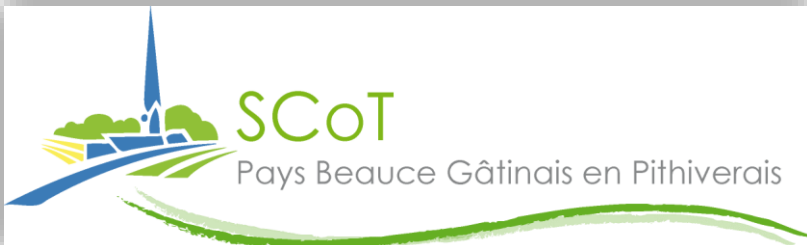


DOO

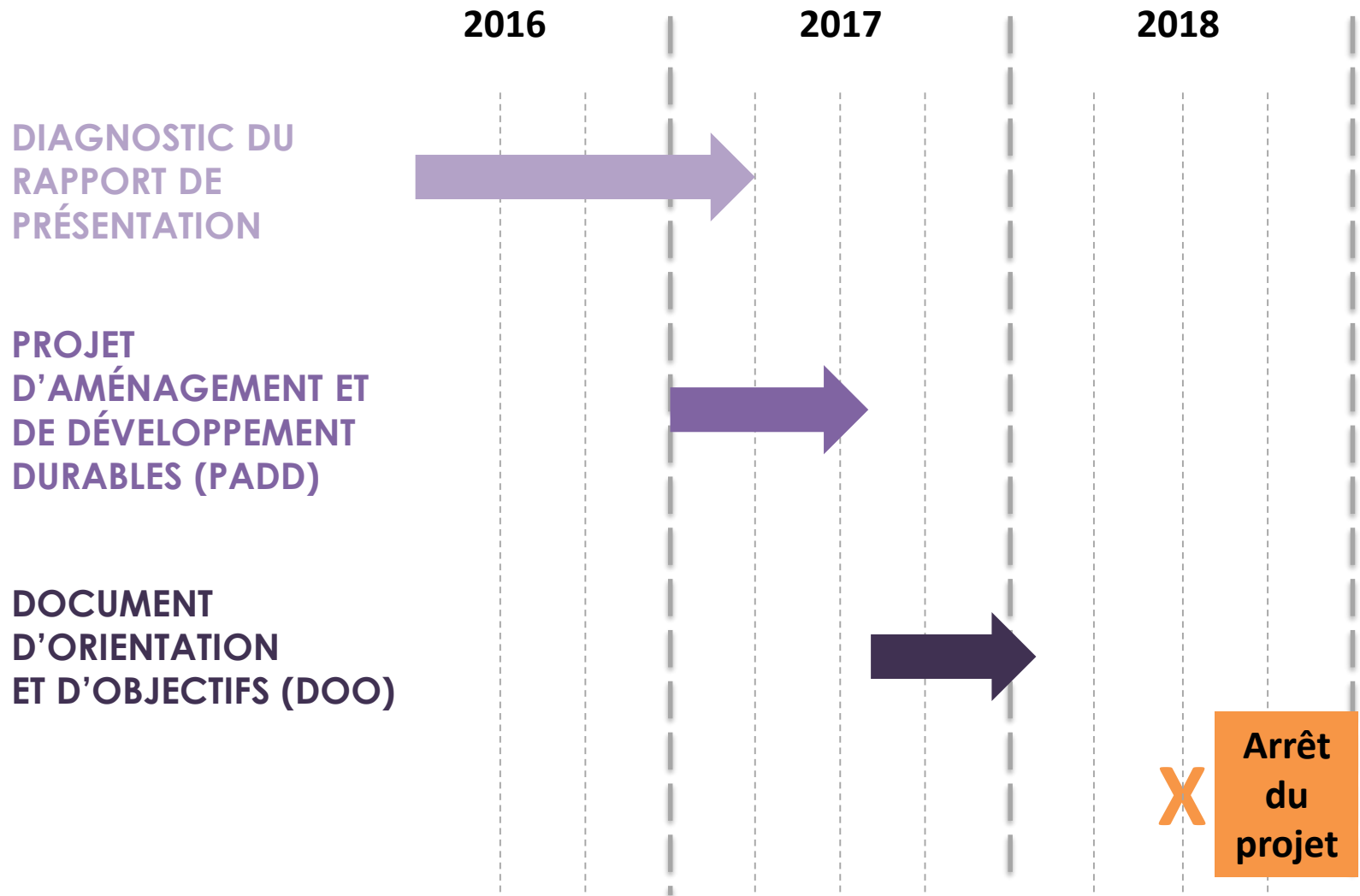
**SCoT Pays Beauce Gâtinais en
Pithiverais**

Armature territoriale et Habitat



26-27 octobre 2017

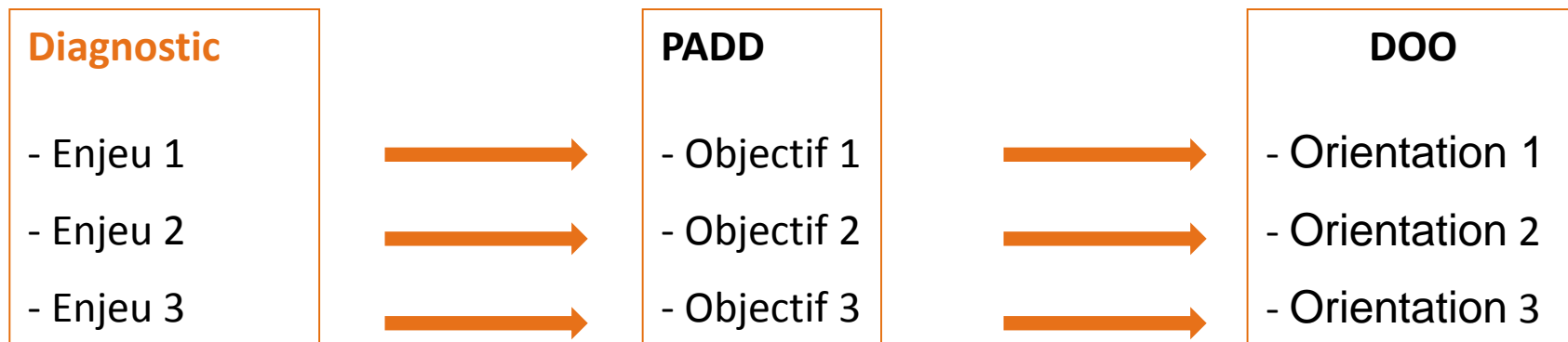
> CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



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 dans les centre-villages et centre-bourgs,*
- **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.*

Programme des ateliers thématiques

- Armature territoriale et habitat,
- Commerce et économie,
- Déplacements,
- Environnement,
- Agriculture et consommation foncière.

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.**

Programme de l'atelier

I – Paysage Armature territoriale / Equipements

II – Objectifs démographiques et en production de logements

III – Objectifs qualitatifs de production de logements

PADD - Qualité paysagère (p.27)

- **Compléter localement ce qui fait l'intérêt paysager de chaque entité,**
- **Avoir un regard qualitatif sur les extensions urbaines / villageoises,**
- **Avoir un regard qualitatif sur les interfaces entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.**
- **Avoir une attention sur l'aspect extérieur des constructions neuves et sur l'intégration des nouvelles opérations dans leur contexte local**

Qualité paysagère

Recenser, identifier et mettre en valeur les éléments du patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique (points de vue, coupures paysagères).

Les interfaces entre espaces urbanisés et espaces agro-naturel devront faire l'objet d'un traitement permettant de mettre en place une transition paysagère (cheminements doux, fonds de jardins avec clôtures ajourées...).

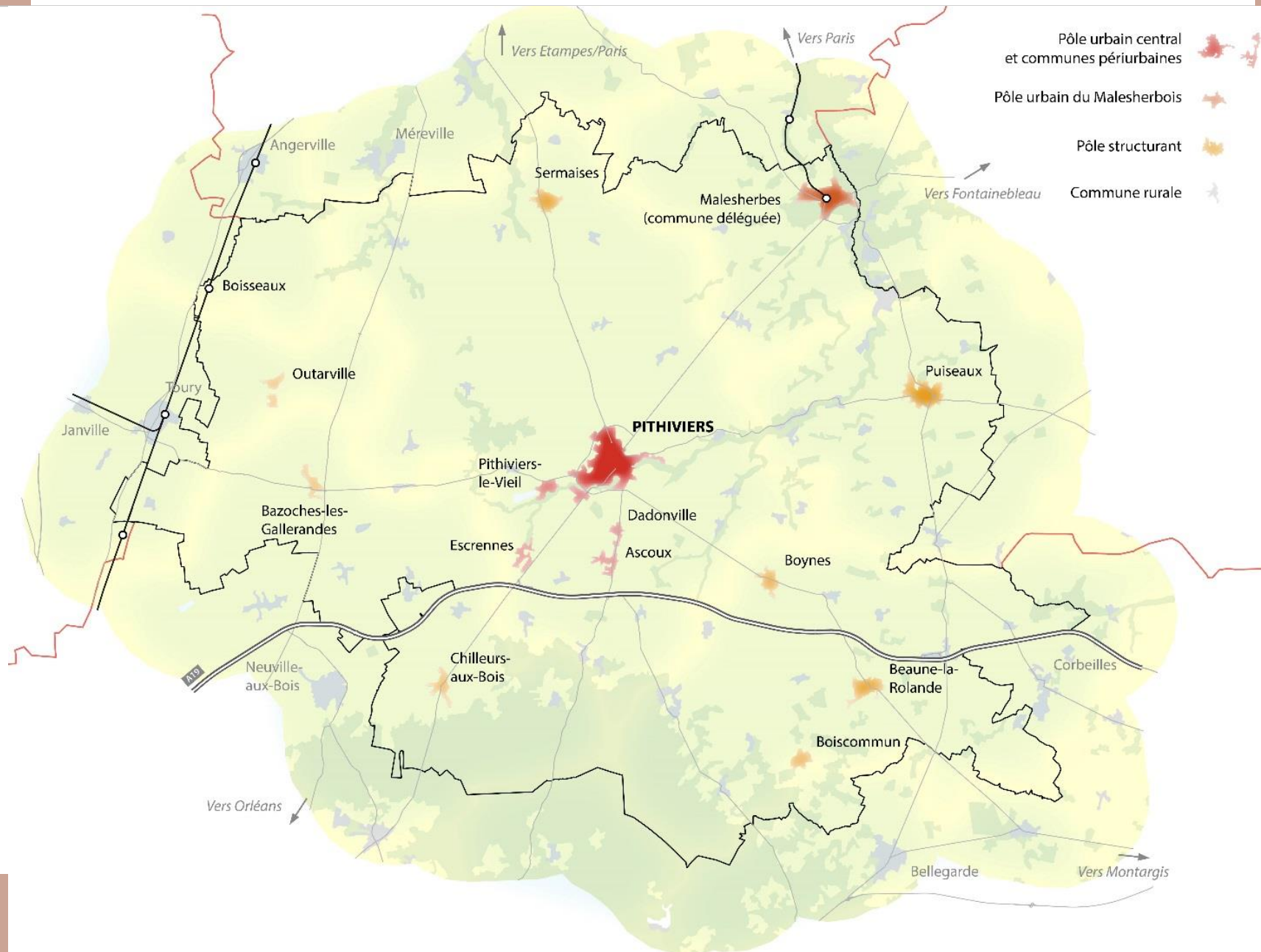
Les principales entrées de bourg et de villages devront faire l'objet d'objectifs paysagers visant à mettre en valeur et à bien marquer les « entrées de ville ».

Qualité paysagère

Les extensions urbaines ou villageoises doivent se faire en priorité en continuité de l'enveloppe urbaine et de façon à générer des formes urbaines simples et compactes. Des exceptions à ce principe peuvent se justifier lorsque d'autres dispositions du SCoT s'imposent (qualité des terres agricoles, trame verte et bleue, coupure paysagère...).

L'aspect extérieur des nouvelles constructions devra être homogène et harmonieux, en lien avec le style architectural de l'unité paysagère.

L'armature territoriale (p. 20)



Rappel des objectifs du PADD (p. 22)

- **L'implantation des nouveaux équipements doit :**
 - se faire en cohérence avec l'armature territoriale,
 - Pour les équipements structurants se faire prioritairement dans les pôles urbains,
 - Être en priorité dans ou en continuité du tissu urbain.

- **Une attention particulière doit être portée sur la pertinence de l'emplacement et des aménagements périphériques, en lien avec le programme territorial de santé de l'ARS.**

Equipements (p. 22 et 38)

Les équipements structurants* à l'échelle d'un bassin de vie sont à localiser, de façon préférentielle :

- au sein d'un pôle urbain, s'ils ont un rayonnement sur l'ensemble du SCoT ou au-delà,
- au sein des pôles structurants,
- dans la tache urbaine** principale ou en continuité immédiate,
- avec une desserte en transports en commun, un accès piéton/vélo depuis le centre-ville/bourg et la présence de stationnements vélos.

**A titre d'exemple et de manière non exhaustive, sont entendus comme équipements structurants : collège, lycée, piscine, médiathèque et/ou de façon générale, tout équipement intercommunal ou voué à desservir l'ensemble d'un bassin de vie.*

*** Cf méthode d'analyse de la consommation foncière*

Equipements (p. 22 et 38)

Les équipements de proximité sont à localiser, de façon préférentielle :

- Dans les centralités des communes ou en continuité immédiate (sauf impossibilité ou incohérence à justifier) ;
- Avec un accès piéton/vélo depuis le centre-ville/bourg et la présence de stationnements vélos.

Equipements (p. 22 et 38)

Les équipements structurants*, les zones d'activités économiques et les opérations d'habitat de plus de 10 logements, sont à réaliser de manière préférentielle dans les zones desservies par un réseau numérique, existant ou programmé, en prenant en compte le plan départemental « Lysséo » (cartographie présente dans le diagnostic), en concertation avec l'agence « Loiret numérique ».

**A titre d'exemple et de manière non exhaustive, sont entendus comme équipements structurants : collège, lycée, piscine, médiathèque et/ou de façon générale, tout équipement intercommunal ou voué à desservir l'ensemble d'un bassin de vie.*

Services à la personne (p. 22 et 38)

Recenser les besoins en matière de services à la personne et les sites qui pourraient accueillir des structures dédiées à cette filière.

Mettre en œuvre la création/l'extension de maisons de santé prévue dans le programme territorial de santé de l'ARS.

Le cas échéant, localiser ces maisons de santé au plus près des autres services et des populations en ayant le plus besoin.

Si besoin, prévoir à proximité immédiate des logements adaptés aux personnes âgées / à mobilité réduite.

Programme de l'atelier

I – Paysage Armature territoriale / Equipements

II – Objectifs démographiques et en production de logements

III – Objectifs qualitatifs de production de logements

Rappel des objectifs du PADD (p. 23)


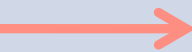

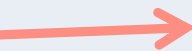



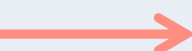
L'accueil des populations nouvelles est prévu comme suit :

- **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.


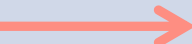

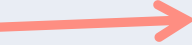






A partir de ces objectifs, seront calculés les besoins en logements et en foncier de chaque catégorie de l'armature.

Le projet de répartition de la croissance

	Population Totale 2013 (hab)	Part de la pop 2013 (%)	Croissance annuelle récente (1999-2013)	Part de la croissance récente (%)	Tendance récente	Objectif SCoT	Objectif chiffré du SCoT **
Communes rurales	26 269	42,6 %	4 078	70,9 %			40 %
Pôles structurants	14 113	22,9 %	824	14,3 %			24 %
Pôle urbain du Malesherbois	6 140	10,0 %	151	2,6 %			11 %
Pôle urbain central	14910	24,5 %	535	12,3 %			25 %
SCoT	61274	100%	5427	100%			100 %

- Minima pour les polarités, maxima pour les autres catégories

Préciser le projet au sein du pôle urbain central

	Population Totale 2013 (hab)	Part de la pop 2013 (%)	Croissance annuelle récente (1999-2013)	Part de la croissance récente (%)	Tendance récente	Objectif SCoT	Objectif chiffré du SCoT **
Communes rurales	26 269	42,6 %	4 078	70,9 %			40 %
Pôles structurants	14 113	22,9 %	821	14,3 %			24 %
Pôle urbain du Malesherbois	6 140	10,0 %	151	2,6 %			11 %
Pôle urbain – communes périurbaines	5 944	9,7 %	908	15,8 %			15 %
Pôle urbain Ville-centre	8 966	14,6 %	-203	-3,5 %			10 %
SCoT	61 602	100%	5 755	100%			100 %

- Minima pour les polarités, maxima pour les autres catégories

Mécanisme proposé

Trois leviers pour encadrer la répartition démographique au sein de l'armature :

Sert à calculer



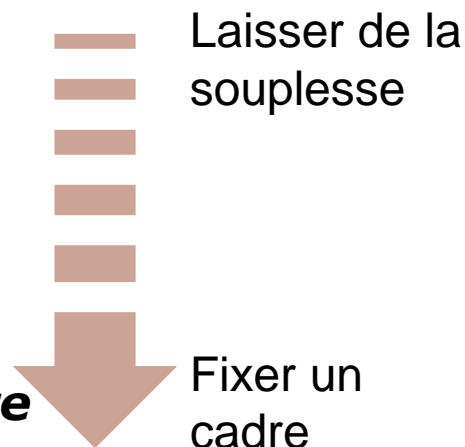
- Un **objectif démographique indicatif** aux communes

Sert à calculer



- Donner un cadre de **production de logements** aux communes,

- Encadrer la **consommation foncière** des communes



« Atteindre l'objectif démographique par la maîtrise de la consommation foncière »

« Laisser de la souplesse pour la production de logements et l'accueil démographique ».

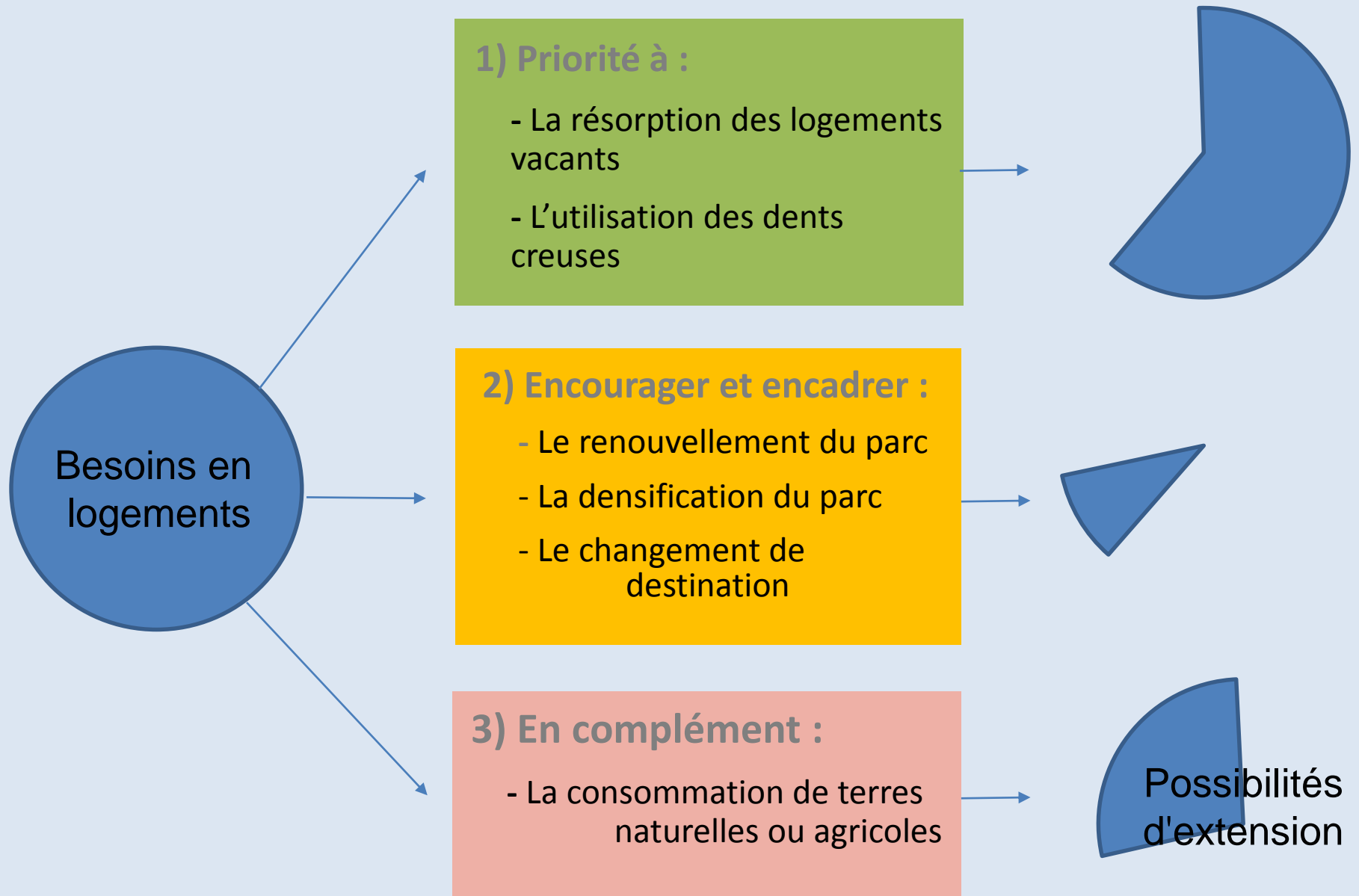
Mécanisme proposé

Les objectifs du SCoT (démographie, logement, consommation foncière) valent par catégories de communes.

Au sein d'un PLUi, les objectifs peuvent être mutualisés au sein de communes de même catégorie (entre 5 communes rurales par exemple).

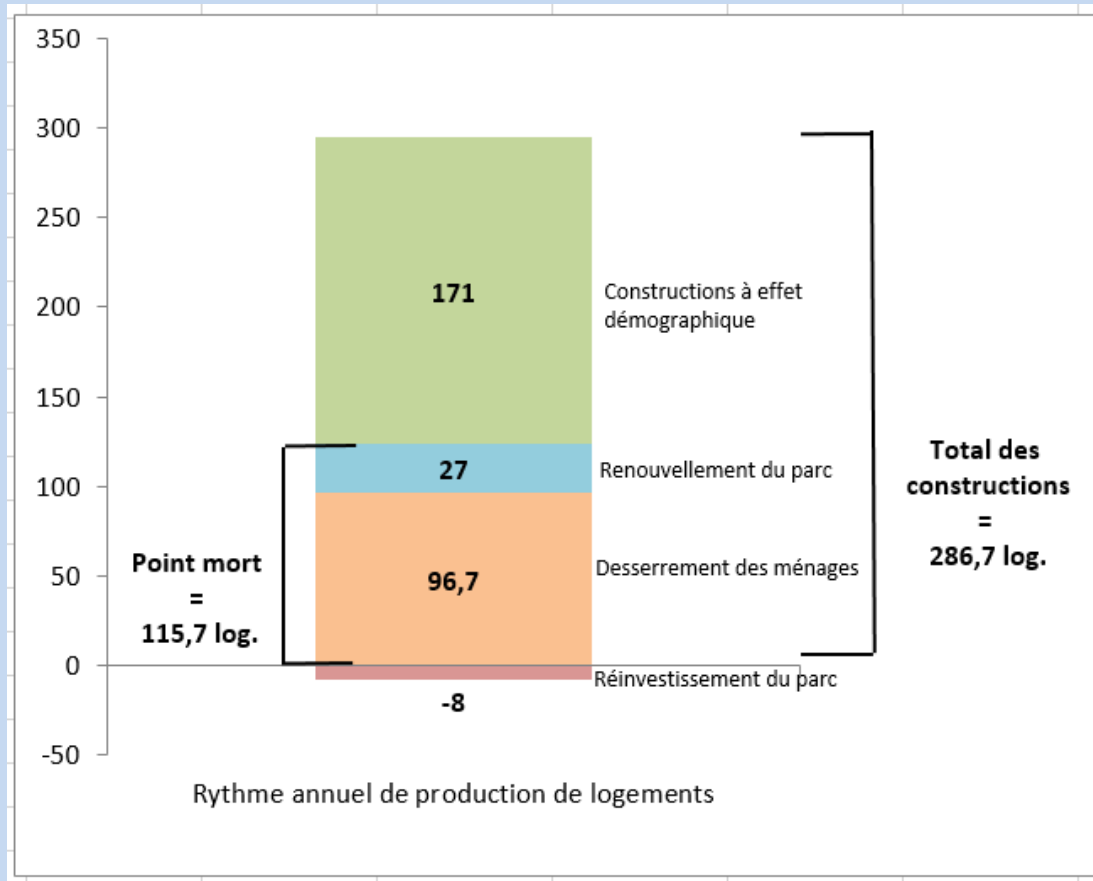
En l'absence de PLUi sur l'ensemble du SCoT, des prescriptions devront être affichées à la commune.

Répartir la production de logements



Définir les besoins en logements

Production récente de logements :



Scénario SCoT (2018-2038)

NB : *Hors renouvellement du parc (estimé à 30 log/an environ)*

Hors occupation du parc (en fonction des objectifs)

0,72 % de croissance (+9 800 hab.) :

325 logements/an environ (dont 100 pour la décohabitation des ménages).

Prospective

- Prendre en compte une décohabitation des ménages d'un rythme identique (diminution de 0,01 personne par an),
- Soit une taille des ménages à terme de 2,18 personnes par ménage environ.
- Cela induit 225 logements/an à produire pour accueillir les populations nouvelles et 100 logements environ par an pour le desserrement des ménages, soit environ 325 logements par an au total (hors renouvellement du parc et occupation du parc).

NB : ce chiffre sera affiné par catégories de communes, dans un tableau de bord.

Scénario de réinvestissement des résidences secondaires

	1999		2013		2038
	Part de résidences secondaires en 1999	Nombre de résidences secondaires en 1999	Part de résidences secondaires en 2013	Nombre de résidences secondaires en 2013	Scénario SCoT
Communes rurales	20,1 %	2377	13,1 %	1749	8 %
Pôles structurants	11,6 %	731	6,0 %	420	4 %
Pôle urbain du Malesherbois	5,4 %	141	2,9 %	85	1,5 %
Pôle urbain – communes périurbaines	4,2 %	86	2,9 %	75	2 %
Pôle urbain Ville-centre	2,9 %	125	1,2 %	55	0,5 %
SCoT	12,8 %	3 460	6,5 %	2 384	4,8 %

Objectifs de réinvestissement des logements vacants

	1999		2013		2038
	Part de logements vacants en 1999	Nombre de logements vacants en 1999	Part de logements vacants en 2013	Nombre de logements vacants en 2013	Objectif SCoT
Communes rurales	6,1 %	726	8,2 %	1097	?
Pôles structurants	7,0 %	438	10,9 %	767	?
Pôle urbain du Malesherbois	6,1 %	159	7,4 %	216	?
Pôle urbain – communes périurbaines	3,6 %	74	7,0 %	181	?
Pôle urbain Ville-centre	8,2 %	351	9,8 %	445	?
SCoT	6,5 %	1 748	8,8 %	2 706	?

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.

→ A définition de la dent creuse sera précisée dans l'atelier sur la consommation foncière

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 de démolitions/reconstructions.

Si cela aboutit à une moindre densité, cela doit être justifié par le PLU (augmenter l'attractivité d'un secteur...) et les logements en moins peuvent être reportés sur les objectifs de production de logements.

Lorsque cela aboutit à une densité supplémentaire, les logements en plus ne sont pas décomptés du reste des objectifs de 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).

Changement de destination

NB : on entend par changement de destination le fait de changer l'usage d'un bâtiment agricole n'ayant plus cette fonction en un autre usage (habitat, commerce, stockage...).

Les documents d'urbanisme devront estimer et analyser le potentiel constructif issu du changement de destination.

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

NB : cf atelier Agriculture pour l'encadrement des possibilités de changement de destination.

Hameaux

Quel encadrement pour l'urbanisation des hameaux ?

Une définition du « hameau » dans le SCoT ?

Programme de l'atelier

I – Paysage Armature territoriale / Equipements

II – Objectifs démographiques et en production de logements

III – Objectifs qualitatifs de production de logements

Rappel des objectifs du PADD (p. 25)

Objectif généraux :

- Adapter l'offre à la demande (notamment aux personnes à bas revenus et personnes âgées)
- Diversifier localement le parc

Pour les communes rurales :

- Diversifier la typologie de logements sur les opérations les plus denses, en évitant les lotissements individuels « compressés »

Rappel des objectifs du PADD (p. 25)

Objectif généraux pour les pôles :

- Proposer une gamme de logements variée, qui réponde aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages (taille et type de logement).

Objectifs pour les pôles structurants et le pôle urbain malesherbois :

- Equilibrer les parcs en logements collectifs ou aidés.

Rappel des objectifs du PADD (p. 25)

Objectifs pour le pôle urbain central

- **Pithiviers :**
 - **Maintenir une offre suffisante en grands logements afin de continuer à accueillir des familles en centre-ville.**
 - **Dédensifier certains secteurs afin d'améliorer leur attractivité.**
- **Espaces périurbains :**
 - **Diversifier le parc avec la création de petits logements, de logements locatif (aidés ou non) pour encourager la mixité.**

Favoriser la mixité urbaine

Dans les centres des pôles urbains, les centres bourgs des pôles structurants et les espaces centraux des communes périurbaines et rurales, la mixité urbaine entre habitat, commerces de proximité, équipements, voire artisanat devra être proposée par les documents d'urbanisme locaux, sauf justification contraire (nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations, forte consommation d'espace...).

Offre diversifiée en logements

Afin de répondre aux besoins de la population et de garantir des parcours résidentiels complets à la population résidente, il est nécessaire de développer une offre de logements adaptée concernant la taille des logements, les types de logements (collectif, petit collectif, individuel groupé, individuel pur...), la part de logements aidés et le statut de l'occupant (locatif, accession à la propriété...).

La mixité de l'habitat doit être particulièrement recherchée dans les centres villages/bourgs et à proximité des secteurs desservis par les transports en commun.

Diversifier les parcs de logements

	Part logements collectifs 2013	Part collectif	Part individuel groupé	Part individuel pur
Communes rurales	1,7 %	-	50 % ?	50 % ?
Pôles structurants	14,2 %	15 % ?	55 % ?	25 % ?
Pôle urbain du Malesherbois	38,1 %	30 % ?	60 % ?	10 % ?
Pôle urbain – communes périurbaines	4,4 %	10 % ?	60 % ?	30 % ?
Pôle urbain Ville-centre	61,5 %	?	?	?
SCoT				

Collectif : une entrée commune à plusieurs logements

Individuel groupé : maisons de village, en bande, mitoyennes

Individuel pur : maison en cœur de parcelle

- Minima pour le collectif et l'individuel groupé

Définir des objectifs en logements aidés ?

	Part HLM 2013	Objectif en logements aidés
Communes rurales	1,5 %	Bonus ?
Pôles structurants	12,4%	15 % ?
Pôle urbain du Malesherbois	19,4 %	20 % ?
Pôle urbain – communes périurbaines	6,3 %	10 % ?
Pôle urbain Ville- centre	36,3 %	?
SCoT	11,9 %	

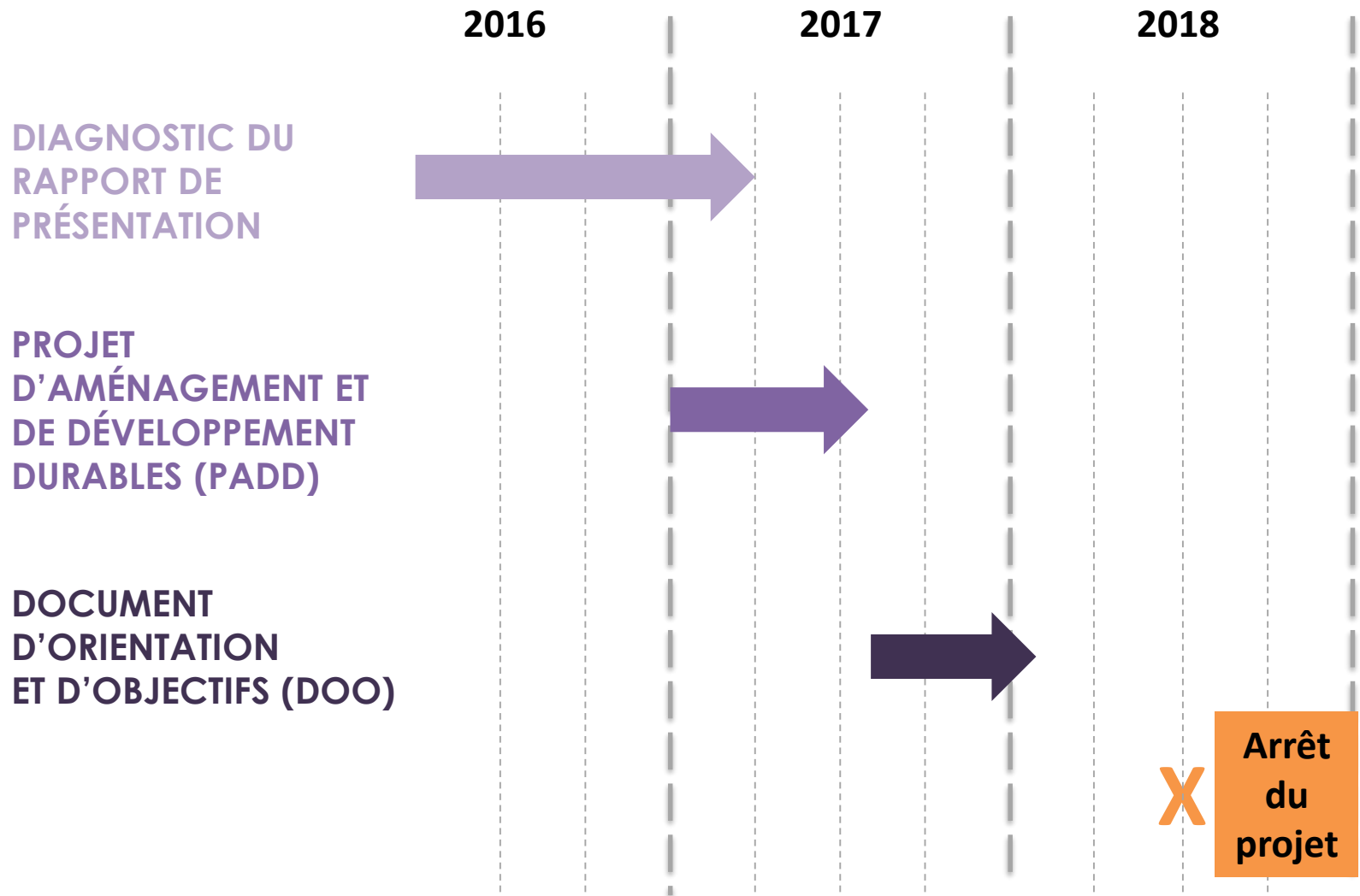
Limiter la consommation d'espace...

	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			

Programme des ateliers thématiques

- Armature territoriale et habitat,
- Commerce et économie,
- Déplacements,
- Environnement,
- Agriculture et consommation foncière.

> CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



OBJECTIF : SCoT approuvé fin 2018