



Bilan d'étape du SCoT

février 2026

SYNDICAT
DÉPART

SYNDICAT D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION TROYENNE



Sommaire



Introduction	p.6
Partie 1 - L'Environnement	p.13
• Synthèse	p.25
Partie 2 - Maîtrise de la consommation d'espace et réduction du rythme de l'artificialisation des sols	p.27
• Synthèse	p.46
Partie 3 - Transports et déplacements	p.48
• Synthèse	p.55
Partie 4 - Implantations commerciales	p.56
• Synthèse	p.60
Conclusion	p.61





SCoT

DES TERRITOIRES
DE L'AUBE

Introduction

Le SCoT des Territoires de l'Aube

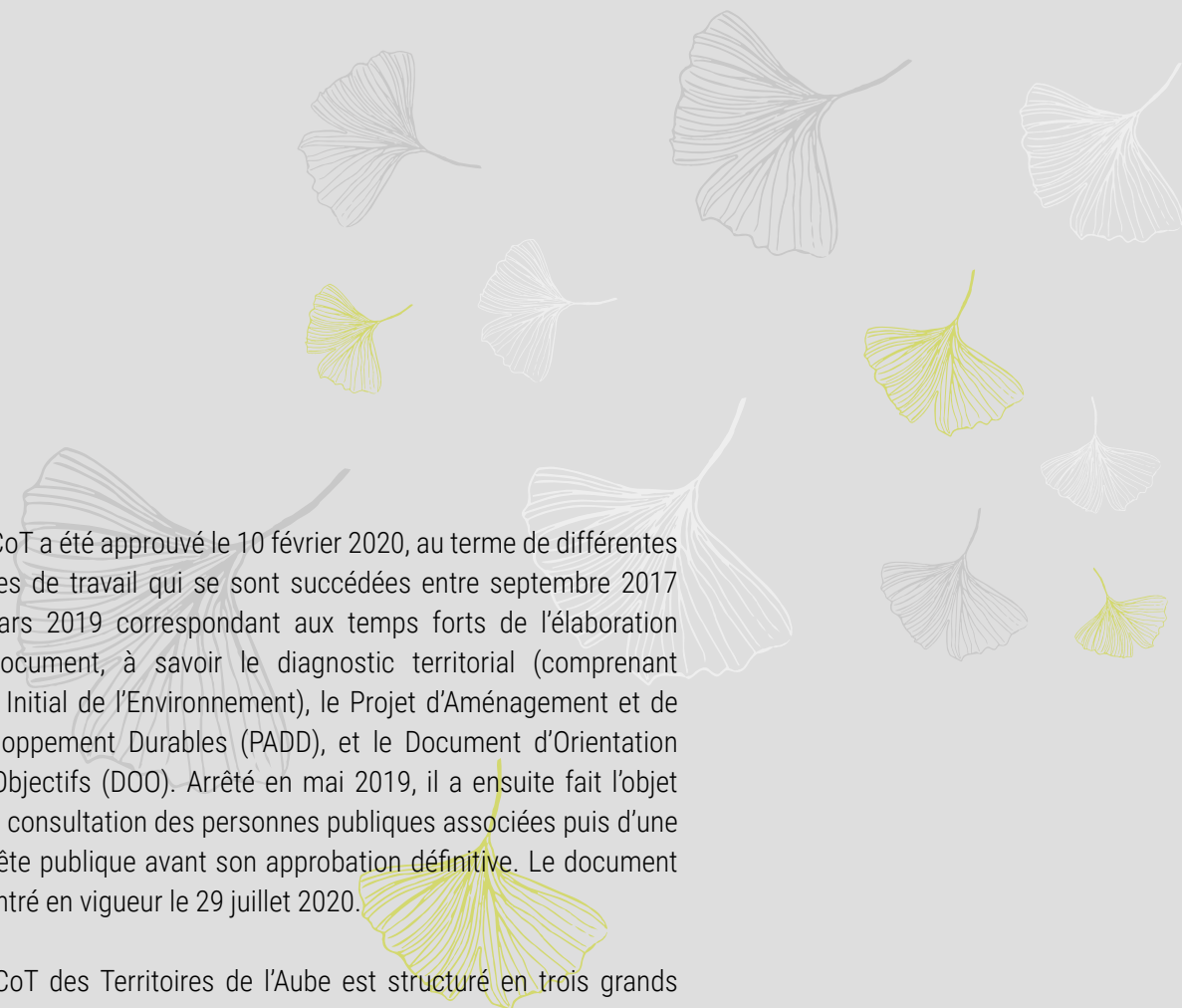
LE SCOT DANS SES GRANDES LIGNES, GENÈSE ET PHILOSOPHIE

Le SCoT des Territoires de l'Aube est un document de planification stratégique en matière d'aménagement et d'urbanisme, qui fédère 9 intercommunalités du département de l'Aube, soit 352 communes et plus de 255 000 habitants, autour d'un projet commun et d'une vision partagée pour le territoire à l'horizon 2035.

Il est porté par le syndicat DEPART, dont le périmètre a évolué entre 2017 et 2018 afin d'élaborer ce SCoT à une échelle élargie, par révision du SCoT de la région troyenne approuvé en 2011, fusion avec le SCoT du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient approuvé en 2014 et intégration de territoires jusqu'alors non couverts par un SCoT. Il rassemble ainsi des territoires urbains, périurbains et ruraux distribués autour du pôle de l'agglomération troyenne, mais également de pôles urbains et ruraux structurant plusieurs bassins de vie. Son périmètre regroupe 80% de la superficie et de la population du département de l'Aube.

Le SCoT a été approuvé le 10 février 2020, au terme de différentes phases de travail qui se sont succédées entre septembre 2017 et mars 2019 correspondant aux temps forts de l'élaboration du document, à savoir le diagnostic territorial (comprenant l'Etat Initial de l'Environnement), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Arrêté en mai 2019, il a ensuite fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées puis d'une enquête publique avant son approbation définitive. Le document est entré en vigueur le 29 juillet 2020.

Le SCoT des Territoires de l'Aube est structuré en trois grands volets depuis son diagnostic jusqu'à ses objectifs, afin de favoriser la cohérence entre les différentes pièces du document et de faciliter une lecture transversale des orientations. Ses axes phares sont de jouer la complémentarité urbain/périurbain/rural, de s'appuyer sur les identités et les spécificités des territoires, et d'organiser ensemble leur développement.



MISE EN ŒUVRE ET ACCOMPAGNEMENT

Pour faire vivre le document, le syndicat DEPART réalise plusieurs missions, conduites en interne par l'équipe technique du syndicat, ayant vocation à faciliter l'appropriation des enjeux du SCoT :

- Le suivi des documents d'urbanisme et la veille à la compatibilité, dans le cadre des procédures de modification et de révision des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales (élaboration de Porter à connaissance, cartographies d'enjeux, participation aux différentes réunions de travail, formalisation des avis sur les projets arrêtés lors de la consultation des personnes publiques associées) ;
- L'assistance et l'accompagnement des collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme par la production de conseils techniques et juridiques ainsi que la réalisation de documents pédagogiques (plaquettes, fiches-outils, guides...) ;
- La participation aux démarches et réflexions en matière d'aménagement dans le cadre de la veille à l'articulation des politiques publiques.

LA DÉMARCHÉ DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Le SCoT s'impose en termes de compatibilité à un certain nombre de documents de rang inférieur tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (communaux ou intercommunaux), les Cartes Communales, les Programmes Locaux de l'Habitat, les Plans De Mobilité, ou encore les autorisations d'exploitation commerciale.

Une fois le SCoT entré en vigueur, le code de l'urbanisme prévoit la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU et CC) avec ses orientations. Cette obligation induit un travail préalable d'analyse, afin d'évaluer la nécessité ou non d'engager une procédure. Le syndicat DEPART a accompagné les territoires dans cette mission, à travers l'analyse progressive de la compatibilité des documents en vigueur, réalisée entre 2021 et 2023.

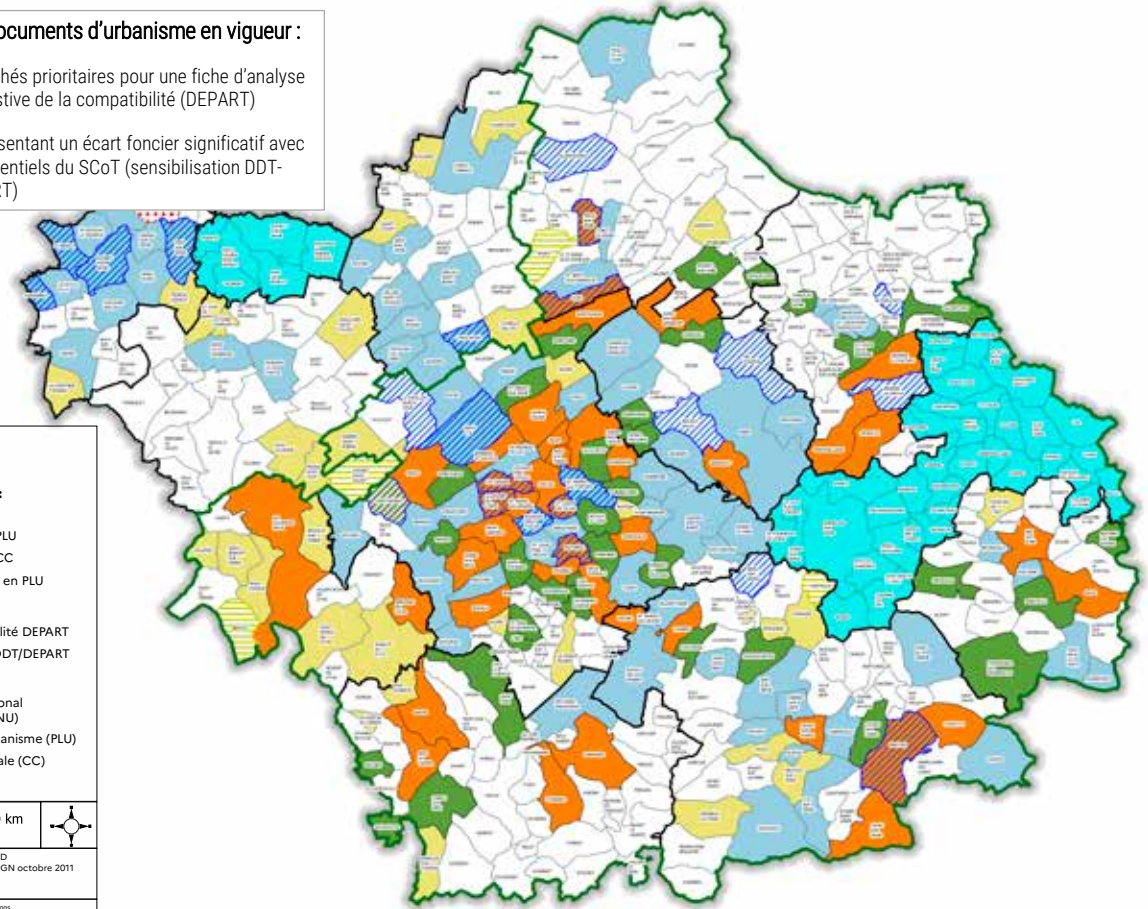
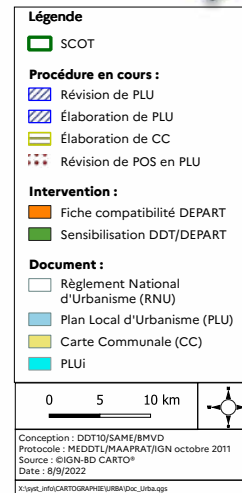
Sur les 150 documents d'urbanisme opposables à la date d'entrée en vigueur du SCoT (42 Cartes Communales, 107 PLU, 1 PLU intercommunal à l'échelle de 38 communes sur la Communauté de communes Vendevre-Soulaines) :

- 42 sont apparus prioritaires (selon plusieurs critères comme le rôle de la commune dans l'armature territoriale, l'ancienneté du document, les dynamiques démographiques et résidentielles...), pour lesquels une fiche d'analyse de la compatibilité a été réalisée,
- 34 documents supplémentaires ont été identifiés, en raison d'un écart significatif entre leur potentiel de développement foncier et les objectifs du SCoT, pour lesquels des rendez-vous avec les communes concernées ont été organisés conjointement par le syndicat DEPART et la Direction Départementale des Territoires de l'Aube.

Ce sont au total 76 communes (soit 50% des documents en vigueur) qui ont bénéficié d'une analyse ou d'une sensibilisation aux enjeux de compatibilité avec le SCoT. Suite à cette démarche, une cinquantaine de délibérations ont été prises en 2023 pour engager des procédures de révision ou de modification, accompagnées par le syndicat.

Sur 150 documents d'urbanisme en vigueur :

- 42 fléchés prioritaires pour une fiche d'analyse exhaustive de la compatibilité (DEPART)
- 34 présentant un écart foncier significatif avec les potentiels du SCoT (sensibilisation DDT-DEPART)



A l'heure de ce bilan d'étape, cette démarche d'accompagnement à la mise en compatibilité constitue un réel apport dans l'appréciation de la déclinaison des orientations du SCoT à l'échelle locale. 27 des communes sensibilisées ont en effet d'ores et déjà fait évoluer leur document (stade arrêt ou approbation), permettant leur

prise en compte dans le cadre du présent bilan. A noter que 30 autres sont en cours de procédure, dont les évolutions pourront alimenter la mise à jour du bilan. Ainsi, trois quarts des communes prioritaires à la mise en œuvre du SCoT se sont engagés dans une démarche de mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme.

Un bilan d'étape

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Jusqu'alors, le code de l'urbanisme (article L.143-28) prévoyait qu'au plus tard 6 ans après son approbation, le SCoT devait faire l'objet d'une analyse de ses résultats. Cette évaluation, menée par l'établissement public en charge du SCoT, donnait ensuite lieu à délibération sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. A défaut d'une telle délibération, le SCoT devenait caduc.

Ces dispositions ont été récemment modifiées par la loi de simplification de l'urbanisme et du logement (Huwart) du 26 novembre 2025, allongeant le délai de 6 à 10 ans et abrogeant le risque de caducité en l'absence de délibération.

Pour le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, cette évaluation avait été planifiée en 2025 afin de permettre au syndicat DEPART de décider de la suite à donner au plus tard avant le 10 février 2026. Le travail a donc été conduit en 2025 avec une mission confiée à un prestataire extérieur, M. Louis Alexandre, urbaniste, afin de venir en appui de l'équipe technique du syndicat.

Au regard des évolutions législatives, l'échéance de réalisation du bilan du SCoT étant reportée à 2030, le syndicat DEPART a décidé le maintien volontaire de cet exercice d'évaluation en l'appréhendant comme un bilan d'étape. L'objectif est ainsi de disposer d'une

première analyse à mi-parcours. Le bilan sera ensuite complété à l'horizon 2030 dans la perspective d'une future révision du SCoT.

OUTILS DE SUIVI ET D'OBSERVATION MIS EN PLACE

L'évaluation consiste en une « analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols et d'implantations commerciales. »

Pour préparer ce bilan, le syndicat a mis en place, depuis l'approbation du SCoT, plusieurs outils de suivi et d'observation :

- Le « Référentiel des Territoires », publication annuelle constituant le tableau de bord des principales évolutions constatées sur les territoires composant le périmètre du SCoT. Trois numéros sont parus en 2022, 2023 et 2024. Le millésime 2025 est en cours d'édition.
- Le « Cahier économie de l'observatoire », élaboré en partenariat avec la DDT et actualisé tous les deux ans sur la thématique des Zones d'Activité Economiques et du foncier économique. Un premier cahier est paru en 2022, actualisé en 2024.

- Un suivi de la consommation foncière au fil des procédures de documents d'urbanisme.
- Un suivi des dossiers soumis à l'analyse ou à l'avis du syndicat dans le cadre de différentes commissions et instances départementales (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites, Commission Départementale d'Aménagement Commercial, ou encore Pôle énergies renouvelables).

Ces différents outils, produits de manière régulière depuis l'approbation du SCoT, ont constitué une riche banque de connaissances au service du bilan et ont été largement mobilisés pour alimenter le travail d'analyse à conduire.

MÉTHODOLOGIE RETENUE POUR ÉTABLIR LE BILAN

La construction du bilan a été menée en plusieurs étapes :

- **Le choix du format** : le code de l'urbanisme laissant aux auteurs de l'évaluation du SCoT toute possibilité en matière de conduite et de dimensionnement de l'exercice d'évaluation, il a été décidé d'opter pour un document de synthèse, apportant une analyse proportionnée aux enjeux du bilan. Le présent rapport ne constitue donc pas un « diagnostic bis » du SCoT, qui aurait eu pour conséquence de remettre à jour l'état des lieux du territoire dans toutes ses composantes et d'actualiser l'ensemble des données statistiques utilisées pour l'élaboration du

schéma. Il ne se limite pas non plus à un simple tableau vérifiant la traduction effective des orientations du SCoT. Le choix est celui d'un document de format intermédiaire, agréable à lire, afin de permettre aux élus de disposer d'un éclairage ciblé et illustré sur les principales évolutions constatées.

- **La construction d'une grille d'évaluation** : l'exercice a consisté à identifier les thématiques entrant dans le champ de l'analyse en ciblant celles qui constituent des axes forts pour le SCoT des Territoires de l'Aube. Ainsi, les 4 grands items listés par le code ont été développés en sous-items pour traiter les objectifs les plus stratégiques et les orientations les plus emblématiques du schéma. Pour chacun, les indicateurs de suivi, d'observation et de résultat ont été identifiés.

ENVIRONNEMENT

- Protection des paysages
- Préservation de la TVB et des zones humides
- Prise en compte de l'eau et du risque inondation

Des indicateurs quantitatifs

Des indicateurs qualitatifs

Des outils

Des démarches / partenariats

Des participations...

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- Préservation et développement des itinéraires de liaisons douces
- Réflexions sur l'offre de mobilité

MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET REDUCTION DU RYTHME DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

- Perspectives démographiques et dynamiques résidentielles
- Respect des morphologies urbaines et villageoises
- Protection des terres agricoles
- Reprise du bâti existant
- Consommation foncière

IMPLANTATIONS COMMERCIALES

- Structuration géographique de l'offre commerciale

- **Le recueil des données** : les documents d'urbanisme ont été étudiés à partir d'une vingtaine d'indicateurs à renseigner (zonages, repérages graphiques, leviers de protection, règles édictées, Orientations d'Aménagement et de Programmation...), les outils mis en place par le syndicat dans le cadre de l'observatoire du SCoT ont été mobilisés, ainsi que les connaissances de l'équipe acquises au fil de la mise en œuvre du document. L'analyse s'appuie donc sur des indicateurs à la fois quantitatifs et qualitatifs.

- **La rédaction de l'analyse** : les résultats ont ensuite été mis en perspective avec les objectifs et orientations du PADD et du DOO du SCoT pour en tirer les conclusions attendues. Le regard extérieur du prestataire a permis de réinterroger certains constats et d'apporter des référentiels de comparaison avec d'autres territoires pour améliorer l'appréciation de l'efficacité du SCoT.

QUELQUES CHIFFRES SUR LES PROCÉDURES DE DOCUMENTS D'URBANISME

Depuis l'approbation du SCoT des Territoires de l'Aube, 102 procédures ont été menées sur le territoire : 15 élaborations, 54 révisions, 17 modifications, 11 modifications simplifiées, 3 révisions allégées, 1 déclaration de projet, 1 déclaration d'utilité publique.

Les déclarations, modifications simplifiées et révisions allégées n'ont pas été étudiées (16 dossiers concernés pour 15 communes). Parmi les communes concernées, 9 ont engagé ultérieurement, en 2025, la mise en compatibilité de leur document (encore en cours). Les 6 collectivités restantes ont apporté des retouches à leur document sans engager une mise en compatibilité. Elles

n'ont toutefois pas été fléchées parmi les communes devant faire évoluer leur document en priorité.

De même, 1 élaboration et 4 modifications n'ont pas été étudiées, les communes ayant repris leur document par la suite. (A noter qu'une dizaine de dossiers n'est pas disponible).

Une quarantaine de documents, approuvés ou arrêtés, a pu être analysée dans le cadre du présent bilan. Il s'agit en majorité de révisions visant une refonte complète.

Les documents qui n'ont pas été étudiés (une trentaine) sont à un stade d'avancement qui ne permet pas de garantir qu'ils n'évolueront plus. Ils participeront néanmoins à l'analyse des résultats du SCoT lors de son actualisation en vue du bilan à 10 ans.

OBJECTIFS POURSUIVIS

A travers ce premier bilan, le syndicat DEPART souhaite porter un regard objectif sur la mise en œuvre des orientations que les élus se sont fixés collectivement en 2020. Il a pour but d'évaluer les premiers résultats de l'appropriation et de la déclinaison du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques, quelques années après son adoption. Il s'agit d'un point d'étape volontaire dans la durée de vie du projet de territoire, établi à l'horizon plus lointain de 2035.

Les résultats du bilan sont présentés par thématique. Outre la déclinaison dans les documents d'urbanisme, le bilan s'est attaché à évaluer les actions mises en place par le syndicat en termes de sensibilisation et d'accompagnement des collectivités, ou de démarches et partenariats participant à l'appropriation et la mise en œuvre du document.





Partie 1 - L'Environnement

LES GRANDS PRINCIPES DU SCOT

Le SCoT des Territoires de l'Aube, comme son nom le laisse deviner, recouvre toute une mosaïque de régions naturelles. Celles-ci sont autant de paysages et de terroirs, fruits d'une intelligence collective ayant su tirer le meilleur des potentiels offerts, en équilibre avec la nature. Ces terroirs sont à l'origine d'une belle diversité d'organisations territoriales et urbaines, de pratiques culturelles et même d'architectures par la palette des matériaux et des couleurs qu'ils déterminent.

Cette mosaïque de régions naturelles est aussi traversée de grandes vallées, sous-tendue de coteaux et maillée de formations végétales qui, au-delà de structurer les espaces, dessinent tout un réseau de continuités écologiques favorables à la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue, en plus de contribuer à la qualité des paysages et à l'attractivité du cadre de vie, est garante du bon fonctionnement des écosystèmes et doit être considérée pour ses services rendus.

Elle est gage, sur nos territoires, de diversité du vivant, de santé publique, de séquestration du carbone, de résilience face au changement climatique, du bon fonctionnement du cycle de l'eau et de qualité de la ressource... comme elle participe à la gestion et à la prévention des risques tels que l'inondation.

C'est donc dans une approche élargie et multifonctionnelle que le SCoT pose un regard sur l'environnement tel qu'il nous est donné à voir et à vivre. Face aux tendances à la banalisation des paysages et à la simplification ou à l'appauvrissement de la TVB, il pose de nombreuses orientations en faveur de leur préservation. Il érige ainsi comme principes de :

- Maintenir et valoriser les identités et les qualités paysagères du et des territoire(s), de favoriser l'intégration des constructions et opérations, de maintenir les éléments structurants du paysage, la qualité des vues et des entrées des villes et villages ;
- Se reconnaître un réseau écologique à l'échelle du territoire et d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité, des espaces participant aux corridors écologiques, de restaurer les continuités et de limiter leur fragmentation ;
- Développer la résilience du territoire et la prise en compte renforcée des risques dans les choix d'aménagement et les pratiques.

1.1 - La protection des paysages

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD

Préserver les identités paysagères des territoires de l'Aube (volet 2)

Reconnaitre et mettre en valeur grand et petit patrimoine local (volet 2)

DOO

Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie (volet 2)

Porter une attention particulière aux grands paysages (volet 2)

Pour traduire les orientations 2.1.1 à 2.1.21 du DOO, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :



La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Conception dès 2018, d'une **fiche-outil** sur « L'intégration du **bâti agricole et viticole** dans le paysage » et diffusion à l'ensemble des communes, EPCI et partenaires. Cette fiche vise à appuyer les collectivités dans leurs rencontres avec les porteurs de projets et nourrir la réflexion lors des révisions ou élaborations des documents d'urbanisme sur les questions d'implantation, de formes, de teintes, d'intégration aux pentes ou d'accompagnement paysager des gros volumes bâtis.

- Réalisation et large diffusion dès 2020 de la **fiche-outil** « **La clôture et le jardin** » au regard de l'enjeu que représente le traitement des abords des constructions tant dans les paysages urbains et villageois (la clôture dessinant les contours de l'espace public) que dans le grand paysage (les espaces jardinés créant généralement un écrin autour des ensembles bâtis).

- Cette dernière thématique des espaces tampons entre espaces habités et milieu agricole a fait l'objet d'un approfondissement en 2022 par l'édition de la **fiche-outil** « Haies, jardins, vergers...la **trame verte et bleue** à nos portes ».

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une

fiche thématique est dédiée au paysage (fiche 6) et une autre au patrimoine et aux identités locales (fiche 3). Elles donnent les clés de lecture et exposent les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.



Lecture traditionnelle d'un village champenois dans le paysage



Type d'évolution à proscrire

Extraits du guide de compatibilité et du nuancier du SCoT



- En 2025, édition et mise en ligne d'un **nuancier conseil** en deux parties, l'une pour les constructions d'habitation, l'autre pour les constructions d'activité, pouvant alimenter les réflexions et être annexé au règlement écrit d'un PLU, en cohérence avec l'orientation 1.3.13 du DOO du SCoT.



L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- Dans le cadre des Porter à connaissance élaborés par le syndicat, est proposée systématiquement une **carte d'enjeu** faisant une préanalyse des principaux éléments structurants du paysage, des écrans végétaux de parcs, jardins et vergers en place autour des ensembles bâtis, des espaces à forte sensibilité ou exposition, des points de vue d'intérêt et des éléments les plus symboliques du petit patrimoine. Cela permet une lecture plus tangible sur le territoire des principes et notions développés dans le SCoT.

- L'intégralité des documents suivis a fait l'objet de mesures d'identification et de préservation des éléments végétaux qui structurent ou participent à la qualité des paysages (en bonne application des orientations 2.1.1 et 2.1.13). Cette démarche est menée de manière plus ou moins exhaustive. Cependant, elle s'illustre généralement comme étant très complète et de nature à maintenir les grands équilibres en place. Notons que **l'intégralité des documents de PLU étudiés délimite des Espaces Boisés Classés** (L.113-1 à L.113-4 C.U). Dans la pratique, cet outil apparaît privilégié pour les grands ensembles boisés qui correspondent aux principaux éléments végétaux structurant les paysages (ripisylves, importants domaines forestiers, bois...). **La loi Paysage** (L.151-19 C.U.) **est aussi mise en place dans la totalité des PLU analysés**. D'utilisation souple, elle recouvre une grande diversité de réalités. A travers les documents peuvent être identifiés des « boisements », des « jardins et vergers » (cas le plus courant), des « parcs », des « arbres isolés », des « alignements » et même des « mares ». Les règlements écrits édictent des dispositions spécifiques à la préservation de chacun de ces éléments. Notons même, qu'à l'exception de Bérulle (commune déjà intégralement protégée par un site inscrit), les cartes communales élaborées dans le périmètre du SCoT ont été l'occasion de mettre parallèlement en place un document « loi Paysage ». En complément de l'outil binaire que constitue la carte communale, ce document permet de protéger des formations végétales et d'adapter la constructibilité des espaces à forte valeur paysagère (boisements, vergers, parcs...).

- Concernant le patrimoine bâti identitaire des communes, des **protections** au titre de l'article L.151-19 C.U. ont aussi été **intégrées sur la totalité des documents** (sauf 2 CC). Généralement, cela se matérialise par une identification graphique relayée par des mesures écrites du règlement. Ces dispositions, plus ou moins poussées, permettent de maintenir l'intérêt et les

principales caractéristiques de ce patrimoine bâti. Les édifices sont souvent identifiés de manière individuelle mais peuvent aussi faire l'objet de secteurs d'intérêt patrimonial entiers (comme à Buchères ou à Lusigny-sur-Barse). Dans certaines communes, ce patrimoine bâti fait l'objet d'un listage plus précis (dénomination, adresses et photographies) au sein du rapport de présentation (Bourguignons, Saint-Germain, Arcis-sur-Aube, Mussy-sur-Seine...) et même parfois d'une annexe détachée comportant aussi des descriptions et recommandations (Saint-Pouange et La-Rivière-de-Corps). Deux communes se distinguent par des documents écrits et graphiques spécifiques : Les Noës-près-Troyes et Sainte-Savine.

Le nombre d'éléments protégés demeure variable (de 1 pour la carte communale de Balignicourt à plus de 30 à 40 pour des PLU de Saint-Pouange, Arcis-sur-Aube, La Rivière-de-Corps, Chaource ou Saint-Germain).

Avec l'identification de ses cités jardins ou ouvrières (regroupant une centaine de maisons), de ses 14 corps de fermes anciens et 27 éléments de patrimoine, le document des Noës-près-Troyes, et a fortiori celui de Sainte-Savine (234 éléments identifiés), font figure de PLU patrimoniaux.

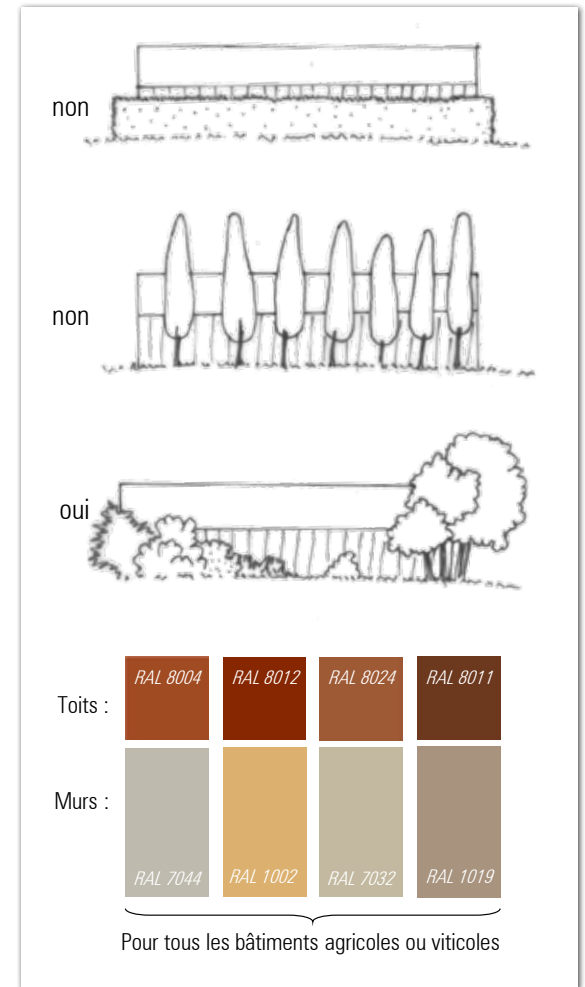
Deux facteurs semblent prédominer dans le dimensionnement de cet outil : l'intérêt patrimonial de la commune (et la prise de conscience de cet intérêt) et la pression foncière (avec l'exemple tangible de rappropriations malheureuses du patrimoine bâti).

- Concernant la qualité des restaurations et l'intégration des nouvelles constructions, l'ensemble des procédures menées a conduit à améliorer et rendre moins interprétatifs les règlements écrits. Ainsi, malgré une disparité des niveaux d'exigence et des situations, **l'ensemble des documents comporte des dispositions de nature à assurer une restauration respectueuse** des constructions existantes, une cohérence des gabarits des

constructions et une harmonie avec les palettes de teintes issues des terroirs. Cela est aussi vrai concernant les clôtures pour lesquelles des solutions souvent plus simples et recourant au végétal, sont mises en avant. Notons une pratique qui tend à se développer, consistant à se référer à la fiche-outil du SCoT sur les clôtures et à l'annexer au règlement. Cette tendance est aussi de plus en plus vérifiable pour le nuancier conseil du SCoT dans les documents en cours.

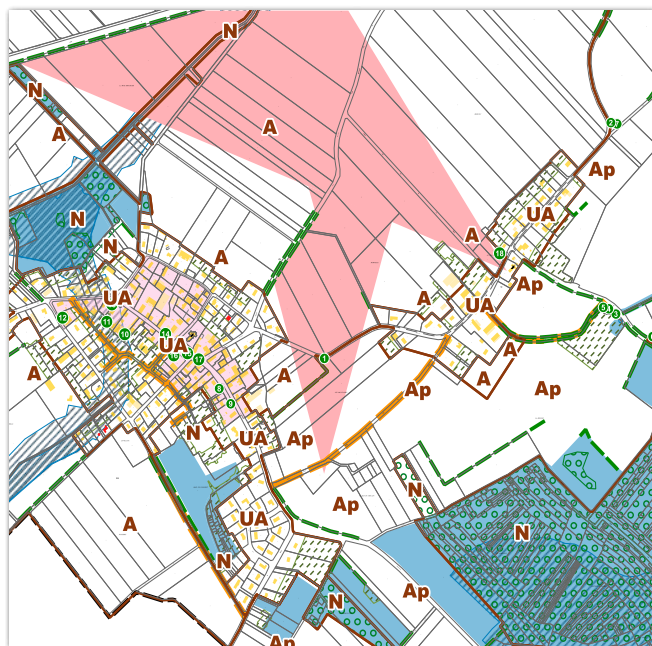
- Une approche similaire est à noter concernant l'intégration des constructions agricoles en zone A où **les questions des couleurs et de l'accompagnement paysager sont de plus en plus traitées pour devenir presque systématiques**. Cela se fait également souvent par la reprise d'éléments (croquis, nuancier...) de la fiche-outil du SCoT sur « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » ou par son annexion au règlement écrit.

- Concernant l'enjeu de la transition paysagère entre espaces bâtis et agro-naturels (soulevée par l'orientation 2.1.5 du DOO), **celui-ci est systématiquement traité**. Cela se concrétise généralement par la mise en place de protections au titre de la loi Paysage (souvent assez complète) là où cette zone tampon et écran paysager existent. Lorsque ces transitions n'existent pas (cela est particulièrement le cas des zones AU), les OAP mettent en place un principe de réalisation souvent nommé « Franges paysagères à créer » allant de la simple haie à des espaces de jardins plantés interdisant les constructions principales. La commune de Saint-Pouange est même allée plus loin sur cette thématique en additionnant à ce dispositif des bandes d'espaces boisés classés à créer entre village et grandes cultures.



Exemple d'extraits de la Fiche outil
« Intégration du bâti agricole... »
ayant été intégrés à des PLU

- Sur l'ensemble des documents analysés, **les zones dites sensibles ou exposées dans le paysage ont fait l'objet d'une étude systématique** (plus ou moins poussée) et ont donné lieu (pour 1/3 des PLU) à la mise en place de zones spécifiques restreignant très



Exemple de Rouilly-Sacey, au nord les vues sur la plaine sont protégées par des « cônes de vue » alors qu'au sud, une zone Ap consacre la « Côte de Champagne ».
(source : PLU Perspectives)

fortement les possibilités de construire. Ces zones prennent diverses dénominations : Ap (pour protection du paysage), An (pour agricole non constructible) ou encore Av (lorsqu'il s'agit de protéger des paysages de vignoble). Cette démarche se concentre assez logiquement sur les communes présentant un relief plus marqué et/ou des champs visuels dégagés. Ainsi, par exemple, des communes comme Souigny, Saint-Germain ou Fontvannes ont mis en place une zone Ap sur les espaces de pentes (notamment les anciens coteaux viticoles) de la « Côte de Troyes », en piémont du Pays d'Othe. Les communes dont le PLU est actuellement en révision et concernées par ce même relief s'orientent vers une démarche similaire. Une autre pratique, consistant à

identifier graphiquement des cônes de vues, où les possibilités de construire sont retreintes, a été mise en place sur une commune (Rouilly-Sacey) où ils se combinent avec une zone Ap couvrant les pentes de la « Côte de Champagne ». Ces démarches ne peuvent être vues que comme une bonne prise en considération de l'orientation 2.1.6 du DOO.

- La Charte éolienne de l'UNESCO est prise en compte systématiquement. **Le développement de nouveaux parcs éoliens est proscrit sur 100% des PLU des communes concernées par la zone d'exclusion.**

Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- Le syndicat DEPART siégeant depuis 2017 à la **CDNPS** (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), a été amené, après étude des dossiers, à s'exprimer sur **16 projets et documents** depuis septembre 2020 afin de s'assurer du bon respect des principes portés par le SCoT.

- Le syndicat participe aux commissions du « **pôle EnR** » (instance mise en place par la DDT afin de rencontrer les porteurs de projets en matière d'énergies renouvelables le plus en amont possible) : analyse des dossiers, préconisations et alertes pour un bon respect des principes du SCoT notamment en matière de paysage et de bonne intégration des installations. Depuis octobre 2020, ce sont **70 dossiers** qui ont été analysés et ont fait l'objet d'observations.

- En tant que membre de la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), le syndicat a été amené depuis août 2020 à analyser et produire des avis sur **557 dossiers**. Au-delà des questions de préservation des espaces agricoles et naturels, il a constamment veillé à la bonne intégration des constructions (plus particulièrement en application des articles L. 151-12 et 13 C.U).

- Dès 2020, en collaboration avec la Fédération départementale des chasseurs de l'Aube, le syndicat a mené l'étude « Trame verte en Champagne crayeuse », ayant abouti jusqu'à aujourd'hui, à des animations de découverte et de sensibilisation, à des actions de plantations, à l'édition de fiches et guide, prenant en compte la dimension paysagère des haies.

- Avant l'approbation du SCoT, le syndicat a entamé une collaboration suivie avec la Misson Coteaux, Maisons et Caves de Champagne de l'UNESCO, se traduisant par des rencontres, des échanges et des réunions de travail sur les thématiques du paysage, du patrimoine bâti, de l'urbanisme et de la planification.
- Participation aux réunions du comité de pilotage du projet de site classé de la Côte des Bar.
- Nombreux échanges avec le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient notamment dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan de paysage.
- Rencontres de l'association ARBRES et participation à sa base de données visant à recenser le patrimoine arboré remarquable local.



Sortie sur Montgueux avec la Mission UNESCO, 2022


1.2 - Préservation de la trame verte et bleue et des zones humides

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD	DOO
<p>Identifier, préserver et valoriser la trame verte et bleue (volet 2)</p> <p>Mettre l'eau au cœur des préoccupations (volet 2)</p>	<p>Un réseau de richesses écologiques multiples bien identifié et préservé (volet 2)</p> <p>Encourager une lecture croisée des enjeux écologiques, sociaux et environnementaux (volet 2)</p> <p>Placer l'eau au cœur des réflexions et des projets (volet 3)</p>

Pour traduire les orientations 2.2.1 à 2.2.16 (et plus particulièrement les orientations 2.2.4 et 2.2.12), ainsi que les orientations 3.1.15 et 3.1.17 du DOO, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :

 La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Une **fiche-outil** « Les **zones humides** : enjeux locaux et moyens de préservation » élaborée en partenariat avec le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient et diffusée en 2021 à l'ensemble des délégués syndicaux, communes et EPCI membres, expose méthodes et leviers pour inscrire la préoccupation des zones humides au cœur des réflexions.

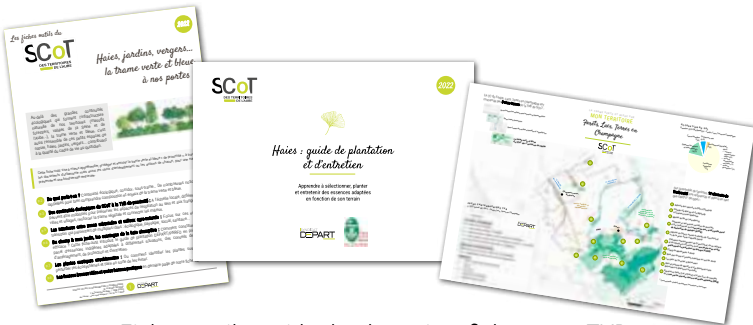
- En 2022, une nouvelle **fiche-outil** est éditée sur le thème « Haies, jardins, vergers... La **trame verte et bleue** à nos portes ! ». Elle met en avant différents leviers mobilisables dans le cadre d'un PLU pour identifier, cartographier et préserver les éléments de patrimoine naturel qui participent non seulement à l'amélioration de la biodiversité, mais encore à la qualité du cadre de vie des habitants, au sein et en frange des villes et villages.

- Un **guide de plantation**, élaboré en collaboration avec le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient en 2022, propose à chacun (habitant, agriculteur, collectivité), d'apprendre à sélectionner, planter et entretenir des essences adaptées en fonction de son terrain, afin de réaliser sa haie.

- Des « **fiches-zooms TVB** », diffusées en 2023, déclinent la cartographie de la TVB du SCoT pour chacun des 9 EPCI du syndicat (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques,

obstacles potentiels au déplacement des espèces).

- Dans le **guide de compatibilité** publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique eau et environnement (fiche 8) et une autre dédiée à la TVB et la biodiversité (fiche 9) donnent les clés de lecture et exposent les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.



Fiches-outils, guide de plantation, fiche-zoom TVB...
Autant de vecteurs de sensibilisation développés à l'adresse des communes

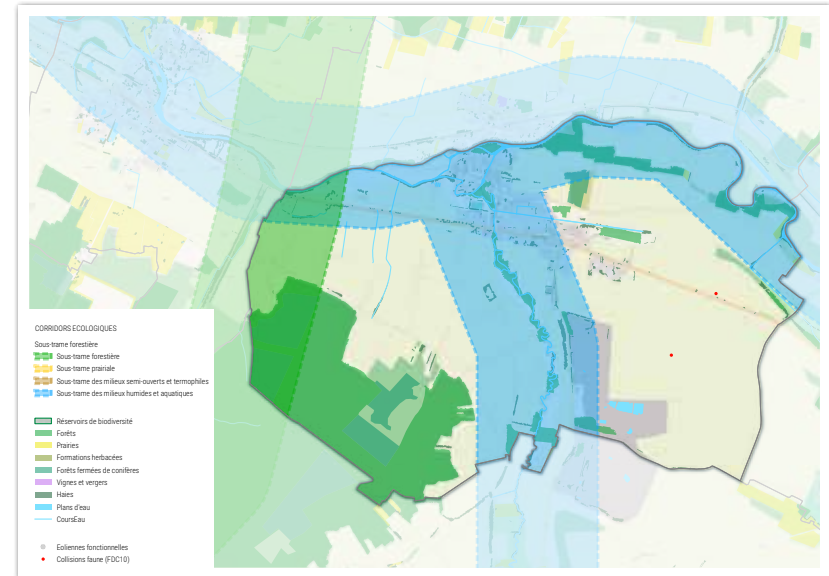
L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- Dans les Porter à connaissance réalisés par le syndicat à l'occasion des procédures d'élaboration ou de révision, des **extraits cartographiques de la TVB du SCoT** (voire de la TVB urbaine lorsqu'il s'agit de communes de l'agglomération troyenne) sont édités à l'échelle communale à partir du SIG élaboré par le syndicat. Ces éléments de connaissance visent à mieux appréhender les espaces de biodiversité en présence, et à les superposer à d'autres thématiques (zones humides, zones à risque d'inondation...). La territorialisation des enjeux grâce

à la cartographie permet souvent de mettre en évidence l'approche multifonctionnelle de la TVB, dont la protection répond ainsi à plusieurs objectifs croisés.

- Concernant la TVB, le travail sur le zonage des documents d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT a amené à conforter les protections souvent déjà en place sur les espaces naturels et/ou sensibles (massifs boisés de plaine, forêts alluviales et boisements humides, linéaires de vallées, fonds de vallons, coteaux et reliefs de pente...) : zone naturelle N voire zone de protection stricte NP (pour 7 communes sur les PLU analysés), pouvant se coupler à des Espaces Boisés Classés ou des éléments protégés au titre de la loi Paysage. **Tous les réservoirs de biodiversité de la TVB du SCoT bénéficient ainsi de ces protections** dans les documents analysés. Quant aux ripisylves, bosquets, haies, mares... participant aux corridors écologiques, leur préservation est généralement assurée par une identification au titre des EBC ou des articles L.151-19 ou 23 C.U. (le règlement comportant des dispositions pour maintenir les structures végétales recensées).

- Le règlement écrit des PLU a également tendance à s'enrichir de dispositions exigeant, pour les plantations, le recours aux essences locales ou évitant les espèces invasives (parfois en renvoyant à une liste de végétaux préconisée par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient), ou encore la conception de clôtures favorables au passage de la petite faune.



Dans le cadre du PAC du Syndicat, chaque commune est destinataire de carte(s) lui permettant de bien comprendre comment elle s'inscrit dans la TVB du SCoT (exemple de Virey-sous-Bar)

- Concernant les **zones humides, les documents d'urbanisme ont tous intégré cette thématique** relativement récente à l'occasion de la mise en compatibilité avec le SCoT. Les zones humides réglementaires dites « loi sur l'eau » sont systématiquement évitées par un classement en zone N et/ ou en EBC lorsqu'il s'agit de boisements alluviaux. Les zones à dominante humide (selon la cartographie de la DREAL jusqu'alors communiquée) font généralement l'objet d'un repérage au règlement graphique et de mesures particulières au règlement écrit. Dans ces zones, sauf en cas d'étude infirmant le caractère humide des lieux, le développement de l'urbanisation est évité afin de préserver la fonctionnalité de ces espaces jouant un rôle de régulation et d'éponge dans la gestion de l'eau. Lorsqu'une zone déjà bâtie est concernée, l'application de la doctrine départementale relayée par le SCoT se traduit par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 30% (certains documents la limitant à 20%) et/ou l'obligation de maintien d'une superficie perméable à hauteur de 70% du terrain. Cela dans un souci de réduction des impacts.

En outre, les zones à dominante humide interférant avec un espace urbanisé font souvent l'objet d'une trame de protection « jardins et vergers » au titre de la loi Paysage ou de principes d'évitement dans le cadre d'une OAP.



Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- Entre 2021 et 2023, le syndicat DEPART et la Fédération départementale des chasseurs de l'Aube ont travaillé en partenariat sur le **projet « Trame verte en Champagne crayeuse »**, étude d'approfondissement et de déclinaison de la TVB sur la thématique spécifique des haies. Un diagnostic complet des

linéaires paysagers présents sur 84 communes a été réalisé, soit **1714 haies inventoriées et caractérisées**. La modélisation informatique des corridors écologiques à partir des données recueillies a ensuite conduit à l'identification de secteurs à enjeux où des actions de renforcement de la trame verte sont incitées pour conforter les linéaires et favoriser le déplacement des espèces. Pour ce faire, les collectivités, les propriétaires et les agriculteurs ont été sensibilisés en vue de s'engager dans la plantation et l'entretien de haies, pouvant bénéficier d'un financement spécifique. **12 km de haies ont été plantés** grâce à cette action, illustrant la mise en œuvre opérationnelle du SCoT sur le territoire.

- Durant 4 années, le syndicat a coanimé le « Club TVB » de la Fédération nationale des SCoT permettant visites, retours d'expériences et échanges de bonnes pratiques sur ce sujet.



Rapport d'étude « Trame verte en Champagne crayeuse », FDC10 et Syndicat DEPART, 2024

1.3 - Prise en compte de l'eau et du risque inondation

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD

Prendre davantage en compte les risques dans les choix d'aménagement (volet 3)

Mieux se préparer et s'adapter aux évolutions du climat (volet 3)

DOO

Intégrer pleinement le risque inondation dans les pratiques d'aménagement (volet 3)

Placer l'eau au cœur des réflexions et des projets (volet 3)

Pour traduire les orientations 3.1.1 à 3.1.10 du DOO (et en particulier les orientations 3.1.2, 3.1.5 et 3.1.6), la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :



La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Une **fiche-outil** « Mieux intégrer le **risque d'inondation** dans l'urbanisme » diffusée en 2020 à l'ensemble des délégués syndicaux, communes et EPCI membres, propose de renverser la logique du risque en faisant de l'eau un atout pour l'aménagement, voire une composante majeure du projet.
- En 2024, la **fiche-outil** du SCoT sur les **zones humides** est rééditée dans le cadre de l'animation du site RAMSAR des Étangs de la Champagne humide sous le titre « Les zones humides : Comment les prendre en compte dans les PLU(i) ? » et diffusée largement aux collectivités concernées.



- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique dédiée aux risques et au changement climatique (fiche 11) donne les clés de lecture et expose les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.



L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- Sur environ 80 documents d'urbanisme suivis et accompagnés par le syndicat entre 2020 et 2025, **54 Porter à connaissance** ont été transmis aux communes, comprenant un volet « Réduction de la vulnérabilité de nos territoires » incluant l'analyse du risque et des enjeux eau sur le territoire concerné (dont 40 pour des communes comprises dans le périmètre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations de Troyes et du bassin de la Seine supérieure).

- **20 « diagnostics de vulnérabilité »** ont été réalisés en complément, en priorité pour les communes comprises dans le périmètre du Territoire à Risque Important d'inondation ou celui de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (agglomération troyenne).

- La mise en compatibilité avec le SCoT a été l'occasion pour les documents d'urbanisme concernés d'actualiser la **délimitation de leurs zones constructibles en cohérence avec le zonage des Plans de Prévention des Risques d'inondation** révisés (Seine amont et agglomération troyenne en 2017, Seine aval en 2020) et d'annexer la nouvelle servitude d'utilité publique. Pour les PLU, la prise en compte du risque se décline par des

outils réglementaires qui répondent également à la préservation de la trame verte et bleue, des zones humides ou de la trame végétale : limitation de l'emprise au sol et de l'imperméabilisation à l'échelle des terrains, retrait vis-à-vis des berges des cours d'eau, perméabilité des clôtures et des espaces de stationnement... Ces dispositions sont quasi systématiquement introduites dans les documents analysés et viennent enrichir significativement un socle réglementaire se limitant jusqu'alors souvent à l'interdiction des sous-sols et des remblais.

- En revanche, on ne trouve aucun exemple d'OAP ayant traduit des principes d'intégration du risque d'inondation tels que préconisés par le DOO. Cela s'explique par le fait qu'aucune zone à urbaniser n'ait été délimitée, dans les documents analysés, sur des espaces où l'aléa est présent (priorité ayant été



OAP prenant en compte une zone humide par un principe d'espace tampon, PLU de Lavau (source Perspectives)

donnée à l'évitement). Le cas d'OAP sur des zones AU concernées partiellement par une zone humide existe néanmoins ponctuellement, et des principes ont alors été travaillés pour limiter au maximum les impacts (espace vert tampon, recul des constructions...).



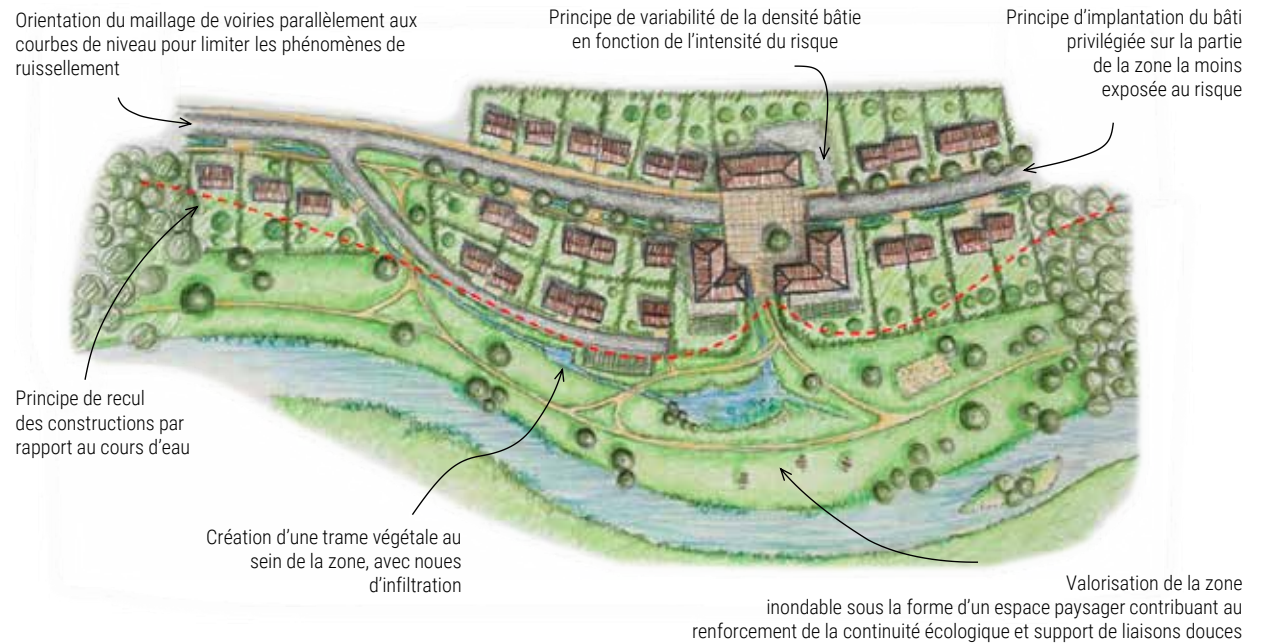
Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- Le syndicat DEPART est **maître d'ouvrage de deux fiches-actions dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations** (PAPI) de Troyes et du bassin de la Seine supérieure : 4-1 « Favoriser l'intégration du risque dans les documents de planification » et 4-2 « Inciter à la conception de projets d'aménagement résilients ». Cet engagement fort du syndicat fait suite à sa participation aux réflexions collectives menées dès 2015 à l'échelle de la région troyenne suite aux épisodes de crues, et s'est concrétisé depuis 2020 dans sa participation à ce programme d'actions multi partenarial.

- La mise en œuvre du SCoT sur les enjeux liés à l'eau se traduit également par la **participation du syndicat à l'Observatoire de l'Eau et à la Stratégie 2100** portés par le Syndicat Départemental Des Eaux de l'Aube. Le syndicat DEPART intervient en outre régulièrement lors de formations ou séminaires pour sensibiliser les acteurs de l'aménagement à une meilleure prise en compte du risque et des enjeux liés à l'eau.

- Le projet « Trame verte en Champagne crayeuse » mené en partenariat avec la Fédération départementale des chasseurs de l'Aube entre 2021 et 2023, pour la restauration de corridors (cf TVB), a mis en évidence le rôle hydraulique des haies au sein de la plaine agricole (prévention du ruissellement et de l'érosion des sols). Sur les 84 communes concernées par ce projet, 43 sont dans le périmètre du PAPI.

*Extrait de la fiche-outil sur l'intégration du risque inondation :
Exemple de principes pouvant être introduits au sein d'une
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un
PLU, opposables dans un rapport de compatibilité
aux autorisations d'urbanisme*



Synthèse

Les bonnes pratiques tendent à se généraliser dans les procédures de révision de PLU avec une **prise en compte assez systématique des paysages et de l'intégration des constructions**. Les éléments végétaux et bâtis structurants du grand paysage, mais aussi au sein des espaces urbanisés, sont de mieux en mieux identifiés et préservés. Au-delà de la pratique ancienne de classement des grands domaines forestiers en Espaces Boisés Classés, on assiste à une déclinaison beaucoup plus fine et à un changement d'échelle de la réflexion, avec un jeu de protections combinées s'adaptant aux situations par le biais des EBC et de la loi Paysage. Cela témoigne d'une **bonne appropriation des travaux du SCoT** qui, sur ces 5 dernières années, finissent par être intégrés en tout ou partie dans les documents d'urbanisme.

***Constat** : En parallèle d'une approche affinée des questions de paysage en matière de protection des éléments végétaux et de la qualité des bâtis, contraste la faible influence sur les éléments les plus marquants que sont les infrastructures et installations d'énergies renouvelables. Leur développement génère une **industrialisation progressive des paysages à grande échelle** hors de prise en compte des principes d'éviction des espaces sensibles portés par le SCoT. On note ainsi une mutation profonde du caractère de la zone agricole, jusqu'ici considérée comme protectrice, et qui est devenue un champ d'expansion pour les porteurs de projets d'EnR en l'absence jusqu'alors d'une réflexion globale sur le plan paysager au niveau départemental.*

Le syndicat DEPART a mené un **travail important sur la thématique de la Trame Verte et Bleue en termes de développement de la connaissance, de cartographie, de sensibilisation et d'accompagnement** à l'enrichissement des PLU et CC. La TVB du SCoT est également mise à profit lors de l'analyse des projets qui sont soumis à l'avis du syndicat dans le cadre des commissions départementales (CDPENAF, CDNPS) ou des séances du Pôle EnR (parcs éoliens, projets photovoltaïques et agrivoltaïques...) ayant pu amener certains porteurs à adapter leurs projets en considération des enjeux liés à la préservation des corridors écologiques.

***Marge d'amélioration** : Si l'ambition du SCoT d'approfondir l'étude de la TVB a trouvé une belle déclinaison dans le projet « Trame verte en Champagne crayeuse » et le renforcement du maillage de haies sur la partie nord du périmètre du SCoT, d'autres unités géographiques ou d'autres sous-trames pourraient être étudiées dans les années à venir (trame noire en milieu urbain...). Enfin, une réflexion sur les espaces préférentiels de renaturation dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette pourrait également être envisagée en lien étroit avec la TVB, afin de flécher des espaces susceptibles de participer au confortement de la trame et d'offrir un véritable gain écologique au territoire.*

La thématique eau et inondation a constitué un axe fort de l'élaboration du SCoT, les territoires de l'Aube devenant de plus en plus vulnérables aux phénomènes de crues, de ruissellement, de remontées de nappes ou de sécheresse dans un contexte de changement climatique. Les orientations du SCoT visant à renforcer la résilience des territoires ont trouvé une large traduction tant dans l'amélioration de la connaissance que dans la conduite d'une **approche plurielle du risque** dans les documents d'urbanisme.

Marge d'amélioration : Ces actions sont à poursuivre pour garantir une prise en compte renforcée à l'échelle du grand territoire.





Partie 2 - Maîtrise de la consommation d'espace et réduction du rythme de l'artificialisation des sols

LES GRANDS PRINCIPES DU SCOT

Pour répondre aux objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le SCoT des Territoires de l'Aube s'appuie sur un scénario de développement démographique mesuré à l'échelle de son périmètre, définit des enveloppes foncières pour répondre aux besoins résidentiels et économiques à l'horizon 2035 ainsi que des orientations visant à mieux organiser et optimiser le développement urbain (valorisation des espaces libres, densifiables, mutables au sein des enveloppes bâties actuelles).

En parallèle, l'analyse de l'état initial de l'environnement a fait ressortir une riche diversité de villes et de villages ayant su tirer le meilleur parti de leurs sites et de leurs terroirs. C'est pourquoi le PADD propose de mieux comprendre et de respecter leur intelligence, leur diversité, leur originalité d'organisation et leur forme. Dans cette optique, le DOO demande de préserver les coupures d'urbanisation entre les unités agglomérées afin de limiter les tendances à l'étirement des tissus urbanisés, de préserver les espaces de respiration au sein ou en frange des zones urbaines pour répondre aux enjeux multiples de préservation du patrimoine paysager, social, économique ou environnemental.

De plus, face au constat du caractère non renouvelable de la ressource agricole et du recul progressif des terres arables gagnées par l'artificialisation, le PADD affirme l'objectif de préserver durablement ces espaces. Ainsi, le DOO demande la protection du foncier agricole, garantit la gestion durable du sol ainsi que du sous-sol, et encourage le développement d'une agriculture diversifiée répondant aux défis d'une alimentation de proximité, de maintien des espaces agricoles en couronne périurbaine, de valorisation des ressources locales.

En parallèle, le SCoT vise à favoriser la réhabilitation du parc de logements, dans l'optique de contribuer à la revitalisation des centres urbains et ruraux et à la résorption de la précarité énergétique. Il s'agit d'un levier intéressant pour sauvegarder le patrimoine, offrir de nouveaux logements au sein du tissu existant, et adapter les bâtis anciens aux évolutions des modes d'habiter en évitant une transformation non respectueuse du bâti originel ou un délaissement du bâti accélérant sa dégradation.

2.1 - Perspectives démographiques et dynamiques résidentielles

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD

Permettre les parcours résidentiels et répondre aux différents besoins (volet 1)

Offrir des possibilités de développement adaptées au contexte (volet 1)

DOO

Une offre en logements adaptée aux besoins des territoires (volet 1)

Se développer de manière adaptée et proportionnée (volet 1)

Dans le cadre de la mise en œuvre et de l'évaluation du SCoT, le syndicat DEPART a souhaité mettre en place un **Observatoire du SCoT** dont la construction a été engagée en 2022. Dans ce cadre, trois numéros du **Référentiel des Territoires** ont été publiés en 2022, 2023 et 2024. Le Référentiel, à visée transversale, permet la mise à jour des principaux indicateurs issus du diagnostic initial du SCoT. Il met ainsi en lumière une évolution significative, une caractéristique de profil de territoire ou encore un constat permettant de souligner un phénomène marquant ou récent.

Il se partage en deux formats : un 4 pages à l'échelle du SCoT, complété d'un recto-verso décliné à l'échelle de chacune des intercommunalités du périmètre. Les indicateurs en matière de population, de logement et de construction neuve sont ainsi suivis annuellement.

Dans le cadre de ce bilan, un regard sur les perspectives démographiques et les dynamiques résidentielles semble important pour évaluer, 6 ans après son approbation, la pertinence du modèle retenu au moment de l'élaboration du SCoT.

Les orientations 1.2.1, 1.2.2 et 1.3.6 du DOO traduisent en effet l'hypothèse démographique à partir de laquelle les objectifs chiffrés du document ont été déterminés. Il s'agit d'un scénario dit « mesuré », basé sur un taux de variation de la population des ménages de +0,1 à +0,2 % par an. Inférieur au fil de l'eau (+0,28% par an en moyenne entre 2009 et 2014 lors du diagnostic du SCoT), il a été défini de manière volontariste dans l'objectif d'accompagner les dynamiques des territoires composant le périmètre du SCoT tout en répondant aux enjeux d'une meilleure maîtrise des développements.

Selon les dernières données disponibles, le taux moyen de variation de la population des ménages à l'échelle du SCoT est de **+0,15% par an** entre 2016 et 2022, ce qui est parfaitement **conforme au scénario retenu**.

La population des ménages, de 247 867 personnes en 2014, projetée à 255 793 personnes en 2035 (soit + 7 926 personnes) est de **251 287 personnes en 2021**, ce qui semble s'inscrire en bonne cohérence avec le scénario.

Le besoin en logements résultant de la trajectoire retenue a été estimé entre 20 000 et 25 000 logements à l'horizon 2035 à l'échelle du SCoT, soit entre 1 000 et 1 200 par an. Cet objectif a été calculé pour répondre aux besoins liés au parc existant (réhabilitation, déconstruction, changement d'affectation...), au phénomène de desserrement des ménages et à l'hypothèse de développement démographique.

Le nombre de personnes par ménage (nombre moyen d'occupants par résidence principale), qui était de 2,16 en 2014, a été projeté par le SCoT à 1,94 en 2035 dans une logique de poursuite du phénomène de desserrement (qui induit la majorité des besoins en logements à l'échelle du SCoT). Les données actuelles font état d'un nombre moyen d'occupants par résidence principale de **2,1 en 2021**, ce qui paraît conforme à la projection du SCoT.

Le volume de la construction neuve est variable selon les années mais s'inscrit **globalement en cohérence avec le besoin de logements projeté** à l'échelle du SCoT, même si la production semble s'infléchir un peu. La moyenne était de 1 078 logements commencés par an entre 2009 et 2016 au moment du diagnostic du SCoT, elle est d'environ **900 par an depuis 2020** (898 logements commencés par an en moyenne entre 2020 et 2022, pour 1 315 logements autorisés par an en moyenne).

Selon le modèle OTELO, les projections du nombre de ménages et des besoins en logements resteront **croissantes jusqu'en 2034** à l'échelle du SCoT, avant de s'infléchir et de décroître progressivement jusqu'en 2050 (scénario démographique central tendanciel Omphale de l'INSEE).

Pour conclure, les perspectives démographiques et les dynamiques résidentielles telles qu'elles ont été envisagées au moment de l'élaboration du SCoT apparaissent cohérentes au regard des dernières données disponibles et des projections à venir, **confortant le scénario retenu** à l'échelle du SCoT à l'horizon 2035.

Toutefois, les évolutions sont différenciées entre les territoires composant le périmètre, et tendent à s'accroître avec une dynamique démographique et une production de logements plus marquées sur le bassin troyen et un phénomène de déprise toujours à l'œuvre sur certains secteurs ruraux comme les Territoires d'Orient et la Côte des Bar. En conséquence, les hypothèses d'évolution et les objectifs d'offre en logements qui avaient été établis pour prendre en compte les enjeux propres à chacune des unités, ne correspondent pas complètement aux trajectoires attendues. Cependant, dans les temps longs que sont ceux de l'urbanisme, la période du bilan à 6 ans ne permet pas d'affirmer une tendance de fond et le scénario établi pour le SCoT reste pertinent au regard des indicateurs globaux. Le bilan à 10 ans prévu par le code de l'urbanisme sera l'occasion de confirmer ou d'infirmer ce qui n'apparaît aujourd'hui que comme une tendance. La poursuite du suivi des indicateurs permettra alors de reconsidérer ces hypothèses et si nécessaire de réadapter les objectifs relatifs à chacun des EPCI lors d'une prochaine révision du SCoT.

2.2 - Respect des morphologies urbaines et villageoises et qualité de l'urbanisme

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD

Respecter les morphologies urbaines et villageoises (volet 1)

Offrir de possibilités de développement de l'urbanisation adaptées aux contextes (volet 1)

S'intégrer aux sites en harmonie avec le paysage, la trame végétale et les particularités architecturales (volet 1)

DOO

Préserver les morphologies urbaines et villageoises (volet 1)

Se développer de manière adaptée et proportionnée (volet 1)

Rechercher l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des développements, des opérations et des constructions (volet 1)

Pour traduire les orientations 1.3.1 à 1.3.3, 1.3.5, 1.3.8, 1.3.11 à 17 du DOO, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :



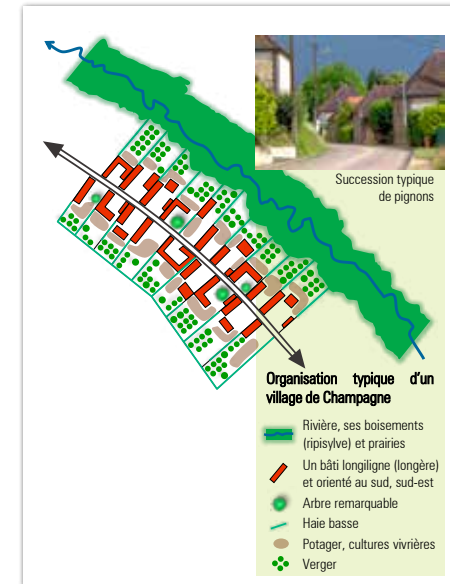
La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- La conception de la **fiche-outil « La clôture et le jardin »** réalisée et diffusée en 2020 fait une large place à la manière singulière dont s'organisent les villages champenois et donne des pistes de réflexion et outils d'urbanisme afin de perpétuer ces particularités, gages de qualité urbaine et de respect des patrimoines et des sites.

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, cette thématique du respect des morphologies villageoises et de qualité de l'urbanisme, est traitée de manière transversale au sein de **3 fiches thématiques** :

- ▶ La fiche 4 « qualité de l'urbanisme et cadre de vie », qui enseigne sur la manière de choisir les sites les plus appropriés pour développer l'urbanisation, sans déstructurer les bourgs et villages ni miter l'espace, et sur la bonne intégration urbaine d'opérations d'aménagement,

- ▶ La fiche 5, sur la « consommation foncière », rappelant des principes d'aménagement pour le respect des espaces verts de « respiration » au sein des tissus urbains, et pour



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

que les extensions de l'urbanisation demeurent à l'échelle des espaces bâtis existants,

- ▶ La fiche 6, qui traite du paysage, et par là, de la manière dont les constructions s'intègrent aux sites.

- Les **fiches de compatibilité** élaborées en 2022/2023 ainsi que les entretiens avec les communes, appuyés sur des supports cartographiques produits par le syndicat, ont permis de questionner les documents d'urbanisme alors opposables en matière de cohérence des développements urbains projetés au regard des réalités communales, de la qualité des sites et d'absence de protection d'espaces à forte valeur patrimoniale ou paysagère.

- En 2025, l'édition et la mise en ligne d'un **nuancier conseil** en deux parties, l'une pour les constructions d'habitation, l'autre pour les constructions d'activité, vise à alimenter les réflexions et peut être annexé au règlement écrit d'un PLU, en cohérence avec l'orientation 1.3.13 du DOO du SCoT.



L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- Dans le cadre des Porter à connaissance élaborés par le syndicat, sont proposées une mise en perspective du développement historique de la commune et une description de la manière dont les villes ou villages s'organisent dans leurs sites afin que le projet communal puisse continuer à s'inscrire dans cette logique.

- Au sein des documents d'urbanisme suivis, **la délimitation des zones U a été resserrée** sur les enveloppes bâties existantes et leurs sites originels. Les zones AU (devenues plus rares et plus

mesurées) sont généralement très imbriquées aux espaces déjà bâtis et permettent de parachever des opérations d'aménagement engagées (notons qu'environ 1/3 des communes étudiées n'ont pas mis en place de zone AU). Les extensions linéaires des zones U ont été évitées, comme les sites disjoints de l'urbanisation actuelle. Ainsi, soulignons que **l'urbanisation projetée** dans les documents d'urbanisme **se fait majoritairement en dents creuses** (54%), plutôt qu'en extension. D'autant plus qu'il faut noter que, seul est qualifié de « dent creuse », un terrain de moins de 50 m entre deux terrains bâtis. Donc, dans les faits, en matière de cohérence de l'urbanisme, de nombreux espaces considérés comme extensions sont enclavés au sein des enveloppes bâties de villages peu denses. Quant aux zones AU, elles sont nombreuses à être très imbriquées, voire totalement incluses, dans des zones U. **Ces développements restent donc proportionnés**, en cohérence avec les agglomérations et s'y intègrent.

- Dans les communes caractérisées par une tradition de bâti diffus (notamment en Champagne humide et Val d'Armance), l'ancienne pratique qui consistait à rejoindre toutes les fermes isolées, hameaux et villages en d'interminables bandes de zone U a été revue pour une bonne mise en œuvre des orientations 1.3.2. et 1.3.5 du SCoT. De manière générale, le potentiel constructible a été **recentré sur le bourg ou village principal**. Dans la pratique, en matière de zonage, le respect de l'identité et de l'échelle des hameaux et écarts a été mis en œuvre :

- ▶ Par une forte limitation des développements linéaires (sauf pour faire pendant à une construction existante),
- ▶ Par la création de zones U ou secteurs U spécifiques (Uh) resserrés sur les hameaux les plus constitués,
- ▶ Par la mise en place de STECAL Ah ou Nh par exemple (le plus souvent pour des projets particuliers notamment touristiques),

- ▶ Par un maintien de plus en plus fréquent des habitations isolées en zone A ou N avec mise en place de l'article de l'article L. 151-12 C.U. pour permettre leurs extensions mesurées et annexes.

Comme exemple, on pourra citer le nouveau PLU des Bordes-Aumont. Il maintient la coupure verte entre le village et le hameau de Bray, que l'ancien document prévoyait de fondre dans une vaste zone U indistincte. A Evry-le-Châtel et Chaource (particulièrement caractérisés par une tradition d'élevage et de bâti diffus), cette démarche a conduit à une diminution des zones U et AU de respectivement de -40 et -90 hectares.

- Pour ce qui est de la qualité de l'urbanisme au sein des zones AU, notons que ces dernières sont systématiquement



Exemple de Saint Germain : Comme la pièce d'un puzzle, la zone AU grâce à ses OAP vient recoudre un lotissement récent et sa coulée verte au village historique, parachevant une urbanisation structurée du secteur (source Perspectives)

couvertes par des OAP (ce qui est aussi maintenant de plus en plus le cas d'importants terrains inclus en zone U). **Ces OAP** (notamment pour les zones AU les plus importantes) **mettent en œuvre des principes de couture** entre les voies, d'inscription des aménagements dans la trame viaire et paysagère existante et de prise en compte des circulations pour une bonne intégration. Notons cependant que les projets en impasse ne sont pas rares, mais qu'ils sont souvent commandés par la configuration des lieux (absence de débouchés sur des espaces périphériques déjà très bâtis) et par la taille de plus en plus restreinte des zones AU.

- **L'intégralité des documents** suivis a fait **l'objet de mesures d'identification et de préservation des éléments végétaux et « espaces de respirations »** qui structurent ou participent à la qualité urbaine des villes et villages (en bonne application de l'orientation 1.3.3). Cette démarche, plus ou moins exhaustive, s'illustre généralement très complète et de nature à maintenir les grands équilibres en place. Elle se fait dans une approche combinée de qualité de l'urbanisme, de préservation d'une organisation traditionnelle participant à l'intérêt des sites et patrimoines, de maintien d'une écologie « urbaine » et des îlots de fraîcheur et perméabilités. Dans la pratique, c'est l'outil loi Paysage (L.151-19 C.U.) qui est utilisé pour identifier et préserver jardins, parcs, bosquets et cœurs d'îlots (même si l'on peut voir plus exceptionnellement des zones urbaines ou naturelles de jardins spécifiques Uj ou Nj). Pour éviter de déstructurer les organisations urbaines et maintenir les cœurs d'îlots verts, on observe aussi parfois une réglementation écrite interdisant les deuxième ou troisième rangs de constructions. Cependant, ces règles étant souvent interprétatives, on préfère généralement la loi Paysage, plus facile à adapter à la diversité des situations de terrain.



Un cœur d'îlot vert préservé : Exemple du PLU de Bourguignons (source Perspectives)

- Dans leur organisation, certaines communes ont la particularité de se structurer autour d'un espace vert central (mettant souvent en réseau des équipements) comme Saint-Pouange, Saint-Germain ou Saint-Julien-les-Villas... Dans ces configurations et au regard de la qualité de ces espaces, ceux-ci font l'objet d'un zonage spécifique adapté.

- Concernant l'intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions, l'essentiel des documents assure la cohérence des hauteurs, formes et gabarits comme l'harmonie de teintes ou clôtures.



Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- En tant que membre de la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **le syndicat veille** fortement **à éviter le mitage et les extensions linéaires ou en rupture** avec l'organisation des villages dans le cadre des demandes de dérogations pour construire des habitations en dehors de parties actuellement urbanisées.

- Les participations aux Commissions Aménagement du PnrFO permettent au syndicat d'échanger sur les questions de respect des sites, de qualité de l'urbanisme et de l'architecture.

- La collaboration du syndicat avec la Misson Coteaux, Maisons et Caves de Champagne de l'UNESCO est ici aussi à souligner, dans le cadre de réflexions autour de guides sur la qualité des aménagements et constructions dans le respect des sites.

2.3 - Protection des terres agricoles

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT

PADD

Protéger la terre agricole et considérer sa valeur agronomique (volet 2)

Promouvoir la diversité culturelle, les productions locales et les terroirs (volet 2)

DOO

Préserver la ressource sol et faciliter le dialogue entre l'espace agricole et l'espace urbain (volet 2.3)

Favoriser une agriculture de proximité (volet 2.3)

Pour traduire les orientations 2.3.1, 2.3.2, 2.3.13 et 2.3.14 du DOO, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :



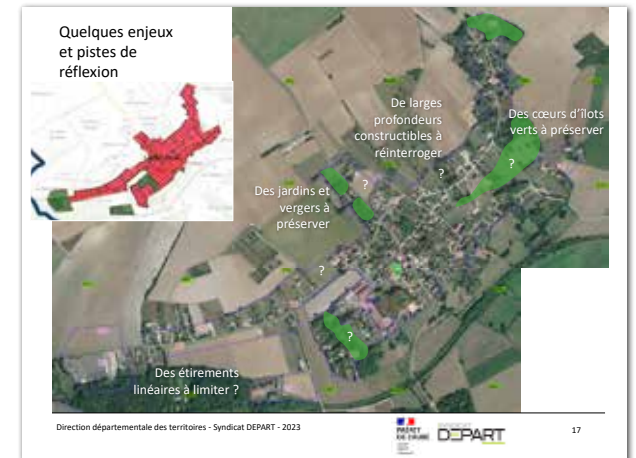
La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique dédiée à l'agriculture (fiche 10) donne les clés de lecture et expose les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.

- Dans les fiches de compatibilité élaborées en 2022/2023, la traduction d'orientations « cibles » du DOO dans les documents d'urbanisme (notamment sur les enjeux agricoles et forestiers) a été étudiée afin de détecter les défauts de compatibilité et de proposer des pistes pour y remédier.

Les entretiens avec les communes, appuyés par des documents graphiques produits par le syndicat, ont aussi permis de sensibiliser à la question de la préservation des terres agricoles.

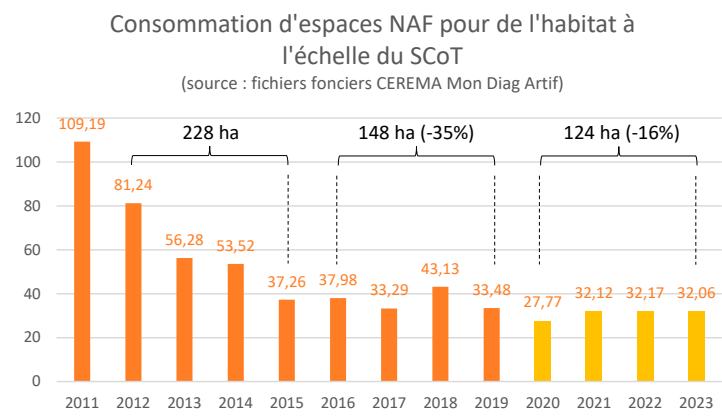
Les rencontres avec les élus ont permis de questionner le modèle de développement porté par les anciens documents d'urbanisme (exemple de Saint-Phal)





L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- Dans les Porter à connaissance élaborés par le syndicat, note et cartes d'enjeux font apparaître la nécessité d'une bonne prise en compte de la préservation des ressources et activités agricoles et forestières.
- Les révisions et modifications des documents d'urbanisme engagées depuis 2020 ont permis un reclassement progressif et important de zones U et AU, en zones A et N, en bonne traduction des orientations du SCoT.



L'important travail mené sur la reconfiguration des zonages a permis le **reclassement en zone agricole de plus de 300 ha** (dont 175 ha environ provenant d'anciennes zones d'urbanisation future). Ces choix s'avèrent être cohérents puisque ne sont plus consommés qu'une trentaine d'hectares d'espaces NAF par an au profit de l'habitat depuis 2020. Cette dynamique qui s'observe également sur les procédures encore en cours, illustre la manière également sur les procédures encore en cours, illustre la manière dont les élus ont su se saisir de cette problématique du SCoT et des logiques de réflexion à l'échelle intercommunale. Notons que

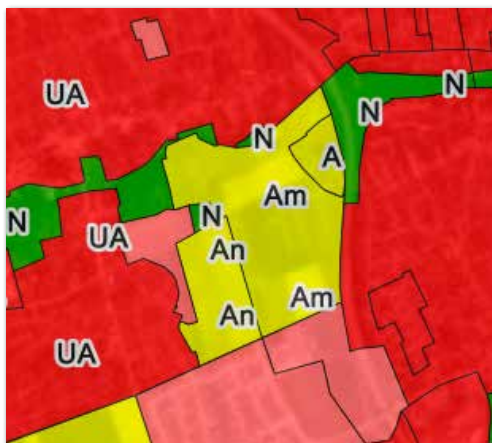
sur l'ensemble des documents étudiés, **la moitié a mis en place des secteurs inconstructibles** au sein même des zones agricoles **afin de protéger les espaces les plus sensibles** (pour des raisons paysagères, mais aussi parfois en considération de la valeur pédologique des sols).

- Les réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration des règlements graphiques ont aussi permis de prendre en compte la cohérence de la configuration des tenures agricoles, d'éviter un enclavement des terres de cultures, de questionner les agriculteurs sur leurs besoins d'évolutions et de matérialiser les périmètres d'éloignement par rapport aux bâtiments d'élevage.

- **De nombreux documents d'urbanisme recherchent la valorisation de l'agriculture de proximité.** La loi Paysage, qui permet notamment d'identifier et de préserver des espaces cultivés pour leur intérêt paysager ou écologique, est régulièrement utilisée pour identifier les vergers. La moitié des communes a mis en place cet outil, mettant en valeur cette forme d'arboriculture à petite échelle.

Dans certains cas, comme à La Rivière-de-Corps ou à Saint-Germain, des secteurs reconnus pour la culture maraîchère qui y est pratiquée, sont identifiés grâce à un zonage spécifique. Ce choix fait par certaines communes périurbaines permet de valoriser les spécificités agricoles de ces zones et d'y faciliter un développement adéquat. Dans un même souci de privilégier agriculture de proximité et circuits courts, 3 communes de l'agglomération troyenne dont le PLU est en cours de révision prévoient de mettre en place des zones spécifiques vouées à la préservation et au développement de l'activité maraîchère. Enfin, notons que les règlements écrits de la presque totalité des PLU étudiés se sont emparés des possibilités offertes par le SCoT en matière d'encadrement du commerce, en autorisant les

activités de type « vente directe » ou « magasins de producteurs » dans les zones agricoles mais aussi dans les bourgs et villages. L'usage régulier de ces outils s'inscrit dans la politique portée par le SCoT et traduit la volonté des collectivités de reconnaître la place de l'agriculture dans la construction paysagère, économique et écologique du territoire.



A La Rivière-de-Corps, le PLU protège l'agriculture maraîchère grâce à un secteur spécifique Am (source Géoportail de l'Urbanisme)



Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- En tant que membre de la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), le syndicat a, depuis août 2020, analysé et produit 557 avis, au cours de **72 séances**.

Au-delà des questions de préservation des espaces agricoles, il a constamment veillé à la bonne intégration des constructions et au respect des paysages de cultures tout en permettant aux agriculteurs, viticulteurs et éleveurs de pérenniser leur activité et leur production. Dans ses analyses, le syndicat est vigilant à la **recherche de compacité des projets** de nature à limiter l'artificialisation des terres arables, et à éviter la création d'habitations de tiers lorsqu'elles sont fortement consommatrices de terres et/ou qu'elles entraînent un mitage du milieu agricole.

- Dans le cadre de la convention de partenariat établie avec Troyes Champagne Métropole et la Chambre d'agriculture de l'Aube, le syndicat est membre du **comité de pilotage Agriculture** dont les réflexions visent notamment à adapter l'agriculture aux besoins locaux et à structurer une filière maraîchage sur le territoire (production, transformation, distribution) en lien avec les différents acteurs locaux (Département en charge du Projet Alimentaire Territorial, Campus agricole Terres de l'Aube...).

Visite de la structuration d'une filière maraîchage à Nantes, 2022



2.4 - Reprise du bâti existant


ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :



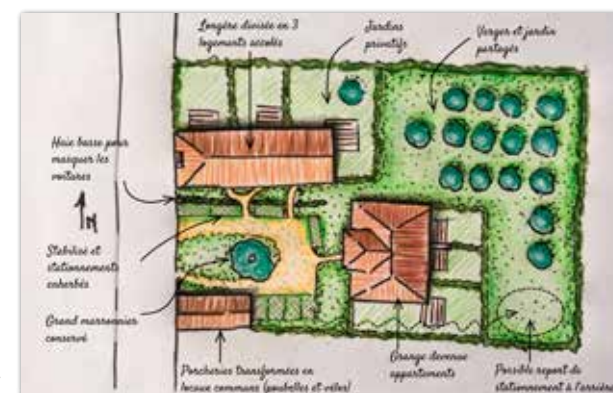
Pour traduire les orientations 1.2.9 à 1.2.11 du DOO, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :

Exemple-type d'OAP spécifique
« Restructuration des grands corps de fermes champenois »,
Guide de compatibilité du SCoT

 La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, les fiches thématiques dédiées au logement, équipements et services (fiche 1), au patrimoine et identités locales (fiche 3), à la qualité de l'urbanisme et du cadre de vie (fiche 4), à la transition énergétique (fiche 12), donnent les clés de lecture et exposent les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.

La problématique de la **reconversion des corps de fermes** typiques de la Champagne, a même été approfondie par la réflexion sur la possibilité de mettre en place une **Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique**.





L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- A l'occasion de la réalisation des Porter à connaissance élaborés par le syndicat (à ce jour, 54 PAC réalisés depuis 2020), une analyse des éléments patrimoniaux fait apparaître systématiquement les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales qu'il convient de préserver afin de garantir la qualité du cadre de vie et d'assurer la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines. Cette première démarche incite les communes à reconquérir le bâti délaissé, et ce, dans le respect du patrimoine local. Une **carte d'enjeu** complète ce dispositif **en localisant les éléments ou les ensembles bâtis à protéger** mais aussi à valoriser, dans une démarche de reconquête des anciennes constructions, participant à la maîtrise de la consommation d'espace.

- Dans le cadre du travail sur les documents d'urbanisme, un repérage des éléments patrimoniaux est réalisé, permettant leur protection au titre de l'article L151-19 C.U. Cette démarche trouve écho dans le règlement écrit, permettant d'encadrer les opérations de réhabilitation tout en garantissant le respect de l'organisation traditionnelle et la préservation des constructions. Ce sont au total **20 communes** sur les 33 analysées sur ce point, qui **ont fait le choix de préserver leur identité et leur patrimoine**, tout en permettant à ce dernier d'être transformé et habité.

- **4 communes ont réalisé des OAP thématiques « Corps de ferme »** qui s'assurent que la mutation des bâtisses agricoles vers le logement se fasse en maintenant la cohérence et l'intérêt patrimonial qui les caractérisent. Sur ce point, les communes qui ont fait le choix de cet outil innovant, proposent une traduction des plus intéressantes de l'orientation 1.2.10 du DOO du SCoT. Cette approche de reconquête du bâti ancien, tout en préservant

la qualité architecturale et patrimoniale de la commune, ainsi que la maîtrise de la consommation d'espace qui en découle, répond point par point aux objectifs du SCoT en la matière. Elle concerne des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 C.U., lesquelles sont inventoriées par le biais de fiches patrimoine présentées en annexe des PLU. Ces OAP thématiques permettent aussi d'apporter des compléments sur les modalités de mutation des corps de ferme. Ainsi, ce sont les bâtisses, mais aussi les cours, vergers, jardins ou potagers qui composent ces ensembles, qui sont protégés par des principes d'aménagement détaillés.

La commune des Noës-près-Troyes a été l'une des premières à mettre en place cet outil. Dans cette ville de l'agglomération troyenne, l'OAP « Corps de ferme » a permis d'apporter des compléments sur les modalités de mutation de ces ensembles patrimoniaux afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la commune.

Les constructions, ainsi que les vergers, jardins ou potagers, sont concernés par les principes d'aménagement détaillés, notamment dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois.

Cet outil a d'ores et déjà pu être mis en œuvre dans le cadre d'un projet de création d'habitations, permettant un découpage harmonieux des volumes et un respect de l'organisation des espaces communs.

D'autres communes telles que Saint-Pouange, Saint-Germain ou Le Pavillon Sainte-Julie, se sont aussi emparées de cette thématique afin de protéger et de reconquérir les corps de fermes traditionnels champenois, témoins de leur histoire rurale et du patrimoine local.

*Extrait de l'OAP
« Corps de ferme »
des Noës-près-Troyes
(source Auddicé)*



Cette approche, encore nouvelle, **tend à se développer dans d'autres documents en cours** de procédure.

- Notons la **mise en place, sur un quart des communes** étudiées, **de l'article L. 151-11 C.U.** permettant la reconversion des fermes agricoles, notamment cas de cessation, au regard de leur intérêt patrimonial, et ce, afin d'assurer leur conservation à travers la possibilité d'un nouvel usage.


Extrait du plan de zonage et de l'OAP de la commune de Saint-Pouange (source Perspectives)

« L'ensemble des corps de ferme faisant l'objet de l'OAP ont été identifiés par le plan de zonage à double titre :

1. En premier lieu par la présente OAP.
2. En second lieu en tant qu'élément de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit donc de secteurs à enjeux aussi bien d'un point de vue de l'organisation spatiale de leurs éventuelles reconversion/division que d'un point de vue de la sauvegarde des paysages urbains »



 **Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :**

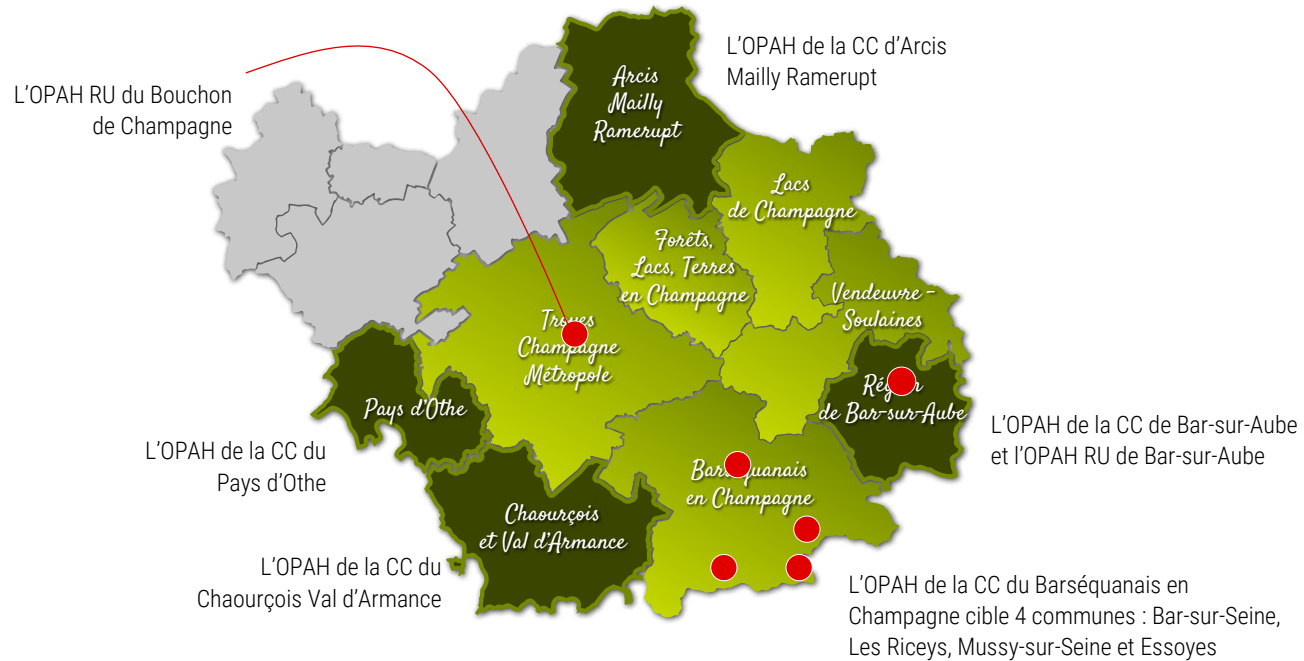
- Les projets d'OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) menés sur le territoire du SCoT des Territoires de l'Aube constituent des initiatives précieuses pour mettre en œuvre les objectifs du DOO, notamment ceux relatifs au renouvellement urbain, à la réduction de l'artificialisation des sols, à l'amélioration de l'habitat mais aussi à la préservation du patrimoine bâti. Elles témoignent de l'engagement des collectivités locales à suivre les grandes orientations du SCoT tout en répondant aux besoins concrets des habitants. Sur les **7 OPAH en cours** (à des stades d'avancement différents), 3 concernent des pôles urbains (OPAH RU de Troyes, de Bar-sur-Aube et du Barséquanais en Champagne), tandis que les autres couvrent des communes plus rurales, aux typologies variées (OPAH de la CC Arcis-Mailly-Ramerupt, de la CC de la Région de Bar-sur-Aube, de la CC du Pays d'Othe, de la CC du Chaourçois Val d'Armance). L'état de conservation du patrimoine ancien ainsi que les possibilités de remise sur le marché de ces constructions, renvoient à des réalités bien différentes mais toutes ces OPAH font de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité. A ce jour, **5 intercommunalités sur les 9 que compte le SCOT, sont concernées par des OPAH.**

- Les résidences d'architecture et de paysage du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, actions auxquelles notre syndicat a été convié, permettent d'imaginer la reconversion de bâtiments anciens grâce à la rencontre de différents acteurs, réunis autour d'un projet communal. Ce travail pluridisciplinaire aboutit à une étude de faisabilité architecturale, en concertation avec les habitants.

Depuis 2021, 5 résidences ont eu lieu sur le territoire du PnrFO, permettant par exemple la reconversion d'une grange « Chez

Ginette » en lieu de vie intergénérationnel à Mesnil Saint-Père ou la réflexion sur le devenir de l'îlot Thiennot (ancienne usine de peluches) à Piney.

Les OPAH en œuvre sur le territoire du SCoT




2.5 - Consommation foncière

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

<p>PADD</p> <p>Offrir des possibilités de développement adaptées au contexte (volet 1)</p> <p>Proposer des formats diversifiés et adaptés aux stratégies économiques des territoires (volet 3)</p>	<p>DOO</p> <p>Se développer de manière adaptée et proportionnée (volet 1)</p> <p>Valoriser nos potentiels économiques locaux (volet 3)</p>
---	---

Pour traduire les orientations 1.3.7 à 1.3.9 du DOO relatives à l'habitat, ainsi que les orientations 3.2.3 à 3.2.5 relatives à l'activité, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :

 La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Une **plaquette** « **SCoT et économie** » diffusée en 2020 à l'ensemble des délégués syndicaux, communes et EPCI membres met en avant le principe de développement mesuré et progressif du foncier économique.
- Le **Cahier thématique** de l'observatoire du SCoT dédié au **foncier économique**, mené en partenariat avec la DDT de l'Aube, avec un premier numéro paru en 2022 et réactualisé en 2024, a mis en évidence les grandes tendances sur l'évolution des surfaces occupées au sein des ZAE.



- Les fiches d'analyse de la compatibilité élaborées en 2022/2023 ainsi que les entretiens avec les communes, ont permis de questionner les documents d'urbanisme alors opposables sur les surfaces constructibles et ouvertes à l'urbanisation, au regard des potentiels définis par le SCoT. **Les enjeux de sobriété foncière et de rationalisation des enveloppes** urbanisables au vu de la consommation effective **ont été au cœur des échanges** avec les élus rencontrés, le SCoT invitant à une approche qualitative du foncier dans le respect des morphologies villageoises et des rapports d'échelle.

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique dédiée à la consommation foncière (fiche 5) donne les clés de lecture et expose les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.



L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

En matière d'habitat

- La mise en compatibilité avec le SCoT a induit un travail conséquent de **redéfinition des enveloppes constructibles** à l'échelle des communes concernées. Pour ce faire, l'analyse des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains a permis de mettre en évidence les espaces libres ou détachables (par division des plus grands ensembles fonciers) susceptibles de recevoir de nouvelles constructions d'habitation (souvent qualifiés de « dents creuses ») pour lesquels le DOO demande la valorisation en priorité. Sur les 45 documents d'urbanisme arrêtés

ou approuvés depuis 2020 et analysés sur le plan du foncier, **54% de la consommation** à vocation d'habitat projetée à l'horizon 2035 se situe **à l'intérieur de « dents creuses »**, et 46% en extension, ce qui répond bien à l'orientation 1.3.8 du DOO demandant d'appliquer un principe de valorisation prioritaire des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête, situés à l'intérieur des espaces urbanisés.

- Tous les documents d'urbanisme analysés s'inscrivent en cohérence avec le potentiel d'urbanisation maximal défini par le DOO à l'horizon 2035 dans son orientation 1.3.7. Pour rappel, celui-ci est exprimé à l'échelle des EPCI ou des secteurs du Programme Local de l'Habitat pour Troyes Champagne Métropole. En l'absence de PLU intercommunal et dans un objectif d'équité, le calcul du potentiel est réalisé proportionnellement au poids démographique que représente la commune au sein de l'intercommunalité ou du secteur. **Sur les 45 documents analysés, est projetée une consommation de 314 ha** à l'horizon 2035, alors que le potentiel défini par le DOO s'élevait à 453 ha pour l'ensemble de ces communes (potentiel moyen à prendre en compte à la fois pour les zones à urbaniser et pour les espaces densifiables ou mutables), **soit 69% de l'enveloppe offerte par le SCoT**. Un reliquat s'observe dans plusieurs cas différenciés :

- ▶ Pour les communes dont les possibilités réelles de développement sont contraintes du fait de leur caractère très urbain ou de la présence d'enjeux environnementaux sur une partie significative de leur territoire tels que le risque inondation ou les zones humides (Les Noës-près-Troyes, Sainte-Savine, Troyes...),
- ▶ Pour les communes dont les besoins en foncier et en logements sont inférieurs au ratio du SCoT compte-tenu du scénario démographique retenu ou d'un projet communal privilégiant un modèle sobre en foncier (Virey-sous-Bar, Saint-

Léger-sous-Brienne, Rouilly-Sacey...),

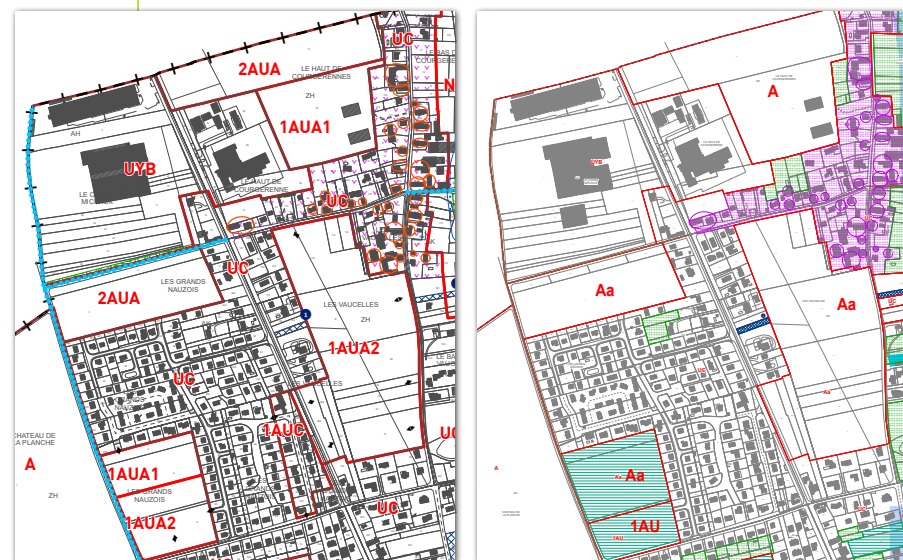
► Pour les pôles urbains ou pôles relais structurants, au regard d'un potentiel plus important en renouvellement urbain et reconquête du bâti vacant limitant les besoins en extension (Arcis-sur-Aube, Brienne-le-Château, Estissac, Lusigny-sur-Barse...).

Pour quelques communes, un besoin un peu plus élevé que le potentiel moyen défini par le DOO a parfois conduit à mobiliser une enveloppe pouvant atteindre le seuil haut, situation admise en cas de justification par rapport à une forte pression périurbaine ou une consommation déjà très forte depuis 2020 (tenant compte des autorisations d'urbanisme délivrées). Cela a été le cas par exemple pour Buchères, Rosières-près-Troyes, La Rivière-de-Corps, Sainte-Maure ou encore Saint-Pouange.

● Il est à noter que 37 procédures de modification ou de révision actuellement en cours n'ont pu être analysées pour le présent bilan. Cependant, le même travail de redéfinition du potentiel constructible est engagé (et souvent déjà bien avancé) dans l'objectif d'une mise en compatibilité avec le SCoT.

● A titre indicatif, **pour un échantillon de 17 communes** dont l'estimation du potentiel constructible avant révision avait été réalisée (dans le cadre de la démarche de sensibilisation à la mise en compatibilité avec le SCoT), **la réduction opérée est de l'ordre de plus de 70%** (les zones offertes à l'urbanisation passant de 313 ha à 86 ha pour ces 17 communes cumulées), mettant en exergue une projection passée souvent importante héritée des documents d'urbanisme élaborés dans le contexte des années 2000.

● Enfin, pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de traduction du potentiel défini par le SCoT en matière d'habitat au sein d'un document d'urbanisme, il faut rappeler que le développement de l'urbanisation est limité aux Parties Actuellement Urbanisées conformément au code de l'urbanisme. Les projets d'extension en dehors des PAU sont soumis à dérogation préfectorale après avis de la CDPENAF, au sein de laquelle siège le syndicat DEPART, permettant de veiller au respect du potentiel défini par le SCoT lors de l'analyse des projets. D'après les données du portail national MonDiagArtif, la consommation d'espaces pour l'habitat est de l'ordre de **20 ha depuis 2020 pour l'ensemble des 152 communes au RNU, soit en moyenne 0,13 ha par commune**, ce qui paraît très raisonnable.



Extraits du règlement graphique du PLU de Buchères : avant et après mise en compatibilité avec le SCoT (source Auddicé)

En matière d'activité économique

- Sur un plan quantitatif, le bilan des variations de surfaces des zones d'activité dans les documents d'urbanisme étudiés montre une **stabilité du nombre d'hectares fléchés** en zone urbaine ou d'urbanisation future à court terme (1AU) dédiée au développement économique.

- En effet, la prise en compte des orientations du SCoT s'est traduite d'une manière générale par la **recherche d'un maintien à foncier constant** compte-tenu de la présence de terrains encore non occupés au sein des zones déjà délimitées dans les documents, dans une logique d'optimisation foncière. Afin de faciliter desserte et accessibilité ou pour prendre en considération des enjeux paysagers ou écologiques locaux, certaines zones ont pu être **reconfigurées ou recomposées géographiquement** à foncier constant.

- **Certaines communes ont néanmoins revu** assez largement le **dimensionnement** des zones d'activité telles qu'elles étaient délimitées jusqu'alors, et fait le choix de reclasser en zone agricole ou naturelle des espaces ne correspondant plus à une opportunité de développement, soumis à des risques ou contraintes, ne s'inscrivant pas dans la stratégie économique intercommunale et souvent hors maîtrise foncière publique. C'est par exemple le cas de certains espaces à Ervy-le-Châtel, Chaource ou Mussy-sur-Seine représentant près de 50 ha. D'autres communes s'orientent vers **l'introduction d'un principe de hiérarchisation dans le temps** des ouvertures à l'urbanisation grâce à la mise en place d'un échancier prévisionnel au sein de leurs OAP.

- En parallèle, certains territoires ont **mobilisé une partie du potentiel** défini par l'orientation 3.2.4 du DOO pour les nouvelles

ZAE de fonction structurante à l'échelle intercommunale, comme à Charmont-sous-Barbuise à proximité de l'échangeur autoroutier (Forêts Lacs Terres en Champagne), ou pour l'extension du Parc du Grand Troyes et celle du pôle économique de Rosières-près-Troyes (Troyes Champagne Métropole). Ces surfaces ne représentent toutefois que **17% du potentiel moyen offert** par le SCoT au titre de cette orientation.

- Enfin, il est à noter que **le potentiel complémentaire de 40 ha** inscrit sous la forme d'une réserve foncière à l'échelle du SCoT (orientation 3.2.5) **n'a pas été mobilisé**.



Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- En 2020, le syndicat DEPART est intervenu lors d'une rencontre régionale des SCoT Grand Est sur l'intégration de l'enjeu foncier dans les documents de planification, en témoignant de l'approche qualitative du foncier dans le SCoT des Territoires de l'Aube.

Intervention du syndicat pour la rencontre régionale des SCoT du 14 janvier 2020



- Le syndicat a suivi les travaux de la Plateforme régionale du foncier co-animée par l'Etat et la Région Grand Est visant à développer outils et réflexions pour une meilleure maîtrise du foncier, et participé à plusieurs groupes de travail depuis 2020.

- Suite à la parution de la loi Climat et Résilience, **le syndicat s'est fortement mobilisé depuis 2021** pour suivre et contribuer aux travaux de la Conférence régionale des SCoT, de la Région Grand Est dans la perspective de la modification du SRADDET et de l'intégration de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette, ainsi que de la Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols.



Rencontre InterSCoT Grand Est du 15 novembre 2021

- Le syndicat a participé depuis 2023 au comité de pilotage multipartenarial mis en place dans le cadre de la réalisation d'un **Observatoire des friches** à l'échelle du département de l'Aube confié à l'EPF Grand Est, et contribué à sa construction en partageant les données récoltées avec la DDT de l'Aube lors du recensement des ZAE.

- Le syndicat DEPART a participé en 2024 et 2025 à la réflexion engagée par Troyes Champagne Métropole sur les **ZAE de demain** et co-animé des ateliers sur le thème « Comment conjuguer sobriété foncière et développement économique ? » afin de sensibiliser les acteurs locaux sur les enjeux d'optimisation du foncier (règles d'urbanisme, reconquête et mutation de sites existants, mixité des usages, conditions d'occupation et location du foncier...).

Synthèse

L'ensemble des documents suivi par le SCoT montre un **véritable changement de pratiques en matière de zonage avec une approche plus fine et plus recentrée sur l'existant**. Les réflexions sur les évolutions et mutations des enveloppes bâties existantes sont venues se superposer à la seule réflexion sur le lotissement des terres agricoles périphériques.

Il résulte aussi, en pendant de ces réflexions sur la densification, la mise en place d'outils de maîtrise de la qualité des opérations d'aménagement et des constructions ainsi que de préservation des espaces de respiration et îlots de fraîcheur, stratégiques au sein du tissu bâti.

***Constat:** La taille des zones d'urbanisation futures revue souvent très à la baisse et l'évolution de la réglementation nationale sur les zones 2AU entraînent un changement d'échelle par rapport aux pratiques anciennes et contraignent parfois la possibilité de mettre en place un urbanisme structuré et structurant en couture de l'existant (privilégiant les petites opérations en impasse ou double rideau).*

46

En parallèle de la mise en œuvre du SCoT des Territoires de l'Aube et de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, une action importante a été menée afin de permettre la remise sur le marché de bâtisses villageoises ou agricoles, et de protéger, par la même occasion, les éléments du patrimoine aubois.

La vacance immobilière reste toutefois particulièrement marquée dans les zones rurales (notamment dans le Barrois par exemple) en raison de l'état général des constructions, qui nécessitent de gros travaux ne permettant pas leur remobilisation rapide sur le marché, et de l'inadaptation des logements anciens aux attentes des nouveaux arrivants.

***Perspectives :** De 2018 à 2022, la vacance a diminué de 0,5 point sur notre territoire (9,4% en 2018, 9,2% en 2020, 9% en 2021 et 8,9% en 2022), ce qui peut être considéré comme un **indicateur encourageant**. Un suivi actualisé des tendances du marché immobilier est néanmoins nécessaire pour ajuster les stratégies de résorption de la vacance et mieux anticiper l'évolution future du parc immobilier sur le territoire.*

Enfin, d'une manière générale, le travail de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec **le SCoT a produit des effets notables sur la rationalisation des surfaces ouvertes à la constructibilité** dans un souci de limitation de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles. Dans ce cadre, le travail réalisé par le syndicat s'est attaché à accompagner les communes pour dépasser la notion quantitative et favoriser une approche qualitative mettant au cœur des réflexions les enjeux de respect des morphologies urbaines et villageoises, de préservation des paysages et des patrimoines, ou encore de prévention des risques et des nuisances. Ce changement de modèle augure une nouvelle génération de PLU dont le motif n'est plus tant la délimitation d'espaces de développement au profit d'un projet de croissance que la préservation des identités et spécificités participant à la qualité et à l'attractivité des territoires.

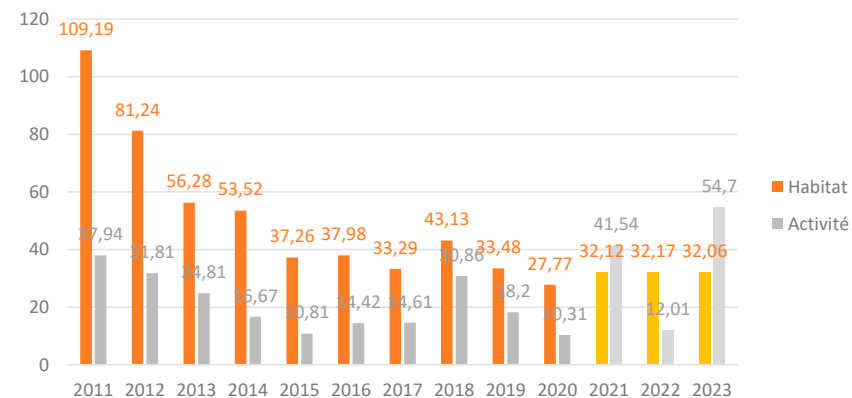
***Perspectives et marges d'amélioration :** Au regard de la loi Climat et Résilience et des objectifs de sobriété foncière renforcés pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé en 2020 marque un premier pas dans la trajectoire. Son approche, prenant à la fois en compte les espaces densifiables et mutables à l'intérieur des enveloppes urbaines et les secteurs en extension va déjà au-delà de la notion de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) pour s'approcher de celle d'artificialisation des sols.*

L'analyse de l'évolution de la consommation d'ENAF à l'échelle du territoire montre une diminution significative entre 2011 et 2020, avec un rythme qui tend à se stabiliser depuis 2014/2015. La moyenne se situe aujourd'hui à environ 70 hectares par an (pour la période 2021 à 2023). Les chiffres font état d'une nette diminution de la consommation liée à l'habitat, qui est passée de 51,2 ha/an en moyenne entre 2011 et 2020 à 32,1 ha/an entre 2021 et 2023, alors que celle liée à l'activité est inversement en augmentation : de 21 ha/an en moyenne à 36,1 ha/an sur les dernières années. Cette évolution constitue un facteur d'attention quant à la conciliation des enjeux de sobriété foncière et de développement économique, ouvrant la question de l'adaptation de l'offre d'espaces dédiés (tant dans leur dimensionnement que dans leurs qualités et fonctionnalités) aux besoins et attentes de nos territoires.

Alors que la consommation foncière à vocation d'habitat marque un vrai ralentissement, les dernières implantations économiques sur le territoire expliquent l'évolution récente de la consommation à vocation d'activité (Parc du Grand Troyes, Parc Logistique de l'Aube...)

Répartition par postes de la consommation ENAF

(source : fichiers fonciers CEREMA Mon Diag Artif)



Partie 3 - Transports et déplacements



LES GRANDS PRINCIPES DU SCOT

Face aux constats d'un territoire marqué par un caractère rural important, une très forte prévalence de la voiture individuelle et par la diversité des initiatives locales pour traiter la question de la mobilité, le diagnostic territorial a fait ressortir la nécessité de soutenir des projets dans une logique d'amélioration de l'offre de mobilité et de diversification des modes de déplacement.

Le renforcement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables à l'échelle du périmètre du SCoT est encouragé dans la perspective d'un enrichissement de l'offre d'itinéraires de proximité d'une part, et dans l'objectif d'une continuité de parcours d'autre part. Cette logique s'inscrit notamment dans la recherche de connexion aux liaisons structurantes du territoire et des territoires voisins.

Pour ce faire, la trame verte et bleue est avancée comme pouvant constituer un support intéressant pour valoriser l'armature naturelle du territoire et favoriser la mise en réseau.

Le SCoT encourage ainsi à l'intégration systématique des circulations douces aux réflexions, notamment dans les documents d'urbanisme qui permettent un travail d'identification, de préservation et de confortement du maillage à travers les

outils mobilisables (emplacements réservés, Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc...). Les enjeux sont également touristiques afin que le réseau développé participe à l'attractivité territoriale.

Enfin, des dispositions favorisant le stationnement des deux-roues, la hiérarchisation des voies et l'adaptation des normes de stationnement, en tant que leviers, visent à créer les conditions d'un fonctionnement plus partagé et plus apaisé de l'espace public.


3.1 - Préservation et développement des itinéraires de liaisons douces

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

<p>PADD</p> <p>Etudier et inciter au développement des itinéraires de découverte et liaisons douces (Volet 2)</p> <p>Renforcer les possibilités d'une offre de transport plus diversifiée (Volet 3)</p> <p>Favoriser les déplacements de proximité à travers les choix d'aménagement (Volet 3)</p>	<p>DOO</p> <p>Prendre appui sur la TVB pour valoriser l'offre de promenade, de loisirs et de découverte (Volet 2)</p> <p>Favoriser les déplacements doux et de courte distance (Volet 3)</p>
--	---

Pour traduire les orientations 2.2.17 à 2.2.19 et 3.310 à 3.3.15 du DOO (ainsi que les orientations 2.1.9 et 3.3.2), la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :

 La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique dédiée à la mobilité (fiche 15) donne les clés de lecture et expose les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.



- Dans les fiches de compatibilité élaborées en 2022/2023, la traduction d'orientations « cibles » du DOO dans les documents d'urbanisme (notamment sur les liaisons douces) a été étudiée afin de compléter ce sujet et de protéger des cheminements

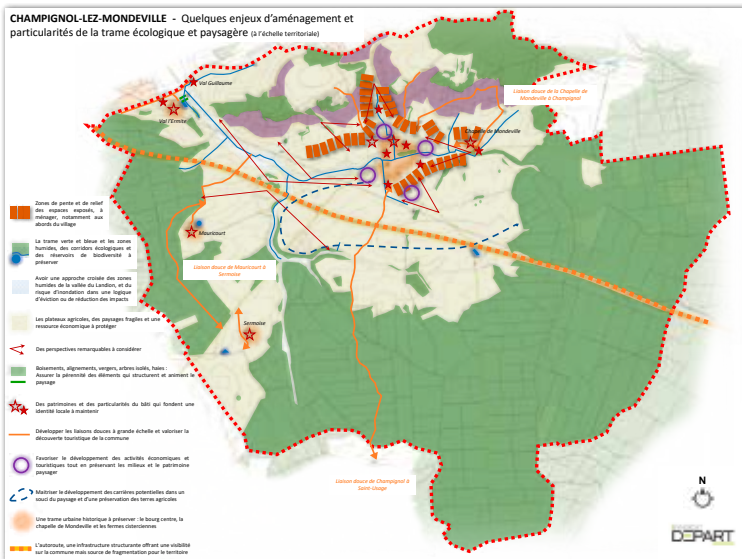
propices à la mise en réseau des équipements, des services et à la découverte du territoire.

- La fiche outil « Haies, jardins, vergers... La trame verte et bleue à nos portes ! », diffusée dans le cadre de la réalisation des Porter à Connaissance et disponible sur le site du Syndicat DEPART, à travers l'objectif de faire de la TVB un outil multi-facettes de valorisation des territoires, met l'accent sur la recherche de perméabilité écologique en s'appuyant sur ce qui peut « faire trame », encourageant ainsi la réalisation de mobilités douces.



L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- A l'occasion de la réalisation des Porter à connaissance élaborés par le syndicat (54 PAC réalisés depuis 2020), un **relevé**



Carte d'enjeux : commune de Champignol-lez-Mondeville

des itinéraires de découverte et des perméabilités piétonnes fait apparaître systématiquement le maillage des chemins et des liaisons qu'il convient de préserver et de valoriser. Cette démarche incite les communes à mener une réflexion globale sur les itinéraires doux à l'échelle du finage, en lien avec les communes limitrophes, afin de valoriser les circuits de promenade et de découverte du territoire en prenant appui sur la trame verte et bleue, mais aussi afin de connecter les quartiers d'habitation aux équipements ou aux centralités.

- Dans le cadre de la mission d'accompagnement du syndicat, les communes ont été encouragées à intégrer les enjeux et les besoins en termes de déplacements ou de développement des liaisons douces, en prenant appui sur les spécificités de leur territoire, en lien avec la Trame verte et bleue. Une cartographie de la TVB est fournie en début de procédure, pour chacune des communes concernées, permettant une lecture croisée des enjeux et des spécificités du territoire.

1 commune a travaillé l'OAP TVB en lien avec les cheminements piétons et le stationnement, démontrant qu'il est aussi possible de prendre appui sur le développement des liaisons douces pour favoriser la biodiversité !

- **Une très grande majorité** des communes (19 sur les 33 analysées sur ce point) **a fait le choix de protéger des chemins** au titre de l'article L 151-38 C.U. assurant leur conservation et leur continuité. Il s'agit là de voies douces urbaines qui relient les secteurs bâtis, de sentes et de venelles, mais aussi de chemins formant un maillage plus important, permettant les connexions aux communes voisines. Le règlement écrit des PLU interdit même, dans certains cas, l'accès aux constructions, évitant la mutation de ces chemins en voies de desserte.

*Extrait de l'OAP TVB du PLU de Saint-Thibault (source Ô lien avec Mosaïque Environnement)
Fiche 2.4 : « Renforcer la TVB urbaine et la place du végétal via la végétalisation des aménagements et la mobilité douce »*

2.4. Renforcer la trame verte urbaine et la place du végétal via la végétalisation des aménagements et la mobilité douce

Rappel des dispositions du règlement s'appliquant aux opérations d'aménagement

- Selon la nature de la zone et la présence éventuelle de zones à dominante humide identifiées par le diagnostic DREAL Grand-Est 2024, tout projet de construction devra réserver une part minimale de l'unité foncière à une couverture perméable ou semi-perméable (50-70%), et l'emprise ou surface totale des constructions sera limitée à 20 % ou 30 % selon que la parcelle se situe ou non en zone humide.

Objectifs complémentaires concernant les modes actifs, les stationnements et leur végétalisation

Toutes zones

Végétaliser les abords des itinéraires dédiés aux modes actifs

Les itinéraires pour les modes actifs (pistes cyclables, trottoirs...) seront, dès que possible, végétalisés afin de :

- participer à la création de continuités écologiques dans l'espace urbain et entre les principaux espaces récréatifs ;
- créer des itinéraires attractifs, agréables à utiliser et ombragés en les végétalisant et en les isolant, chaque fois que c'est possible, par une bande jardinée ;
- contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- créer un environnement à l'aspect moins routier et ainsi moins propice à la prise de vitesse des véhicules (possibilité de créer un système de chicane grâce à des bandes végétalisées) ;
- gérer tout ou partie des eaux pluviales.

Une attention particulière sera accordée à l'ombrage des principaux afin d'accroître le confort des usagers. L'implantation des arbres évitera les ombres portées nuisibles à la visibilité ou au confort thermique selon les saisons.

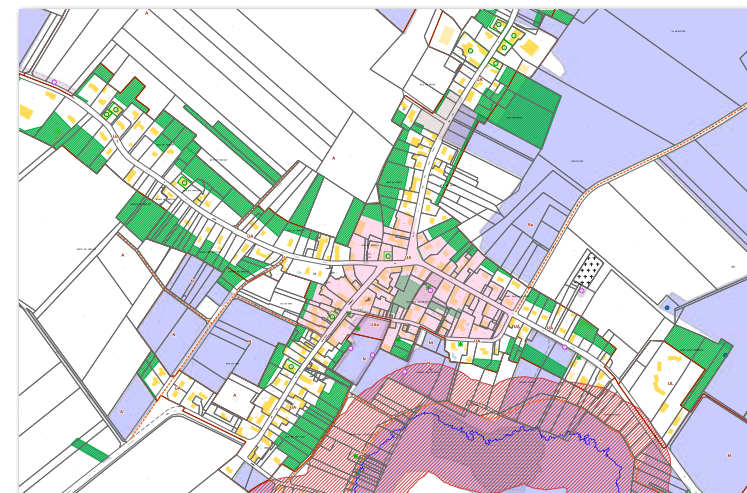
Illustrations d'opérations de référence



Extrait de l'OAP « Mobilité » de Brienne-le-Château (source Perspectives) :
 « Cette OAP doit permettre de mettre en avant les pôles d'intérêts (édifices, mairie...) et de proximité de la ville (équipements, commerces ...), pour l'ensemble des usagers »

- **3 communes ont réalisé des OAP « Mobilité »** visant à permettre aux usagers de rejoindre les lieux d'intérêts (sites naturels et patrimoniaux) ainsi que les pôles de services et d'équipements, et de relier les quartiers résidentiels et les futurs quartiers d'habitat, aux centres-villes et aux espaces commerciaux. Dans certains cas, la mise en place de connexions parcourant l'ensemble des territoires, prévoit aussi un système de voies hiérarchisées et de plusieurs liaisons douces pour un maillage de proximité à destination des piétons et des cyclistes. Dans d'autres communes, des OAP sectorielles prennent largement en considération la question des mobilités, en essayant systématiquement de prévoir une liaison douce par secteur d'aménagement afin de le relier au centre-ville ou centre-bourg ou de créer un espace de transition entre zone urbaine et zones agricole et naturelle.

- Des **emplacements réservés** délimités au règlement graphique ont aussi été pensés de manière à améliorer la perméabilité piétonne et cycliste. **13 communes ont œuvré sur cette thématique** et utilisé cet outil comme vecteur de liaison mais aussi de découverte du territoire, en les reliant parfois à de plus grandes infrastructures telles que les vélovoies ou les GR. Certaines d'entre-elles ont utilisé tous les outils à leur disposition (article L 151-38 C.U., OAP et ER) pour conforter et développer le réseau constitué par les chemins, les rues et les ruelles, leur permettant ainsi de travailler à plusieurs échelles : centres, quartiers, espaces commerciaux, sites propices aux randonnées et découverte du territoire.



Extrait du règlement graphique du PLU
 de la commune de Géraudot
 (source Perspectives)
 10 emplacements réservés destinés au maillage des
 liaisons douces ont été retenus, représentant une surface
 de près de 3,5 hectares, avec pour objectif :
 « La création de chemins permettant d'assurer la
 continuité de chemins existants... de proposer un nouvel
 itinéraire pour la Vélovoie des Lacs... »

● Enfin, la question des déplacements a permis d'étendre les réflexions sur les besoins et les normes de stationnements, aboutissant à une prise en compte des deux roues dans les projets, grâce notamment au règlement écrit et à la mise en place d'emplacements réservés dédiés ou dans le cadre des OAP « Mobilité ».



Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

● Le syndicat DEPART a été associé à l'élaboration du Schéma Directeur des Mobilités Actives de Troyes Champagne Métropole établi pour 2024-2034 visant à favoriser les modes de déplacements actifs et les aménagements en faveur des piétons et des cycles. Il a également participé en 2024/2025 à la réflexion de TCM sur les chemins de randonnées et la structuration de circuits d'itinérance à l'échelle de l'agglomération troyenne visant à mettre en valeur les atouts paysagers, naturels et patrimoniaux du territoire.

Extrait de l'OAP « Mobilité » de Saint-Julien les Villas
(source Perspectives)

« Il s'agit d'assurer une meilleure prise en compte de la part modale des vélos, de la marche à pied et des transports en commun lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Une réflexion en amont des projets doit permettre une meilleure intégration de ces modes de déplacements dans les déplacements quotidiens et dans le tissu urbain à l'échelle de la commune et de l'agglomération troyenne.

Les objectifs poursuivis sont notamment de favoriser l'accessibilité des espaces publics et des différents modes de déplacements pour tous, en assurant la continuité des liaisons douces entre les quartiers, les zones d'activités, les espaces verts (parcs, squares...) et les équipements communaux : sportifs, culturels et de loisirs, scolaires..., l'amélioration de la sécurité et le développement d'un cadre de vie de qualité »

3.2 - Réflexions sur l'offre de mobilité

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD


Travailler à l'articulation des solutions de mobilité et à leur complémentarité à l'échelle du territoire (volet 3)

Renforcer les possibilités d'une offre de transport plus diversifiée (volet 3)

DOO

S'engager dans une réflexion sur l'offre de mobilité dans les territoires (volet 3)

Pour traduire les orientations 3.3.1 à 3.3.6 du DOO, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :

 La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :

- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique dédiée à la mobilité (fiche 15) donne les clés de lecture et expose les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.

- Dans les fiches de compatibilité élaborées en 2022/2023, la traduction d'orientations « cibles » du DOO dans les documents d'urbanisme (notamment sur la cohérence des développements et de la trame viaire) a été étudiée afin de veiller à assurer des connexions et favoriser l'accès aux équipements et aux centralités, ainsi qu'au réseau de transport collectif lorsqu'il existe.

 L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :

- Afin de favoriser la fluidité des déplacements à l'échelle des tissus urbanisés, **les PLU étudiés ont en grande majorité instauré des emplacements réservés** au règlement graphique **en faveur de nouvelles connexions** pour compléter la trame viaire, **et/ou défini des OAP intégrant des principes de maillage** que ce soit sur le plan routier ou sur celui des liaisons douces comme vu

plus haut. Certains PLU ont en outre intégré à leur réflexion les enjeux de valorisation de la présence d'une gare sur leur territoire, ou d'une desserte par les transports collectifs. Les OAP du PLU de La Rivière-de-Corps prévoient par exemple un principe de densité résidentielle renforcée (habitat collectif) à proximité des axes directement desservis par le réseau de transports en commun urbain, dialoguant ainsi avec l'un des principes de l'orientation 3.3.5 du DOO.



Extrait des OAP du PLU de La Rivière-de-Corps
(source Perspectives)

Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- Le syndicat DEPART fait partie du Comité des partenaires de TCM mis en place en 2021 ainsi que du Comité de pilotage du **Bassin de mobilité Sud Champagne** animé par la Région Grand Est et lancé en 2023. Le syndicat participe également aux réunions départementales organisées par la Préfecture de l'Aube sur le sujet des mobilités.
- Plusieurs aires de **covoiturage** ont été réalisées ou sont envisagées sur le territoire du SCoT, issues des réflexions portées par les collectivités (communes, intercommunalités, Département de l'Aube), notamment aux portes des échangeurs autoroutiers ou sur les axes routiers principaux. En parallèle, le soutien financier aux trajets de covoiturage domicile-travail s'est développé, permettant d'inciter aux pratiques sur le territoire (grâce à des outils numériques comme Karos). Ces initiatives répondent aux ambitions de l'orientation 3.3.4 du DOO.
- Des **services** de mise à disposition, location et stationnement de vélos et vélos électriques, de kiosques de mobilité, souvent en lien avec les gares, sont en déploiement depuis l'approbation du SCoT (Troyes Champagne Métropole, Bar-sur-Aube...). Des réflexions sont également en cours sur des services de transport à la demande dans certains territoires ruraux, en lien avec l'orientation 3.3.3 du DOO.

Synthèse

Aujourd'hui, le territoire du SCoT dispose de quelques infrastructures pédestres notables, de près de 450 kms de GR (grande randonnée), et de belles pistes cyclables, auxquelles s'ajoutent 570 kilomètres de GRP (grande randonnée de pays) et PR (petite randonnée), traversant des entités paysagères diverses et variées telles que le Pays d'Othe, le Pays d'Armance, la Côte des Bar, le Barséquanais, la vallée de l'Ource, la forêt d'Orient ou encore les « Plaines, collines et villages autour de Troyes ».

A l'échelle des communes, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT permet de **dresser un bilan très positif concernant la mise en œuvre des liaisons douces**, que ce soit pour des raisons pratiques, écologiques ou touristiques.

Cependant, ces cheminements ne permettent pas de pallier l'utilisation d'un véhicule motorisé, la majorité d'entre eux étant dédiée à la promenade, à la découverte ou aux échanges inter-quartiers. Tandis que les alternatives peinent encore à répondre totalement aux besoins de mobilité durable, il faut souligner que ces démarches tendent vers un objectif qualitatif et quantitatif vertueux et qu'elles sont en constante progression. En ce qui concerne notre SCoT, la question de la diversification des modes de déplacements reste au cœur de la réflexion dans les projets de territoires.

***Marge d'amélioration :** Le travail réalisé dans le cadre des PLU s'est encore assez peu emparé de la question de l'adaptation des normes de stationnement en fonction de la présence des transports collectifs, en particulier pour les communes les plus urbaines de l'agglomération troyenne.*

Sur le sujet plus global de la mobilité, de la complémentarité et de l'articulation des différentes solutions de transport à l'échelle des territoires urbains, périurbains et ruraux, et du soutien à la diversification des modes de déplacements, les actions mises en œuvre pour décliner les orientations du SCoT semblent relever davantage des échanges et participations du syndicat aux instances de réflexion sur ce sujet que du relais offert par les documents d'urbanisme.

***Limites :** L'orientation 3.3.1 du DOO visant à mettre à l'étude un Plan de Mobilité Rurale en s'appuyant sur une analyse fine des besoins de mobilité des territoires à faible densité démographique n'a pu se concrétiser, l'élaboration de ce type de document revenant aux autorités organisatrices de la mobilité (Région et EPCI) et la perspective de la réalisation d'une enquête ménages à l'échelle du département ayant été abandonnée il y a quelques années en raison du coût élevé qu'elle représentait pour les collectivités. Le syndicat DEPART, en tant qu'établissement public de SCoT, n'a pas la compétence pour conduire une politique en matière de mobilité. La poursuite de son rôle de soutien ou de sensibilisation aux enjeux mis en avant par le SCoT reste néanmoins à conforter.*

Partie 4 - Implantations commerciales



LES GRANDS PRINCIPES DU SCOT

Le SCoT met en avant une approche « intégrée » du commerce aux questions de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme. Il vise à identifier la structure commerciale du territoire et les différents niveaux de fonctions commerciales, poser les principes du développement commercial, définir les localisations préférentielles et les conditions d'implantation des commerces, ainsi que veiller aux qualités urbaines, paysagères et environnementales des espaces commerciaux.

C'est un axe fort du SCoT au regard du constat établi dans le cadre de l'étude réalisée par la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, constituant la traduction réglementaire des engagements pris à l'échelle de l'agglomération troyenne à travers la Charte de développement commercial adoptée le 18 mars 2019. En ce sens, les orientations du DOO visent à concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes, et apportent une déclinaison locale aux enjeux nationaux d'une meilleure maîtrise et régulation du commerce récemment affirmés par la loi ELAN.

Ainsi, les objectifs poursuivis sont bien de favoriser le maintien et l'implantation des activités commerciales en centres-villes / centres-bourgs où les enjeux de revitalisation et de maintien d'une offre diversifiée et de proximité sont forts, face au phénomène de délocalisation vers l'extérieur des unités agglomérées. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) limite le développement commercial à l'intérieur des pôles listés et localisés et interdit la création de tout nouveau pôle de périphérie afin de stopper le développement diffus de secteurs commerciaux, en particulier le long des axes de flux, perçu comme anarchique et déséquilibrant l'appareil en place.

ANALYSES CHIFFRÉES ET QUALITATIVES

Ce que dit le SCoT :

PADD


Agir en faveur de la vitalité et de l'attractivité des centralités (volet 1)

Garantir les équilibres commerciaux à l'échelle des territoires et des agglomérations (volet 3)

DOO

Organiser durablement et collectivement l'aménagement commercial de nos territoires (volet 3)

Pour traduire les orientations 3.2.10 à 3.2.13 du DOO et de son DAAC, la mise en œuvre du SCoT s'est appuyée sur plusieurs leviers :

 **La sensibilisation et l'aide à l'appropriation des principes du SCoT à travers la réalisation et la publication de documents pédagogiques par le syndicat DEPART :**

- Une plaquette « SCoT et économie » et une **plaquette « SCoT et commerce »** ont été diffusées en 2020 à l'ensemble des délégués syndicaux, communes et EPCI membres.
- Dans le guide de compatibilité publié en 2024 et diffusé à l'ensemble des collectivités mais également aux partenaires, services instructeurs et aux bureaux d'études, une fiche thématique



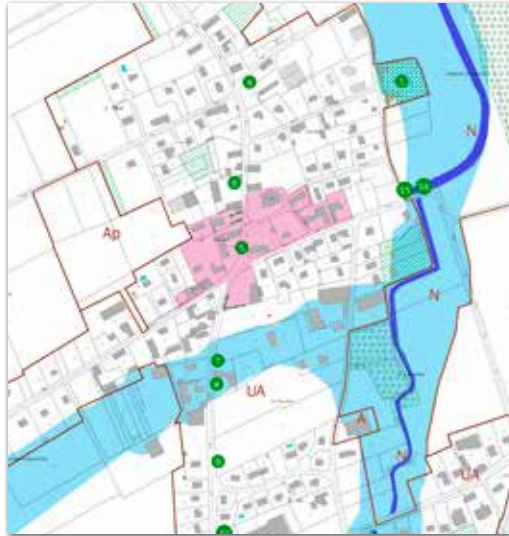
dédiée au commerce (fiche 14) donne les clés de lecture et expose les outils mobilisables ainsi que des exemples de traduction des principes du SCoT.



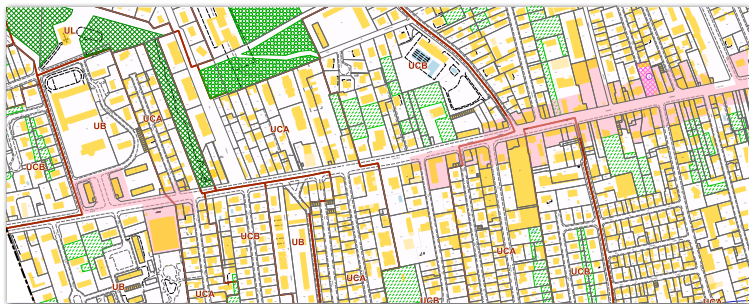
 **L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme :**

- A travers les dispositions du règlement écrit des PLU : s'agissant d'une orientation forte du SCoT constituant un point d'incompatibilité majeur dans la plupart des documents d'urbanisme analysés pour la mise en compatibilité avec le SCoT, **toutes les communes** ayant engagé une procédure d'évolution de leur PLU **ont intégré la définition du commerce** au sens du SCoT dans leur règlement écrit **et encadré les implantations** commerciales en les autorisant dans les localisations préférentielles (centralités et/ou pôles commerciaux de périphérie) et en les interdisant dans les autres zones (en particulier dans les zones d'activité économique à vocation industrielle ou artisanale).

● Une grande majorité (22 sur les 30 analysées) a fait le choix de délimiter un périmètre de centralité commerciale au sein du règlement graphique afin de revitaliser artères et rues identifiées comme tronçons commerciaux à soutenir et réinvestir. Les quelques communes qui n'ont pas fait ce choix répondent à un profil rural ou périurbain ne nécessitant pas la création d'un secteur ouvert au commerce de détail, l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services ou les activités de services avec accueil de clientèle étant autorisées par le SCoT et répondant aux besoins identifiés.



Extrait du règlement graphique du PLU de Luyères : périmètre de centralité au coeur du village (source Perspectives)



Extrait du règlement graphique du PLU de Sainte Savine : deux périmètres commerciaux à l'échelle du tissu urbain (source Perspectives)

● Une commune a décliné les orientations commerciales du SCoT au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Saint-Julien-les-Villas), permettant de décliner les orientations du DAAC sur un secteur commercial en mutation.



Extrait des OAP du PLU de Saint-Julien-les-Villas (source Perspectives)



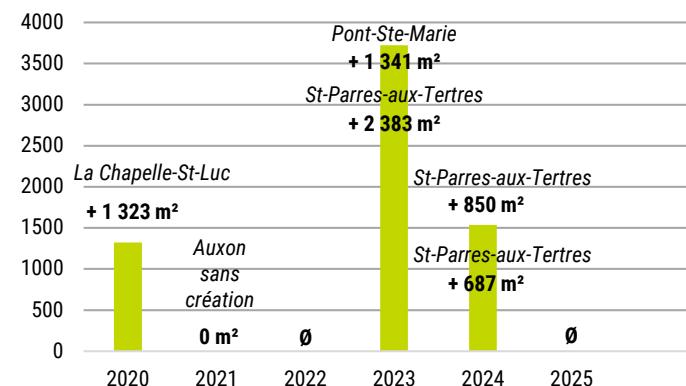
Travail partenarial, participations du syndicat et autres actions en œuvre sur le territoire :

- Participation du syndicat DEPART aux séances de la **CDAC** en tant que membre de la commission. Dans ce cadre, **6 dossiers** ont été soumis à l'avis de la CDAC depuis l'approbation du SCoT, pour une nouvelle surface de vente cumulée de 6 584 m², non destinée à l'alimentaire. Ces dossiers correspondent tous à des implantations fléchées dans des localisations préférentielles pour le commerce (pôles commerciaux de périphérie listés et localisés par le DAAC). Cette nouvelle offre est concentrée à l'échelle du pôle urbain de l'agglomération troyenne. Plusieurs projets concernent des délocalisations, extensions ou réaffectations de surfaces existantes, participant aux enjeux d'optimisation du foncier ou de reconquête de sites en friche.

- Mise en place d'une **veille sur les projets commerciaux compris entre 300 et 1000 m²** via le mécanisme de saisine de la CDAC par le Président du syndicat DEPART après examen en Bureau, afin que celle-ci statue sur la conformité des projets aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce. Dans ce cadre, depuis 2020, un seul projet a été notifié au syndicat sans donner lieu à saisine de la CDAC en raison de son implantation dans un pôle commercial de périphérie.

- Le syndicat est également consulté régulièrement par les services instructeurs sur les projets susceptibles de créer une nouvelle surface de vente afin de vérifier de leur compatibilité avec les localisations préférentielles définies (**45 consultations depuis 2020**).

SURFACES DE VENTE AUTORISÉES EN CDAC depuis l'approbation du SCoT



Synthèse

La mise en œuvre du SCoT sur la thématique des implantations commerciales permet de dresser un bilan positif du respect de ses orientations dont la traduction effective dans les documents d'urbanisme est aujourd'hui une réalité pour les PLU mis en compatibilité avec le SCoT. Elle s'est accompagnée de mesures de sensibilisation et de veille sur les projets, partagée avec les collectivités, les services instructeurs et acteurs locaux. Le syndicat DEPART étant membre de la CDAC, ce siège lui offre en outre l'opportunité d'analyser les projets et de porter la voix du SCoT auprès des porteurs de projets et des membres de la commission.

Marque d'amélioration : Le cadre réglementaire limite toutefois les possibilités d'intervention du syndicat qui, par exemple, ne peut réagir sur les projets commerciaux entre 300 et 1000 m² uniquement s'ils donnent lieu à permis de construire (les changements de destination ou les divisions de cellules commerciales au sein de bâtis existants pouvant de ce fait échapper au mécanisme de saisine de la CDAC).



Conclusion

L'exercice de bilan réalisé, prenant appui sur des analyses à la fois chiffrées et qualitatives, permet de répondre aux quatre grandes thématiques d'évaluation listées par l'article L.143-28 du code de l'urbanisme qui embrasse assez largement les axes stratégiques du SCoT des Territoires de l'Aube. Les éléments étudiés constituaient en effet, pour un grand nombre d'entre eux, des points d'incompatibilité ou de compatibilité relative sur lesquels un travail de sensibilisation des communes avait été mené par le syndicat DEPART, en partenariat avec la DDT de l'Aube, pour enclencher la démarche de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT (identification des éléments de paysage et des espaces de respiration, consommation foncière, implantations commerciales, prise en compte des zones humides, encadrement du développement éolien...). La réalisation de ce bilan, six ans après l'approbation du schéma, permet ainsi de faire bénéficier à l'analyse cet important travail réalisé par les communes, dans le cadre de la révision ou modification de leurs PLU ou CC. Ceci est d'autant plus notable que les documents d'urbanisme ayant évolué correspondent à ceux qui avaient été fléchés en priorité afin de contribuer de manière significative à l'efficacité de la mise en œuvre du SCoT (PLU anciens n'ayant pas encore intégré l'ensemble des enjeux fonciers ou environnementaux dictés par les dernières lois, communes jouant un rôle de polarité au sein de l'armature territoriale du SCoT, territoires enregistrant des

évolutions importantes sur le plan de la démographie, de la construction neuve et de l'artificialisation des sols...). Au terme de l'analyse, les indicateurs suivis et les constats établis mettent en avant :

- Des avancées majeures en matière de prise en compte des composantes paysagères et patrimoniales dans les documents d'urbanisme, avec un travail plus fin d'identification et de protection de ce qui constitue les particularités locales et contribue à l'identité des lieux,
- Un enrichissement croissant des connaissances et de la préservation des continuités écologiques, des zones humides ou encore des espaces soumis aux aléas naturels (inondation, ruissellement...) dans un contexte de prise de conscience progressive du changement climatique et de la vulnérabilité du territoire,
- Des évolutions démographiques et résidentielles en cohérence avec le scénario retenu à l'échelle du SCoT, qu'il conviendra de suivre à l'horizon 2030 pour évaluer les tendances sur une temporalité plus significative, notamment à l'échelle des différentes unités composant le périmètre du SCoT et dont les dynamiques territoriales sont variables,

- Une approche renouvelée de l'urbanisme et du développement urbain autour des enjeux de sobriété foncière, de valorisation des espaces libres à l'intérieur des enveloppes bâties, ou encore de rénovation du bâti ancien, dialoguant avec le respect des objectifs quantitatifs en matière de consommation d'espace et de préservation des terres agricoles,

- Une volonté de réfléchir au développement des liaisons douces et des itinéraires de proximité dans le cadre de la conception des documents d'urbanisme, pour faciliter les déplacements piétons et cycles,

- Des résultats moins marqués sur la mise en œuvre des orientations relatives à l'offre de mobilité et à l'articulation des solutions de transports, dus aux limites des outils de la planification sur ce sujet ainsi qu'aux compétences restreintes du syndicat en matière de transport,

- Un encadrement renforcé des implantations commerciales sur le territoire, dans le respect des localisations préférentielles définies, doublé d'un rôle actif de veille du syndicat sur les projets dans le cadre d'intervention qui lui est possible.

En conclusion, l'analyse des résultats permet de dresser un bilan d'étape du SCoT des Territoires de l'Aube largement positif, grâce à une traduction devenue effective dans une part importante des documents d'urbanisme, mais également par le biais des partenariats mis en place avec les acteurs du territoire et des participations multiples du syndicat DEPART au sein des instances et démarches locales, concourant à renforcer la mise en œuvre du SCoT.

En parallèle, la conception et la diffusion de nombreux outils de sensibilisation par le syndicat de manière régulière depuis 2020, privilégiant une approche pédagogique (plaquettes, fiches-outils, guides...), ont contribué à l'appropriation de la philosophie du SCoT et des orientations du document, de même que l'accompagnement soutenu fourni aux collectivités dans le cadre des procédures de documents d'urbanisme.

Enfin, il peut être indiqué que le présent rapport constitue un bilan d'étape qui sera mis à jour avec les résultats des évolutions apportées aux documents d'urbanisme dont la mise en compatibilité avec le SCoT est encore en cours (PLU et CC non arrêtés et non pris en compte pour la présente analyse). Il devra en outre être repris et complété en vue de répondre au délai nouvellement instauré par la loi de simplification de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 portant l'échéance de réalisation du bilan à 10 ans, soit à l'horizon 2030 pour le SCoT des Territoires de l'Aube.





Direction de la publication :
Jean-Pierre ABEL

Rédaction :
Équipe du syndicat DEPART (Claudie LEITZ, Guillaume PATRIS, Valérie ROBLES)
Louis ALEXANDRE, Conseil en urbanisme

Illustrations / sources :
Extraits PLU (bureaux d'études Perspectives, Auddicé, Ôlien), Géoportail de l'urbanisme

Mise en page & Impression :
fairebonneimpression.fr





SYNDICAT
DEPART

Syndicat D'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne

1 boulevard Charles Baltet
10 000 TROYES
syndicatdepart.fr

FÉVRIER 2026

