horizon du ScoT. Ceci consiste donc en une optimisation de l'existant. Ainsi, l'objectif est de **tendre vers des objectifs généraux de densités d'emplois fixés par pôles**.

#### **Objectifs généraux à atteindre par pôle à l'horizon ScoT :**

Pour les zones d'activités du **pôle urbain**, l'objectif de densité minimale est de tendre vers :

- 60 emplois / ha

Dans **le pôle en développement**, l'objectif de densité minimale dans les zones faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain est de tendre vers :

- 60 emplois / ha à 70 emplois par ha

Dans **le pôle rural de respiration**, l'objectif de densité minimale dans les zones faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain est de tendre vers :

- 40 emplois / ha



Pour ce faire, il est recommandé de ne développer dans les zones d'activités existantes, que des nouveaux projets pour lesquels la densité d'emplois viendrait augmenter la densité moyenne de l'ensemble de la zone existante en 2010 (cf. tableaux d'estimations ci-dessous).

***Densités d'emplois des ZAE pour le suivi des Permis de construire<sup>1</sup>***

<b>Zone d'activités du Pôle urbain à optimiser</b>	<b>Densité moyenne connue ou estimée en 2010</b>
Les Portes de la Forêt	<b>28 emplois/ha</b>
ZI Lagny-sur-Marne	<b>35 emplois/ha</b>
La Courtillière	<b>25 emplois/ha</b>
L'Esplanade	<b>67 emplois/ha</b>
Les Cerisiers	<b>50 emplois/ha</b>
Les Vallières	<b>20 emplois/ha</b>
Densité moyenne existante Pôle urbain à optimiser	<b>35 emplois/ha</b>
Densité moyenne à atteindre Pôle urbain à optimiser	<b>60 emplois/ha</b>

---

<sup>1</sup> Il est recommandé, pour chaque zone, de ne développer que des projets qui viendraient remonter la densité moyenne de la Zone d'Activités Economiques.

**Densités d'emplois des ZAE pour le suivi des Permis de construire<sup>2</sup>**

<b>Zone d'activités du Pôle en développement</b>	<b>Densité moyenne connue ou estimée en 2010</b>
Le Chêne Saint-Fiacre (zone mixte)	<b>56 emplois / ha</b>
ZAE Les Gassets (inclus dans la ZAC du Chêne Saint-Fiacre)	<b>68 emplois / ha</b>
Les Fresnes (zone mixte)	<b>40 emplois/ha</b>
La Charbonnière	<b>Moins de 40 emplois/ha</b>
Montévrain Val d'Europe	<b>Moins de 40 emplois/ha</b>
Gustave Eiffel	<b>Moins de 40 emplois/ha</b>
Leonard de Vinci	<b>50 emplois / ha</b>
Densité moyenne existante estimée Pôle en développement	<b>40 emplois/ha</b>
Densité minimale à atteindre Pôle en développement	<b>Entre 60 et 70 emplois/ha</b>

<sup>2</sup> Il est recommandé, pour chaque zone, de ne développer que des projets qui viendraient remonter la densité moyenne de la Zone d'Activités Economiques.

***Densités d'emplois des ZAE pour le suivi des Permis de construire<sup>3</sup>***

<b>Zone d'activités du Pôle rural de respiration</b>	<b>Densité moyenne connue ou estimée en 2010</b>
Sainte Geneviève	<b>28 emplois / ha</b>
ZI Torcy à Bussy-Saint-Martin	<b>10 emplois/ha</b>
Le Gué Langlois	<b>65 emplois/ha</b>
Densité moyenne existante estimée Pôle rural de respiration	<b>20 emplois/ha</b>
Densité minimale à atteindre Pôle rural de respiration	<b>40 emplois/ha</b>

Ces densités d'emplois sont des recommandations et n'ont de ce fait pas de caractère strictement obligatoire. Les densités d'emplois peuvent varier selon les projets et le type d'activité qui s'implante. Néanmoins elles donnent le cap pour le développement économique futur qui est conditionné par la situation économique mondiale.

---

<sup>3</sup> *Il est recommandé, pour chaque zone, de ne développer que des projets qui viendraient remonter la densité moyenne de la Zone d'Activités Economiques.*

## **6.2. Recommandations en extension urbaine**

Les recommandations dans les secteurs d'extension urbaine (« secteurs voués à l'urbanisation » et « espaces de constructibilité limitée ») correspondent à des **densités minimales à l'échelle de l'opération d'aménagement**.

Dans **le pôle urbain**, l'objectif de densité minimale dans les opérations d'aménagement est le suivant :

- 60 emplois / ha

Dans **le pôle en développement**, l'objectif de densité minimale dans les opérations d'aménagement est le suivant :

- 60 emplois / ha à 70 emplois par ha

Dans **le pôle rural de respiration**, l'objectif de densité minimale dans les opérations d'aménagement est le suivant :

- 40 emplois / ha

## Références extérieures au territoire



Le parc d'activités des Bonnettes (Arras)

Source : La densité et la qualité des zones d'activités, Carene Cap Atlantique

Zone d'activités de Montpellier  
Parc 2000

**Densité : 150 emplois/ha**  
Source : serm-montpellier.fr



Ecoparc Départemental à Saint-Aunès,

**Densité : 40 emplois/ha**  
Source : site Internet ville



## Document d'Orientation et d'Objectifs

---

### Focus n°2 : Le traitement qualitatif des franges – recommandations

NB : Le focus n°2 fait partie intégrante du DOO. Il contient des orientations et objectifs formalisés sous forme de recommandations.

## Lisières agricoles - recommandations

### A) Zone d'habitat (individuel ou collectif)

<p><b>Qualité paysagère</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement paysager des clôtures (haies champêtres d'essences végétales locales, clôtures basses en bois, murets végétalisés, grillage ajouré) et accompagnement végétal des espaces construits</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="781 564 1247 884">  <p><i>Muret végétalisé</i></p> </div> <div data-bbox="1285 564 1807 884">  <p><i>Liaison douce paysagée</i></p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation des espaces fonctionnels ou résiduels entre les parcelles pour favoriser l'interpénétration des espaces végétalisés et des espaces construits ainsi que pour créer un contact progressif (au moyen de plantes herbacées, d'arbustes et d'arbres)</li> <li>- Aménagement à intervalle régulier de chemins d'accès créant des transitions douces et des cônes de vue vers les champs</li> <li>- Mise en œuvre d'un épannelage des hauteurs de constructions au niveau des franges</li> </ul>
---------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application, pour les constructions, d'une palette de couleurs puisée dans le patrimoine bâti local (tons beiges ou ocres) et de matériaux traditionnels ou innovants</li> </ul>
<b>Qualité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'espaces d'agrément en lien avec le contexte paysager agricole : jardins familiaux en continuité des jardins privés, ferme pédagogique, parcours sportif, parc paysager, cimetière paysager...)</li> <li>- Création de liaisons douces plantées en continuité des chemins ruraux</li> </ul>
<b>Qualité écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de perméabilités visuelles et fonctionnelles entre le tissu bâti existant ou futur et les espaces cultivés (clôtures végétales poreuses, franges bâtie discontinue et interrompues par des espaces verts, liaisons piétonnes ...)</li> <li>- Mise en place d'un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre dans le tissu urbain, y compris dans les parcelles privées</li> <li>- Utilisation, pour la végétalisation, d'essences locales</li> </ul>

#### B) Zone d'activités et d'équipements

<b>Qualité paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement végétal des espaces construits permettant de privilégier une certaine proximité des bâtiments permettant l'accès de l'un à l'autre par des chemins piétonniers doublant les voies pour véhicules, et la création d'un seul jardin continu et paysager pour toute la zone bâtie).</li> </ul>
--------------------------	---



	<div data-bbox="660 193 1256 459" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="660 454 1310 518"><i>La végétalisation permet d'atténuer le volume des bâtiments d'activité.</i></p> <ul data-bbox="616 550 2060 901" style="list-style-type: none"> <li>- Traitement paysager des clôtures (haies champêtres reprenant les essences végétales locales, grillage ajouré)</li> <li>- Implantation des constructions en recul des espaces cultivés et mise en épannelage des hauteurs de construction</li> <li>- Mise en œuvre d'un rythme des façades (qualité architecturale, percements, effets de retrait, matériaux de qualité...)</li> <li>- Application d'une palette de couleurs puisées dans le paysage cultivé ou dans le patrimoine bâti local (tons beiges ou ocre) et utilisation de matériaux traditionnels ou innovants</li> <li>- Limitation des hauteurs des constructions à 12 m (au point le plus haut) au niveau des franges</li> </ul> <div data-bbox="1576 197 1966 459" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1576 454 1881 486"><i>Exemple de haie champêtre</i></p>
<p data-bbox="358 965 548 997"><b>Qualité sociale</b></p>	<ul data-bbox="616 941 2027 1021" style="list-style-type: none"> <li>- Création de liaisons douces plantées en continuité des chemins ruraux</li> <li>- Mise en place d'espaces d'agrément pour les salariés en limites des espaces agricoles (ex : aire de pique-nique ...)</li> </ul> <div data-bbox="728 1038 1019 1331" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="750 1332 996 1364"><i>Aire de pique-nique</i></p> <div data-bbox="1115 1038 1543 1331" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1581 1038 2013 1331" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1131 1332 1646 1364"><i>Liaison douce avant et après traitement végétal</i></p>

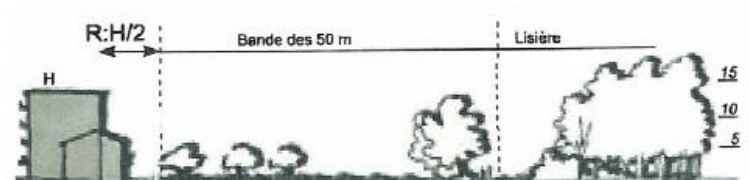
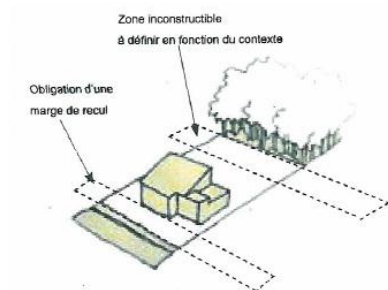
<p><b>Qualité écologique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation des systèmes de gestion alternatifs des eaux pluviales (noue paysagères, traitement paysager des bassins de rétention ou d'infiltration ...)</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation des espaces libres (marge de recul, aires de stationnement, de stockage ...) avec des essences végétales locales en cohérence avec le contexte paysager</li> </ul>
----------------------------------	---

## Lisière boisée - recommandations

### A) Zones d'habitat (individuel ou collectif)

#### Qualité paysagère

- Mise en recul du bâti par rapport aux lisières : bande de recul de 50 mètres obligatoire si la zone boisée est supérieure à 100 hectares ; si la zone boisée est inférieure à 100 hectares, voir la réglementation locale, ou permettre la perméabilité des parcelles en contact avec la forêt



- Traitement paysager des clôtures (haies champêtres, murets végétalisés, barrières basses en bois, grillage ajouré)

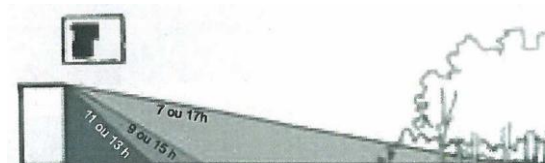


*Intégration d'une clôture en bois et d'une maison moderne dans le paysage de lisière forestière*

### Qualité paysagère

- Utilisation des espaces fonctionnels ou résiduels entre les parcelles pour favoriser l'interpénétration des espaces végétalisés et des espaces construits (plantes herbacées, arbustes et arbres)

- Limitation des hauteurs de bâtiments



*Effet d'ombre selon l'heure de la journée*

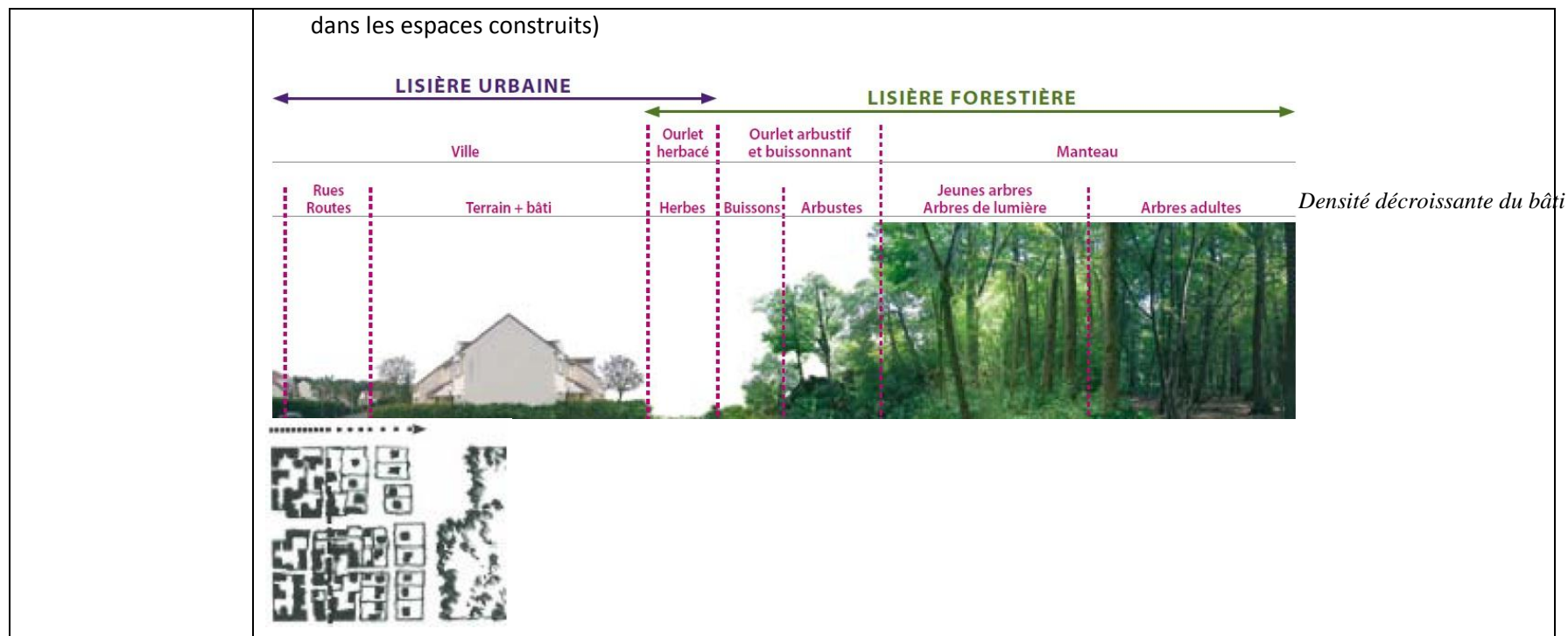
- Emploi de matériaux traditionnels ou innovants et application d'une palette de couleurs empruntées au paysage forestier (couleurs sombres et discrètes : beige foncé à brun)
- Limitation (en termes d'emprise au sol et de visibilité) des surfaces de stationnement, végétalisation et traitement permettant la perméabilité du sol (recouvrements poreux)



*Exemple de recouvrement poreux : le pavé à joints ouverts*

- Traitement paysager des espaces en continuité des espaces forestiers
- Mise en scène de l'accès à la forêt et de perméabilités visuelles des parcelles en contact avec la forêt

	 <p><i>Ambiance d'ombre et de lumière pour cet accès à la forêt</i></p>
<b>Qualité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privatisation des lisières interdite, mise en place de perméabilités fonctionnelles des parcelles en contact avec la forêt</li> <li>- Aménagement à intervalle régulier de chemins d'accès (pédestres et cyclables) de qualité vers la bande de recul</li> </ul>  <p><i>Chemin piétonnier recouvert de bois</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation paysagère et ludique des lisières en lien avec l'ambiance forestière : plantation de vergers, de conservatoire botanique, d'espaces humides, d'espaces récréatifs (bancs, pique-nique, aire de jeux), parcs, promenades ... Dans le but de créer des espaces publics attractifs.</li> </ul>
<b>Qualité écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etagement de la lisière forestière par la création de 3 strates distinctes (herbacées, arbustive, arborée)</li> <li>- Utilisation d'essences forestières dans les espaces privés, permettant un contact progressif entre les deux milieux, interdiction de plantes exogènes</li> <li>- Augmentation des surfaces plantées dans le tissu urbain à l'approche des lisières (continuité de l'ambiance forestière)</li> </ul>







## B) Zone d'activités et d'équipements

<p><b>Qualité paysagère</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en recul du bâti par rapport aux lisières forestières (bande de recul de 50m)</li> <li>- Mise en place de haies champêtres, et éventuellement de clôtures ajourées</li> <li>- Limitation des hauteurs de bâti à 12m au point le plus haut</li> <li>- Utilisation de matériaux diversifiés : naturels, traditionnels ou innovants</li> <li>- Application d'une palette de couleurs forestières (couleurs sombres et discrètes : beige foncé, vert, brun)</li> </ul> <div data-bbox="584 561 1258 922"> </div> <p><i>Rythme des façades, utilisation de briques et baies vitrées réfléchissantes</i></p> <div data-bbox="1330 561 1686 922"> </div> <p><i>Intégration paysagère d'un équipement public aux parois de bois et de verre</i></p>
<p><b>Qualité sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de liaisons douces plantées en continuité des chemins forestiers</li> <li>- Mise en place d'espaces d'agrément pour les salariés (ex : aire de pique-nique...)</li> </ul>
<p><b>Qualité écologique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation des systèmes de gestion alternatifs des eaux pluviales (noue paysagères, traitement paysager des bassins de rétention ou d'infiltration ...)</li> <li>- Végétalisation des espaces libres (marge de recul, aires de stationnement, de stockage ...) avec des essences végétales locales en continuité avec le paysage forestier</li> </ul>

## Lisière de berges - recommandations

### A) Zones d'habitat (individuel ou collectif)

<p><b>Qualité paysagère</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en recul du bâti par rapport aux lisières : bande de recul de 5 mètres obligatoire.</li> <li>- - aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 5m. du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge) ;</li> <li>- - si des clôtures sont installées à moins de 5 m. du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.</li> <li>- Traitement paysager des clôtures (haies champêtres, murets végétalisés, barrières basses en bois, grillage ajouré)</li> <li>- Utilisation des espaces fonctionnels ou résiduels entre les parcelles pour favoriser l'interpénétration des espaces végétalisés et des espaces construits (plantes herbacées, arbustes et arbres)</li> <li>- Limitation (en termes d'emprise au sol et de visibilité) des surfaces de stationnement, végétalisation et traitement permettant la perméabilité du sol (recouvrements poreux)</li> </ul>
<p><b>Qualité sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement à intervalle régulier de chemins d'accès (pédestres et cyclables) de qualité vers les berges de cours d'eau</li> <li>- Utilisation paysagère et ludique des berges dans un esprit de développement des loisirs de découverte de la nature : création d'espaces récréatifs (bancs, pique-nique, aire de jeux), parcs, promenades ...</li> </ul> <div data-bbox="658 1082 1061 1385">  </div> <p><i>Exemple de chemin pédestre longeant un cours d'eau pour une fonction de promenade et randonnée</i></p> <div data-bbox="1406 1082 1809 1385">  </div> <p><i>Exemple d'aire de pique-nique à proximité d'un cours d'eau</i></p>



<b>Qualité écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de perméabilités fonctionnelles des parcelles en contact avec la ripisylve du cours d'eau</li> <li>- Etagement de la lisière forestière par la création de 3 strates distinctes (herbacées, arbustive, arborée)</li> <li>- Proscrire les dépôts sauvages (dépôts de tonte, etc.) favorisant la prolifération et la dominance des plantes nitrophiles et l'utilisation d'herbicides, portant atteinte à la faune sauvage</li> <li>- Utilisation d'essences de milieux humides dans les espaces privés, permettant un contact progressif entre les deux milieux, interdiction de plantes exogènes</li> <li>- Augmentation des surfaces plantées dans le tissu urbain à l'approche des lisières avec les berges</li> </ul>
---------------------------	--

## B) Zone d'activités et d'équipements

<b>Qualité paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en recul du bâti par rapport aux lisières (6 mètres obligatoire)</li> <li>- Mise en place de haies champêtres, et éventuellement de clôtures ajourées</li> <li>- Utilisation de matériaux diversifiés : naturels, traditionnels ou innovants</li> </ul>
<b>Qualité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de liaisons douces plantées en continuité des chemins longeant les cours d'eau</li> <li>- Mise en place d'espaces d'agrément pour les salariés (ex : aire de pique-nique...)</li> </ul>
<b>Qualité écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation des systèmes de gestion alternatifs des eaux pluviales (noue paysagères, traitement paysager des bassins de rétention ou d'infiltration ...)</li> <li>- Végétalisation des espaces libres (marge de recul, aires de stationnement, de stockage ...) avec des essences végétales locales en continuité avec le paysage humide</li> <li>- Exercer une gestion différenciée des espaces verts (pas d'emploi de pesticides)</li> </ul>

## Document d'Orientation et d'Objectifs

---

### Focus n°3 : Périmètres des ZACom

NB : Le focus n°3 fait partie intégrante du DOO. Il contient des orientations et objectifs formalisés sous forme de prescriptions.

Conformément à l'article L.122.1-9 du Code de l'Urbanisme, le DAC délimite des zones d'aménagement commercial (dites ZACom) en prenant en considération les exigences d'aménagement du territoire notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il est également précisé dans le Code de l'Urbanisme, que, dans ces zones, le DAC « peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ».

Dans le SCoT Marne, Brosse et Gondoire, les ZACom sont délimitées dans la cartographie n°8 du DOO et le présent focus n° 3 vient préciser leurs contours. Des prescriptions spécifiques leurs sont attribuées dans le document écrit du DOO.

## Zacom d'entrée de territoire

### ZACom d'entrée de territoire - Ouest





## ZACom entrée de territoire Est - Montévrain - Chanteloup-en-Brie





## ZACom d'entrée de territoire Sud - Bussy-St-Georges





## ZACom d'entrée de territoire - Sud-Ouest





## Zacom agglomérée

ZACom agglomérée - Thorigny Marne Nord





## ZACom agglomérée Montévrain - Nord





## Zacom agglomérée de centralité principale

### ZACom agglomérée de centralité principale - Cœur urbain





## ZACom agglomérée de centralité principale - Montévrain Est





## ZACom Sycomore - Bussy-St-Georges





## ZACom Sycomore - Bussy-St-Georges

