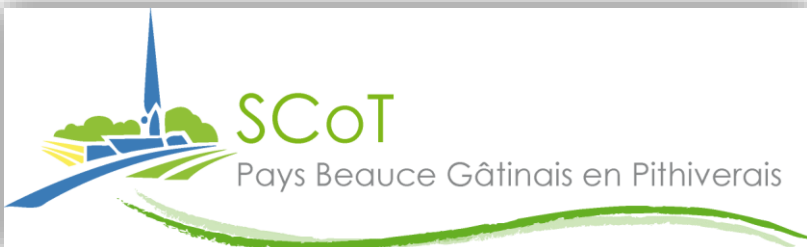


**DOO**

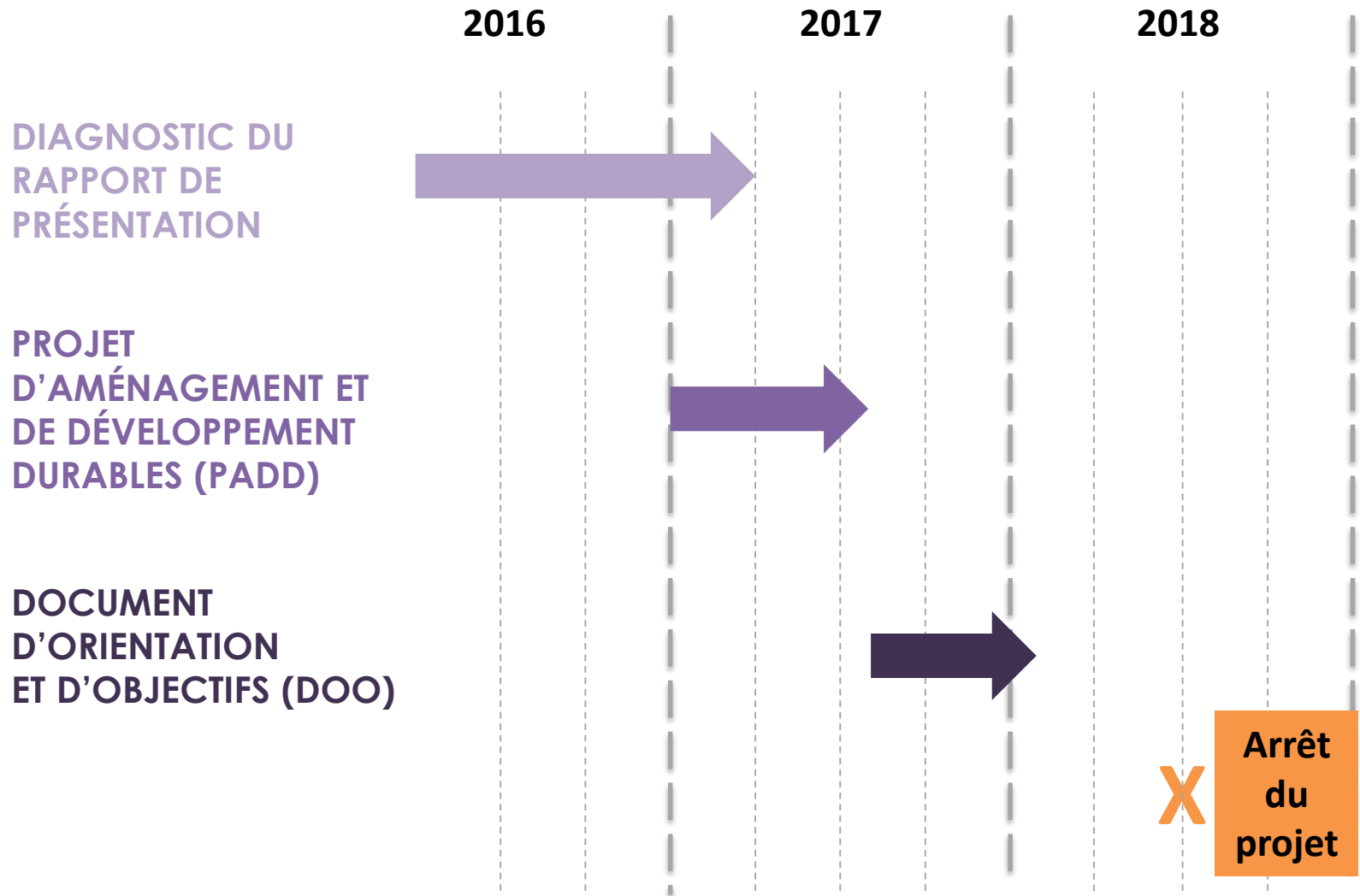
# **SCoT Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais**

Ateliers thématiques – Agriculture et  
consommation foncière



*26-27 octobre 2017*

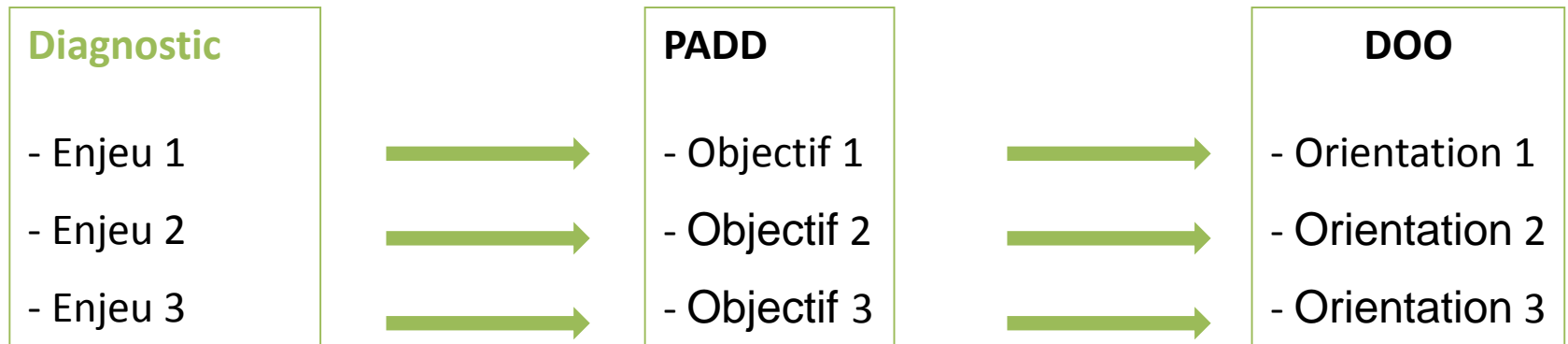
## > CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



**OBJECTIF : SCoT approuvé fin 2018**

# Rappel : les attendus du SCoT

- Chaque enjeu du diagnostic devra faire l'objet d'un objectif du PADD...
- ...et avoir une traduction opposable dans le DOO, sous forme de prescription, ou de recommandation.



*Parallélisme des formes dans les pièces constitutives du SCoT*

**Exemples :**

- **Diagnostic :** *Fragilisation des commerces et des services en milieu rural,*
- **PADD :** *Objectif de conforter les commerces de proximité,*
- **DOO :** *Orientations pour dynamiser les centralités de bourg, pour limiter les développements commerciaux hors des taches urbaines.*

# Introduction

## Objectifs des ateliers thématiques :

- Décliner la traduction opposable des objectifs politiques inscrits dans le PADD,

## Les « règles du jeu » :

- L'attention est focalisée sur les points les plus importants à arbitrer,
- Ces ateliers ne sont pas des ateliers de restitution, mais d'échange : les élus doivent avoir le dernier mot sur leur projet,

# La prescription et la recommandation

Les prescriptions (opposables aux PLU) sont présentées en orange.

Les recommandations (non opposables aux PLU) sont présentées en vert.

**La proposition est :**

- **d'aboutir à un document simple et opérationnel, avec des prescriptions claires et limitées en nombre,**
- **de limiter le recours aux recommandations à des cas spécifiques,**
- **En cas de difficulté, retenir une prescription minimale plutôt que de nombreuses recommandations.**

## **I – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE**

- **Les mécanismes proposés spécifiquement pour l'habitat**
- **La méthode globale de « dilatation et érosion »**

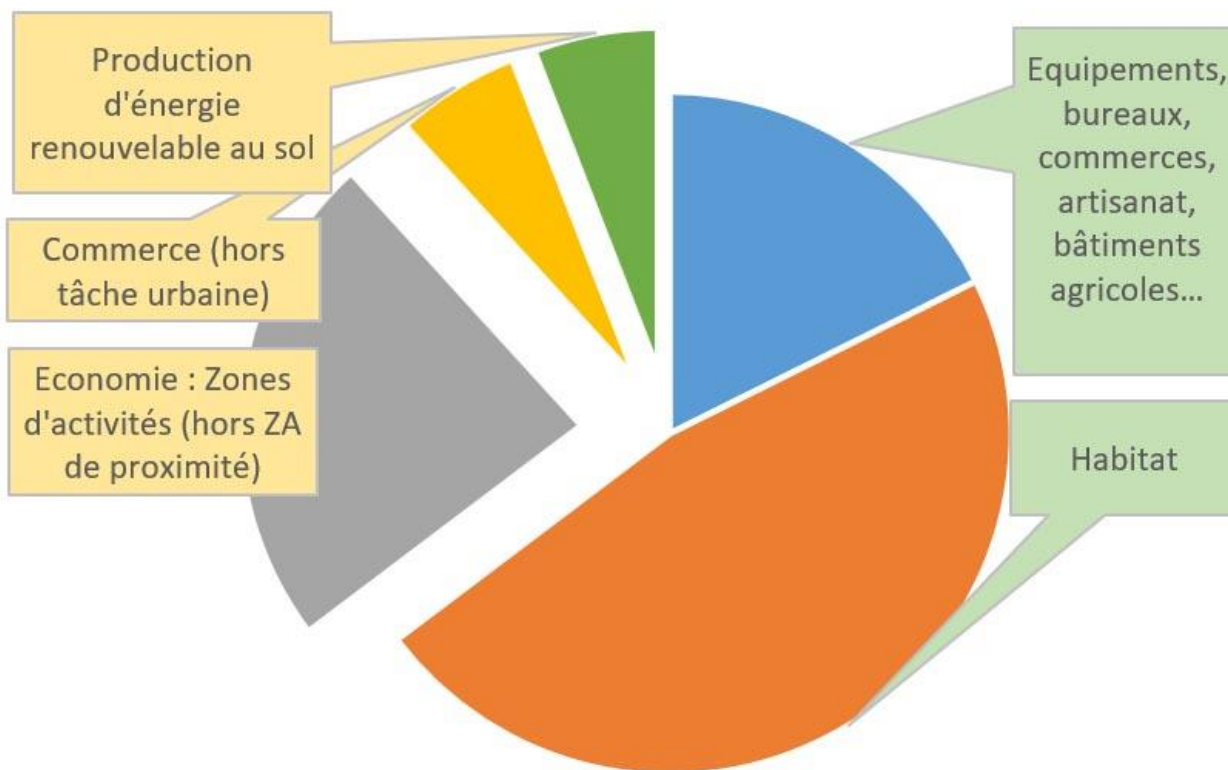
## **II – CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES**

- **Préserver le foncier agricole,**
- **Accompagner les activités agricoles**

# Répondre à l'impératif de maîtrise de la consommation foncière : la méthode proposée

Dispositions spécifiques,  
quantitatives (éco, commerce)  
ou qualitatives

Méthode de la tâche urbaine :  
extension limitée à une  
enveloppe définie



# Programme de l'atelier

## **I – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE**

- **Les mécanismes proposés spécifiquement pour l'habitat**
- **La méthode globale de « dilatation et érosion »**

## **II – CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES**

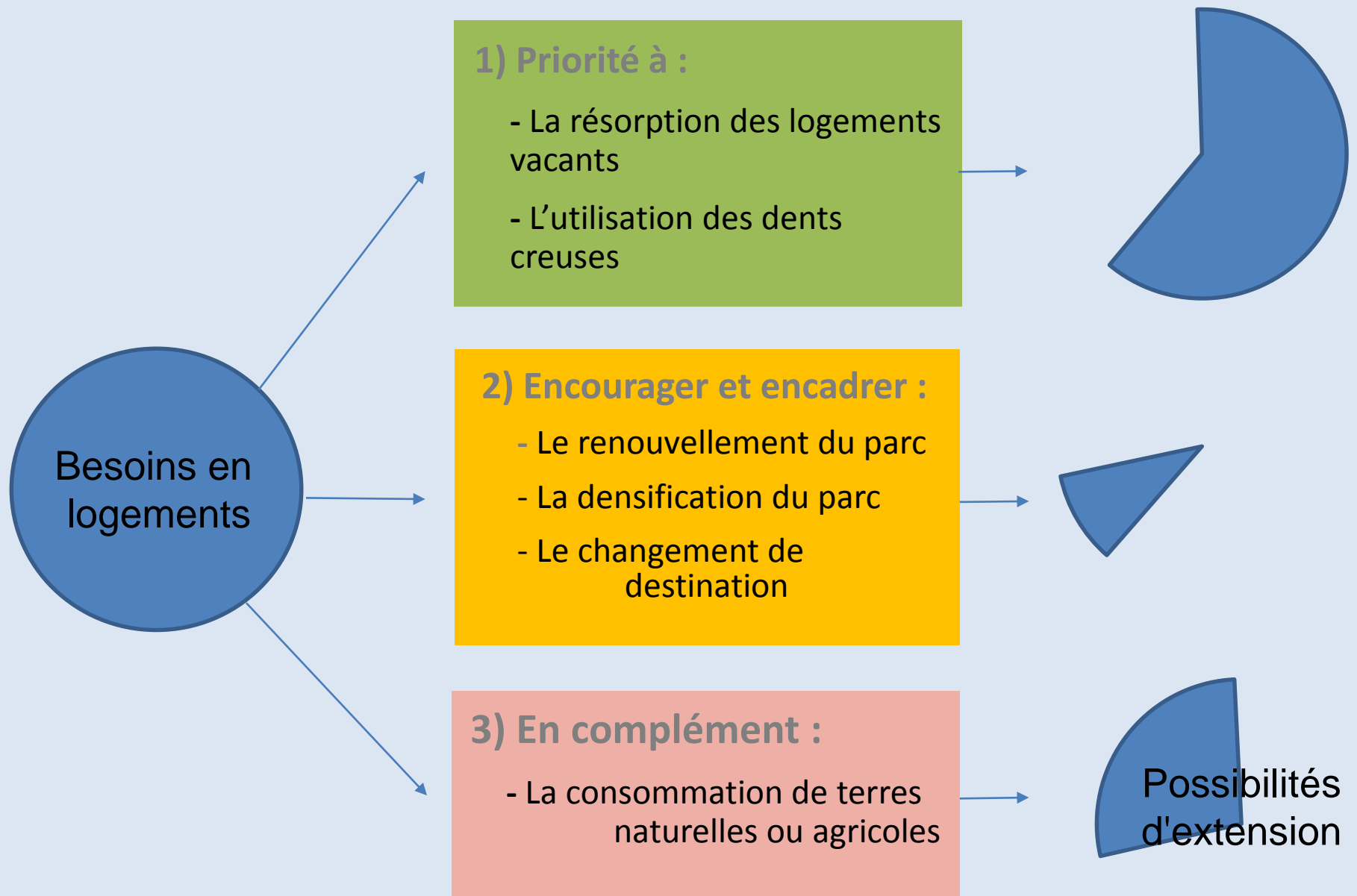
- **Préserver le foncier agricole,**
- **Accompagner les activités agricoles,**

# Rappel des objectifs du PADD

PADD (p.11)

- Encadrement important de la consommation foncière pour l'habitat via la répartition au sein de l'armature territoriale et via des critères qualitatifs et quantitatifs pour les nouvelles constructions.

# Répartir la production de logements



# Utilisation des « dents creuses »

Les documents d'urbanisme locaux doivent estimer le potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein des dents creuses situées dans la tâche urbaine.

Le SCoT entend par « dent creuse » un espace contigu non bâti, au sein de la tache urbaine,

- compris dans une zone urbanisée ou équipée,
- libre d'aménagements (les jardins sont exclus),
- accessible par une voie publique,
- ne pouvant être jugée inconstructible (zone de risque, terrain trop pentu, mal configuré...)
- d'une taille supérieure à 300 m<sup>2</sup>

Un coefficient de rétention foncière de 30% pourra être appliqué pour estimer le potentiel constructif issu des dents creuses.

# Renouvellement du parc

Afin d'encourager le renouvellement urbain, l'objectif de production de logements ne prend pas en compte la production de logements issue du renouvellement urbain.

Les opérations de renouvellement urbain ne pourront mener à une diminution de la densité sur leur emprise foncière que si celle-ci est justifiée par un risque, une nuisance ou par la nécessité de dédensifier un secteur trop dense (centre bourg peu attractif par sa densité par exemple). Dans ce cas, les logements supprimés pourront s'ajouter aux besoins en production de logements.

Les opérations de renouvellement urbain pourront mener à une augmentation du nombre de logements sur une même emprise foncière. Ces logements supplémentaires ne seront pas décomptés des besoins en production de logements.

# Densification du parc

**NB : on entend par densification pavillonnaire (*BIMBY*) le fait de construire dans le tissu urbain/villageois existant, notamment par division parcellaire.**

Les documents d'urbanisme devront estimer et analyser le potentiel constructif issu des divisions parcellaires, afin de l'encadrer.

Ce potentiel devra être pris en compte dans la production de logements (déduit des besoins en logements).

## Limiter la consommation d'espace...

	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
Communes rurales	-	20 log/ha	15 log/ha
Pôles structurants	35 log/ha	30 log/ha	20 log/ha
Pôle urbain du Malesherbois	35 log/ha	30 log/ha	20 log/ha
Pôle urbain – communes périurbaines	35 log/ha	30 log/ha	20 log/ha
Pôle urbain Ville-centre	40 log/ha	35 log/ha	25 log/ha
SCoT			

## **I – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE**

- Les mécanismes proposés spécifiquement pour l'habitat
- **La méthode globale de « dilatation et érosion »**

## **II – CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES**

- Préserver le foncier agricole,
- Accompagner les activités agricoles

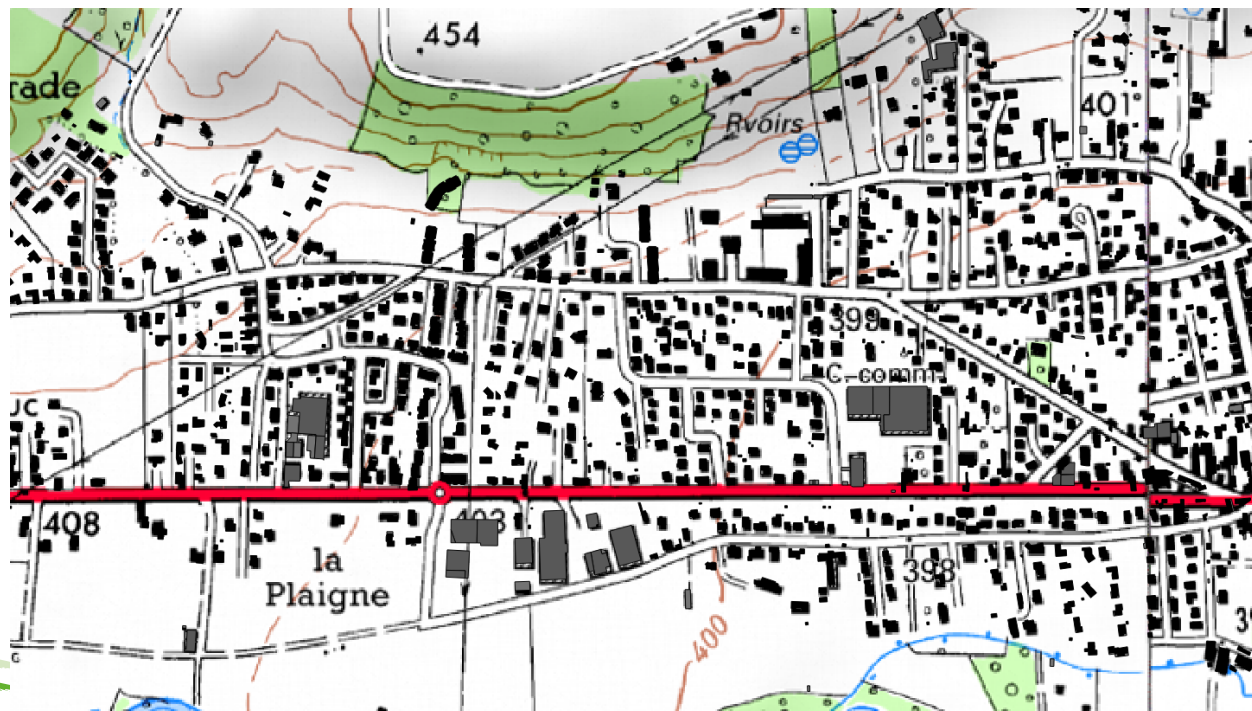
# Rappel des objectifs du PADD

## PADD (p.11)

- Pour le commerce : consommation foncière très mesurée, limitée aux besoins repérés dans la localisation préférentielle du commerce,
- Pour les ZA productives et d'équilibre : gel des surfaces actées dans le schéma d'accueil des entreprises et phasage de la ZA d'Auxy,
- Pour la production d'énergie renouvelable : critères qualitatifs uniquement.

## La source : BDTOPO

- Une base de données « BDTOPO », issue de l'IGN recensant tous les bâtiments (illustration ci-dessous) ;
- Éléments pris en compte : tous bâtiments, pistes d'aéroport, cimetière, bâtiments agricoles, serres... ;
- Éléments non pris en compte : parkings, jardins publics, voirie, autoroute, antennes, barrages, ruines....



## La technique de « dilatation et d'érosion » :

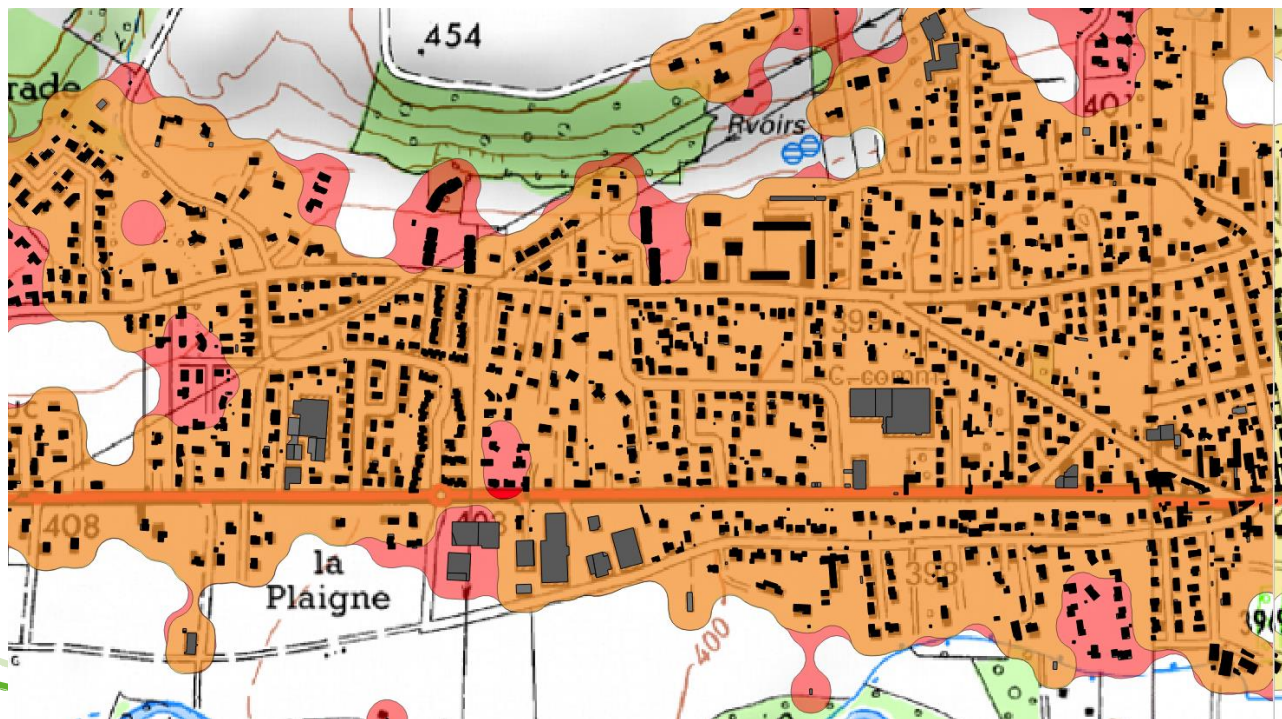
- Création d'un tampon de 50 m autour des bâtiments (« dilatation ») ;
- Ecrêtage de ce tampon de 25 m (« érosion ») : on obtient une « enveloppe urbaine » homogène (en jaune) ;
- Cette enveloppe urbaine correspond assez bien aux espaces réellement urbanisés (voirie, fonds de jardins...).

NB : La consommation foncière est un tout : on s'intéresse dans un premier temps à cet ensemble, avant de rentrer dans le détail de certains « usages » (habitat, économie, agriculture...).

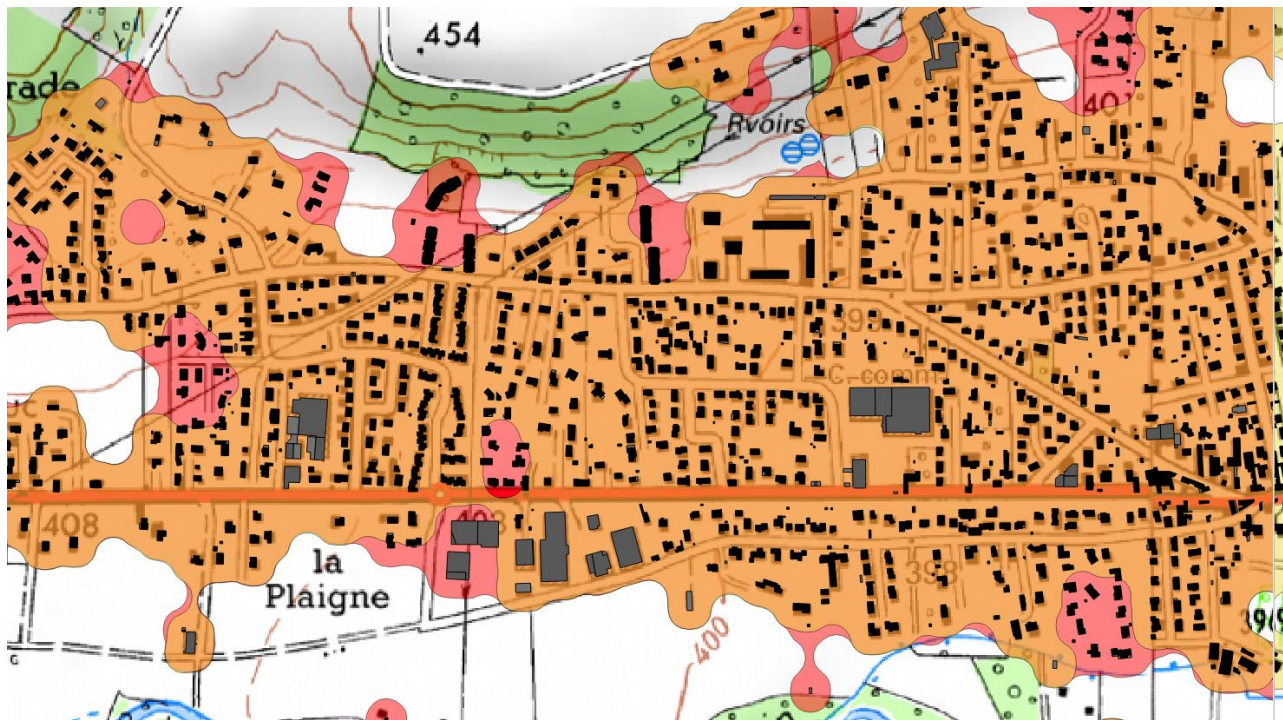


## Comparaison de deux dates de référence :

- En superposant deux dates référence (ici 2006 et 2016), on peut mesurer l'extension de l'enveloppe urbaine (en rouge)
- Cette méthode permet de comptabiliser l'urbanisation nouvelle :
  - au sein de l'enveloppe urbaine (invisible) (dans le orange) ;
  - en continuité (peu impactante) (en rouge) ;
  - en discontinuité (très impactante) (en rouge).



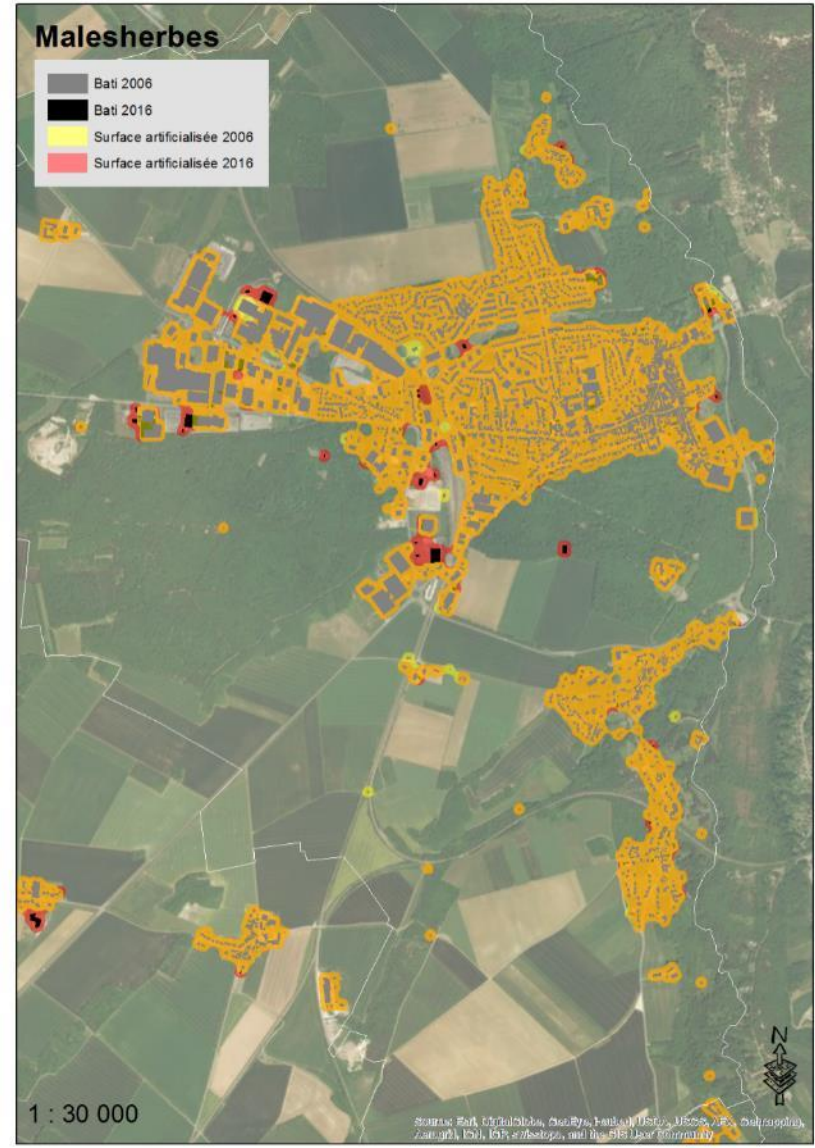
→ Changer le regard, pour une approche **plus qualitative**,  
en ne parlant plus uniquement de « **taille de parcelle** »,  
mais de progression de « **la tâche urbaine** ».







# Visualisation des résultats





# Dynamiques d'urbanisation

	Tâche urbaine (Ha) en 2016	Surface urbanisée (% par catégorie) en 2016	Part dans la tâche urbaine en 2016	Evolution de la tâche urbaine 2006-2016 (ha/an)	Part dans l'extension récente de la tâche urbaine (2006-2016)
<b>Communes rurales</b>	3 815,51 Ha	4,49%	61,93%	15,15 Ha/an	59,51%
<b>Pôles structurants</b>	1 530,17 Ha	6,19%	24,84%	5,04 Ha /an	19,80%
<b>Pôle urbain - communes périurbaines*</b>	529,69 Ha	27,91%	8,60%	4,56 Ha/an	17,93%
<b>Ville-centre du pôle urbain</b>	285,43 Ha	41,60%	4,63%	0,7 Ha/an	2,76%
<b>SCoT</b>	6 160,80 Ha	5,25%	100%	25,46 Ha/an	100%

\*Ascoux, Escrennes, Dadonville, Pithiviers-le-Viel

# Dynamiques d'urbanisation

	Surface urbanisée (Ha) en 2016	Part dans la croissance de population (2006-2012)	Part dans la production de logements (2006-2012)	Part dans l'extension récente de la tâche urbaine (2006-2016)	Extension de la tâche urbaine par logement (m <sup>2</sup> )
<b>Communes rurales</b>	3 815,51 Ha	66,10%	49,13%	59,51%	1078 m <sup>2</sup>
<b>Pôles structurants</b>	1 530,17 Ha	10,10%	26,40%	19,80%	668 m <sup>2</sup>
<b>Pôle urbain - communes périurbaines*</b>	529,69 Ha	19,30%	16,90%	17,93%	944 m <sup>2</sup>
<b>Ville-centre du pôle urbain</b>	285,43 Ha	4,50%	7,58%	2,76%	323 m <sup>2</sup>
<b>SCoT</b>	6 160,80 Ha	100%	100%	100%	890 m <sup>2</sup>

\*Ascoux, Escrennes, Dadonville, Pithiviers-le-Viel

# Dynamiques d'urbanisation

	Part dans la croissance de population (2006-2012)	Part dans la production de logements (2006-2012)	Part dans l'extension récente de la tâche urbaine (2006-2016)	Extension de la tâche urbaine par logement (m <sup>2</sup> )	Objectif de maîtrise de la consommation foncière
<b>Communes rurales</b>	66,10%	49,13%	59,51%	1078 m <sup>2</sup>	<b>Fort</b>
<b>Pôles structurants</b>	10,10%	26,40%	19,80%	668 m <sup>2</sup>	<b>Moyen</b>
<b>Pôle urbain - communes périurbaines*</b>	19,30%	16,90%	17,93%	944 m <sup>2</sup>	<b>Fort</b>
<b>Ville-centre du pôle urbain</b>	4,50%	7,58%	2,76%	323 m <sup>2</sup>	<b>Faible</b>
<b>SCoT</b>	100%	100%	100%	890 m <sup>2</sup>	<b>Moyen</b>

\*Ascoux, Escrennes, Dadonville, Pithiviers-le-Viel

# AU-delà : Mise en œuvre dans les PLU(i)

Demander aux PLU(i) de mettre en œuvre la maîtrise de la consommation foncière :

- en projetant leur potentiel constructif : ajouter sur l'enveloppe urbaine de référence fournie (2016) ou calculée pour la date de départ du PLU(i) les logements potentiellement autorisés sur les 10 ans du PLU(i) et les bâtiments agricoles « pressentis » (estimation du PLU sur la base des années passées) ;
- En utilisant la même méthode (dilatation et érosion), générer l'enveloppe urbaine maximale du PLU(i) à son terme, pour estimer la consommation foncière :
  - Pour les zones U et 1AU, la projection pourra se faire à partir de l'implantation des bâtiments prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
  - Pour les zones 2AU, la projection se fera en suivant les limites théoriques des zones constructibles (limite de la zone...).
- comparer le résultat avec l'enveloppe foncière autorisée par le SCoT (après déduction du potentiel à mobiliser en « dent creuse » pour vérifier la compatibilité avec le SCoT.

## **I – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE**

- **Les mécanismes proposés spécifiquement pour l'habitat**
- **La méthode globale de « dilatation et érosion »**

## **II – CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES**

- **Préserver le foncier agricole,**
- **Accompagner les activités agricoles,**

# Rappel des objectifs du PADD

## PADD (p.35-36)

- Améliorer la connaissance locale des espaces agricoles,
- Prendre en compte l'activité agricole lors de projets d'aménagement,
- Donner de la lisibilité aux exploitations agricoles,
- Prendre en compte la qualité des espaces agricoles dans les choix d'urbanisation,
- Encadrer la production d'énergies renouvelables.

# Diagnostiques agricoles locaux

La révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme devra intégrer un diagnostic agricole permettant d'identifier et de protéger au mieux les espaces agricoles notamment au vu :

- du potentiel agronomique des terres (type de culture, équipements, sigles de qualité, plus-value éco-paysagère...) ;
- de la surface des tènements et des menaces de morcellement,
- de la localisation des sièges et des bâtiments d'exploitation, en identifiant les besoins, les projets, les enjeux de reprises et les potentiels conflits d'usage (à croiser avec les projets de développements de l'urbanisation) ;
- des secteurs potentiels d'extension ou de création de bâtiments nécessaires aux activités agricoles;
- de la question des filières et des outils coopératifs agro-industriels.

# Encourager la concertation

Associer très en amont dans la réflexion les agriculteurs et sylviculteurs locaux, la chambre d'agriculture, ainsi que le centre régional de propriété forestière pour tout projet potentiellement impactant pour les terres agricoles et forestières (zones d'activités, infrastructures).

Cette association peut également se faire à l'occasion de tout projet porté par la collectivité ou de permis de construire.

Dans un principe de réciprocité, les exploitants agricoles et forestiers veilleront à informer la collectivité compétente en matière d'urbanisme de tout projet de construction, afin de le concevoir en concertation (localisation, aspect...), éventuellement avec l'appui du CAUE.

# Anticiper les compensations

Dans le cas d'un projet d'intérêt général justifié impactant le foncier agricole (urbanisation, infrastructure, zone d'activité...), le diagnostic local devra préciser l'impact des projets sur les exploitations existantes et cibler les possibles actions de compensation (identifier les enjeux de transmission, de création de bâtiments aux alentours...).

## **I – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE**

- **Les mécanismes proposés spécifiquement pour l'habitat**
- **La méthode globale de « dilatation et érosion »**

## **II – CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES**

- **Préserver le foncier agricole,**
- **Accompagner les activités agricoles**

# Rappel des objectifs du PADD

## PADD (p.36)

- Limiter la constructibilité sur les espaces agricoles à enjeux,
- Encadrer l'intégration paysagère des bâtiments en zone agricole,
- Eviter les conflits d'usages entre activité agricole et autres usages,
- Encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles.

# Préserver l'outil de travail

Pour la protection des espaces agricoles, il convient de distinguer :

Règle générale : dans les **secteurs agricoles** (comprenant tous les bâtiments actuels), les constructions nécessaires aux activités agricoles, sont autorisées. A titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité pourront y être envisagés. Dans ces secteurs et pour chaque commune, il est tout particulièrement nécessaire d'assurer des possibilités d'extensions et de créations de sièges d'exploitations.

Cas spécifiques : les **terres agricoles à fort potentiel** et celles participant de la trame écologique (TVB) ou paysagère : seule l'exploitation du sol y est privilégiée et les constructions neuves proscrites, sans remettre en cause le développement des activités agricoles. Les secteurs d'élevage pourront accueillir les petites constructions isolées de type « abri » nécessaires à cette activité.

# Intégration paysagère des bâtiments

Veiller à l'intégration paysagère de toutes les constructions en zone agricole. Celle-ci sera recherchée notamment par :

- Un regroupement préférentiel des bâtiments autour de bâtiments existants,
- Des volumes limités aux besoins avérés et s'intégrant à l'environnement (limiter les remblais...),
- Une utilisation de matériaux et de couleurs s'insérant harmonieusement dans l'environnement proche et lointain,
- Une mise en valeur des abords (chemins d'accès, masques végétaux d'essences locales).

# Encadrer le changement de destination

Le changement d'usage des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole, s'il a pour objet une transformation vers l'habitat :

- N'est autorisé que pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural,
- Devra éviter les éventuels conflits d'usages avec les activités agricoles,
- S'il se trouve dans un périmètre de réciprocity agricole, ne devra pas entraîner le détachement du bâtiment d'une exploitation de manière à ne pas générer de conflit d'usage,
- Devra être particulièrement justifié, notamment au vu de son accès, de sa desserte en réseaux et de l'opportunité d'implanter des nouveaux habitants sur le secteur.