



## *2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Approuvé le  
10 octobre 2019*





Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

Berser  
Levraut

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR

## SOMMAIRE

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>S'APPUYER SUR LA TRAME ENVIRONNEMENTALE POUR METTRE EN PLACE UN PROJET DURABLE .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Affirmer une gestion raisonnée et une valorisation des ressources .</b>  | <b>10</b> |
| 1.1.1      | Protéger et gérer durablement la ressource en eau et les milieux humides .....  | 10        |
| 1.1.2      | Economiser le sol et le sous-sol .....  | 11        |
| 1.1.3      | S'engager à faire des déchets une ressource valorisable.....  | 12        |
| <b>1.2</b> | <b>S'appuyer sur les trames verte et bleue (TVB) pour préserver et valoriser le patrimoine naturel.....</b>                             | <b>13</b> |
| 1.2.1      | Décliner localement les TVB du Pays afin de préserver ses réservoirs de biodiversité et ses corridors écologiques .....                 | 13        |
| 1.2.2      | Valoriser et renforcer les continuités.....   | 13        |
| 1.2.3      | Intégrer les espaces agricoles et urbains aux réflexions dédiées au maintien des continuités13  |           |
| 1.2.4      | Préserver le territoire des invasions biologiques .....   | 13        |
| <b>1.3</b> | <b>Lutter contre les nuisances et limiter l'exposition de la population aux risques</b>   | <b>15</b> |
| <b>1.4</b> | <b>Engager le territoire dans sa transition énergétique.....</b>  | <b>16</b> |
| 1.4.1      | Enclencher une mutation des stratégies transversales de l'habitat et du transport au profit de la transition énergétique.....           | 16        |
| 1.4.2      | Considérer et mobiliser l'ensemble des occupants du territoire .....  | 16        |
| 1.4.3      | Valoriser le potentiel renouvelable du territoire pour un développement plus soutenable et une autonomie énergétique grandissante ..... | 17        |
| 1.4.4      | Engager une réflexion à long terme pour se prémunir des risques sanitaires et économiques résultant du changement climatique.....       | 17        |
| 1.4.5      | Réduire les émissions de GES pour participer à la lutte contre le changement climatique ..  | 17        |
| 1.4.6      | Préserver la qualité de l'air sur le territoire .....   | 18        |



## **2 HABITER SUR LE TERRITOIRE : UNE POLITIQUE D'ACCUEIL QUALITATIVE..... 19**

### **2.1 La réaffirmation de l'armature territoriale pour renforcer le pôle pithivérien et structurer l'espace rural ..... 20**

### **2.2 Conforter les services et équipements .....22**

### **2.3 Envisager une croissance démographique à la fois ambitieuse et maîtrisée 23**

2.3.1 Envisager un scénario de croissance dynamique et réaliste..... 23

2.3.2 Vers une meilleure répartition de la croissance démographique ..... 23

### **2.4 Proposer une offre de logements en adéquation avec les capacités d'accueil et la demande des ménages .....24**

2.4.1 Définir les besoins quantitatifs en logements..... 24

2.4.2 Pour une offre en logements plus attractive et mieux calibrée aux besoins .....25

### **2.5 Prendre en compte la diversité et la qualité paysagère du territoire 27**

2.5.1 Affirmer la prise en compte du paysage dans l'aménagement du territoire.....27

2.5.2 Affirmer des objectifs de qualité paysagère pour les constructions nouvelles .....27

## **3 FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LIMITER LA DEPENDANCE A LA VOITURE INDIVIDUELLE.....28**

### **3.1 Articuler urbanisme et déplacements.....29**

3.1.1 Renforcer les pôles du territoire et limiter la dépendance aux agglomérations voisines ..... 29

3.1.2 Diminuer les besoins en déplacements ..... 29

3.1.3 Promouvoir un urbanisme des proximités ..... 30

3.1.4 Urbaniser prioritairement les secteurs les mieux desservis par un transport en commun et les mieux équipés ..... 30

3.1.5 Développer l'intermodalité pour faciliter le passage d'un mode à un autre ..... 30

3.1.6 Fluidifier le stationnement .....31

### **3.2 Encourager les alternatives à la voiture individuelle ..... 31**

3.2.1 Pour les déplacements de proximité (1 à 3km) : développer les modes actifs.....31

3.2.2 Optimiser l'usage de la voiture ..... 32

3.2.3 Vers une organisation en transports collectifs intégrée ..... 32

## 4 TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE .....34

### 4.1 Conforter les activités agricoles, pilier économique et identitaire du territoire 35

- 4.1.1 Préserver le foncier agricole .....35  
4.1.2 Accompagner les activités agricoles ..... 36

### 4.2 Développer une stratégie économique globale.....37

- 4.2.1 Dynamiser les activités locales, non délocalisables .....37  
4.2.2 S'appuyer sur le document cadre : le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises ..... 38

### 4.3 Améliorer l'efficacité du foncier des zones d'activités.....39

- 4.3.1 Hiérarchiser les zones d'activités..... 39  
4.3.2 Rationaliser et rendre plus efficace l'utilisation du foncier ..... 40  
4.3.3 Avoir un regard qualitatif sur l'urbanisation et les aménagements des zones d'activités .... 40

### 4.4 Garantir un service commercial efficace pour toutes les populations43

- 4.4.1 Définir une localisation préférentielle du commerce adaptée à chaque niveau de l'armature urbaine. 43  
4.4.2 Développer la diversité de l'offre commerciale sur le pôle urbain..... 43  
4.4.3 Optimiser la réponse aux besoins courants sur les pôles structurants..... 43  
4.4.4 Adapter les conditions de services de proximité sur les autres communes..... 44  
4.4.5 Intégrer les questions environnementales aux futurs aménagements à vocation commerciale. .... 44



Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

Berser  
Levraut

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR

## Préambule

Le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, devenu PETR (arrêté préfectoral du 19 mai 2017) dispose déjà d'un SCoT, qui a été approuvé le 7 décembre 2011, faisant suite à un travail d'élaboration de 6 années. Par délibération en date du 12 février 2015, le comité syndical en a prescrit la révision. Elle était devenue nécessaire pour répondre aux évolutions législatives intervenues depuis l'approbation initiale et plus particulièrement aux lois :

- **Grenelle I**, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 3 août 2009 ;
- **Grenelle II**, portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010
- **ALUR** (pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové), du 24 mars 2014 ;
- **LAAAF** (pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt), du 13 octobre 2014.

Ces lois ont réformé en profondeur le contenu des documents d'urbanisme et notamment leur volet agri-environnemental, avec la nécessité d'identifier, de protéger et de mettre en valeur la Trame Verte et Bleue (TVB), de réduire la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels et de prendre en compte la qualité des espaces agricoles qui seraient urbanisés.

Le PETR s'est déjà engagé dans une démarche de qualité environnementale, avec la réalisation d'un Agenda 21, d'une Trame Verte et Bleue, l'animation des zones Natura 2000 Vallées de l'Essonne et Vallons Voisins. Il s'inscrit dans le réseau des territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV). Il a également pour objectif la réalisation d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET), compétence qui lui a été transférée par les trois Communautés de Communes présentes sur son territoire. Le PCAET ainsi qu'une étude sur les mobilités, ont été lancés par le PETR en 2019. Ces démarches représentent une assise solide sur laquelle le PETR veut s'appuyer pour pérenniser son projet d'aménagement durable.

Après avoir tiré les conclusions du diagnostic territorial et suite au 1<sup>er</sup> SCoT, la stratégie d'aménagement voulue par les élus du PETR, s'articule autour de la notion d'**attractivité**. Tous les choix d'aménagements doivent ainsi conduire à améliorer l'image et la qualité de vie sur le Pithiverais pour ceux qui l'habitent mais également pour y attirer durablement de nouveaux habitants et entrepreneurs. Cette attractivité est triple :

- **Résidentielle** (équipements, logements).
- **Economique** (emplois),
- **Territoriale** (cadre de vie).



Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

Berser  
Levraut

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR

Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR

Berser  
Levraut

# **1 S'APPUYER SUR LA TRAME ENVIRONNEMENTALE POUR METTRE EN PLACE UN PROJET DURABLE**



## 1.1 Affirmer une gestion raisonnée et une valorisation des ressources

### 1.1.1 Protéger et gérer durablement la ressource en eau et les milieux humides

- La gestion tant qualitative que quantitative doit être assurée durablement et de façon cohérente sur l'ensemble du territoire, afin notamment de **garantir demain l'approvisionnement en eau potable** et le maintien des activités économiques et socio-culturelles dépendantes de ce contexte hydrique.

#### S'engager pour améliorer la qualité de la ressource en eau

D'un point de vue qualitatif, le SCoT fait écho au SAGE et demande que la qualité des eaux superficielles et souterraines soit améliorée, particulièrement en ce qui concerne les taux de nitrates. Des outils réglementaires efficaces comme les Périmètres de Protection de Captage ou les Aires d'Alimentation de Captage sont d'ores et déjà engagés sur le territoire afin d'assurer une qualité de l'eau de consommation satisfaisante.

Les efforts fournis pour assurer la qualité des eaux souterraines et superficielles doivent être poursuivis voire renforcés comme suit :

- Poursuivre les efforts pour assurer la protection des zones de captages avec les outils réglementaires dédiés.
- **Plus largement, protéger les vallées sillonnant le territoire d'une urbanisation non contrôlée**, synonyme d'imperméabilisation et de dégradation de la qualité des eaux.
- Veiller à la mise **en œuvre et à l'entretien d'assainissements collectifs ou, éventuellement, non-collectifs performants et garantis dans la durée**, ainsi que de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau tels que la gestion différenciée, les pratiques culturelles adaptées ou encore les dispositifs tampons...
- Développer **une politique de gestion des eaux pluviales** pour permettre de maîtriser les flux de polluants tout en favorisant la lutte contre le risque d'inondation.

#### Assurer une quantité d'eau suffisante à la satisfaction des usages.

- Le SCoT doit veiller, en premier lieu, à un **développement garantissant l'équilibre entre consommation et production en eau potable**. La recherche de cet équilibre passe aussi par la **mise en œuvre d'une véritable politique d'économies d'eau** par les différents acteurs du territoire que le SCoT a pour objectif de relayer voire d'amplifier.

Cela concerne les collectivités, dont les choix d'aménagement et les pratiques influent sur les consommations d'eau du territoire, mais aussi les autres acteurs qu'ils soient agriculteurs, industriels ou particuliers.

- Il s'agit également d'encadrer l'implantation ou le développement d'activités fortement consommatrices en eau.

### Identifier, préserver et valoriser les zones humides

Il convient d'apporter une attention particulière à la protection et à la valorisation des zones humides qui contribuent à une meilleure qualité des eaux et qui favorisent une meilleure gestion quantitative.

- Le PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais a pour objectif **d'accroître les connaissances sur ces milieux** afin de mieux les protéger et à terme, de **les valoriser pour faciliter leur reconnaissance**. La volonté affichée, est donc en premier lieu **d'achever la connaissance des zones humides par la finalisation des inventaires communaux**.
- Il apparaît également important que cette protection soit secondée par une **mise en valeur des milieux humides**, ce qui facilitera la sensibilisation et la mobilisation des acteurs et citoyens du territoire.
- **Eviter le comblement des zones humides** ainsi que leur urbanisation.

#### 1.1.2 Economiser le sol et le sous-sol

##### Lutter contre l'artificialisation des sols par la sobriété foncière

- Le SCoT a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, en distinguant l'approche en fonction du mode de consommation :
  - **Pour l'habitat et les équipements liés** : encadrement important de la consommation pour l'habitat via la répartition au sein de l'armature territoriale et via les critères quantitatifs et qualitatifs d'implantation des nouvelles constructions ;
  - **Pour le commerce** : consommation foncière très mesurée, limitée aux besoins repérés dans la localisation préférentielle du commerce ;
  - **Pour les zones d'activités productives et d'équilibre** : gel des surfaces actées dans le schéma de développement économique, avec un phasage de l'utilisation des disponibilités ;
  - **Pour les autres sources** de consommation foncière (bâtiments agricoles, fermes éoliennes ou photovoltaïques...) : critères qualitatifs.

##### Préserver les gisements de matériaux en équilibrant l'extraction et la consommation des ressources du sous-sol

- Diminuer la consommation de matériaux sur le territoire en définissant des formes urbaines plus économes et l'utilisation d'alternatives : recyclage des produits de démolition, éco-matériaux...



- Préserver les potentialités d'exploitation de la ressource géologique locale, permettant de garantir si besoin un approvisionnement de proximité, et de limiter ainsi les distances de transport.

Conscient que l'activité extractive, consommatrice d'espaces, peut entrer en conflit avec d'autres thématiques à enjeux, au premier rang desquelles se trouvent l'agriculture, la préservation de la biodiversité et la valorisation du paysage, le PETR souhaite que l'activité d'extraction de matériaux soit mise en cohérence avec les besoins fonciers du secteur agricole, la préservation des continuités écologiques du patrimoine naturel et le maintien de la qualité paysagère du territoire. Par ailleurs, cette mise en cohérence doit également se refléter dans les choix de réhabilitation des sites d'extraction actuels et futurs qui devront être prioritairement orientés vers l'agriculture, ou vers une valorisation écologique pour les sites les plus remarquables.

### 1.1.3 S'engager à faire des déchets une ressource valorisable

En accord avec les stratégies et objectifs nationaux et régionaux :

- Le PETR a pour objectif de **poursuivre la dynamique de baisse de la production de déchets** en encourageant les actions de prévention pour une réduction des déchets à la source.
- Dans le même temps, la valorisation de la matière organique est fortement encouragée. Le SCoT encourage **l'implantation de nouvelles infrastructures dédiées** (par exemple : recycleries, méthaniseurs...). **Ces équipements devront, sauf contraintes techniques, être implantés suivant l'armature urbaine définie en fonction de leur taille.**

L'engagement du SCoT en faveur d'une politique de gestion des déchets efficace, tant en termes de collecte que de traitement, passe aussi par le souhait d'intégrer cette problématique dans les réflexions locales d'aménagement.

- Au niveau des déchets inertes, le SCoT a pour objectif de **permettre la future implantation d'équipements de stockage des déchets inertes.**

Dans ce cadre, l'opportunité de mobiliser l'une des anciennes décharges non-autorisées apparaît intéressante.

## 1.2 S'appuyer sur les trames verte et bleue (TVB) pour préserver et valoriser le patrimoine naturel

### 1.2.1 Décliner localement les TVB du PETR afin de préserver ses réservoirs de biodiversité et ses corridors écologiques

Le PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais s'est déjà résolument engagé dans la préservation et la valorisation de son patrimoine naturel en identifiant la Trame Verte et Bleue à l'échelle de son territoire.

- L'objectif du SCoT est désormais de **décliner les Trames Verte et Bleue à l'échelle intercommunale et/ou communale**. Cette déclinaison locale répond au principe même d'emboîtement des échelles qui anime le dispositif TVB. En dehors de l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors, ce travail doit aussi aboutir à la **mise en œuvre de règles communes pour une préservation cohérente** de ces espaces à l'échelle du PETR.

### 1.2.2 Valoriser et renforcer les continuités

En dehors de la protection et la valorisation des continuités écologiques existantes, le SCoT vise aussi à **faciliter la mise en place des actions préconisées par le plan d'action TVB** et ayant pour objectif de favoriser la restauration des continuités écologiques locales. Ainsi :

- **Plusieurs corridors écologiques seront à renforcer** sur le territoire pour densifier le maillage écologique.
- **Le SCoT a pour objectif de limiter les nouvelles ruptures** créées par des aménagements faisant obstacle aux continuités.
- La question de la **restauration de la perméabilité au niveau des points de sensibilité** identifiés (infrastructures existantes) sera aussi à envisager.

### 1.2.3 Intégrer les espaces agricoles et urbains aux réflexions dédiées au maintien des continuités

- **Promouvoir des pratiques favorables à la biodiversité dans l'espace agricole** en s'appuyant par exemple sur des initiatives existantes ;
- **Favoriser le principe de « Nature en ville »** qui, outre les avantages environnementaux non négligeables, revêt également des aspects paysagers et sociétaux nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des habitants.

### 1.2.4 Préserver le territoire des invasions biologiques

- Le SCoT a pour objectif d'**intégrer la problématique des invasions biologiques dans les politiques d'aménagement et de santé publique** et de sensibiliser les acteurs publics et privés.
- Le SCoT préconise de **valoriser et diffuser les différentes méthodes de lutte efficaces**.



- ➔ A partir de la connaissance sur les espèces clés, mener des campagnes de gestion/éradication pour freiner leur progression, particulièrement sur les milieux les plus fragiles et remarquables.
- ➔ Si le déploiement d'une Trame Verte Bleue, dense et fortement interconnectée est un objectif pour la préservation de la biodiversité, les corridors représentent également des voies de passage privilégiées pour les espèces exotiques envahissantes à travers le PETR et à partir des territoires limitrophes. **Ainsi, le SCOT recommande d'intégrer cette problématique dans la définition des corridors écologiques locaux.**

## Synthèse des objectifs sur la trame verte et bleue



### I. Préserver les continuités écologiques

#### A forts enjeux

- Réservoirs biologiques principaux
- Corridors écologiques majeurs

#### Complémentaires

- Réservoirs biologiques complémentaires
- - - Corridors écologiques
- ☼ Zone de corridors écologiques diffus

### II. Améliorer la fonctionnalité de la TVB

- Continuités du milieu agricole à renforcer
- - - Corridors écologiques à renforcer/valoriser
- Points de sensibilité à résorber

### III. Diffuser la biodiversité sur l'espace inter-trame

- ▣ Espaces urbains où appliquer le principe de «Nature en ville»
- Espaces essentiellement agricole où promouvoir des pratiques favorables à la biodiversité

### 1.3 Lutter contre les nuisances et limiter l'exposition de la population aux risques

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, le SCoT s'engage sur plusieurs points :

- L'objectif premier du SCoT est de **réduire les possibilités d'exposition de sa population aux risques naturels et industriels en adaptant l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques** : zone inondable, voisinage d'installations sensibles...
- En ce qui concerne les inondations plus précisément, le SCoT exprime sa volonté de **diminuer les causes du risque grâce notamment à la mise en œuvre d'une gestion adaptée des eaux pluviales**, en particulier sur les secteurs sensibles. Il convient également de tirer les enseignements des inondations survenues en 2016, qui ont fait l'objet d'une cartographie.
- En sus, les mesures de **préservation des zones humides** et la dynamique visant à **limiter l'imperméabilisation des surfaces** sont des solutions indirectes qui bénéficient à la réduction des risques inondation.
- **Sensibiliser les populations** sur les risques, pour créer progressivement une « culture du risque » que le SCoT souhaite voir se développer.

Concernant les sites et sols pollués :

- Le SCoT veillera à ce que soit assurée la **diffusion d'informations précises sur la localisation et les caractéristiques des sites recensés et que ces sites soient effectivement pris en compte dans les politiques locales d'aménagement** afin de garantir un usage des sols adapté.

Au niveau de la problématique du bruit :

- Le SCoT cherche à réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores routières et ferroviaires. Pour ce faire, deux grands axes de travail apparaissent prioritaires pour le PETR, à savoir :
  - **intégrer directement la notion de nuisances sonores dans les stratégies de mobilité** et d'urbanisation. C'est pourquoi, le PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais veut entériner l'évolution de sa stratégie de mobilité vers un accroissement de l'offre et de l'utilisation de transport « actifs » visant à favoriser une réduction de l'utilisation du véhicule personnel.
  - **intégrer directement la notion de nuisances sonores dans les stratégies d'urbanisation**. Le SCoT veille à adapter la localisation et la composition des zones urbaines aux enjeux liés à bruit afin de protéger et d'éloigner les populations des sources émettrices et tout particulièrement des grands axes de circulation.

Pour ce qui est de la pollution lumineuse :

- Le SCoT incite les collectivités à mettre en œuvre des politiques d'économie des éclairages publics au niveau des centres urbains et des infrastructures routières.



## 1.4 Engager le territoire dans sa transition énergétique

En accord avec les objectifs européens traduits dans le Schéma Régional Climat Air Energies de Centre-Val de Loire fixés à l'orée 2020 et 2050, le SCoT veut mettre en place une politique de proximité, un modèle de sobriété et d'efficacité énergétique ainsi que permettre le développement de la production d'énergies renouvelables. Ce modèle doit contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de l'air. Il s'agit aussi de poursuivre la dynamique insufflée par la désignation du territoire en tant que Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) et fournir le cadre à la future mise en place du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui sera déployé sur le PETR. Les actions envisagées représentent un potentiel de croissance important pour les entreprises locales et nécessitent la mise en place de formations adaptées.

### 1.4.1 Enclencher une mutation des stratégies transversales de l'habitat et du transport au profit de la transition énergétique

- ➔ Dans ce cadre, le SCoT a pour ambition de **réduire les besoins en déplacement et limiter la dépendance à l'utilisation individuelle de la voiture**. Des stratégies de mobilité doivent être arrêtées et mises en cohérence avec les stratégies d'aménagement urbain, afin que la nécessité de déplacement se fasse moins prégnante et que soient mis à disposition des **options de déplacement alternatives viables et plus économes** : transports en commun, modes de déplacement actif, renfort du covoiturage.
- ➔ Outre les modes de déplacement, c'est également le besoin de déplacement qui peut être optimisé. Nos sociétés évoluent rapidement en ce qui concerne les technologies et les usages qu'elles explorent. Ainsi, le SCoT entend voir se **développer le numérique, avec de nouveaux usages permettant de limiter les déplacements**. Par ailleurs, le SCoT encourage de favoriser l'accroissement des performances énergétiques des bâtiments neufs et existants. La sobriété énergétique du bâti est également un vecteur d'amélioration significatif, la réglementation et les possibilités techniques ayant grandement évoluées ces dernières années. Il apparaît donc important de **favoriser la mise en construction de bâtiments plus efficaces et moins consommateurs** tout en **favorisant une rénovation énergétique des bâtiments existants**.

### 1.4.2 Considérer et mobiliser l'ensemble des occupants du territoire

La nécessité de s'engager dans la transition énergétique, n'est pas de la seule responsabilité de l'Etat et des collectivités, mais bien celle de chacune et chacun. Ainsi, le SCoT encourage l'implication de l'ensemble de la société civile, acteurs du territoire comme citoyens. Il s'agit pour cela d'engager des actions de sensibilisation, d'incitation et de valorisation, enclines à faire évoluer les pratiques et les mentalités en matière de déplacement, de chauffage, de consommation ou toutes autres activités susceptibles de répondre aux modèles d'efficacité et de sobriété prônés par le SCoT. Par ailleurs, rationaliser la consommation énergétique n'est pas qu'une affaire mondiale car, plus localement, des ménages se trouvent en position de précarité énergétique. Les mesures prises afin d'engager la

transition énergétique devront prendre largement en compte ces citoyens afin de lutter contre cette forme de précarité.

### 1.4.3 Valoriser le potentiel renouvelable du territoire pour un développement plus soutenable et une autonomie énergétique grandissante

Axe majeur de la transition énergétique, le développement des énergies renouvelables est un enjeu de société et un objectif national et régional essentiel.

- Par conséquent, dans le but de réduire sa dépendance aux énergies fossiles et d'œuvrer pour la transition énergétique, le SCoT veut **renforcer la production d'énergies renouvelables sur le territoire**, mais toujours de manière maîtrisée et en accord avec les enjeux sociaux-économiques, environnementaux et paysagers.
- Plus spécifiquement :
  - Pour l'éolien, les collectivités doivent s'emparer de la question pour ne plus subir le développement mais l'accompagner et l'orienter afin que les retombées soient locales.
  - Pour la méthanisation, le PETR encourage un développement du secteur sur le long terme.
  - Le photovoltaïque, le solaire thermique et la géothermie seront également soutenus.

### 1.4.4 Engager une réflexion à long terme pour se prémunir des risques sanitaires et économiques résultant du changement climatique

Le changement climatique est un phénomène global pouvant engendrer de nombreuses conséquences locales qu'il apparaît difficile de quantifier précisément. A l'échelle du PETR, ce réchauffement climatique va inéluctablement conduire à l'apparition de conséquences potentiellement néfastes pour la sécurité des biens et des personnes menacés par des épisodes climatiques exceptionnels. Dans ces conditions, l'objectif du SCoT est d'améliorer la résilience du territoire.

- Pour cela, le SCoT incite fortement à prendre en compte ces risques afin de s'y adapter d'un point de vue des infrastructures, des activités et des stratégies et ce, en amont de leur réalisation. Il convient d'une part, d'**intégrer ces risques dans les projets d'aménagement**. D'autre part, il est nécessaire d'**engager une réflexion à plus long terme sur l'adaptation des activités économiques, et particulièrement agricoles**.

### 1.4.5 Réduire les émissions de GES pour participer à la lutte contre le changement climatique

Ainsi, l'enjeu de réduction des émissions de gaz à effet de serre est transversal mais il suppose de profondes mutations sectorielles afin de réduire l'emploi d'énergies fossiles.

- Le SCoT a pour objectif de « **décarbonner** » le territoire, en encourageant une **réduction de la consommation d'énergie fossile par la mutation des secteurs du transport et du bâtiment, qui sont les principaux consommateurs du territoire**.

Le développement des modes de transport « actifs », la redéfinition à la hausse des performances énergétiques des bâtiments ou encore la promotion de pratiques agricoles plus durables sont autant



de mesures contribuant à une diminution des émissions de gaz à effet de serre. Pour ce faire, le SCoT souhaite que les acteurs économiques du territoire ainsi que ses citoyens soient accompagnés vers une réduction de leurs émissions de GES. Le soutien apporté à des activités faiblement émettrices apparaît comme un levier incontestable. Il est également primordial de préserver le stock de carbone séquestré dans les sols et ce, en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### 1.4.6 Préserver la qualité de l'air sur le territoire

L'amélioration de la qualité de l'air est profondément liée aux politiques de transport et d'urbanisme.

- Par conséquent, la **limitation de l'étalement urbain par la densification et la mise en place d'une forte mixité fonctionnelle** ainsi que le renforcement d'une **stratégie de mobilité en faveur des transports en commun et des modes de déplacement actifs** que le SCoT compte appliquer, sont favorables à une réduction des pollutions atmosphériques.

Mais, la qualité de l'air est aussi l'affaire de chacun, citoyens comme entreprises et administrations publiques, et l'évolution des comportements est un levier important pour aller vers une amélioration.

- Ainsi le SCoT a pour objectif de **promouvoir un recours aux systèmes de chauffage performants favorisant l'émergence de filières « bois de chauffage » de qualité** et veut sensibiliser et responsabiliser les acteurs industriels et agricoles afin qu'ils diminuent leurs émissions de polluants.

Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR

Berser  
Levraut

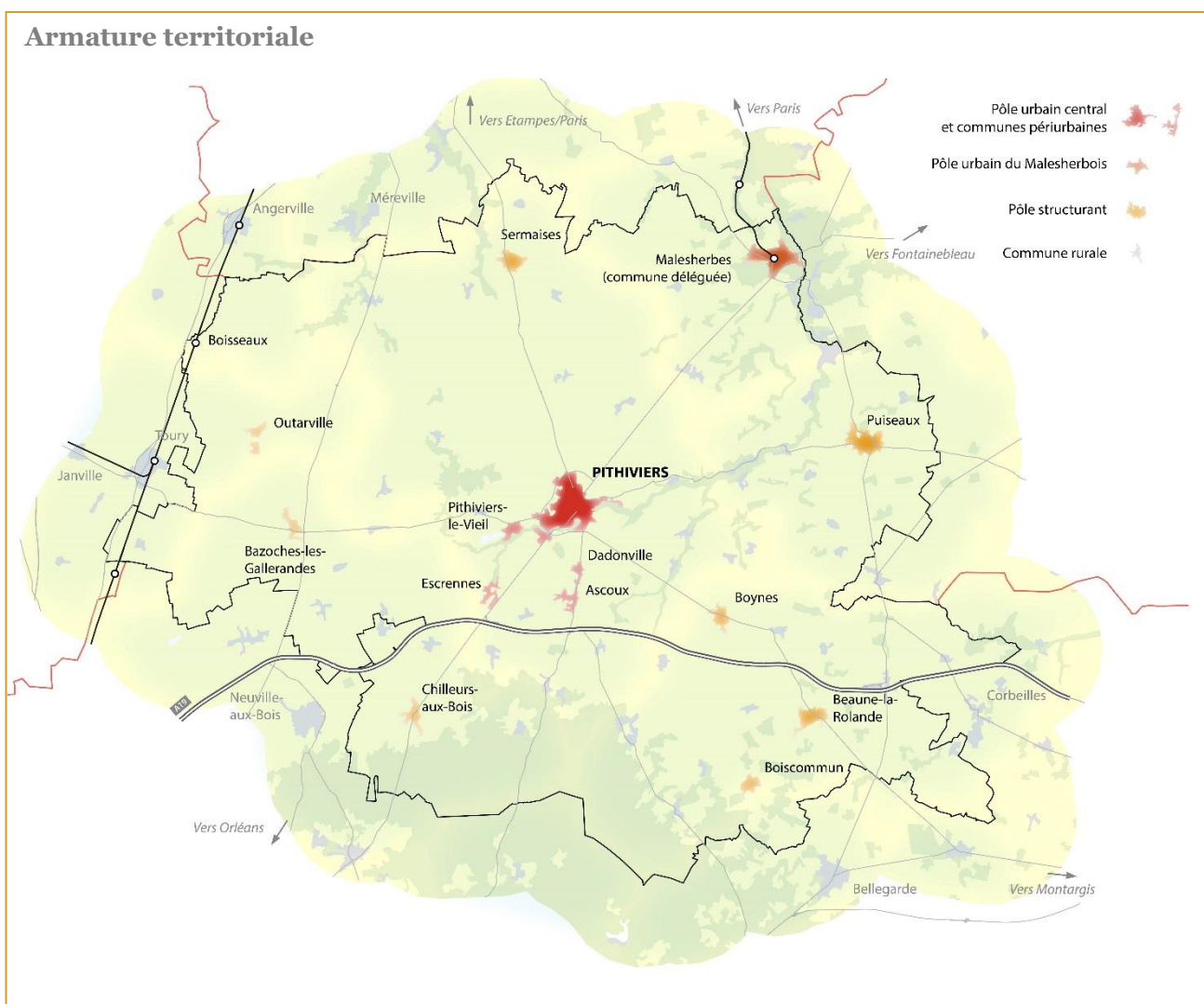
## **2 HABITER SUR LE TERRITOIRE : UNE POLITIQUE D'ACCUEIL QUALITATIVE**

## 2.1 La réaffirmation de l'armature territoriale pour renforcer le pôle pithivérien et structurer l'espace rural

L'intérêt de renforcer cette armature territoriale répond à 3 grands enjeux pour le Pithiverais :

- Répondre aux besoins courants des ménages (habitat adapté, commerces, équipements sportifs et culturels) dans une échelle de proximité, permettant de réaliser les trajets en modes actifs,
- Freiner les dynamiques antagonistes de dispersion de l'habitat et de concentration des emplois,
- Préserver les milieux naturels et agricoles, et avec eux les paysages, pour améliorer le cadre de vie.

La carte ci-dessous s'appuie sur les travaux du 1<sup>er</sup> SCoT et sur une série d'indicateurs (densités de populations, nombre d'emplois, poids et diversité du parc de logements, densité commerciale, répartition des équipements et services et desserte en transports collectifs, qualité des réseaux) qui composent les « capacités d'accueil » du territoire. Elle résulte de la volonté politique de renforcer le pôle urbain pithivérien, et plus particulièrement sa ville-centre, Pithiviers, et de structurer l'espace rural en s'appuyant sur les pôles identifiés.



L'armature urbaine du SCoT est donc composée de quatre catégories de communes, qui se voient assigner des objectifs de développement (« droits ») mais également des responsabilités (« devoirs »), le but étant d'assurer une croissance maîtrisée et cohérente à l'échelle du SCoT :

### - Les espaces ruraux

Il s'agit des communes qui ne sont dans aucun pôle, ni structurant, ni urbain. Ce groupe constitue la majeure partie des espaces du SCoT.

- L'objectif, pour ces communes, est double : **préserver le cadre** (qualité paysagère des espaces bâtis et non bâtis) **et la qualité de vie** (services offerts à la population). **La croissance démographique doit donc être mesurée et l'accueil privilégié sur les communes les mieux équipées** en services et en réseaux (numérique, adduction d'eau, d'assainissement...).

### - Les pôles structurants

Les pôles structurants - Bazoches-les-Gallerandes, Beaune-la-Rolande, Boiscommun, Boynes, Chilleurs-aux-Bois, Outarville, Puiseaux, Sermaises - contribuent à répondre aux besoins courants et occasionnels en services des populations rurales.

- L'objectif est de **conforter ces communes** pour en faire des points d'appui efficaces au sein du tissu rural. Cela passe par un renforcement et une diversification de leurs fonctions ainsi que par un **accueil démographique significatif**.

### - Le pôle urbain malesherbois

Compte tenu de ses capacités d'accueil (commerces, services, gare RER) et de son potentiel de développement (pression économique et démographique), ce pôle, constitué par la partie agglomérée de la commune déléguée de Malesherbes occupe une place stratégique dans le SCoT.

- L'objectif est de **consolider ce pôle, en complémentarité du pôle urbain central de Pithiviers**, à la fois en point d'appui au sein du tissu rural voisin et en articulation avec la région francilienne. Cela passe par le développement de ses capacités d'accueil ainsi que par une **croissance démographique significative**.

### - Le pôle urbain central pithivérien

Il s'étend - au-delà de sa ville-centre de Pithiviers - aux communes, en partie agglomérées de Pithiviers le Vieil et Dadonville, ainsi qu'aux communes d'Ascoux et Escrennes et rayonne sur l'ensemble du territoire du Pays.

- L'objectif est de **pérenniser et diversifier les capacités d'accueil de la ville-centre pour en améliorer le rayonnement et ainsi conforter ce bassin de vie du Nord-Loiret. L'accueil démographique est à renforcer sur la ville centre.**
- **Les communes périurbaines participent à ce renforcement, en affirmant leurs liens fonctionnels et leur complémentarité avec la ville-centre.** Leur développement démographique sera mieux maîtrisé, en harmonie avec celui de Pithiviers.

### - Le rôle des pôles périphériques

Certains pôles extérieurs au périmètre du SCoT ont une influence sur des communes du territoire. A ce titre, ils entrent indirectement dans la stratégie globale de ce document.



- Pour les pôles qui s'apparentent à des pôles structurants - Janville/Toury, Neuville-aux-Bois, Angerville, Bellegarde - l'objectif est de faciliter leur accès, lorsqu'ils constituent le pôle le plus proche pour les ménages du Pays. Dans le même temps, il convient de veiller à ce que leur développement se fasse dans une logique de complémentarité et non de concurrence vis-à-vis des pôles du SCoT.
- Pour les pôles qui s'apparentent au minimum à des pôles urbains - Etampes, Nemours, Montargis, Orléans, Fontainebleau, Grand Paris - l'objectif est de développer des stratégies de réflexion et de développement partagées pour faire de leur influence un atout, en valorisant les ressources locales.

## 2.2 Conforter les services et équipements

- Pour les équipements existants, le but est de veiller au maintien voire au développement de leurs capacités et accessibilité.
- L'implantation de nouveaux équipements doit quant à elle :
  - garantir aux populations un accès au moins équivalent au niveau actuel, en cohérence avec les évolutions démographiques projetées,
  - se faire en cohérence avec l'armature territoriale : les équipements à fort rayonnement devront donc être implantés prioritairement dans les pôles urbains où, le cas échéant, dans un pôle structurant.
  - être en priorité dans le tissu urbain et avec un bon niveau d'accessibilité aussi bien pour les pôles que pour les communes rurales,
- Une attention particulière doit être portée sur la pertinence de l'emplacement, de l'accessibilité et des aménagements périphériques des équipements de santé, en lien avec le programme territorial de santé (PTS),

## 2.3 Envisager une croissance démographique à la fois ambitieuse et maîtrisée

### 2.3.1 Envisager un scénario de croissance dynamique et réaliste

L'INSEE a réalisé, en 2009, des prévisions de croissance démographique à l'horizon 2030 pour la Région Centre-Val de Loire<sup>1</sup>. Pour le bassin de vie de Pithiviers, un scénario « élevé », sur la base d'un solde naturel dont l'érosion est limitée et d'un solde migratoire à la hausse, prévoit un maintien de la croissance, par rapport à la tendance observée récemment (0,72 % /an).

- Le choix est fait de s'appuyer sur ce scénario pour calibrer les besoins en logements et en foncier. Cela correspond à une prolongation de la tendance actuelle - une croissance parmi les plus fortes de la Région Centre-Val de Loire - et à la volonté de mettre en œuvre une politique ambitieuse d'attractivité territoriale. **Bien qu'il constitue le cadre de référence du SCoT, il n'est cependant pas un objectif en soi** : l'objectif central du SCoT étant d'accueillir les populations dans des conditions satisfaisantes, en renforçant son armature territoriale (voir ci-après).
- A travers ces ambitions, l'objectif du SCoT est d'**accueillir des populations nouvelles diversifiées, qui pourront facilement et durablement s'intégrer** sur le territoire.

### 2.3.2 Vers une meilleure répartition de la croissance démographique

Cet horizon démographique étant fixé, le véritable enjeu est de garantir une bonne qualité d'accueil (logements, équipements et services liés, impact paysager et environnemental). **Cela passe par une répartition des nouveaux habitants selon les catégories de communes pour infléchir les grandes tendances observées, parmi lesquelles la dispersion de la population.**

- **L'accueil des populations nouvelles est ainsi prévu comme suit :**
  - 40% pour les communes rurales ;
  - 35% pour les pôles structurants et le pôle urbain malesherbois ;
  - 25% pour le pôle urbain central.

Ces objectifs sont des minimas pour la ville-centre de Pithiviers, les pôles structurants et le pôle urbain malesherbois, des maximas pour les communes rurales. A partir de ces objectifs, seront calculés les besoins en logements et en foncier de chaque catégorie de l'armature.

- Telle que définie, cette répartition permettrait de **renforcer le pôle urbain, pour que celui-ci atteigne 18 000 habitants en 2037, dont 10 000 habitants dans la ville-centre.**

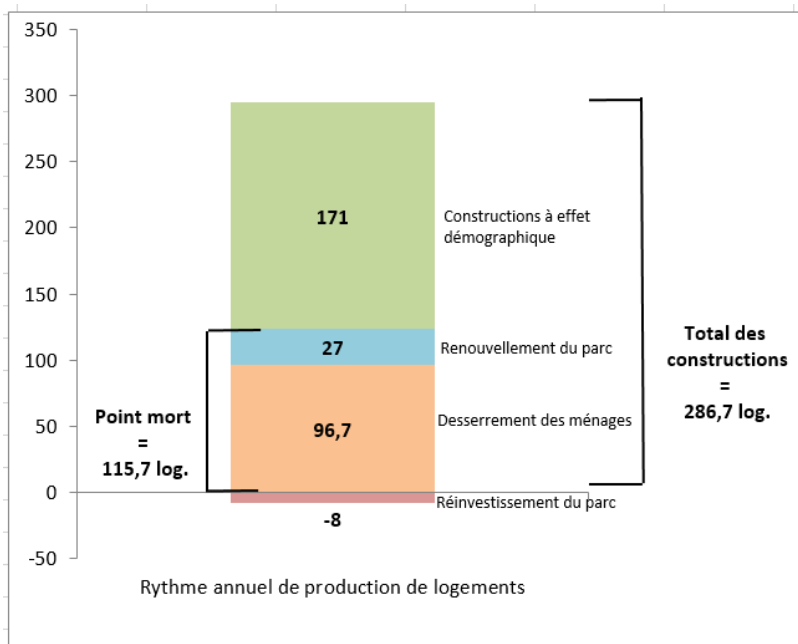
<sup>1</sup> « La population de la région Centre et de ses territoires à l'horizon 2030 », 2009.



## 2.4 Proposer une offre de logements en adéquation avec les capacités d'accueil et la demande des ménages

### 2.4.1 Définir les besoins quantitatifs en logements

Sur la base des tendances récentes d'évolution du parc de logement et des ménages, la production de logements nécessaire sur le territoire en prenant en compte les évolutions de la taille des ménages, de l'occupation du parc et du taux de renouvellement du parc a été décomposée.



→ **La production de logements neufs est estimée à environ 300 logements par an**, dont 100 pour le desserrement des ménages. Ce chiffre sera affiné en phase DOO. Ce seuil théorique pourrait toutefois être dépassé en faisant appel à d'autres leviers du SCoT (démolition/reconstruction, intensification, traitement de la vacance).

→ Pour chaque territoire (commune ou EPCI), la planification des besoins en logements suit le processus suivant :

1. Donner la priorité à la lutte contre la vacance et au comblement des « dents creuses ». Il s'agit là d'un objectif clef du SCoT qui permet de façon concomitante de limiter la consommation foncière et la dispersion de la population.
2. Encourager et encadrer le renouvellement et la densification du parc (voir partie suivante sur la qualité urbaine) ainsi que le changement de destination.
3. En complément, si cela est nécessaire après avoir traité les deux points précédents, la réalisation d'extensions, qui doivent respecter des principes de modération de consommation foncière (voir chapitre 3).

## 2.4.2 Pour une offre en logements plus attractive et mieux calibrée aux besoins

L'objectif d'ensemble visé par ce projet est d'aller progressivement vers un parc de logements :

- qui soit adapté aux besoins du plus grand nombre quelle que soit la taille du ménage ou le niveau de revenu,
- qui s'inscrive dans son contexte territorial, de par sa localisation, son emprise et son esthétisme,
- qui soit sobre et efficace, autrement dit durable.

### Objectifs généraux

- ➔ Privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines et villageoises existantes afin de limiter la consommation d'espace ;
- ➔ Diversifier le parc de logements à toutes les échelles (opération, commune, bassin de vie) ;
- ➔ Favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- ➔ Anticiper le vieillissement de la population en favorisant le maintien dans leur domicile des personnes âgées et en proposant une offre de logements adaptée ;
- ➔ Inciter à la valorisation du patrimoine bâti, plus particulièrement des logements vacants et des friches ;
- ➔ Limiter l'impact environnemental des logements que ce soit dans leur localisation, leur consommation énergétique, foncière afin d'éviter les situations de précarité énergétique et d'assurer la pérennité du bâti.

### Objectifs pour les communes rurales : Préserver le cadre de vie « villageois »

Avec des besoins moins importants que ceux des pôles, les villages sont tenus de veiller à limiter leur croissance spatiale, en optimisant leurs enveloppes urbaines existantes, ceci dans un double intérêt :

- préserver les « murs porteurs » (paysages, espaces naturels) qui fondent l'identité et l'image du territoire,
- pérenniser les commerces et services « de proximité » et faciliter leur accès par modes actifs.

Leurs objectifs sont les suivants :

- ➔ Diversifier la typologie de logements sur les opérations les plus denses, en évitant les lotissements individuels « compressés » ;
- ➔ Accompagner et maîtriser la densification du tissu pavillonnaire existant ;
- ➔ Préférer les extensions nouvelles en continuité des enveloppes villageoises et à proximité du centre-village. Le cas échéant, proposer des typologies adaptées en continuité des centre-villages (maisons de villages). Dans les deux cas, veiller à la bonne insertion paysagère de ces opérations ;
- ➔ Encourager la création de logements aidés adaptés aux territoires. Par exemple : petit locatif en centre-bourg, accession à la propriété individuelle dans les villages et les écarts.

Compte tenu de la diversité de profils que l'on rencontre au sein de cette typologie, ces règles seront adaptées en fonction de la taille et des services offerts par les communes.



## Objectifs pour les polarités : affirmer leur rôle fonctionnel

De par leur desserte effective et potentielle en transports en commun et leur niveau d'équipement, les pôles sont les lieux privilégiés pour accueillir la plus grande part des nouveaux arrivants (60%). A ce titre, ils ont pour objectifs :

- De proposer une gamme de logements variée, qui réponde aux différentes étapes du parcours résidentiel d'un ménage. Cela passe à la fois par la taille du logement mais également son mode d'occupation,
- D'assurer l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en s'appuyant sur les capacités de mutation et de densification de celles-ci,
- De conditionner les nouvelles extensions à des objectifs de densité, de proximité du centre-ville et de réduction de la vacance,
- De prévoir des secteurs de densité minimale et de mixité sociale et générationnelle aux abords des secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, existants ou programmés,
- De veiller à la qualité environnementale et architecturale des nouvelles constructions.

Objectifs spécifiques pour la partie agglomérée du pôle urbain central :

- Maîtriser la création de petits logements, pour maintenir une offre suffisante en grands logements afin de continuer à accueillir des familles en centre-ville ;
- Dédensifier certains secteurs pour leur permettre de retrouver une attractivité ;
- Utiliser les capacités de mutation et de densification des secteurs urbanisés ;
- Traiter la forte vacance, gisement indispensable pour le développement de la ville.

Objectifs spécifiques aux espaces périurbains du pôle urbain central :

- Diversifier le parc par la création de petits logements, de logements locatifs (aidés ou non) pour encourager la mixité ;
- Conditionner les nouvelles extensions à des objectifs de densité, de proximité du centre-ville et de réduction de la vacance ;
- Travailler leurs liaisons fonctionnelles avec la ville-centre ;
- Assurer une continuité des nouvelles opérations avec le tissu existant.

Objectifs spécifiques aux pôles structurants et au pôle urbain malesherbois :

- Assurer une continuité des nouvelles opérations avec le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles et naturelles, en optimisant le foncier au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Assurer la diversité des fonctions en mixant commerces, services et habitat,
- Intensifier les secteurs qui le nécessitent ;
- Equilibrer les parcs des pôles en logements collectifs et/ou aidés.

## 2.5 Prendre en compte la diversité et la qualité paysagère du territoire

La prise en compte de la qualité paysagère du territoire est l'une des principales clefs permettant d'atteindre l'objectif de renforcement de l'attractivité territoriale.

### 2.5.1 Affirmer la prise en compte du paysage dans l'aménagement du territoire

Dans son diagnostic, le SCoT a défini la qualité paysagère des grandes entités qui le composent.

L'objectif est donc de :

- Compléter localement ce qui fait l'intérêt paysager de chaque entité paysagère : patrimoine remarquable, points de vues, coupures paysagères... ;
- Avoir un regard qualitatif sur le développement de la morphologie urbaine afin de conserver les formes traditionnelles et d'atténuer l'impact paysager des extensions, au sein de chaque unité paysagère : villages-lisières de la forêt d'Orléans, bourgs denses de la Beauce, villages et fermes-hameaux du Gâtinais, villages regroupés de la vallée de l'Essonne...
- Avoir un regard qualitatif sur les interfaces entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels (franges urbaines), notamment les principales entrées de bourgs et de villages.

### 2.5.2 Affirmer des objectifs de qualité paysagère pour les constructions nouvelles

L'ambition du SCoT est :

- D'éviter la banalisation paysagère générée par certaines opérations standardisées, déconnectées et peu adaptées au contexte territorial (implantation, alignements, expositions...)
- De proposer un aspect extérieur des constructions respectueux des traditions locales et des spécificités paysagères ;
- Renvoi vers les objectifs du volet agricole / du volet économie pour les constructions nouvelles concernées.



Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR



### **3 FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LIMITER LA DEPENDANCE A LA VOITURE INDIVIDUELLE**

Le territoire présente une forte dépendance à l'usage de la voiture individuelle, en raison de la dispersion de la population et du fait que de nombreux actifs travaillent à l'extérieur du SCoT.

La dépendance au « tout automobile » engendre de nouvelles formes d'exclusion, notamment pour les personnes âgées, les ménages modestes et les jeunes, qui ne peuvent accéder aux emplois, aux services, aux commerces ou aux loisirs. Elle fragilise donc les territoires déjà vulnérables, au premier rang desquelles les communes rurales.

Cette dépendance génère également un coût environnemental et économique important pour la société. Le SCoT agit donc dans les domaines des transports, mais aussi de l'urbanisme, de l'emploi et de l'habitat pour limiter cette dépendance.

### 3.1 Articuler urbanisme et déplacements

#### 3.1.1 Renforcer les pôles du territoire et limiter la dépendance aux agglomérations voisines

Cet axe transversal est traité dans les parties 2 et 4 du PADD, l'objectif du SCoT étant d'améliorer le ratio emploi/actifs par une politique de développement économique ambitieuse et de renforcer ses polarités.

#### 3.1.2 Diminuer les besoins en déplacements

- Il s'agit d'encourager certaines pratiques qui sont à même de remplacer ou de réduire les besoins en déplacements :
- Télétravail ;
  - Télémédecine ;
  - Télé-éducation ;
  - Le regroupement des services, notamment en milieu rural ;
  - Les formes de commerce sans déplacement du consommateur : tournées, e-commerce...

Cet objectif ne peut être atteint qu'à la condition d'une bonne couverture du territoire en réseaux numériques, aussi bien pour la téléphonie que pour l'accès à internet. **Le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais encourage donc de mener une réflexion sur ces sujets.**



### 3.1.3 Promouvoir un urbanisme des proximités

Afin de réduire la longueur des déplacements et de faire en sorte que ceux-ci puissent se faire à vélo ou à pied, ce document doit permettre de rapprocher les lieux habités des lieux générateurs de déplacements (équipements, services, emplois...).

→ Les objectifs sont donc les suivants :

- Urbaniser préférentiellement dans ou à proximité immédiate des centralités existantes (centres-villes, centres-bourgs et centre-villages) ;
- Maintenir voire développer les services, les équipements publics et les commerces dans les centralités ;
- Développer la mixité des fonctions dans les centralités (pôles urbains, pôles structurants, villages équipés), afin d'éviter la spécialisation des espaces ;
- Favoriser la densité et la continuité bâtie en réutilisant les « dents creuses » et les bâtiments existants (renouvellement urbain), en construisant en continuité du bâti existant et en densifiant les secteurs proches des emplois, commerces, équipements, services et transports collectifs ;
- Assurer une perméabilité maximale du tissu bâti aux déplacements des piétons et des cyclistes. Les communes éviteront le cloisonnement des quartiers ou des lotissements, les opérations fermées sur elles-mêmes et celles qui tournent le dos à leur centralité.

### 3.1.4 Urbaniser prioritairement les secteurs les mieux desservis par un transport en commun et les mieux équipés

L'objectif principal est d'urbaniser en priorité à proximité des secteurs desservis par les transports collectifs dans le but de :

- de limiter les déplacements motorisés
- d'augmenter le potentiel de clientèle pour les transports collectifs, qui pourra se traduire par une augmentation de leur fréquentation,
- de rentabiliser les équipements, par une plus grande utilisation

Par ailleurs, les principaux équipements générateurs de déplacements sont à implanter à proximité des secteurs les mieux desservis (ou en mesure de l'être) par les transports collectifs.

### 3.1.5 Développer l'intermodalité pour faciliter le passage d'un mode à un autre

Cette intermodalité apparaît tout à fait pertinente dans 2 lieux déjà bien structurés et fortement fréquentés :

- le mail Sud de Pithiviers, qui fait actuellement office de gare routière ;
- la gare RER du pôle urbain malesherbois.

La gare de Boisseaux représente également un atout pour l'ouest du territoire, qu'il convient de conforter.

Dans les autres pôles structurants, une réflexion doit être apportée sur la possibilité d'aménager ou de créer un parking multimodal qui soit le point de rencontre de différents modes.

### 3.1.6 Fluidifier le stationnement

- Le SCoT a pour objectif d'**assurer la rotation des places publiques les plus stratégiques des hypercentres** (places centrales, à proximité des commerces...) afin de garantir un accès aisé aux commerces. En complément, le stationnement de longue durée devra être prévu sur des espaces décentrés.
- Le SCoT souhaite **ne pas augmenter le nombre de places publiques sur les places centrales** afin d'aérer le paysage urbain, de rendre ces espaces plus accueillants et fonctionnels pour les piétons et cyclistes et attractifs pour les consommateurs.
- Le SCoT demande à **ne pas surévaluer les besoins en stationnement** pour les logements / les bureaux des espaces les mieux desservis par les transports collectifs / à proximité immédiate des équipements.

## 3.2 Encourager les alternatives à la voiture individuelle

### 3.2.1 Pour les déplacements de proximité (1 à 3km) : développer les modes actifs

- Les polarités sont encouragées à mener une réflexion globale sur les modes actifs, particulièrement en hypercentre, de manière à mieux partager la voirie.
- Le SCoT a pour objectif que les aménagements de voirie prévoient des continuités pour les modes actifs en se basant sur des distances de trajets de **3 kilomètres en vélo ou 1 kilomètre à pied**, qui équivalent à un trajet d'environ 15 mn,
- Dans les espaces ruraux, il faut s'appuyer sur les chemins et les voies de chemin de fer déclassées, pour partie constitutifs de la trame verte, pour **aménager des sentiers adaptés aux modes actifs**,
- Le SCoT a pour objectif d'améliorer la **capacité de stationnement vélo** :
  - Dans les logements privés/publics ;
  - Dans les entreprises ;
  - Sur les espaces publics, à proximité des pôles générateurs de déplacements ;
  - Dans les secteurs les plus stratégiques, le SCoT encourage la réalisation de stationnements vélos qualitatifs (accessibles, couverts, pratiques, sécurisés...).



Parallèlement, **l'utilisation du vélo** (classique, électrique, pliant...) est encouragée grâce à des systèmes de prêts et/ou des systèmes de subventions.

### 3.2.2 Optimiser l'usage de la voiture

- Améliorer, à l'échelle du Pays, **l'information sur le covoiturage** (informations pratiques sur les responsabilités et partages des frais, promotion des réseaux, connaissance des équipements) ;
- Mener des **campagnes de sensibilisation** auprès des institutions / employeurs importants pour inciter les salariés à proposer leur trajet et les employeurs à adapter les horaires ;
- Encourager **l'autopartage** entre particuliers (information et promotion).

### 3.2.3 Vers une organisation en transports collectifs intégrée

Les transports collectifs jouent un rôle central dans la politique urbaine prônée par le SCoT mais celui-ci dispose de peu de leviers pour pouvoir l'organiser, cette compétence revenant à la Région Centre-Val de Loire. L'organisation proposée ici (voir carte de synthèse) est donc une proposition qui devra être portée politiquement auprès de la Région Centre-Val de Loire.

Cette proposition s'articule comme suit :

- Une offre en transport à la demande pour les déplacements au sein des bassins de vie, pour permettre aux habitants d'accéder aux commerces et services les plus proches et pour assurer un rabattement vers des lignes plus cadencées pour effectuer des trajets plus lointains ;
  - Deux lignes structurantes ; empruntant les axes les plus fréquentés et desservant les principaux pôles d'habitat et d'emploi, elles répondent aux enjeux domicile-travail et permettent également de connecter le territoire aux autres. Cadencées, avec un nombre d'arrêts limités, elles concurrencent directement la voiture ;
  - Deux lignes d'équilibre, avec une offre moindre par rapport aux lignes structurantes compte tenu des plus faibles potentialités, viennent desservir les autres polarités et relier les territoires limitrophes ;
  - Une offre à l'échelle du pôle urbain permettrait de mieux connecter les différentes communes qui le composent.
- Cette organisation ne remet pas en cause la volonté **politique en faveur de la réouverture d'une desserte ferroviaire Orléans-Pithiviers-Le Malesherbois (au sens pôle urbain)**, qui aurait toute sa pertinence au vu des choix du SCoT en matière d'armature territoriale et d'urbanisme. C'est dans cette perspective que l'objectif **d'entretien et le maintien de l'emprise des voies de chemin de fer déclassées est affirmé.**
- Quelle que soit la solution retenue, il est indispensable :





Envoyé en préfecture le 17/10/2019

Reçu en préfecture le 17/10/2019

Affiché le

ID : 045-200079903-20191010-2PADD-AR



## **4 TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE**

La politique d'accueil qualitative voulue par le SCoT ne pourra aboutir que si elle s'accompagne d'une ambitieuse politique de développement économique. L'objectif général d'améliorer le ratio emplois/actifs, aujourd'hui largement déficitaire et source de fragilité territoriale. Pour cela, il envisage le développement des activités endogènes, notamment certains secteurs non délocalisables comme l'agriculture ou les services à la personne et des activités exogènes, qui peuvent être attirées sur le territoire à la faveur de sa situation géographique et de son réseau routier favorables et des efforts menés dans le cadre d'un plan de développement économique global.

Pour une plus grande cohérence, le déploiement de cette stratégie économique s'articulera avec la stratégie urbaine (armature) et environnementale du SCoT.

## 4.1 Conforter les activités agricoles, pilier économique et identitaire du territoire

Les activités agricoles sont à la fois un pilier économique, social et identitaire du territoire. Le SCoT a donc pour objectif de les conforter et de les développer, avec deux leviers d'action principaux : la préservation du foncier et le développement et l'encadrement de l'économie agricole.

### 4.1.1 Préserver le foncier agricole

La préservation quantitative du foncier agricole sera réalisée par la maîtrise de la consommation foncière de toutes les nouvelles constructions. En complément à cette maîtrise quantitative, la qualité des terres agricoles entrera dans les choix d'espaces qui seront consommés par l'urbanisation. Préserver au maximum le potentiel agronomique permettra de conserver une bonne capacité de production et de création de valeur ajoutée dans le temps. Une attention sera également portée sur le morcellement des terres agricoles et sur le mitage résidentiel, qui rendent difficile la culture de certaines terres.

Le SCoT a pour objectifs :

- **d'améliorer la connaissance locale** des espaces agricoles et de leurs enjeux.
- de prendre en compte **l'activité agricole lors de projets d'aménagements**. Il s'agit ici :
  - d'encourager la concertation agricole locale, le plus en amont possible des projets, en particulier pour le choix d'implantation des projets et la mise en place de compensations,
  - de préserver les réseaux, circulations, accès aux exploitations,
  - de limiter le mitage des espaces agricoles,
  - de limiter au maximum les conflits d'usages potentiels.
- **de donner de la lisibilité aux exploitations agricoles**, pour qu'elles puissent se projeter sur le long terme et puissent envisager des reprises, et de **préserver l'intégrité des sièges et bâtiments d'exploitation** pour qu'ils puissent être transmis ;
- de **prendre en compte la qualité des terres** dans les choix de terres à urbaniser.



- **d'encadrer la production des énergies renouvelables au sol sur les terres agricoles**, afin de limiter l'impact de cette consommation foncière sur les activités et le potentiel agricole et l'impact paysager de telles installations.

#### 4.1.2 Accompagner les activités agricoles

Le SCoT a pour objectifs :

- D'encourager la diversification des productions agricoles ainsi que des modes de distribution tels que **circuits courts, plateformes de livraison...** ;
- En appui des activités agricoles, de **permettre le développement des entreprises liées à l'agriculture**, mais n'ayant pas de vocation agricole ;
- **d'encourager les mesures et actions conciliant à la fois agriculture et biodiversité**, afin d'établir des synergies ;
- de **limiter la constructibilité** sur les espaces agricoles à plus forts enjeux. La définition des espaces agricoles à enjeux croise des notions de qualité des terres agricoles, d'enjeux de biodiversité et d'enjeux paysagers. NB : Cette mesure doit être réservée à une minorité d'espaces agricoles afin que les activités agricoles puissent se développer (extensions, nouveaux bâtiments) sur toutes les communes du territoire ;
- d'encadrer **l'intégration paysagère** des bâtiments en zone agricole. L'objectif de fond est que les constructions s'intègrent harmonieusement dans leur unité paysagère notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleur et de végétalisation des abords ;
- **d'éviter les conflits d'usages** entre les activités agricoles et les autres usages. Cette mesure passe par plusieurs champs d'actions :
  - Encadrer les développements de l'urbanisation,
  - Encadrer l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles,
  - Affirmer le caractère agricole de certains hameaux.
- **d'encadrer les changements de destination** des bâtiments en zone agricole. L'objectif de fond poursuivi est de ne pas générer de conflits d'usages ou de ne pas limiter les possibilités de culture autour de ces bâtiments, et de faire en sorte que leur transformation d'usage ne génère pas de moins-value paysagère.

## 4.2 Développer une stratégie économique globale

### 4.2.1 Dynamiser les activités locales, non délocalisables

#### L'agriculture, pilier économique et identitaire du territoire

- Renvoi vers la partie précédente

#### L'artisanat, des filières à structurer

L'armature du territoire, telle que définie, doit permettre de stimuler les activités artisanales avec une demande croissante des populations.

- Les pôles sont ainsi invités à créer des espaces dédiés aux activités artisanales au sein des zones d'activités ou en réinvestissant des friches. La mutualisation des services offerts permettra d'en limiter les coûts.
- Les communes rurales peuvent également accueillir des activités artisanales non nuisantes et l'évolution des activités déjà existantes sur des sites aux dimensions modérées, répondant aux besoins locaux.

#### Le tourisme, la carte de visite

Au croisement des différentes attractivités voulues par le projet de SCoT se trouve le tourisme. Cette activité économique dispose d'un potentiel de développement non négligeable et peut contribuer à changer l'image du territoire.

Les objectifs en matière de tourisme sont triples :

- Structurer une organisation touristique à l'échelle du Pays et fédérer les acteurs.

Il s'agit là de faire monter en compétence l'ensemble des acteurs -hébergeurs, restaurateurs, guides, agents d'accueil – et de renforcer les liens qui les unissent, de manière à optimiser la qualité d'accueil. C'est à l'office de tourisme intercommunautaire que revient cette mission.

- Valoriser l'identité du Pithiverais à travers son patrimoine :

-naturel, avec la valorisation des éléments de trame verte et bleue (vallées, forêts, agricoles). Le développement et les connexions entre les circuits de découverte sont encouragés.

-bâti, le Pithiverais présente des formes urbaines et constructions variées : vestiges archéologiques, maisons moyenâgeuses, bâtiments agricoles constituent une mosaïque qu'il convient de préserver et de « donner à voir ». Les nouvelles constructions ne doivent pas remettre en cause cette qualité bâtie.

-historique, les communes de Pithiviers et Beaune-la-Rolande ont un rôle important à jouer dans le devoir de mémoire. Il convient donc de donner à comprendre aux nouveaux arrivants, à travers des sites dédiés.

- S'appuyer sur les infrastructures (réseau viaire essentiellement) et équipements existants.



## Les services à la personne

Le développement des services à la personne permet à la fois de répondre à un besoin qui va s'amplifier sur le territoire et de créer des emplois non délocalisables à proximité des secteurs habités.

Les objectifs sont les suivants :

- En lien avec l'armature territoriale, **encourager la création de structures** permettant le développement des services à la personne,
- Anticiper les besoins et les opportunités liés à au vieillissement de la population en développant une filière économique associée.
- Accompagner la **mise en œuvre du programme territorial de santé**, notamment la réalisation des maisons de santé sur le territoire.

### 4.2.2 S'appuyer sur le document cadre : le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises

Le SCoT s'appuie sur les conclusions du schéma de développement économique et d'accueil des entreprises mené par le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverrais et finalisé en mai 2017 en concertation avec les collectivités territoriales et les acteurs économiques du territoire, pour définir ses objectifs.

- Le but recherché consiste à professionnaliser le développement économique à travers la **mise en œuvre de cette stratégie**. Pour ce faire, il est essentiel de doter le territoire d'une gouvernance et de principes d'intervention (pour les impulser), de compétences (moyens humains) et d'outils (pour les mettre en œuvre).

#### Mieux connaître et accompagner le tissu économique

Avant d'intervenir plus fortement sur les autres leviers du développement économique, il est nécessaire de renforcer le niveau de connaissance, qualitatif et quantitatif, du tissu économique de son écosystème économique (les dynamiques entre les différentes composantes) et de son offre (en particulier de seconde main).

En matière d'accompagnement aux entreprises, les pouvoirs publics sont invités à renforcer leur intervention à travers plusieurs volets :

- **La mise en place** de dispositifs et parcours structurés aussi bien pour les créateurs d'entreprises que pour celles souhaitant se développer.
- **Le renforcement des réseaux locaux d'entreprise**, qui peut se concrétiser par la structuration de filières, la mise en place de clubs d'entreprises ou encore la participation ou la création de séminaires
- **La création de passerelles entre entreprises et habitants.**
- **La création d'espace(s) mutualisé(s) de télétravail.**

#### Faire la promotion des opportunités offertes sur le territoire

Il est essentiel que le territoire se dote d'outils pour pouvoir mettre en avant une image attractive et valoriser ses ressources. Ces actions de promotion économique doivent être appréhendées avec celles envisagées au niveau du tourisme et de la santé.

## 4.3 Améliorer l'efficacité du foncier des zones d'activités

### 4.3.1 Hiérarchiser les zones d'activités

La hiérarchisation des zones d'activités vise à :

- Rationnaliser l'offre, en la rendant plus lisible auprès des entreprises, et l'adosser aux capacités urbaines des pôles.
- Limiter la consommation de foncier aux seuls besoins.
- Éviter une concurrence inutile et contreproductive au sein même du territoire du SCoT.

Le schéma de développement économique a ainsi identifié 3 types de zones d'activités :

- ➔ **Les zones d'activités productives**, destinées en priorité à l'accueil d'activités industrielles, et à celles générant des nuisances. La taille et la nature des entreprises implantées doivent être propices à l'émergence de réseaux locaux et de services.
- ➔ **Les zones d'activités d'équilibre**, qui structurent l'armature territoriale. Elles ont vocation à accueillir en priorité les activités supports des autres activités économiques et les petites unités de production.
- ➔ **Les zones d'activités de proximité**, qui maillent le territoire en privilégiant l'intégration au tissu urbain des bourgs et villages. Elles sont surtout dédiées aux activités artisanales et aux services à la personne.

Ces dernières sont identifiées dans le schéma de développement économique de façon dynamique : elles peuvent donc évoluer dans le temps en fonction du contexte économique. Cette évolution doit cependant se faire dans le respect des principes du SCoT et du schéma de développement économique.

Il existe également un certain nombre d'activités en diffus sur le territoire. Isolées, elles n'ont pas vocation à devenir Zones d'activités. Le SCoT permet toutefois l'évolution des activités qu'on y trouve (extension).

- ➔ Le SCoT définit également des **pôles d'activités urbains** qui doivent permettre le développement d'une offre économique au sein des villes majeures (Pithiviers, Pôle urbain malesherbois). Ils doivent en priorité viser les activités de services et intellectuelles, mais peuvent aussi comprendre une offre immobilière à destination de certaines activités artisanales productives. Aucune nuisance n'y est possible en raison de l'intégration dans le tissu urbain.



### 4.3.2 Rationaliser et rendre plus efficace l'utilisation du foncier

Les disponibilités foncières (surfaces déjà équipées, zonées ou en projets) identifiées dans le diagnostic, sont apparues, hormis quelques exceptions locales, largement suffisantes par rapport aux besoins actuels et passés d'utilisation de foncier d'activités. Cet important stock foncier tend même à rendre moins attractif cette offre, tout en la rendant moins efficace économiquement. Les objectifs sont donc :

- **D'améliorer le niveau de connaissance des disponibilités foncières** existantes, notamment des espaces et bâtiments vacants et/ou en friche.
- **De rationaliser et d'optimiser l'utilisation du foncier des « pôles productifs » et des « pôles d'équilibre » en l'encadrant strictement.** Pour cela, le SCoT demande de mettre en place un phasage entre les zones d'activités les plus stratégiques ou déjà équipées, et celles constituant des réserves de long terme, ce qui permettra d'éviter une concurrence territoriale interne infructueuse,
- **De réserver le foncier des zones d'activités exclusivement aux activités purement économiques** et y encadrer les développements autres (commerces, équipements publics...),
- D'encourager le **réinvestissement des friches**, tout particulièrement celles qui présentent une visibilité et un potentiel économique forts.
- De **limiter les ouvertures de nouvelles zones aux deux cas justifiés** dans le schéma de développement économique :
  - extension sur le pôle urbain malesherbois,
  - création à Auxe, sous réserve du remplissage significatif de la Zone d'Activités d'Escrennes.

### 4.3.3 Avoir un regard qualitatif sur l'urbanisation et les aménagements des zones d'activités

Au-delà des dispositions foncières, il est préconisé dans le schéma de développement économique de donner la priorité à l'amélioration des zones d'activités existantes et au développement de l'immobilier d'entreprises.

L'intervention sur les zones d'activités comprend des actions à l'échelle de l'ensemble des zones d'activités et des actions par typologie.

Le SCoT a pour objectifs :

- de développer **l'immobilier d'entreprises** et de redynamiser le **marché de seconde main** ;

- de définir des **critères de qualité par type d'offre et les modalités de gestion et d'entretien** des zones d'activités, en s'appuyant sur les préconisations du schéma de développement économique ;
- **d'améliorer la desserte des zones par des modes alternatifs** à la voiture individuelle (transports en commun, modes actifs...) non seulement pour circuler au sein de la zone mais également pour y accéder et pour gagner les équipements et services offerts par le pôle le plus proche ;
- de définir des principes de **qualité paysagère et environnementale** dans les zones d'activités concernant, entre autres, l'implantation du bâti, l'aspect extérieur, le gabarit et l'emprise au sol des constructions, le stationnement, les interfaces avec les zones urbaines et/ou agro-naturelles, la végétalisation et la rétention pluviale... L'objectif de fond recherché est ici de parvenir à une intégration harmonieuse des zones d'activités dans leur environnement, tout en valorisant la présence des entreprises accueillies (rôle de vitrine).

## Synthèse des objectifs sur l'économie



### I. Dynamiser les activités locales non délocalisables

- Conforter l'agriculture, pilier économique et identitaire du territoire
- Développer les autres activités endogènes: tourisme, artisanat, services

### II. Développer une stratégie économique globale

- Mieux connaître et accompagner le tissu économique
- Etre proactif et promouvoir les opportunités offertes sur le territoire

### III. Rationnaliser et optimiser l'offre foncière économique

- Zones d'Activités Productives
- Zones d'Activités d'Equilibre
- Zones d'Activités de Proximité
- Pôles activités urbains
- Principales friches industrielles à traiter
- Flécher l'implantation d'activités commerciales et artisanales vers le tissu urbain

### IV. Maintenir les réseaux, vecteur de performance économique

- S'appuyer sur un réseau routier structurant, notamment l'A19
- Fret ferroviaire à pérenniser
- Assurer la desserte des ZA par des transports collectifs performants

## 4.4 Garantir un service commercial efficace pour toutes les populations

### 4.4.1 Définir une localisation préférentielle du commerce adaptée à chaque niveau de l'armature urbaine.

Le commerce, par les flux de déplacement qu'il génère, au-delà de son rôle de services à la population, influence fortement la fonctionnalité du territoire. Le positionnement du commerce au plus près des habitants est préférable à une large dispersion, car il permet à la fois : de lutter contre l'étalement urbain, d'optimiser la mutualisation des déplacements et d'animer les centres-bourgs.

**La localisation préférentielle est définie par le SCoT à partir des enveloppes urbaines et sites existants** : implantation de nouveaux bâtiments à vocation commerciale uniquement dans les enveloppes urbaines existantes, pas de création de nouveau site commercial « périphérique » supplémentaire par rapport à l'existant.

**Le SCoT privilégie le renforcement des centralités**, ou en directe continuité des centralités, au sein du pôle urbain central et des autres pôles.

Les sites commerciaux sont identifiés au sein des zones d'activités économiques. Une zone d'activité économique non identifiée en site commercial n'a pas vocation à accueillir des bâtiments exclusivement à vocation commerciale.

### 4.4.2 Développer la diversité de l'offre commerciale sur le pôle urbain.

Afin de maintenir le rayonnement du pôle de Pithiviers à l'échelle du Pays, les objectifs du SCoT sont de :

- ➔ Développer la diversité de l'offre commerciale en centralité comme en périphérie.
- ➔ Développer les complémentarités afin d'éviter une concurrence directe entre les deux sites.
- ➔ Renforcer l'attractivité par la qualité des sites commerciaux.
- ➔ Favoriser les boucles de cheminements pour les modes actifs sur le centre ville de Pithiviers.

### 4.4.3 Optimiser la réponse aux besoins courants sur les autres pôles.

Afin de conforter la qualité de la réponse aux besoins courants sur les autres pôles, les objectifs du SCoT sont de :

- ➔ Adapter l'offre commerciale aux évolutions démographiques et aux concepts de services et commerces sur les pôles du Malesherbois (partie pôle urbain) et Beaune la Rolande.
- ➔ Concentrer les linéaires commerciaux de centralité sur les pôles du Malesherbois (partie pôle urbain) et de Beaune la Rolande.
- ➔ Accompagner la restructuration de l'offre commerciale en la concentrant au sein des centres-bourgs de Puiseaux et Chilleurs aux Bois.



- Favoriser l'implantation de concepts nouveaux en matière de réponses aux besoins courants, pouvant travailler avec des volumes d'affaires limités, sur les pôles d'Outarville / Bazoches les Gallerandes, Sermaises, Boiscommun et Boynes.

#### **4.4.4 Adapter les conditions de services de proximité sur les autres communes.**

Afin d'assurer une présence optimum en services de proximité pour l'ensemble de la population, les objectifs du SCoT sont de :

- Maintenir et valoriser les commerces existants sur les communes rurales.
- Promouvoir, lorsque la présence d'une offre sédentaire n'est pas viable, le développement d'une offre commerciale itinérante.

#### **4.4.5 Intégrer les questions environnementales aux futurs aménagements à vocation commerciale.**

Il conviendra d'intégrer les questions environnementales aux futures implantations commerciales, au-delà des implantations à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par :

- Une démarche économe d'espace en privilégiant les ensembles commerciaux aux implantations isolées,
- L'optimisation des surfaces dédiées au stationnement (non imperméabilisation, couverture par photovoltaïque...) et la gestion des eaux,
- La desserte de ces équipements par des modes actifs : liens piétons / vélos avec les centres-bourgs,
- Une qualité d'insertion architecturale et paysagère en capacité de limiter l'impact des installations nouvelles sur le paysage,
- Des exigences en matière de durabilité et de performance énergétique des bâtiments.