



**Conférence ADEME – Agir pour les élus**

**SOLS ET REMOBILISATION DES ESPACES FONCIERS**

**Du SCoT aux PLUi**

**Le cas du Pays de Châlons-en-Champagne**

29 août 2025



## Plan de la présentation

**1- LE CADRE DU SCOT DU PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE**

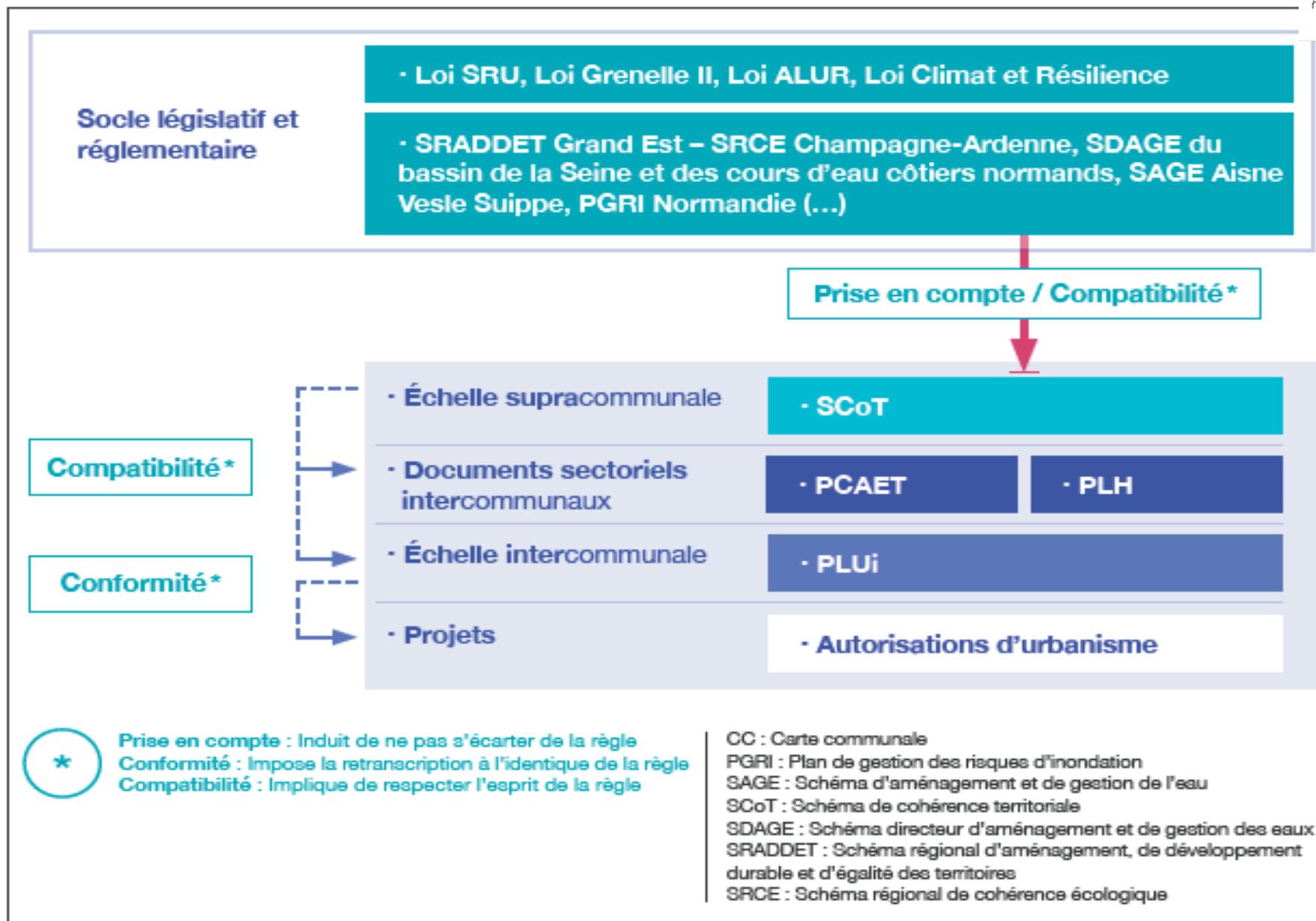
**2- LE SRADDET UN RECADRAGE NÉCESSAIRE**

**3- LE SCOT : LE SUIVI DES CONSOMMATIONS FONCIÈRES**

**4- LES PLUI : ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER**

# Le SCoT

## La définition des objectifs de consommation foncière



## le SCoT du Pays de Chalons en Champagne approuvé le 8 octobre 2019

### Périmètre du PETR du Pays de Chalons 89 communes, 97858 habitants

Le DOO définit

- **Favoriser la remise sur le marché des logements vacants** en veillant à maintenir un taux de logement vacant autour de 7% valeur INSEE, afin de stabiliser la situation existante notamment dans les centres villes et centres-villages,
- **Priorité donnée à la valorisation du bâti existant** pouvant être valorisé et des espaces potentiellement constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin qu'à l'échelle globale du SCoT 3 logements sur 4 soit produit dans l'enveloppe urbaine et seulement 1 sur 4 soit situé en extension de l'urbanisation.
- Dans les territoires plus ruraux du SCoT **objectif est de tendre vers une répartition des nouveaux logements de 50% en renouvellement/densification à l'intérieur des enveloppes urbaines et de 50% et extension de l'enveloppe urbaine.**

## Un SCoT ambitieux ; la définition d'une armature territoriale fine

### Répartition de l'enveloppe globale de consommation de l'espace pour l'habitat par EPCI et niveau d'armature territoriale

	Estimation du besoin en logements	Surface de consommation foncière (en ha)
<b>CA de Châlons-en-Champagne</b>	<b>3 230</b>	<b>36,5</b>
Ville centre	1 820	0
Zone agglomérée	490	6
Ville relais	220	5,5
Pôle émergent	30	1
Vallée de la Marne	370	11,5
Bourgs et villages	300	12,5
<b>CC de la Moivre à la Coole</b>	<b>385</b>	<b>13</b>
Ville relais	105	3
Vallée de la Marne	175	5,5
Bourgs et villages	105	4,5
<b>CC de la région de Suippes</b>	<b>315</b>	<b>10,5</b>
Ville relais	165	4,5
Pôle émergent	30	1
Bourgs et villages	120	5

## Un SCoT ambitieux la question de la densité



- **Nécessité d'élever la densité résidentielle** pour la porter aux objectifs moyens établis dans le tableau « objectif moyen minimum brut de logements à l'hectare selon l'armature territoriale » défini par le DOO.
- Or, les diagnostics fonciers réalisés dans les études préalables du PLUi ont montré que ces objectifs de densités brut moyennes apparaissaient élevées pour des territoires ruraux composés de villages de faible densité
- Ainsi, le constat de ces analyses indique des densités moyennes réelles comprises **entre 8 à 12 logements/ha** sur les tissus urbains existant, voir en dessous pour des secteurs d'urbanisation récentes en périphérie des villages.

D'autre part, les contraintes techniques et les normes sanitaires en matière d'assainissement autonome dans les zones non raccordées à l'assainissement collectif obligent les opérateurs à disposer de surfaces conséquentes autour des constructions permettant la gestion de ces dispositifs.

La densité brute plus réaliste de ces opérations dans les bourgs et villages devrait plutôt être fixée **entre 10 et 12 logements/ha** ;

### Objectif moyen minimum brut de logements à l'hectare selon l'armature territoriale

	Estimation du besoin en logements	Surface de consommation foncière (en ha)	Nombre de logements à l'ha
Ville centre	1 820	0	35/25
Zone agglomérée	490	6	25/20
Villes relais	490	13	25/20
Pôles émergents	60	2	20/16
Vallée de la Marne	545	17	20/16
Bourgs et villages	525	22	16/12

Difficulté dans la mesure où les diagnostics fonciers réalisés dans les études préalables du PLUi ont montré que ces objectifs de densités brut moyennes apparaissaient élevées pour des territoires ruraux composés de villages de faible densité

## En matière d'activité économique

Le SCoT évalue le besoin de besoin foncier en extension 160 ha prévus pour la totalité des 3 EPCI du Pays de Châlons-en-Champagne.

Ces surfaces doivent permettre de répondre aux différents besoins existants et futurs en matière d'artisanat, d'industrie, d'activités tertiaires, de logistique, de commerces.

Cette offre nouvelle doit se positionner en priorité en continuité des parties déjà urbanisées en privilégiant les sites permettant un raccordement avec le réseau ferroviaire.

## En matière d'équipement et de services à la population et aux entreprises

Le SCoT ne prévoit pas de surface réservée pour cette vocation spécifique mais précise que les besoins en équipement seront assurés dans le cadre des enveloppes habitat ou activité économique en fonction de la nature des équipements concernés.

# Le SRADDET de la Région Grand Est Un recalage nécessaire

**Le cadre définit par le projet de SRADET arrêté est de 98 ha (entre 78 ha et 117 ha) sur la période 2021- 2030 pour le Pays de Châlons-en-Champagne**

Alors de le SCoT en prévoit **230 ha** hors projet d'envergure régionale de Vatry

EPCI	SCoT	Consommation foncière observée (en ha) période 2011-2021*	Foncier 2021-2031 (période en cours)	Foncier 2031-2041	Foncier 2041-2050
CC de la Région de Suippes	SCoT de Châlons-en-Champagne	34,4	30,5		
CC de la Moivre à la Coole	SCoT de Châlons-en-Champagne	106,2	23		
CA de Châlons-en-Champagne	SCoT de Châlons-en-Champagne	234,8**	166,5		
Infrastructures	SCoT de Châlons-en-Champagne	20	10		
Total		395,4	230	115	57
Projet d'intérêt général (site de Vatry)	SCoT de Châlons-en-Champagne	157 (ZAC 2)		362	

## Le suivi des consommations foncières

# Les outils de suivi du SCoT : mesure de la consommation foncière

EPCI	Armature SCoT	TOTAL (2020 - 2024 - 5 ans)			DENSIFICATION			EXTENSION		
		Dossiers	Logements créés	Surface corrigée (ha)	Dossiers	Logements créés	Surface corrigée (ha)	Dossiers	Logements créés	Surface corrigée (ha)
EPCI	ARM_SCoT									
CA de Châlons-en-Champagne	Ville centre	80	460	8,00	80	460	8,00	0	0	0,00
CA de Châlons-en-Champagne	Zone agglomérée	26	260	5,54	22	256	5,25	4	4	0,28
CA de Châlons-en-Champagne	Ville relais	62	78	3,80	57	73	3,40	5	5	0,40
CA de Châlons-en-Champagne	Pôle émergent	12	12	1,23	7	7	0,75	5	5	0,49
CA de Châlons-en-Champagne	Vallée de la Marne	115	138	7,65	89	109	5,85	26	29	1,80
CA de Châlons-en-Champagne	Bourgs et villages	59	63	6,00	39	39	2,88	20	24	3,13
<b>TOTAL CA de Châlons-en-Champagne</b>		<b>354</b>	<b>1 011</b>	<b>32,23</b>	<b>294</b>	<b>944</b>	<b>26,13</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>6,10</b>
CC de la Moivre à la Coole	Ville relais	38	38	4,00	23	23	2,27	15	15	1,73
CC de la Moivre à la Coole	Vallée de la Marne	29	29	2,60	12	12	1,28	17	17	1,31
CC de la Moivre à la Coole	Bourgs et villages	21	23	2,33	13	15	1,25	8	8	1,08
<b>TOTAL CC de la Moivre à la Coole</b>		<b>88</b>	<b>90</b>	<b>8,93</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>4,80</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>4,13</b>
CC de la Région de Suippes	Ville relais	4	7	0,09	1	1	0,05	3	6	0,04
CC de la Région de Suippes	Pôle émergent	7	7	0,49	0	0	0,00	7	7	0,49
CC de la Région de Suippes	Bourgs et villages	8	9	0,84	5	6	0,47	3	3	0,37
<b>TOTAL CC de la Région de Suippes</b>		<b>19</b>	<b>23</b>	<b>1,42</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>0,52</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>0,90</b>
<b>TOTAL Pays de Châlons-en-Champagne</b>		<b>461</b>	<b>1 124</b>	<b>43</b>	<b>348</b>	<b>1 001</b>	<b>31</b>	<b>113</b>	<b>123</b>	<b>11</b>

Sources : SITADEL (2024) SDES, consommation effective enregistrée entre le 01/01/2020 et le 01/01/2025. Etat d'avancement du projet : **DAU : Commencé (5) et Terminé (6)**; traitement géomatique : AUDC

# Les outils de suivi du SCoT : mesure de la consommation foncière

EPCI		Armature SCoT		Etat de la consommation			
EPCI	ARM_SCoT	Enveloppe SCoT (ha)	Reste (m <sup>2</sup> ) (Total)	Taux de consommation (Total)	Taux de consommation au sens SCoT (Extension)		
CA de Châlons-en-Champagne	Ville centre	0	0,00	Non concerné	Non concerné		
CA de Châlons-en-Champagne	Zone agglomérée	6	0,46	92%	5%		
CA de Châlons-en-Champagne	Ville relais	5,5	1,70	69%	7%		
CA de Châlons-en-Champagne	Pôle émergent	1	-0,23	123%	49%		
CA de Châlons-en-Champagne	Pôle émergent	11,5	3,85	67%	16%		
CA de Châlons-en-Champagne	Vallée de la Marne			48%	25%		
CA de Châlons-en-Champagne	Bourgs et villages	12,5	6,50				
<b>TOTAL CA de Châlons-en-Champagne</b>		<b>36,5</b>	<b>12,28</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>		
CC de la Moivre à la Coole	Ville relais	3	-1,00	133%	59%		
CC de la Moivre à la Coole	Vallée de la Marne	5,5	2,90	47%	24%		
CC de la Moivre à la Coole	Bourgs et villages	4,5	2,17	52%	24%		
<b>TOTAL CC de la Moivre à la Coole</b>		<b>13</b>	<b>4,07</b>	<b>69%</b>	<b>32%</b>		
CC de la Région de Suippes	Ville relais	4,5	4,41	2%	1%		
CC de la Région de Suippes	Pôle émergent	1	0,51	49%	49%		
CC de la Région de Suippes	Bourgs et villages	5	4,16	17%	7%		
<b>TOTAL CC de la Région de Suippes</b>		<b>10,5</b>	<b>9,08</b>	<b>14%</b>	<b>9%</b>		
<b>TOTAL Pays de Châlons-en-Champagne</b>		<b>60</b>	<b>25,42</b>	<b>58%</b>	<b>19%</b>		

**Méthodologie statistique :** Le taux de consommation au sens SCoT (Extension) correspond au ratio entre la surface corrigée des logements créés en extension et l'enveloppe SCoT de référence, exprimé en pourcentage. Exemple : un taux de 80% signifie que 80% de l'enveloppe dédiée aux extensions est déjà consommée.

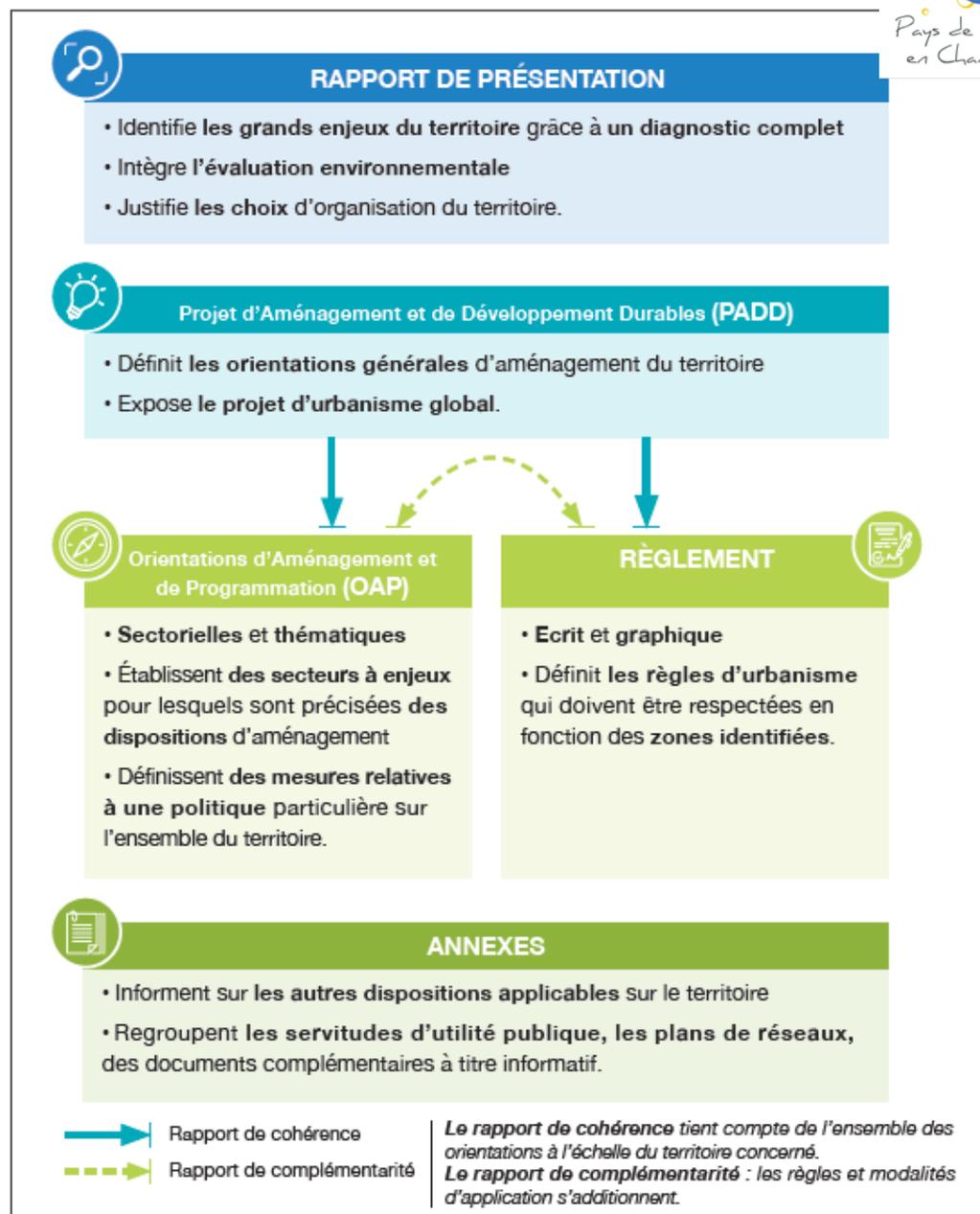
# Les PLUi

## Les estimations des besoins fonciers

### Les diagnostics fonciers

L'AUDC a été missionné pour réaliser les 3 PLUi des 3 EPCI du Pays de Châlons-en-Champagne :

- PLUi de la CA de Châlons en Champagne
- PLUi de la CC de la Moivre à la Coole
- PLUi de la CC de la Région de Suippes



## Rappel des éléments de cadrage juridique

---

Le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La loi Grenelle II a introduit en 2010 une obligation, d'une part, **d'analyse des espaces consommés avant l'approbation d'un document d'urbanisme** et d'autre part, **de fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain**.

La loi Alur a renforcé les obligations du PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Présenter **une analyse de la consommation des ENAF** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet ;
- **Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. **Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des ENAF.**

# Principes et contenu du bilan foncier

## SRADDET

(en cours de modification –  
approbation prévue rentrée  
2025)

Doit intégrer la loi Climat et  
Résilience

+

## SCoT

(durée de vie : 2020-2030)

Prise en compte de la  
consommation engagée  
entre 2020 (approbation du  
SCoT) et 2025 (arrêt du  
projet de PLUi)

+

## PLH

(durée de vie : 2023-2028)

Prise en compte des objectifs  
de production de logements

↓

## PLUi

(durée de vie estimée : 2025-  
2035)

Prise en compte des  
différents objectifs

Restant à consommer à  
déterminer entre 2030 (fin  
du SCoT) et 2035 (fin du  
PLUi)

## Les projections de besoins en foncier

Les besoins en foncier  
habitat

Les besoins en foncier  
économique

Les besoins fonciers en  
équipement

=

## Priorité n°1 : la densification

## Les capacités de construction dans le tissu existant

Les dents creuses

Les potentiels fonciers

(mobilisables sur le temps du  
PLUi)

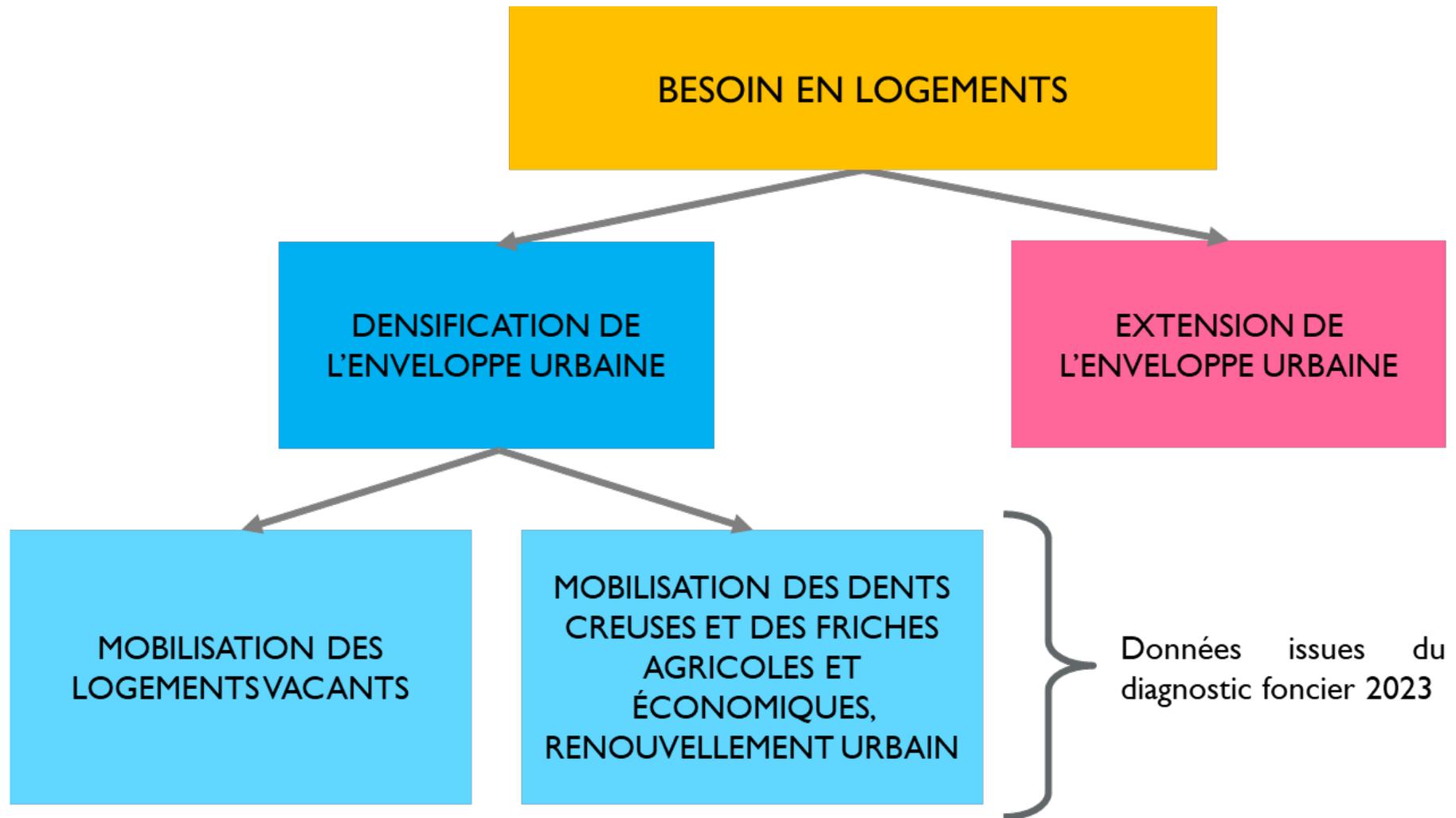
+

## A défaut : la consommation en extension

## Les capacités de construction justifiables en extension

## Evaluation des besoins fonciers

# Estimation des besoins en logement à l'échelle d'un PLUi



# Estimation des besoins en logement à l'échelle d'un PLUi

**Définition** : la méthode du point mort

**L'objectif vise à déterminer le nombre minimal de logements qu'il est nécessaire de construire pour répondre à l'évolution de la population.**

Pour évaluer les besoins globaux en logements la méthode du « point mort » a été utilisée; elle prend en compte 3 composantes principales :

**1. Le desserrement des ménages qui correspond à la baisse de la taille moyenne des ménages**

(Population des ménages /taille moyenne des ménages estimée) – Nombre de ménages

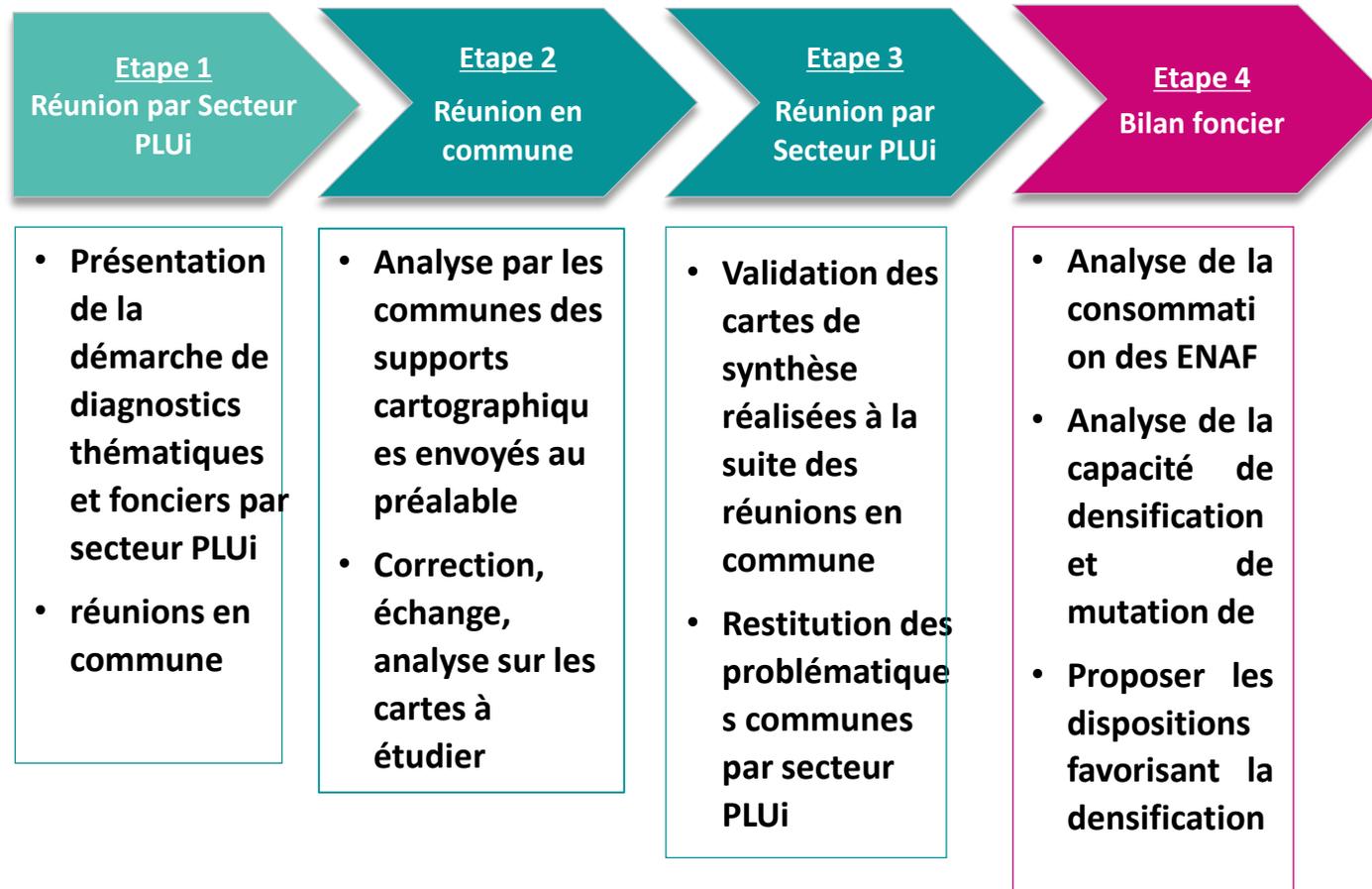
**2. Le renouvellement du parc de logements pour remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage**

(Nombre de logements \*(-Taux de renouvellement annuel))\*Période de référence

**3. La variation du nombre de logements vacants**

Maintien ou baisse du stock

# Organisation méthodologique du diagnostic foncier



**Durée environ 1 an**

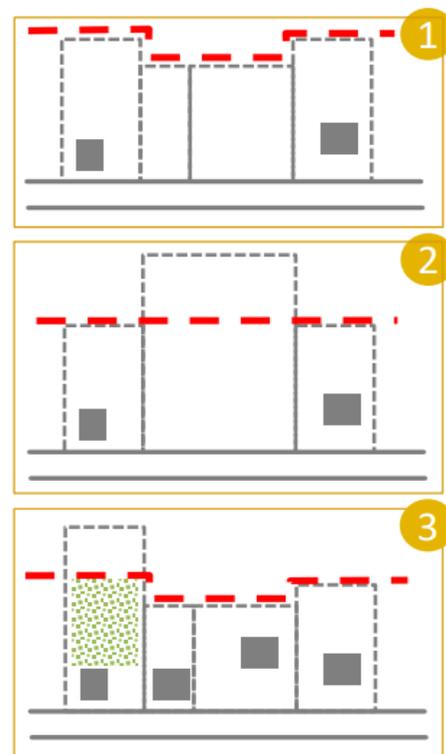
Mars – Mai 2024

# Les limites des espaces urbanisés : le tracé de l'enveloppe urbaine

- dans un premier temps il s'agit de définir de manière précise le tracé entre les parties internes et les parties externes de ladite enveloppe permet de déterminer ce potentiel de valorisation foncière des friches et dents creuses existant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,, qui permettront en conséquence de déterminer les urbanisations en densification de celles en extension ces dernières participant à la consommation foncière nouvelle des ENAF.
- Pour les 3 PLUi du pays de Châlons le tracé des enveloppes urbaines a été réalisé sur la base d'une méthode partagée à l'échelle du SCoT Châlons-en-Champagne mais qui é été adaptée au contexte local de chaque PLUi
- Ce travail cartographique est réalisé sur la base des photos aériennes de l'existant issues de la BD OCSGE développées par les services de Région Grand Est complété par un travail de terrain réalisé par l'AUDC en lien avec chacune des communes

L'enveloppe urbaine est tracée de manière à former un polygone **simplifié et rapproché** des constructions en s'appuyant sur :

- 1 les limites parcellaires ;
- ou
- 2 la continuité des limites parcellaires voisines si le découpage parcellaire est important.
- ou
- 3 l'utilisation effective de l'espace, les jardins privés de dimensions modérés sont intégrés à l'enveloppe urbaine.



# Exemple illustré du résultat du diagnostic foncier



**Carte validée avec  
la commune  
d'Aigny**

**PLUi de Châlons-  
en-Champagne**

# Mesure des potentiels de densification

## Tableau du potentiel de construction des dents creuse, friches et sites mutables mesurée par le diagnostic foncier

Sources AUDC 2023

COMMUNE	DENTS CREUSES			FRICHES ET SITES MUTABLES
	NOMBRE DE TERRAIN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES	
La Chappe	15	13 192	18	7
Bussy-le-Château	8	10 546	11	4
Cuperly	10	11 443	13	2
Laval-sur-Tourbe	4	4 308	4	1
St-Jean-sur-Tourbe	8	6 903	10	1
Somme-Tourbe	3	3 494	5	0
La-Croix-en-Champagne	5	4 844	6	0
Somme-Suippe	22	27 532	34	1
St-Remy-sur-Bussy	18	16 848	23	2
Tilloy-et Bellay	6	9 165	8	0
Ste-Marie-à-Py	6	7 835	7	0
Souain-Perthes-lès-Hurlus	9	17 287	17	2
St-Hilaire-le-Grand	24	40 577	36	2
Jonchery-sur-Suippe	9	7 778	11	2
Total "Bourgs et villages"	147	181 752	203	24
Sommepy-Tahure	29	28 000	36	1
Suippes en diffus	25	27 537	38	16
Suippes Vieux Bronze				50
Total CCRS	201	237 289	277	91

# Mesure des potentiels de densification

Le tableau ci-dessous explicite les niveaux de réponse au besoin à l'intérieur de l'enveloppe urbaine selon les différentes périodes 2020-2023 et 2024-2035

	Potentiels de mobilisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine  Logts	Potentiel déjà mobilisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine  2020-2023  Logts	Objectif de mobilisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine  2024-2035  Logts	Objectif total de mobilisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine  2020-2035  Logts	Taux de mobilisation à l'intérieur de l'enveloppe urbain  2024-2035	Taux de mobilisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine  2020-2035
Besoin en logement sur la période		60	310	390		
Vacance à remettre sur le marché	235	10	77	87		
Dents creuses	277	43	58	101		%
Friches et sites mutables	91	0	49	49		%
<b>Total CCRS</b>  vacance, dents creuses, friches et sites mutables	603	53	184	237	57%	59%%
Reste à réaliser en extension		31	<b>126</b>	157		



Le nombre de résidences principales vacantes est en évolution permanente.

Les variations, à la hausse, comme à la baisse, impactent le besoin en logements.

A titre d'exemple, si un logement vacant devient une résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logements.

A l'inverse si une résidence principale devient vacante, elle ne permet plus de loger des ménages, et implique un besoin en logements supplémentaire.

Afin de pouvoir répondre aux besoins en logements, une analyse sur la résorption de la vacance résidentielle a été réalisée sur l'horizon de vie du PLUi. Traitement des données LOVAC (parc privé nettoyé des logements militaires, Etat, défense, ...)

Traitement des données RPLS (parc social traité : prise en compte des logements vacants depuis plus de 3 mois et logements inoccupés)



**Merci**  
de votre attention