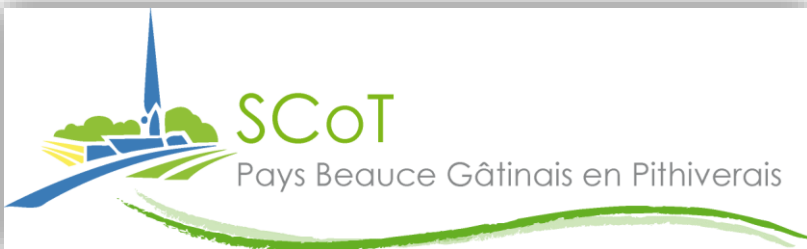




DOO

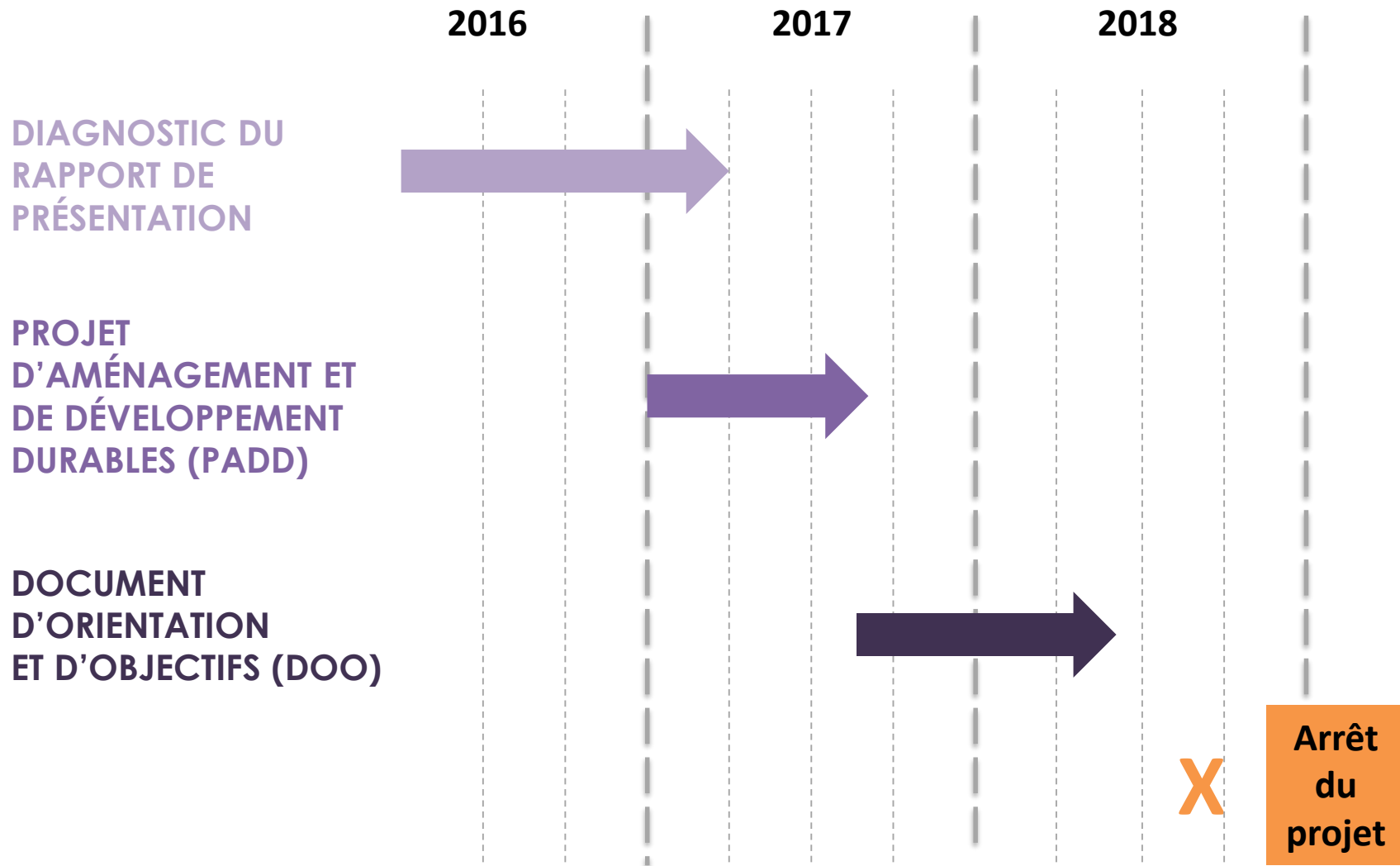
**SCoT Pays Beauce Gâtinais en
Pithiverais**

Ateliers d'urbanisme territoriaux



23-25 avril 2018

> CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



OBJECTIF : SCoT approuvé 1^{er} sem. 2019

Rappel de la commande :

- Une mise à jour du SCoT actuel,
- Un SCoT complété (Grenelle, consommation foncière...),
- Un document simple et opérationnel, concentré sur les sujets majeurs (économie, habitat, consommation foncière, environnement, mobilités...),
- Le choix de rédiger une prescription minimale plutôt que de nombreuses recommandations,
- Un SCoT qui fixe les grandes lignes à atteindre mais laisse la main aux PLU(i) sur un certain nombre de sujets.

Programme :

- « **Atelier territorial** » :
 - **Présentation du DOO,**
 - **Retours de la CC sur les objectifs DOO.**

- « **Atelier d'urbanisme** » :
 - **L'exemple du PLU de Boynes**
 - **Mise en œuvre des règles du SCoT (examen de compatibilité)**
 - **Ajustements à envisager**

Plan du DOO

**I – S'appuyer sur la trame
environnementale pour mettre en place un
projet durable**

**II – Habiter sur le territoire : pour une
politique d'accueil qualitative**

**III – Faciliter les déplacements et limiter la
dépendance à la voiture individuelle**

**IV – Mettre en œuvre une stratégie
économique ambitieuse**

Les Trames Verte et Bleue (p. 12)

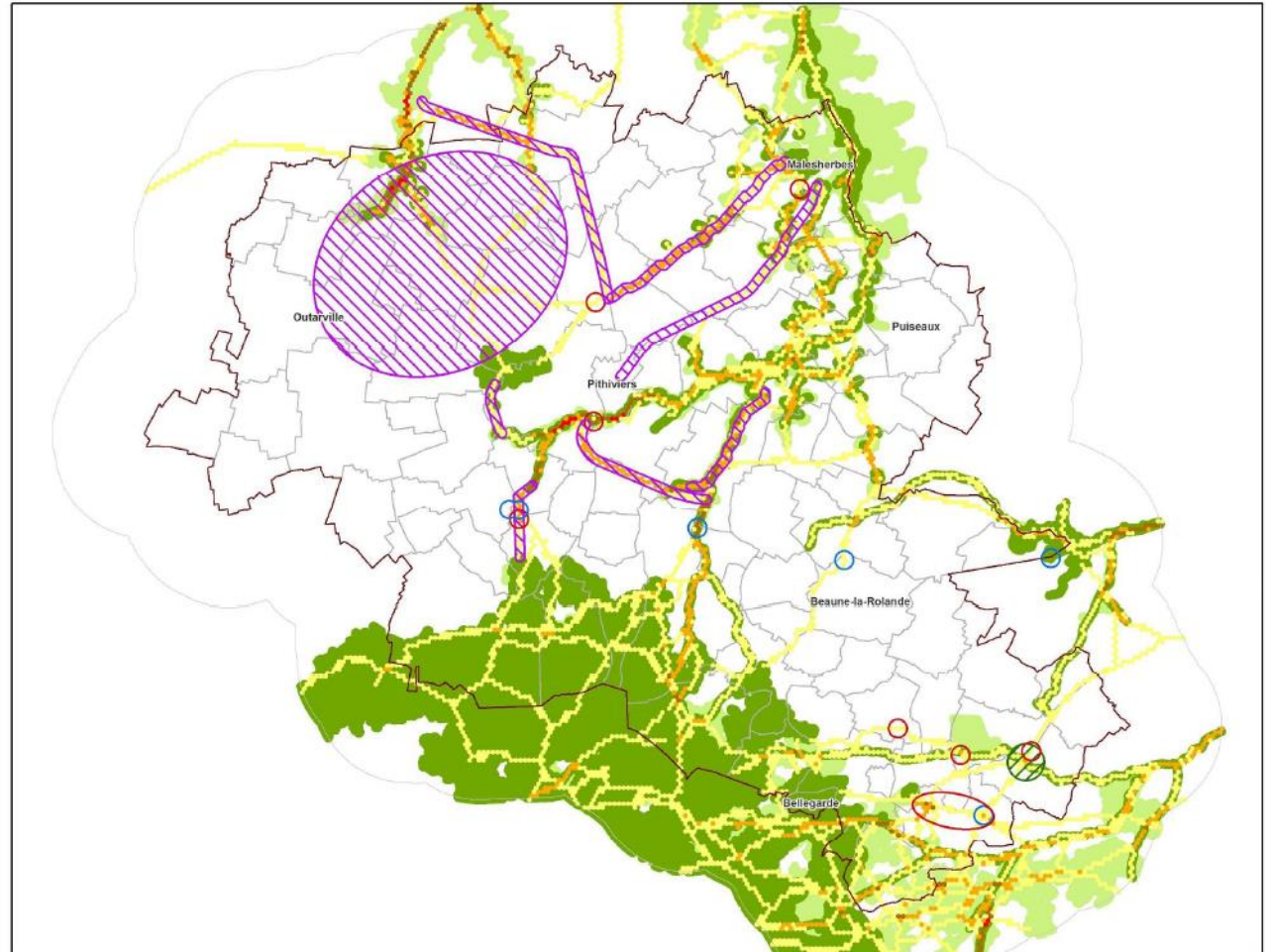
Rappel initial : Le PETR dispose d'une étude sur les TVB réalisée par BIOTOPE à l'échelle du Pays qui a servi de base de travail à la structuration des TVB du SCOT.

Secteurs à enjeux

- Aménagement du territoire en cohérence avec la TVB
- Corridors à restaurer
- Continuités à renforcer/valoriser
- Passages à faune
- Réservoirs de biodiversité à préserver en priorité
- Autres réservoirs de biodiversité

Mailles du territoire d'étude concernées par au moins un :

- Axe fonctionnel d'une sous-trame
- Axe fonctionnel de 2 sous-trames
- Axe fonctionnel de 3 sous-trames
- Axe fonctionnel de 4 sous-trames
- Limites communales
- Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais
- Aire d'étude



Les Trames Verte et Bleue (p. 12)

Deux objectifs confiés aux documents d'urbanisme locaux :

1. Décliner localement le travail réalisé. **Cf prescription 1**
2. Mettre des dispositions permettant de respecter les principes énoncés dans le SCoT (**Prescription 2**). Le SCoT distingue :
 - Des espaces majeurs, où l'urbanisation est limitée ;
 - Des espaces complémentaires, où l'urbanisation est permise sous conditions.

Les Trames Verte et Bleue (p. 12)

Etape 1 : Vérifier localement le tracé des corridors et des réservoirs identifiés à l'échelle du Pays

Extrait de la carte du DOO sur GIVRAINES

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- Cours d'eau prioritaire - Réservoir de biodiversité
- Autre cours d'eau
- Corridors écologiques :
 - Majeurs
 - Complémentaires
- ▨ Continuités écologiques à renforcer/à valoriser
- Zones urbanisées
- Points de sensibilité à resorber

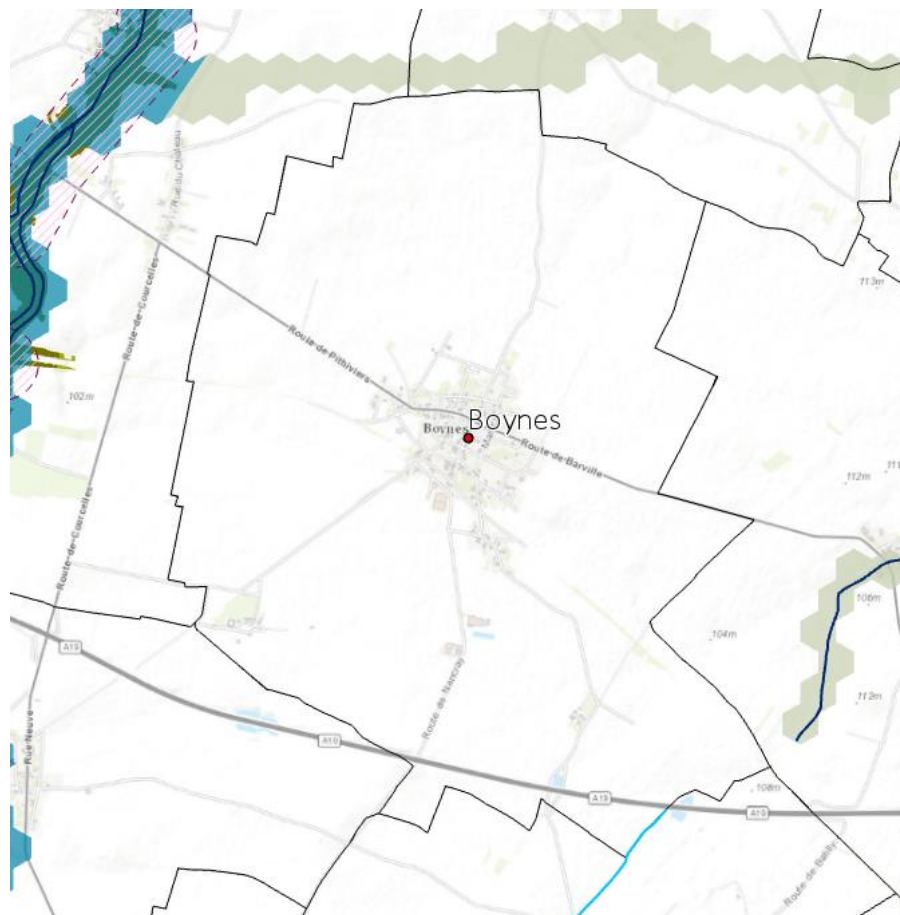


Les Trames Verte et Bleue (p. 12)

Etape 1 : Vérifier localement le tracé des corridors et des réservoirs identifiés à l'échelle du Pays

Extrait de la carte du PLU de BOYNES

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- Cours d'eau prioritaire - Réservoir de biodiversité
- Autre cours d'eau
- Corridors écologiques :
- Majeurs
- Complémentaires
- ▨ Continuités écologiques à renforcer/à valoriser
- Zones urbanisées
- Points de sensibilité à resorber

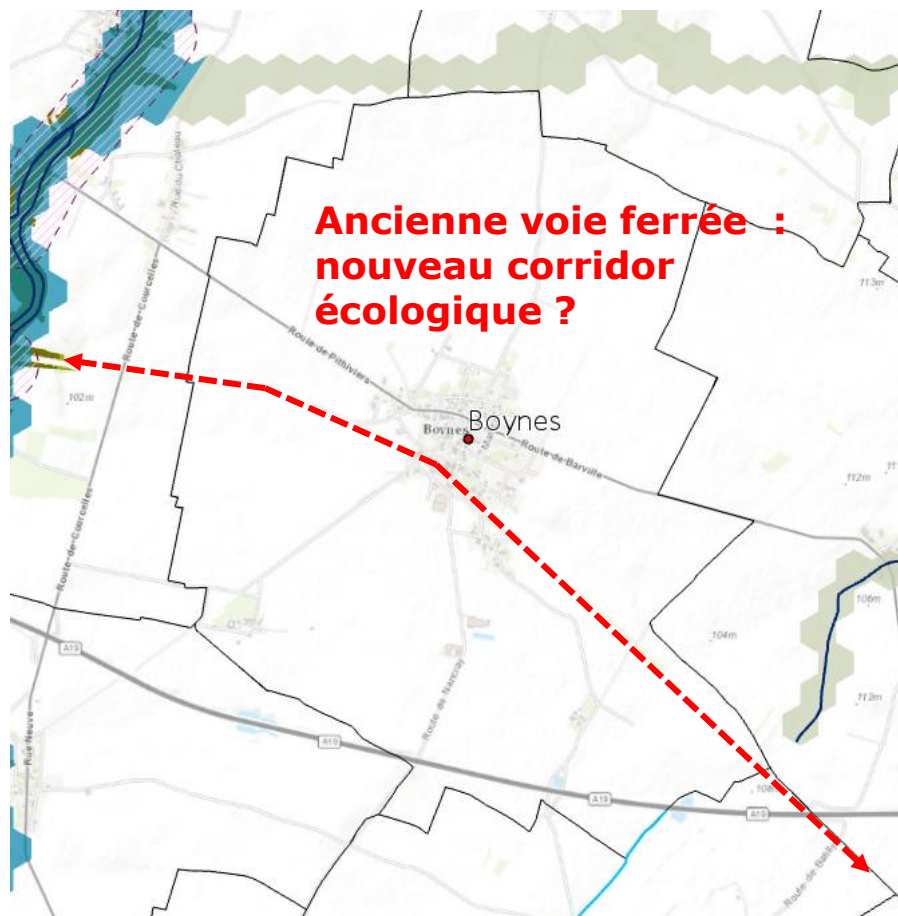


Les Trames Verte et Bleue (p. 12)

Etape 2 : Approfondir la connaissance des enjeux et du contexte local

Extrait de la carte du PLU De BOYNES

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- Cours d'eau prioritaire - Réservoir de biodiversité
- Autre cours d'eau
- Corridors écologiques :
 - Majeurs
 - Complémentaires
 - ▨ Continuités écologiques à renforcer/à valoriser
 - Zones urbanisées
 - Points de sensibilité à resorber



Les Trames Verte et Bleue (p. 12)

Etape 3 : Concrétisation de la TVB à l'échelle communale dans toutes les pièces du PLU(i) :

- Rapport de présentation
- PADD
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit et graphique

Pour ce faire, le SCOT n'impose pas d'outil mais laisse la liberté aux documents d'urbanisme de choisir le plus adapté.

Les zones humides (p. 12)

Conformément à la réglementation, le SCOT rappelle la nécessité de protection des zones humides lors de la définition des zones urbanisables.

Prescription 15:

En parallèle, les aménageurs publics et privés devront procéder à un inventaire des zones humides conforme à la réglementation en vigueur sur leur zone de projet (Méthodologie actuelle définie par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et précisé par la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides). Pour les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local, cela concerne notamment les zones d'urbanisation future (zone AU), le travail d'inventaire permettant une intégration en amont de la problématique zone humide. En cas de découverte d'une zone humide, l'application du principe Eviter-Réduire-Compenser sera à effectuer. En cas d'impossibilité de trouver une localisation hors zone humide, l'autorité compétente devra mettre en œuvre via son règlement ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisée des dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions de manière à minimiser l'impact sur la zone humide menacée.

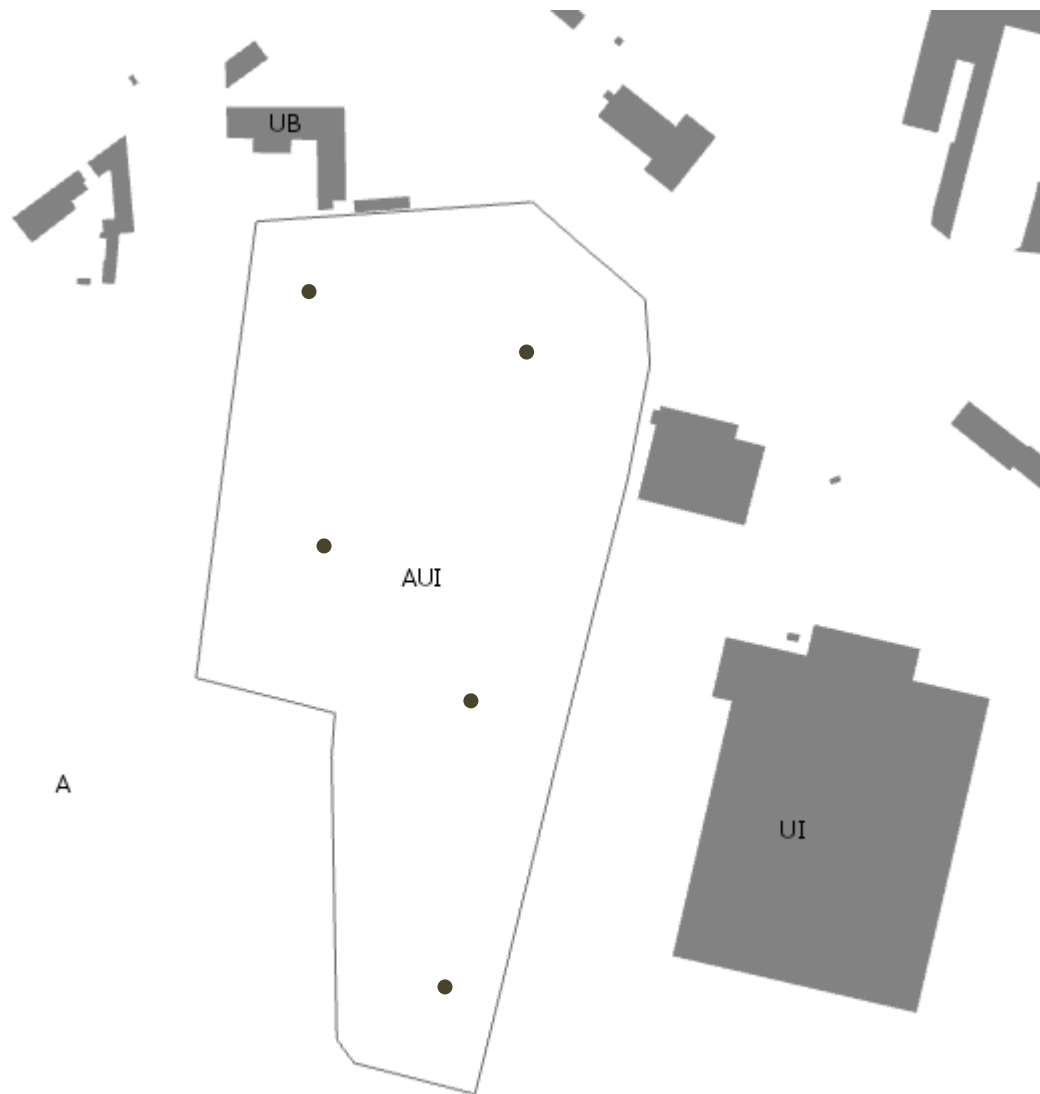
Les zones humides (p. 12)

Exemple zone AUI de BOYNES

Etape 1 :
identification sur le
terrain des zones
humides

Absence
de ZH :
zone AUI
validée

Présence
de ZH :
étape 2



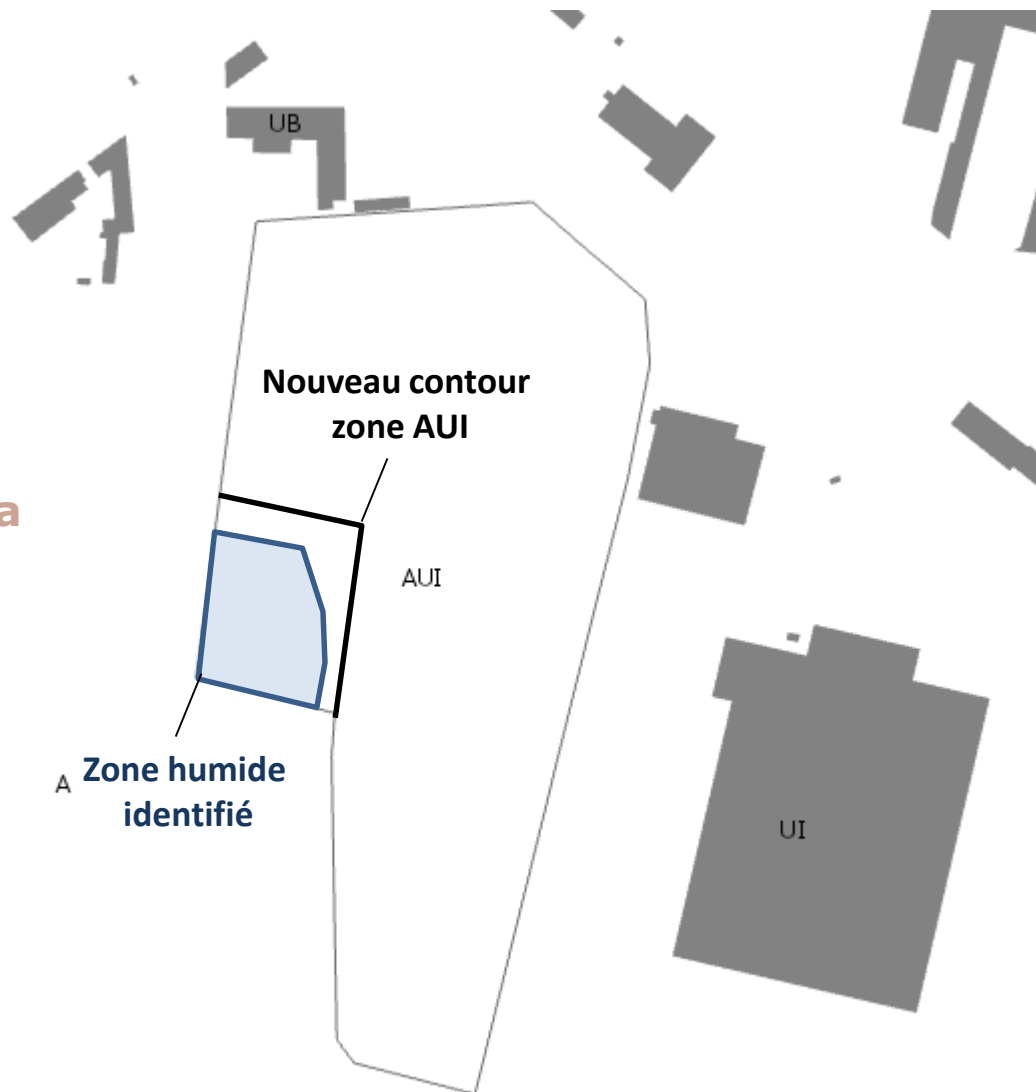
- Sondages pédologiques

Les zones humides (p. 12)

Exemple zone AUI de BOYNES

Etape 2 : Eviter la zone humide identifiée

- Redéfinir le contour de la zone AUI pour éviter la zone humide identifiée
- Si impossible : étape 3

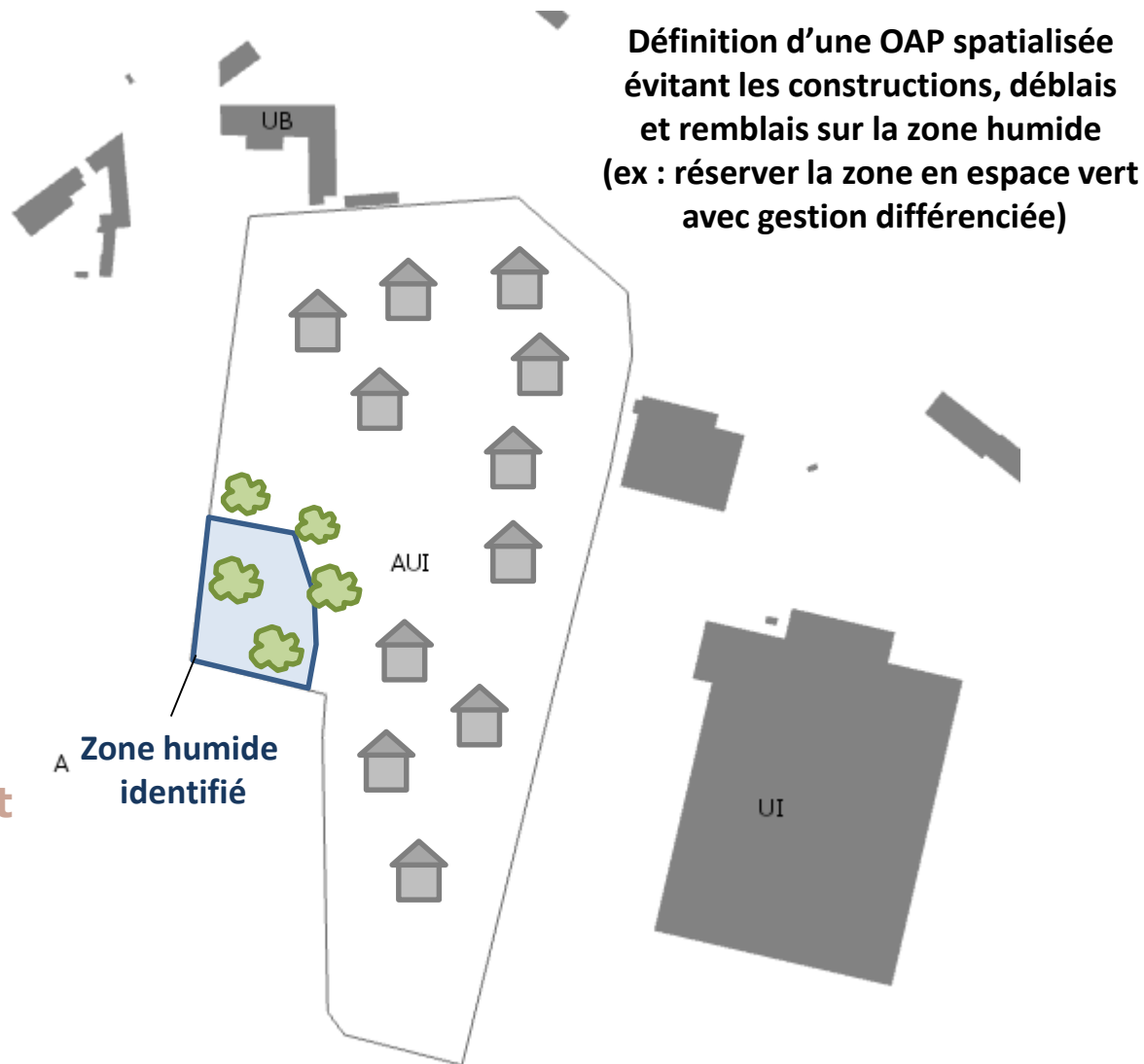


Les zones humides (p. 12)

Exemple zone AUI de BOYNES

Etape 3 : Réduire l'impact sur la zone humide identifiée

- Réduire l'emprise du projet sur la zone humide identifiée/adapter l'occupation des sols pour atteindre un impact résiduel faible
- Si l'impact reste significatif : étape 4

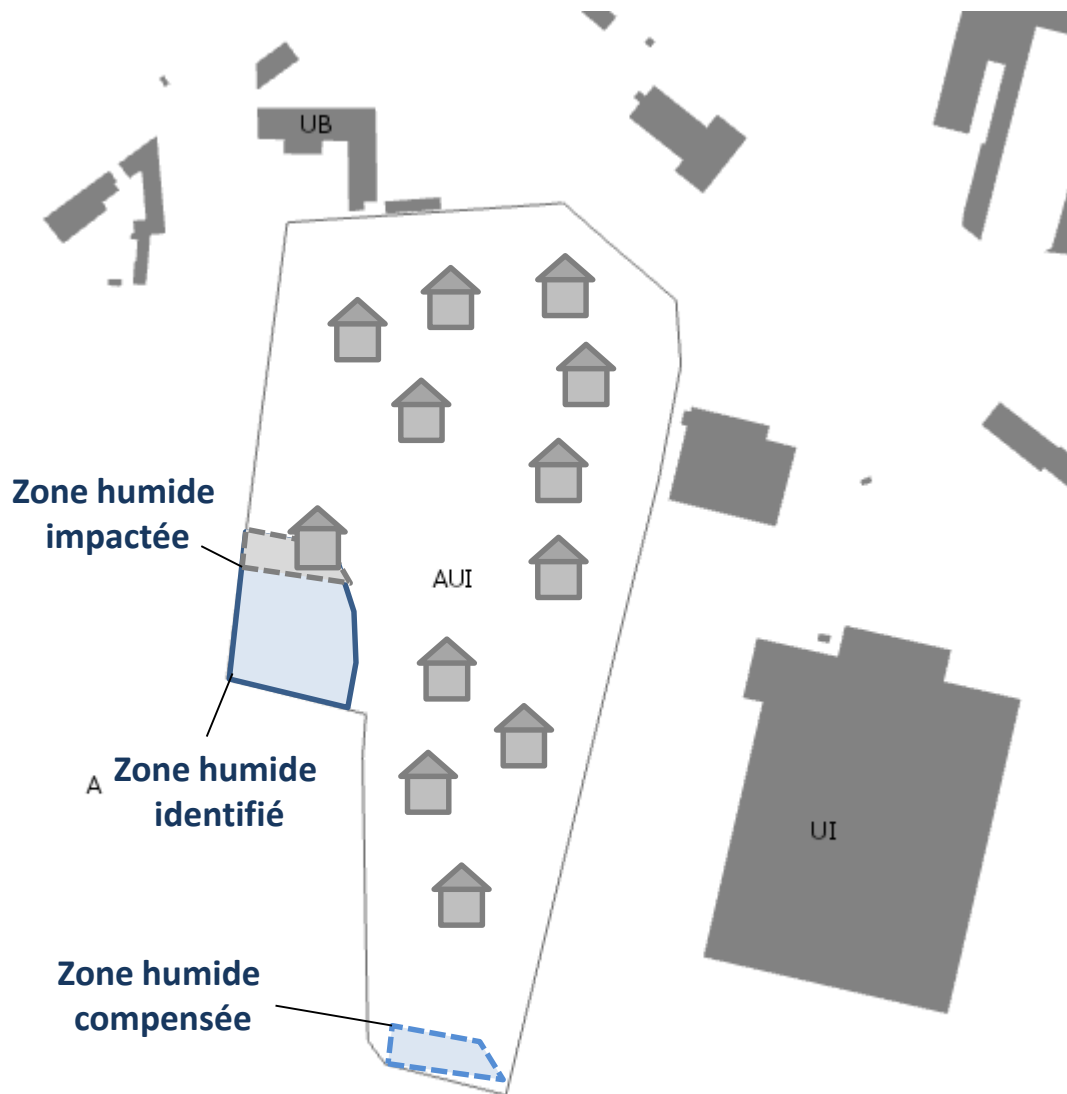


Les zones humides (p. 12)

Exemple zone AUI de BOYNES

Etape 4 : Compenser l'impact sur la zone humide identifiée

- Recréer/restaurer une zone humide en privilégiant une proximité et fonctionnalité équivalente



Plan du DOO


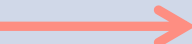

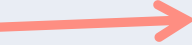






**I – S'appuyer sur la trame
environnementale pour mettre en place un
projet durable**

**II – Habiter sur le territoire : pour une
politique d'accueil qualitative**

**III – Faciliter les déplacements et limiter la
dépendance à la voiture individuelle**

**IV – Mettre en œuvre une stratégie
économique ambitieuse**

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

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

Sert à calculer



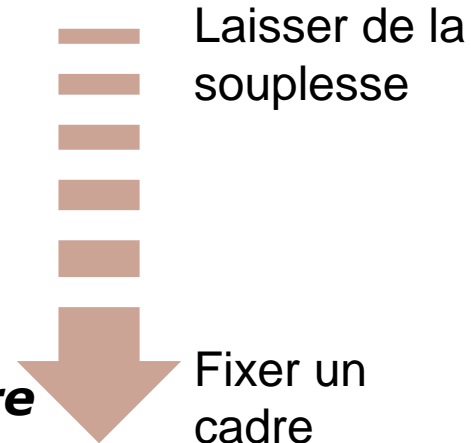
- Un **objectif démographique indicatif** aux communes

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 ».

Consommation foncière

Deux outils pour encadrer la consommation foncière :

La « tache urbaine » :

Prescription 43

L'extension de tâche urbaine autorisée par les PLU ne devra pas dépasser les enveloppes définies dans le tableau ci-après, après les déductions demandées ci-après (dents creuses, divisions parcellaires, changement de destination).

Ces enveloppes peuvent être mutualisées entre communes de même catégorie (dans le cadre d'un PLUi par exemple), dans la mesure où elles ne déséquilibrent pas l'armature territoriale.

Les « densités nettes » :

Prescription 47

Sur les extensions urbaines, les densités nettes pour le logement individuel ne devront pas être inférieures aux densités suivantes :

- 15 logements / ha dans les communes rurales,
- 20 logements / ha dans les pôles structurants et les communes périurbaines,
- 25 logements / ha dans les pôles urbains.

Les « densités nettes » :

Prescription 47

Sur les extensions urbaines, les densités nettes pour le logement individuel ne devront pas être inférieures aux densités suivantes :

- 15 logements / ha dans les communes rurales,
- 20 logements / ha dans les pôles structurants et les communes périurbaines,
- 25 logements / ha dans les pôles urbains.

→ Ne concerne que l'habitat

→ Rien de précisé pour les dents creuses : à clarifier

Exemple sur le PLU de Boynes

Contexte :

Commune qui s'est urbanisée récemment de manière dispersée, le long des axes routiers. Cela a créé de nombreuses possibilités en fond de jardin.



Objectif du PLU :

- Très en phase avec le SCoT, l'urbanisation est resserrée autour du bourg
- Densités de 15 log / ha, qu'il envisage pour tous les secteurs y compris dans les dents creuses (SCoT actuel)

Par rapport au DOO du SCoT en projet :

Le PLU ne précise pas de densité sur les (nombreuses) dents creuses repérées :

- risque de sous-densité, et surtout de ne pas atteindre l'objectif productif / démographique
- problème pour atteindre une densité minimale sur une parcelle isolée (exemple : 800m²)

Proposition de modification du SCoT : étendre la règle de densité aux grandes dents creuses seulement (3000m² ?)

- quelques cas sur Boynes
- nécessité de faire une OAP par secteur

La tache urbaine

Prescription 43

L'extension de tâche urbaine autorisée par les PLU ne devra pas dépasser les enveloppes définies dans le tableau ci-après, après les déductions demandées ci-après (dents creuses, divisions parcellaires, changement de destination).

Ces enveloppes peuvent être mutualisées entre communes de même catégorie (dans le cadre d'un PLUi par exemple), dans la mesure où elles ne déséquilibrent pas l'armature territoriale.

Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2039	Besoins Log. /20 ans	Surface Urb. (2006-2016) (ha/an)	Surface Urb. / Log. (2006-2016)	Obj. De réduc. / Log. (%)	Surface Urb. / Log SCoT	Enveloppe foncière (ha/an)
Pôles structurants	Bazoches-les-Gallerandes	1486	10,5%	2,53	174					0,53
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,75
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,43
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,47
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,70
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,49
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,23
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,57
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	612	5,17
Communes péri-urbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,68
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,61
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,52
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,29
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	1016	4,10
Pôles	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,01
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	233	1,01
Ville-centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					0,92
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	186	0,92
TOTAL SCoT Pays Beauce Gatinais en Pit		61602		100	5994	26,15		27,5	679	20,36

- Objectif du SCoT (PADD) par catégories de communes
- La part communale est obtenue en fonction du poids de la commune dans la catégorie (INSEE 2013)



Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2039	Besoins Log. /20 ans	Surface Urb. (2006-2016) (ha/an)	Surface Urb. / Log. (2006-2016)	Obj. De réduc. / Log. (%)	Surface Urb. / Log SCoT	Enveloppe foncière (ha/an)
Pôles structurants	Bazoches-les-Gallerandes	1486	10,5%	2,53	174					0,53
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,75
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,43
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,47
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,70
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,49
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,23
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,57
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	612	5,17
Communes péri-urbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,68
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,61
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,52
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,29
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	1016	4,10
Pôles	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,01
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	233	1,01
Ville-centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					0,92
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	186	0,92
TOTAL SCoT Pays Beauce Gatinais en Pit		61602		100	5994	26,15		27,5	679	20,36

- **Les besoins en logements sont calculés par catégories de communes**

- En fonction des objectifs de maîtrise de la vacance
- Du scénario de réinvestissement des résidences secondaires
- Du scénario de desserrement des ménages

- Ils sont indicatifs (étape de calcul pour les enveloppes foncières)



- La part communale est obtenue en fonction du poids de la commune dans la catégorie (INSEE 2013)

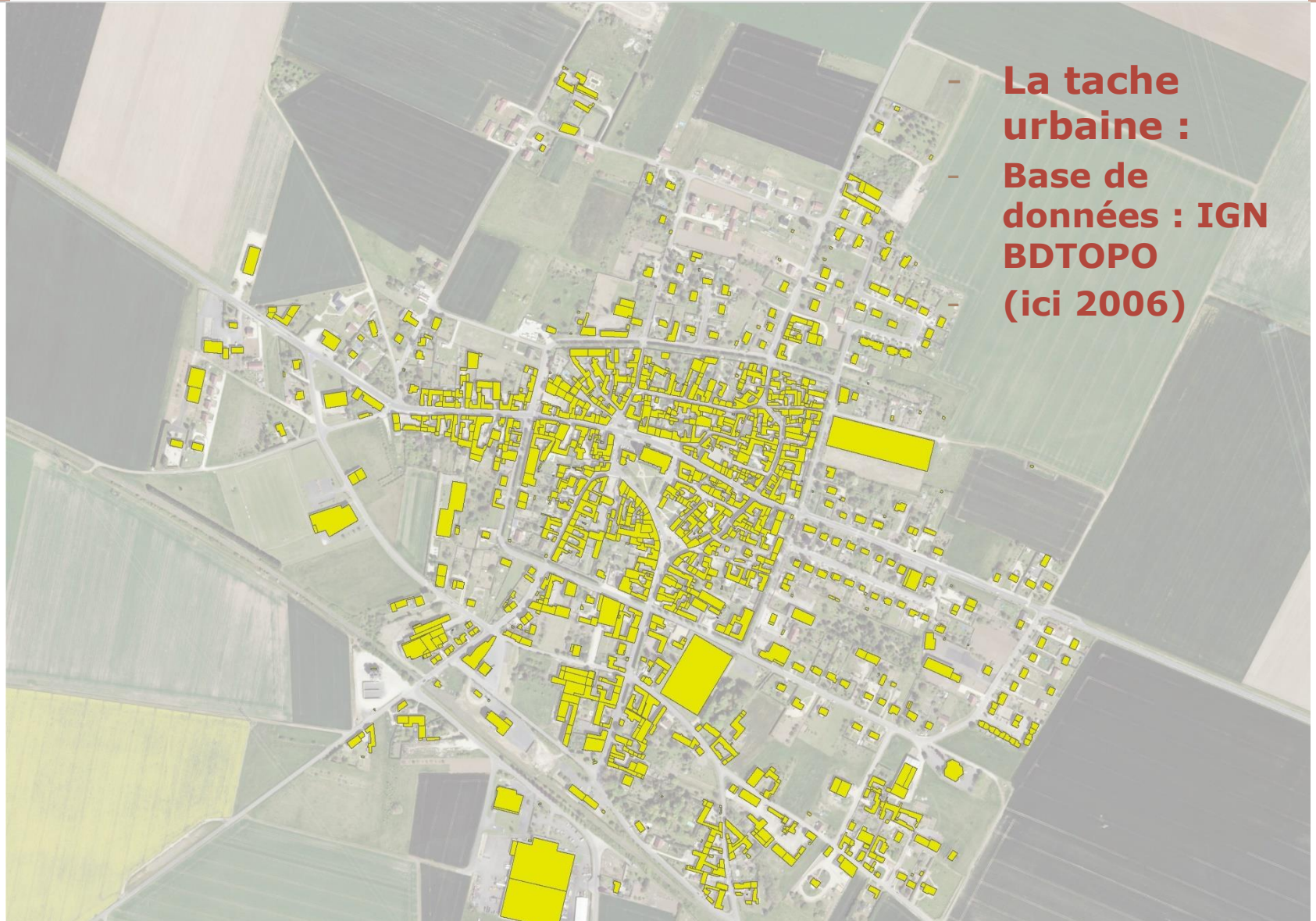
Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2039	Besoins Log. /20 ans	Surface Urb. (2006-2016) (ha/an)	Surface Urb. / Log. (2006-2016)	Obj. De réduc. / Log. (%)	Surface Urb. / Log SCoT	Enveloppe foncière (ha/an)
Pôles structurants	Bazoches-les-Gallerandes	1486	10,5%	2,53	174					0,53
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,75
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,43
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,47
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,70
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,49
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,23
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,57
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	612	5,17
Communes péri-urbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,68
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,61
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,52
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,29
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	1016	4,10
Pôles	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,01
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	233	1,01
Ville-centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					0,92
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	186	0,92
TOTAL SCoT Pays Beauce Gatinais en Pit		61602		100	5994	26,15		27,5	679	20,36

- Rappel du constat sur les 10 dernières années, par catégorie



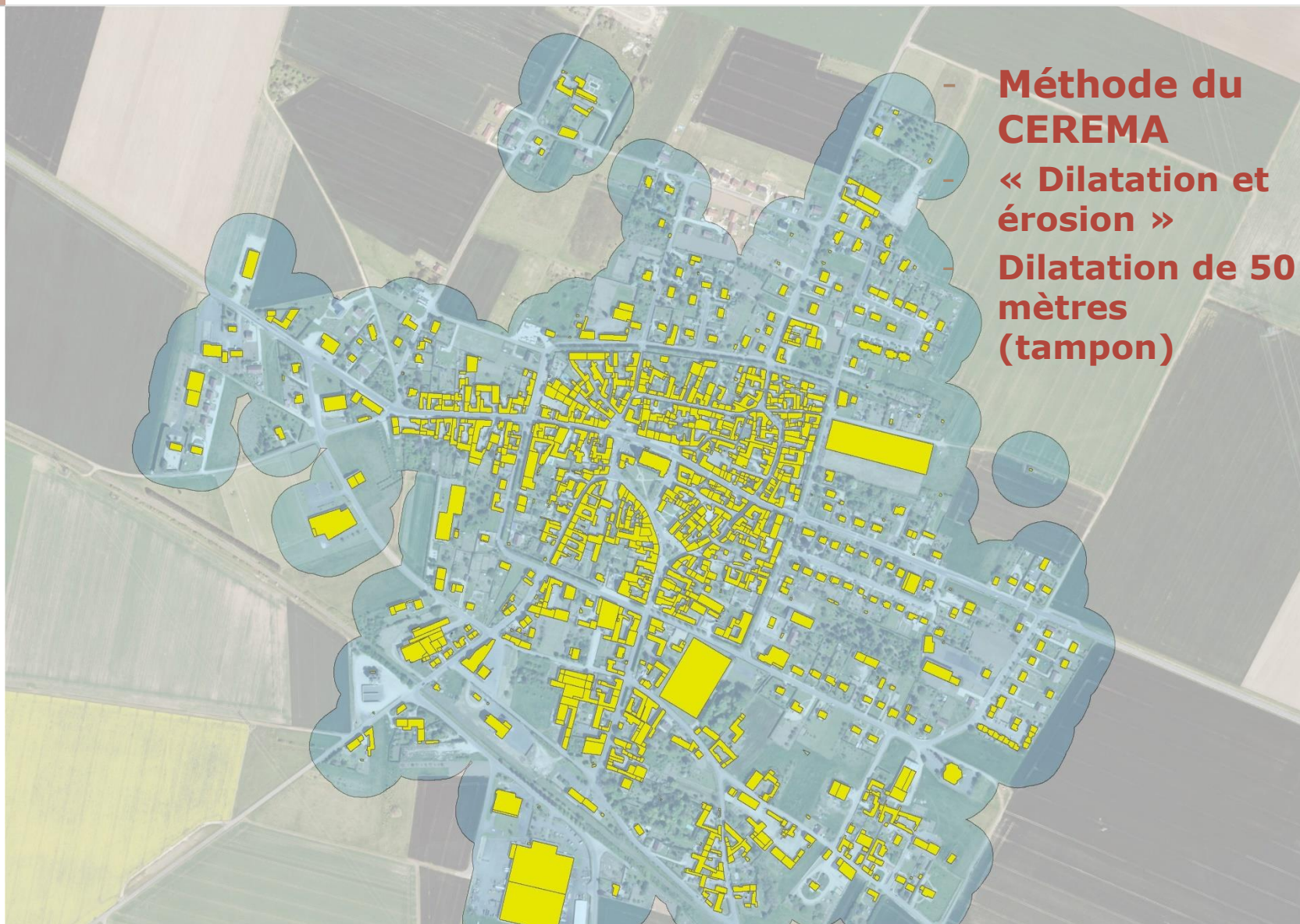
Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2039	Besoins Log. /20 ans	Surface Urb. (2006-2016) (ha/an)	Surface Urb. / Log. (2006-2016)	Obj. De réduc. / Log. (%)	Surface Urb. / Log SCoT	Enveloppe foncière (ha/an)
Pôles structurants	Bazoches-les-Gallerandes	1486	10,5%	2,53	174					0,53
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,75
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,43
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,47
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,70
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,49
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,23
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,57
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	612	5,17
Communes péri-urbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,68
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,61
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,52
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,29
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	1016	4,10
Pôles	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,01
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	233	1,01
Ville-centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					0,92
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	186	0,92
TOTAL SCoT Pays Beauce Gatinais en Pit		61602		100	5994	26,15		27,5	679	20,36

Exemple de la commune de Boynes

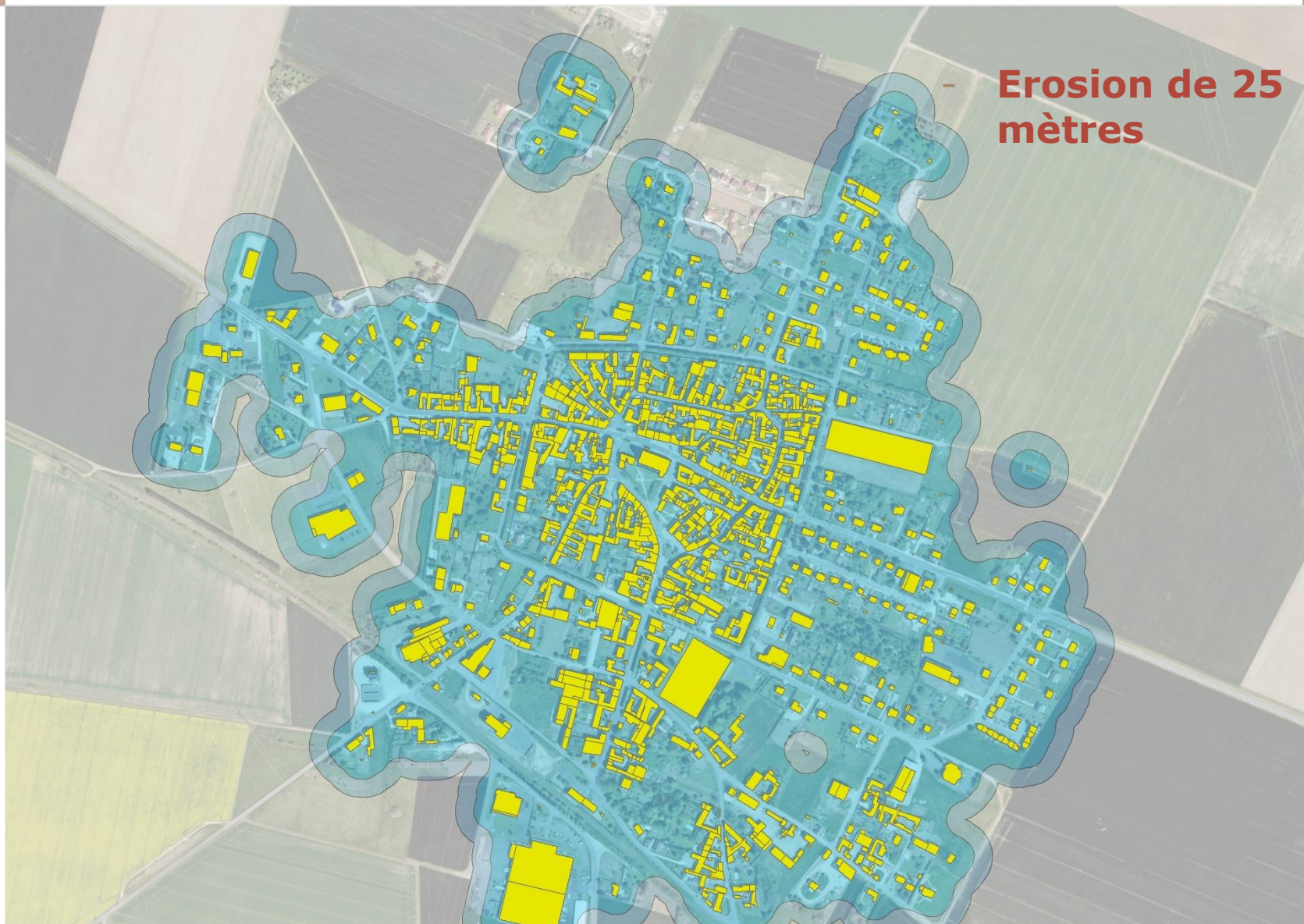


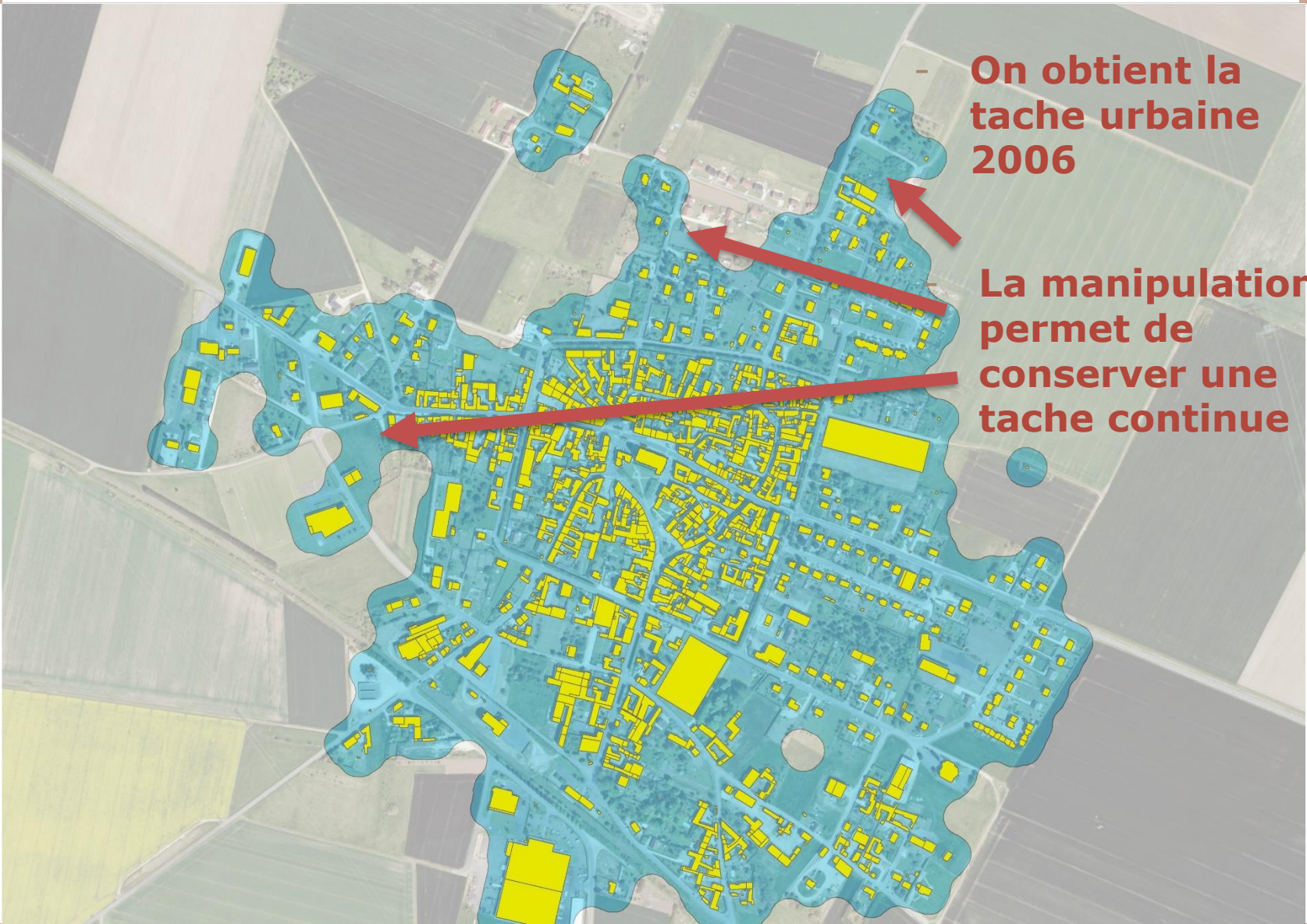
- **La tache urbaine :**
- **Base de données : IGN BDTOPO (ici 2006)**

- **Méthode du CEREMA**
- **« Dilatation et érosion »**
- **Dilatation de 50 mètres (tampon)**



- **Erosion de 25 mètres**

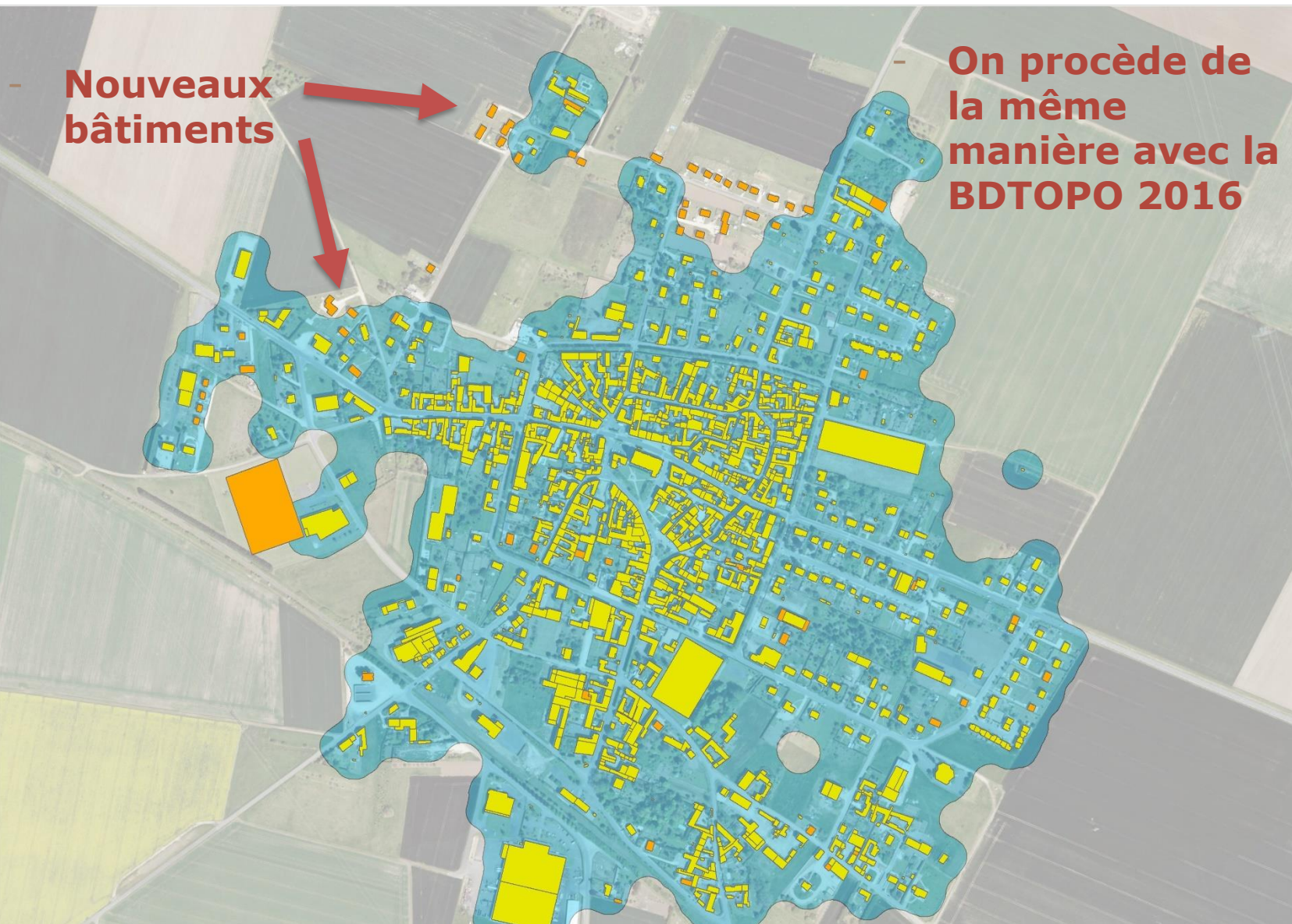




- On obtient la
tache urbaine
2006

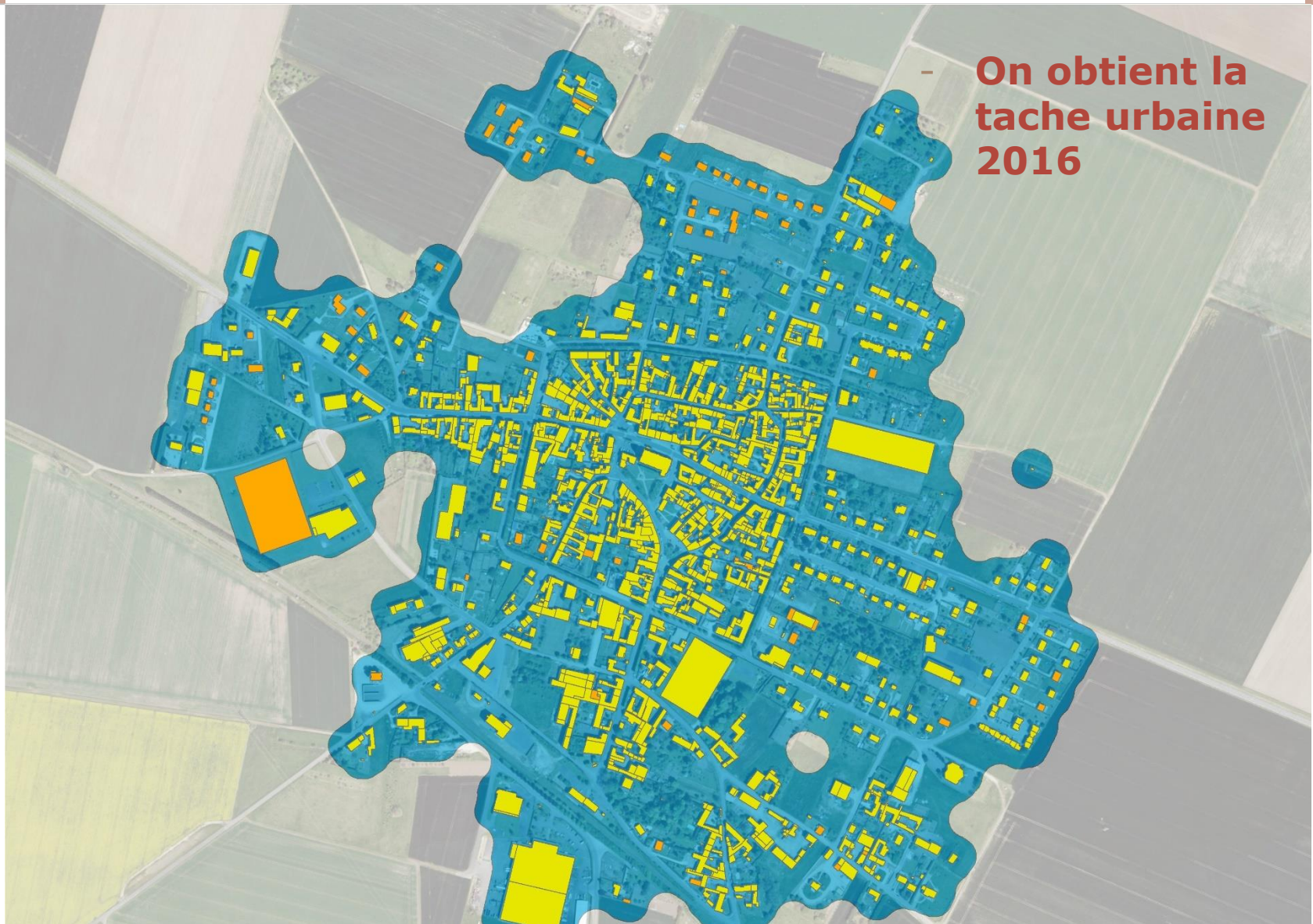
La manipulation
permet de
conserver une
tache continue

- **Nouveaux
bâtiments**



- **On procède de
la même
manière avec la
BDTOPO 2016**

- **On obtient la
tache urbaine
2016**

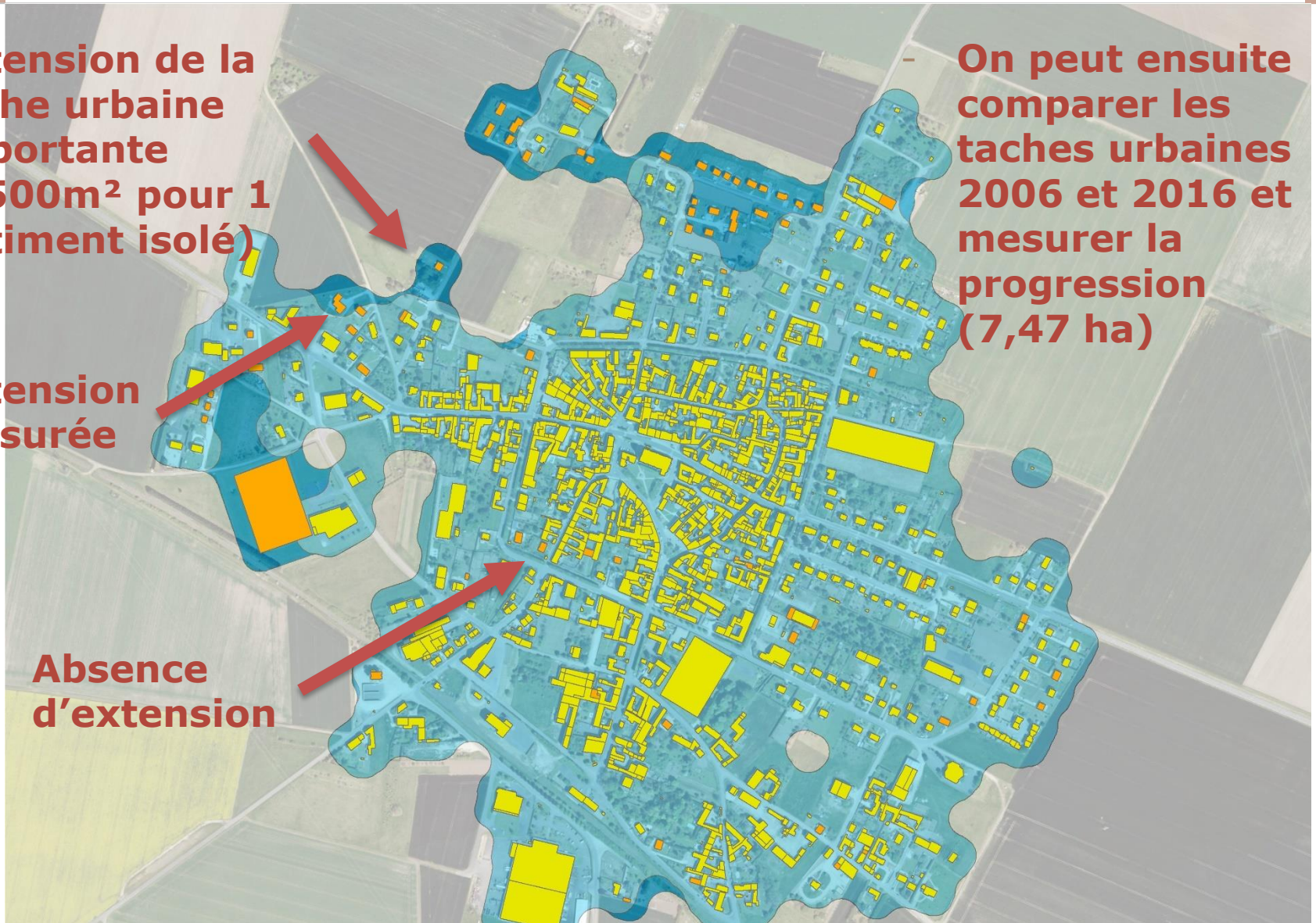


**Extension de la
tache urbaine
importante
(2500m² pour 1
bâtiment isolé)**

**Extension
mesurée**

**- Absence
d'extension**

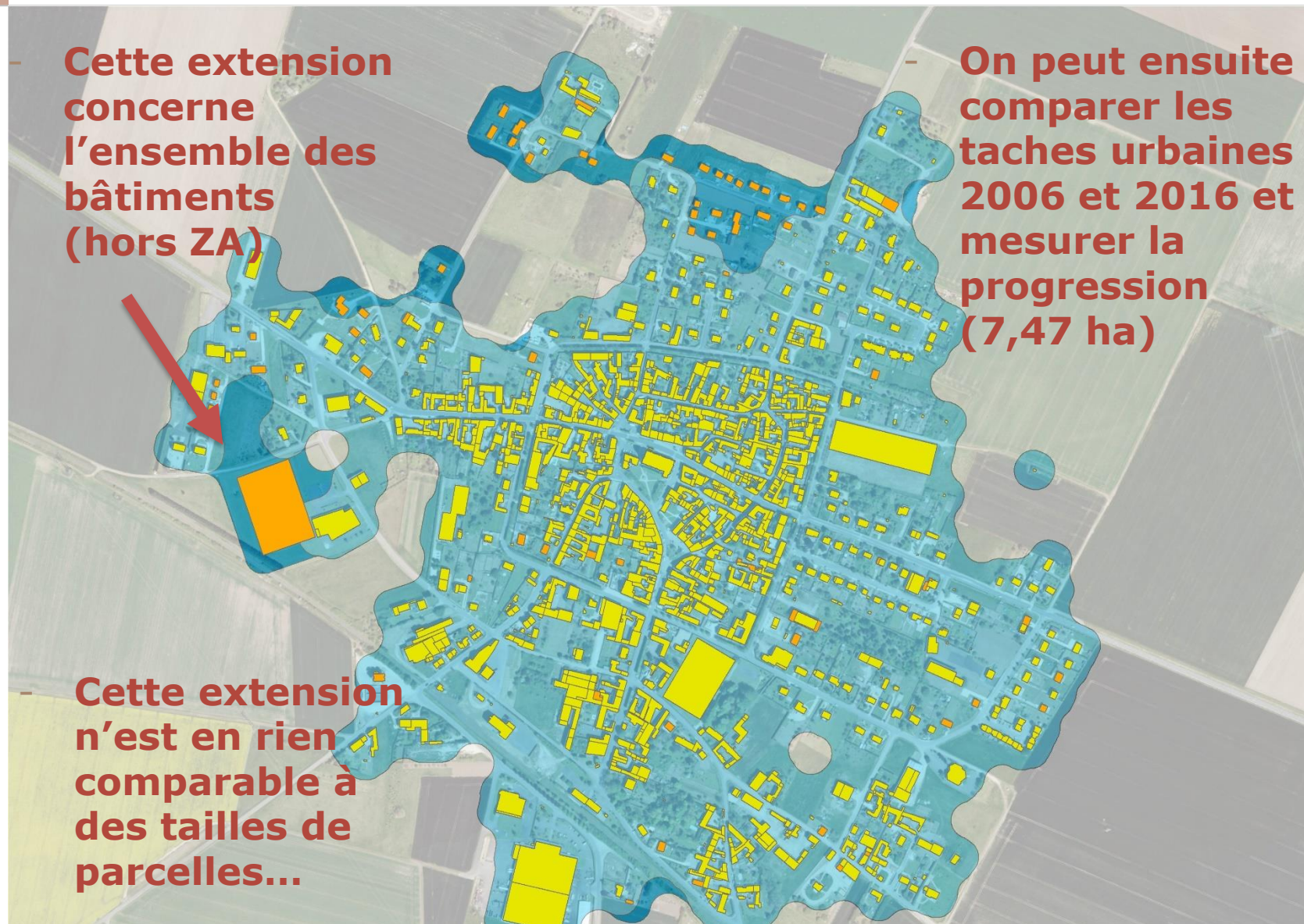
**- On peut ensuite
comparer les
taches urbaines
2006 et 2016 et
mesurer la
progression
(7,47 ha)**



**Cette extension
concerne
l'ensemble des
bâtiments
(hors ZA)**

**On peut ensuite
comparer les
taches urbaines
2006 et 2016 et
mesurer la
progression
(7,47 ha)**

**Cette extension
n'est en rien
comparable à
des tailles de
parcelles...**



- Objectif de réduction du SCoT, par catégorie



Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2039	Besoins Log. /20 ans	Surface Urb. (2006-2016) (ha/an)	Surface Urb. / Log. (2006-2016)	Obj. De réduc. / Log. (%)	Surface Urb. / Log SCoT	Enveloppe foncière (ha/an)
Pôles structurants	Bazoches-les-Gallerandes	1486	10,5%	2,53	174					0,53
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,75
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,43
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,47
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,70
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,49
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,23
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,57
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	612	5,17
Communes péri-urbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,68
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,61
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,52
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,29
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	1016	4,10
Pôles	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,01
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	233	1,01
Ville-centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					0,92
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	186	0,92
TOTAL SCoT Pays Beauce Gatinais en Pit		61602		100	5994	26,15		27,5	679	20,36

- Enveloppe foncière prescriptive du SCoT

- Affichée à la commune,
- Calcul au prorata des besoins en logements de la commune dans sa catégorie,
- Possibilité de mutualiser entre communes de même catégorie (ex : PLUi).



Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2039	Besoins Log. /20 ans	Surface Urb. (2006-2016) (ha/an)	Surface Urb. / Log. (2006-2016)	Obj. De réduc. / Log. (%)	Surface Urb. / Log SCoT	Enveloppe foncière (ha/an)
Pôles structurants	Bazoches-les-Gallerandes	1486	10,5%	2,53	174					0,53
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,75
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,43
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,47
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,70
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,49
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,23
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,57
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	612	5,17
Communes péri-urbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,68
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,61
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,52
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,29
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	1016	4,10
Pôles	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,01
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	233	1,01
Ville-centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					0,92
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	186	0,92
TOTAL SCoT Pays Beauce Gatinais en Pit		61602		100	5994	26,15		27,5	679	20,36

Consommation foncière

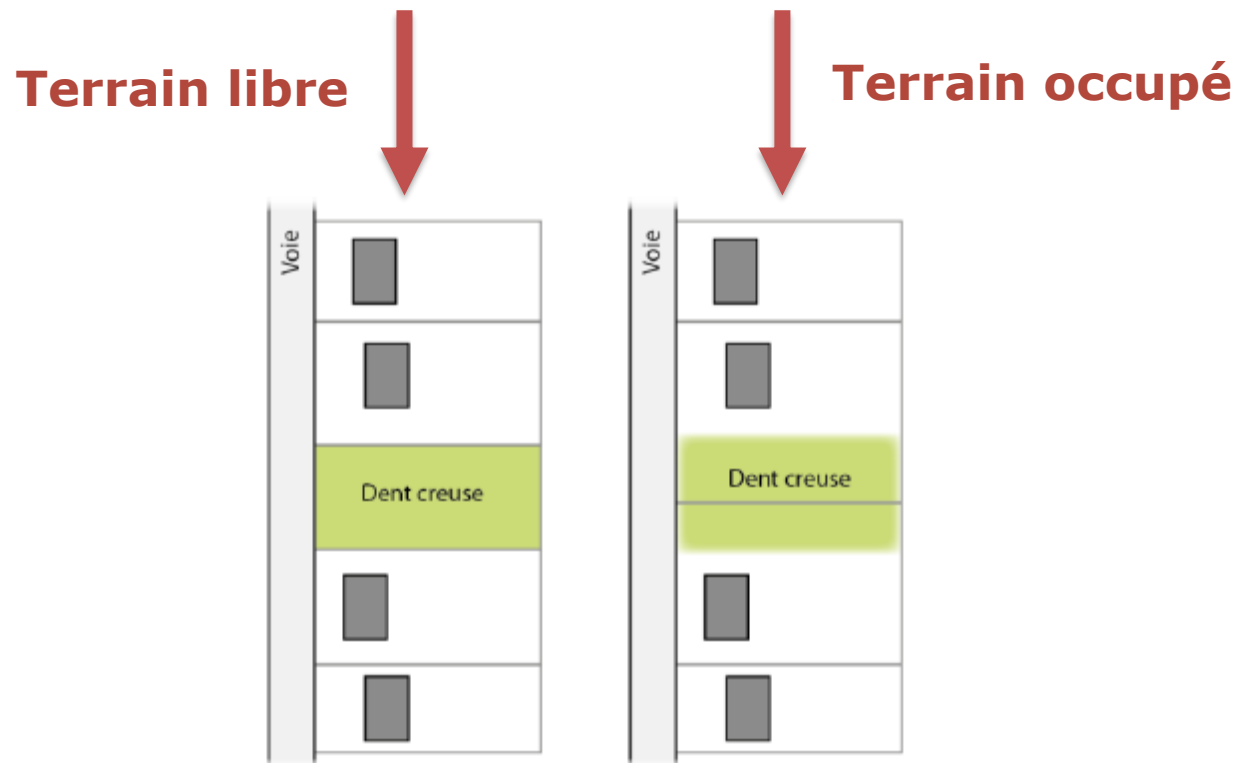
Prescription 43

L'extension de tâche urbaine autorisée par les PLU ne devra pas dépasser les enveloppes définies dans le tableau ci-après, après les déductions demandées ci-après (dents creuses, divisions parcellaires, changement de destination).

Ces enveloppes peuvent être mutualisées entre communes de même catégorie (dans le cadre d'un PLUi par exemple), dans la mesure où elles ne déséquilibrent pas l'armature territoriale.

- **Le SCoT fixe une enveloppe décennale de 4,7 ha (moins potentiel en dents creuses retenu) pour Boynes**
- **→ Etape 1 : estimer le potentiel en dent creuses, en densification et en changement de destination**

- Par rapport au PLU de Boynes, le SCoT distingue « dent creuse » et « densification pavillonnaire »



Définition de la dent creuse

Prescription 44

Les documents d'urbanisme locaux doivent estimer le potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein des dents creuses situées dans la tâche urbaine et déduire ce potentiel foncier de l'enveloppe d'extension urbaine autorisée par le SCoT.

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 200m² dans les pôles urbains, à 300 m² dans les pôles structurants et espaces périurbains, 400m² pour les espaces ruraux.

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

Définition de la densification

Prescription 46

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

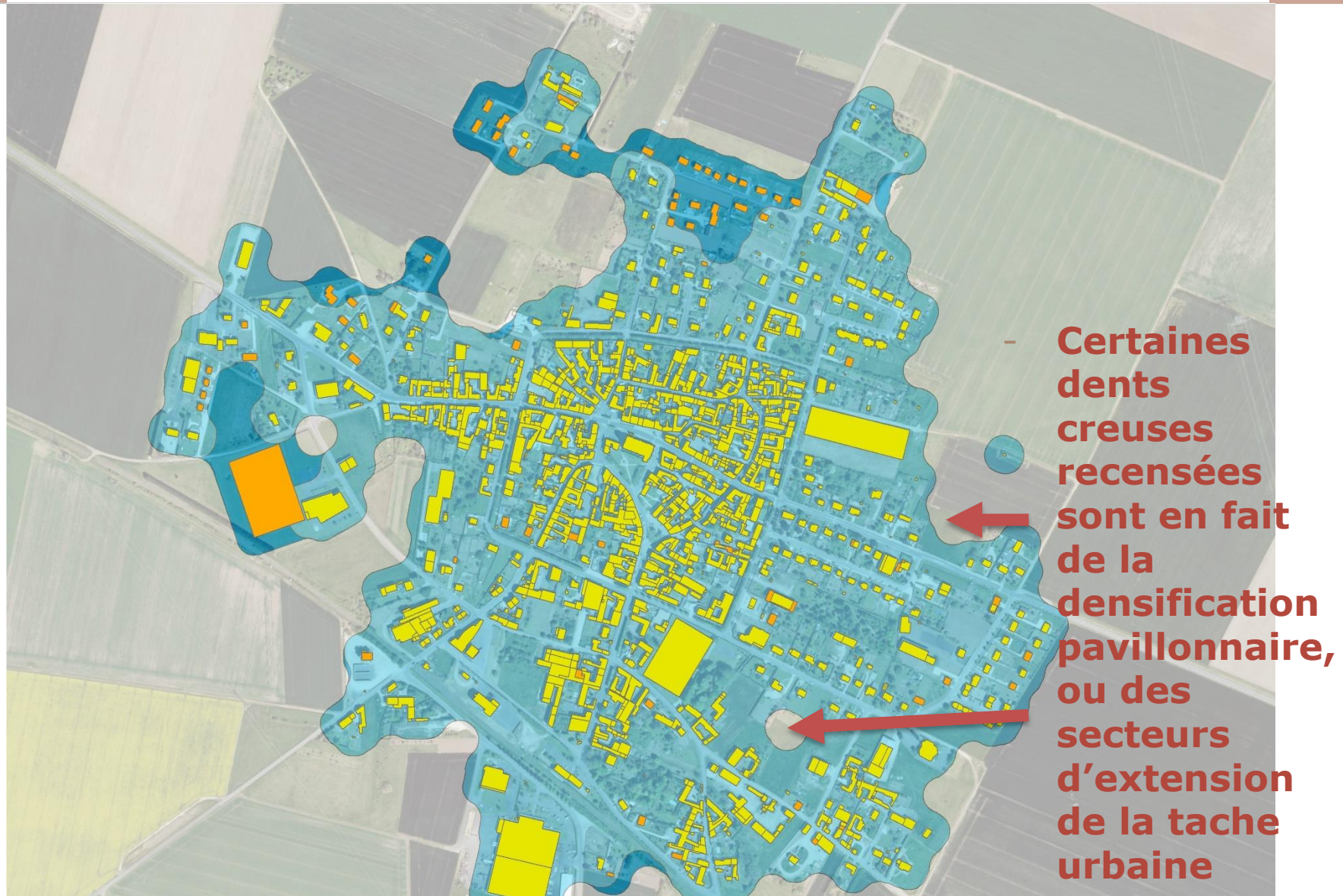
Ce potentiel devra être pris en compte dans la production de logements en extension (déduit des besoins en logements), tout comme le potentiel issu des changements de destination (cf. volet agricole).

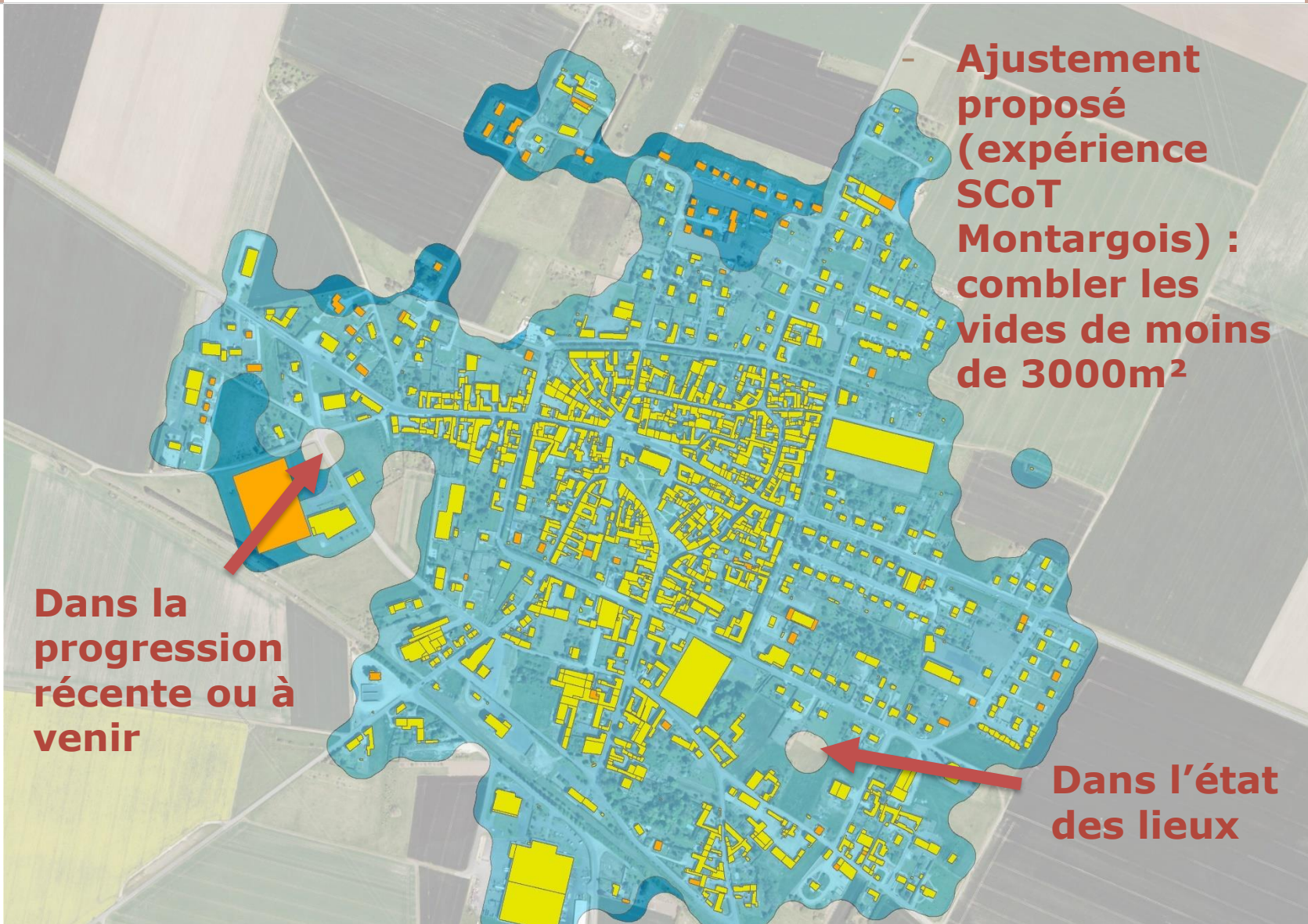
→ Ajout proposé : **préciser le taux de rétention foncière** maximal à prendre en compte pour la densification pavillonnaire (75% ?)

→ Recensement des dents creuses dans le PLU de Boynes :



→ Ajustements nécessaires avec la définition du SCoT





- Ajustement proposé (expérience SCoT Montargois) : combler les vides de moins de 3000m²

- Dans la progression récente ou à venir

Dans l'état des lieux

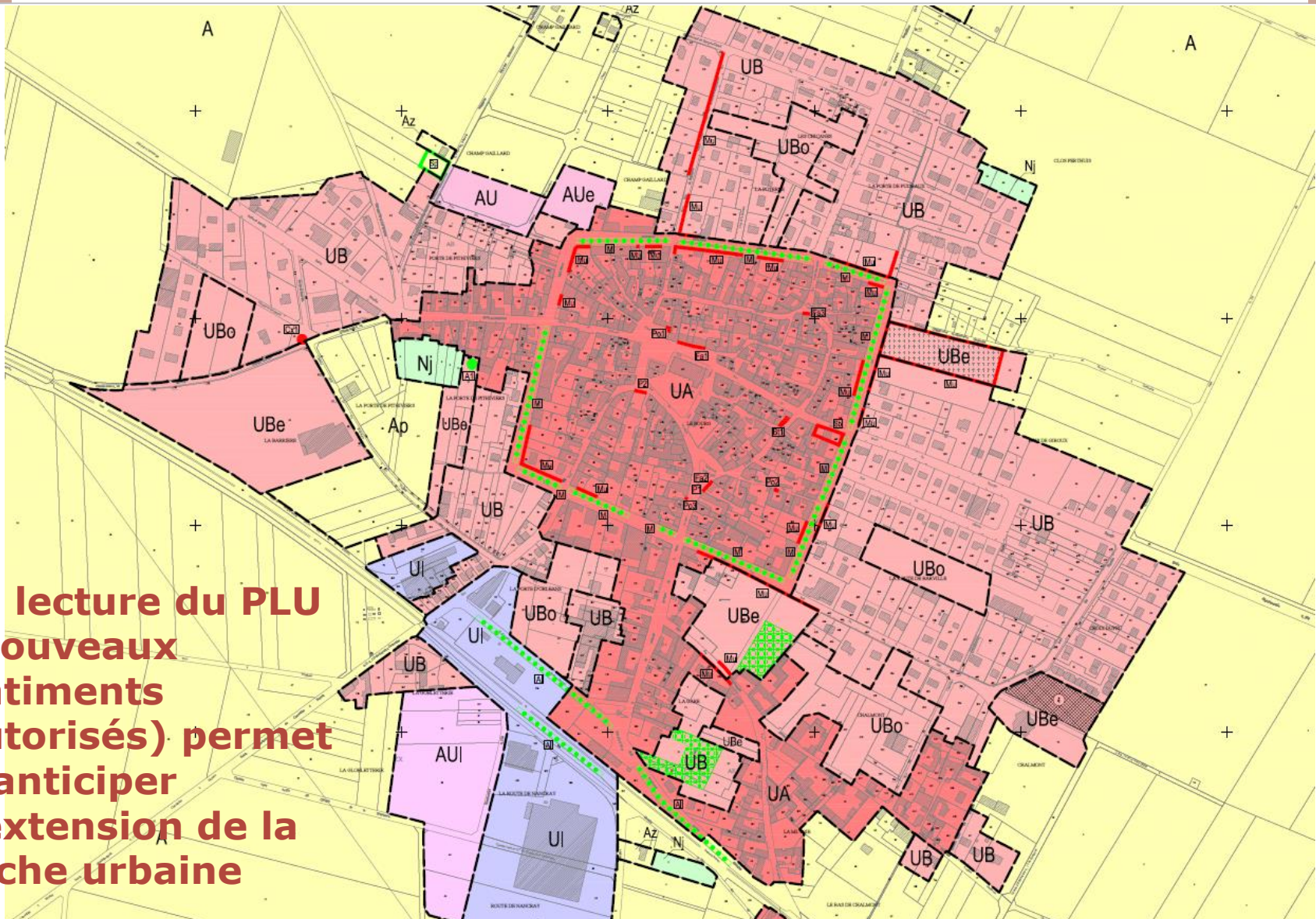
Dénombrement des dents creuses

Pour l'exemple, on retient un potentiel d'environ 10 ha sur Boynes, soit **7ha à déduire** en extension urbaine... (!)

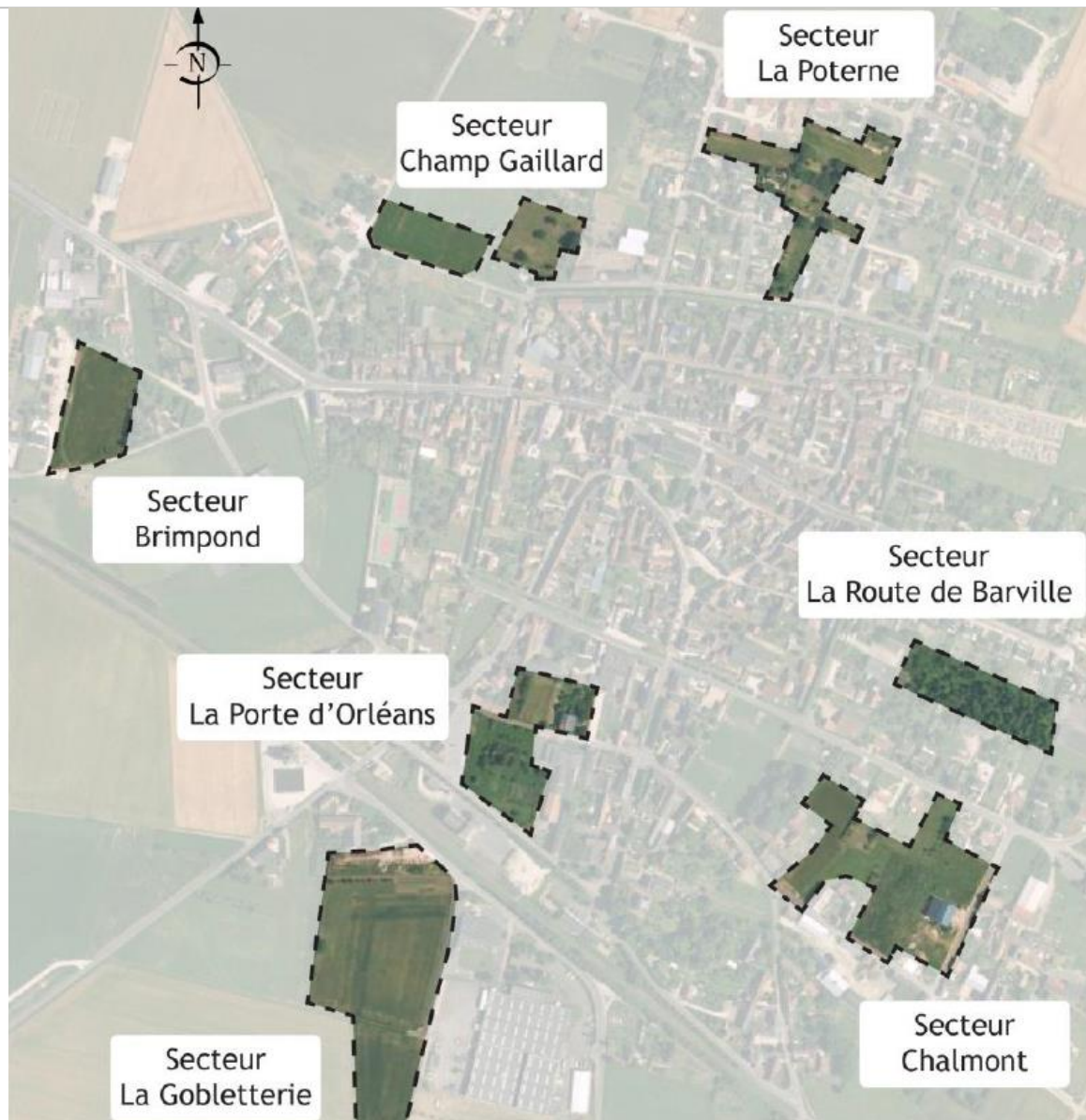
→ Ajout proposé : **plafonner la réduction issue des dents creuses à 50%** (idem SCoT Montargois).

→ Ajout proposé : Pour remédier à la difficulté de sous-densité sur certaines parcelles de dents creuses ou de densification pavillonnaire, demander de **recenser le potentiel en nombre de logements** et traduire ce potentiel en surface, en fonction de la densité de la catégorie.

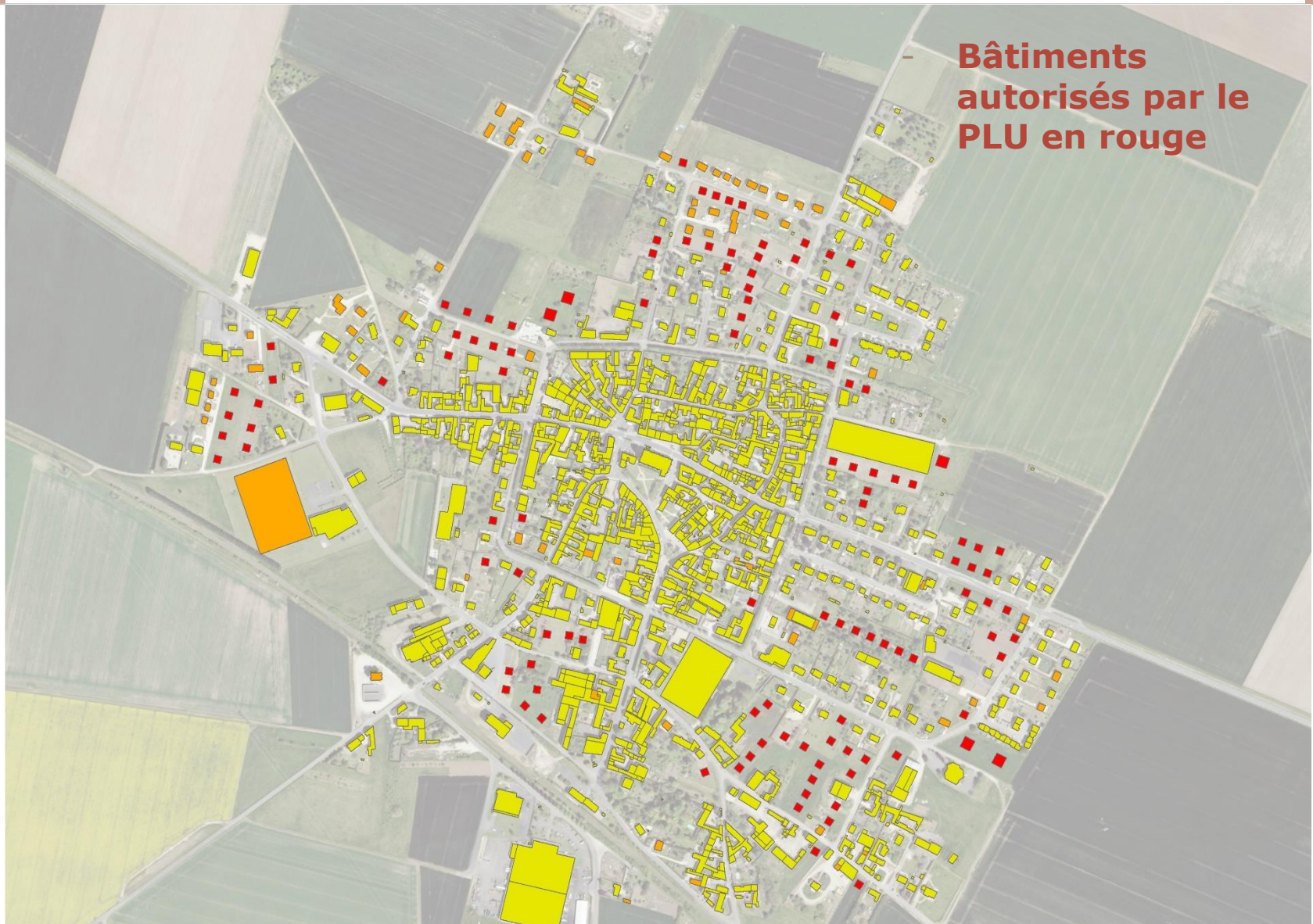
La lecture du PLU (nouveaux bâtiments autorisés) permet d'anticiper l'extension de la tache urbaine



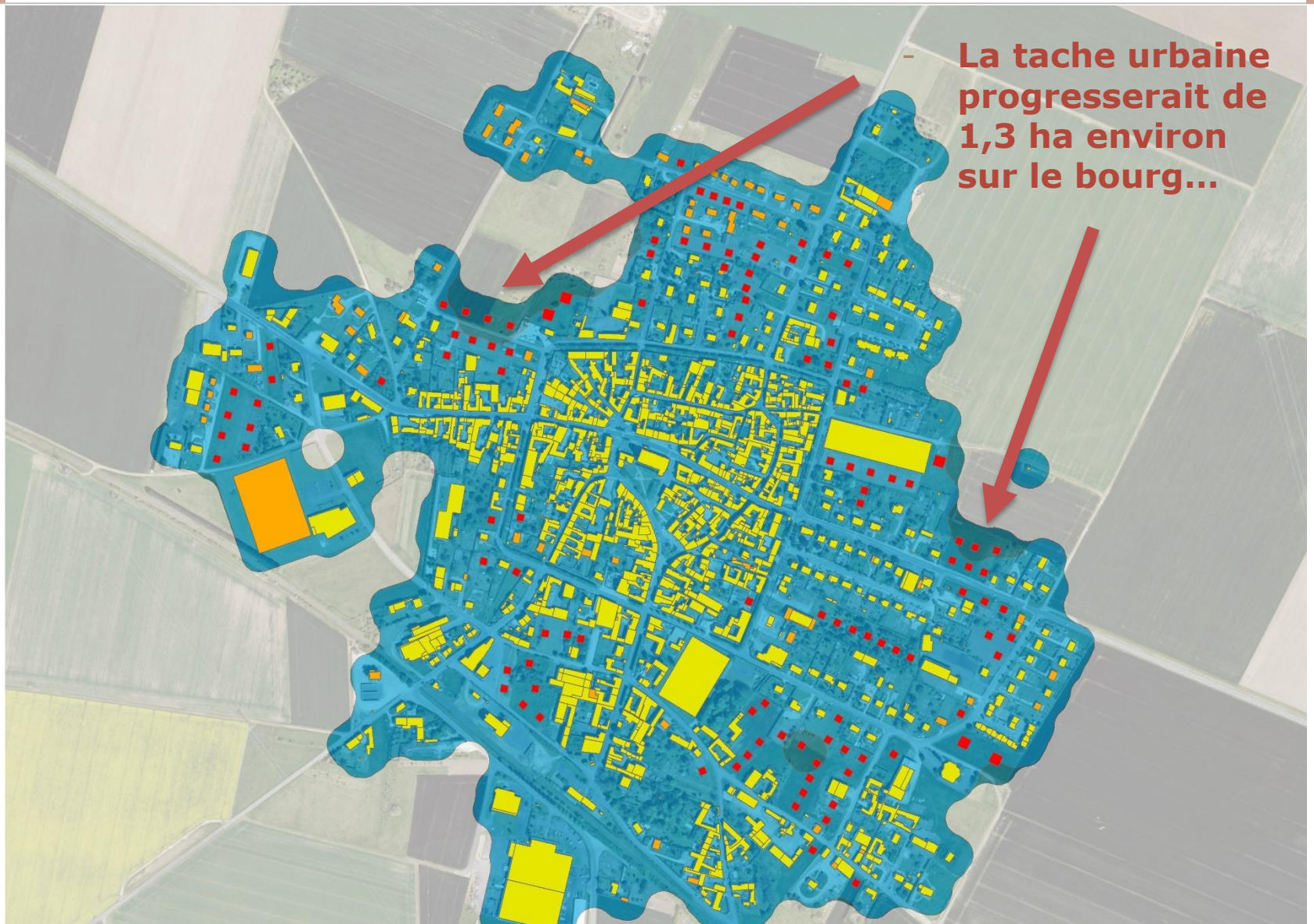
- **On positionne les bâtiments en fonction du contenu des OAP (pas sur les espaces verts...) et du règlement du PLU (espaces inconstructibles, retraits...)**



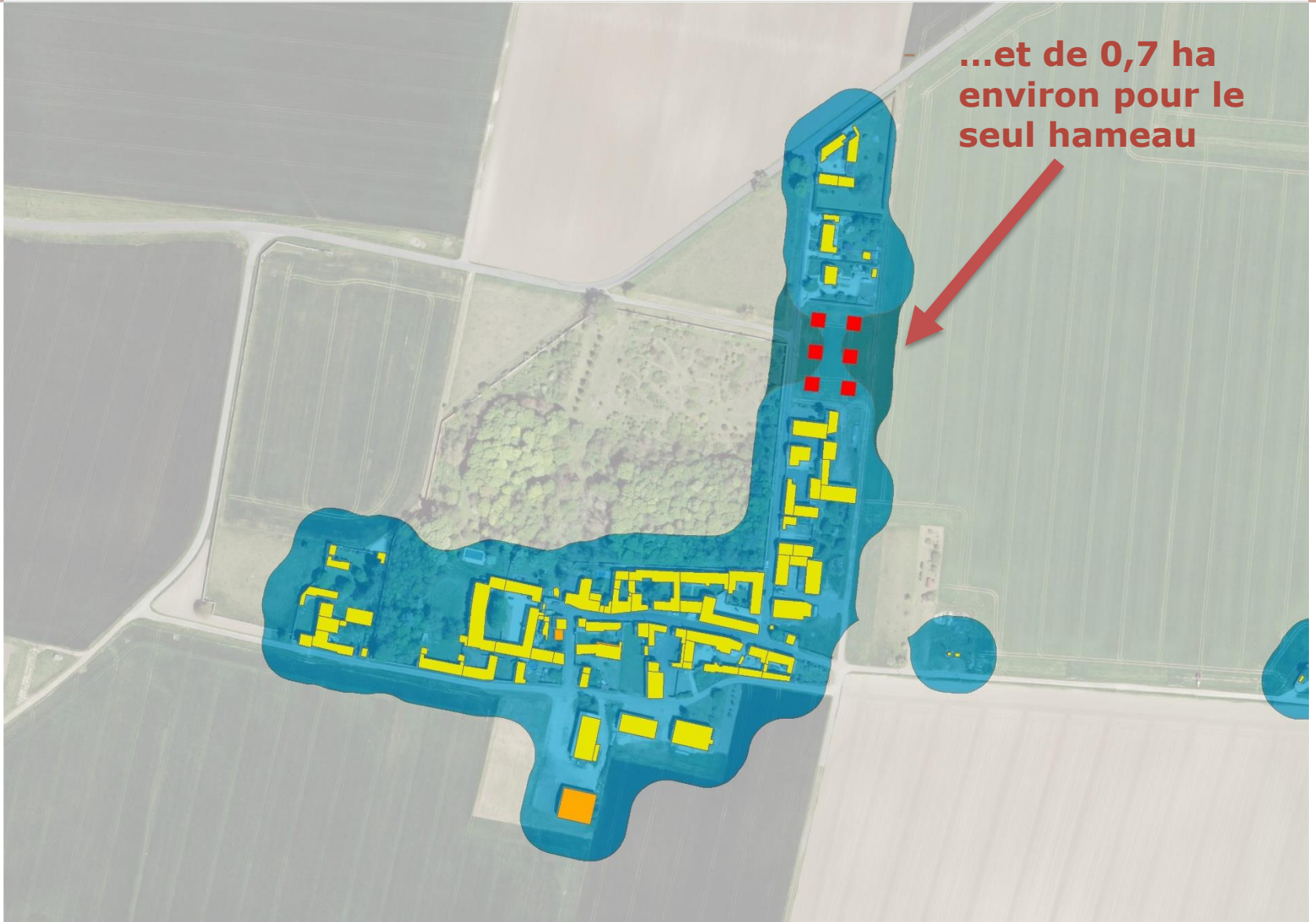
**Bâtiments
autorisés par le
PLU en rouge**



- La tache urbaine
progresserait de
1,3 ha environ
sur le bourg...



**...et de 0,7 ha
environ pour le
seul hameau**



En conclusion, le PLU serait compatible avec le SCoT modifié :

- **4,7 ha d'enveloppe autorisée ;**
- **2,3 ha d'enveloppe retenue** après déduction des dents creuses ;
- **9,4 ha de zones AU repérées** dans le PLU sur le bourg (compactes et intégrées/en continuité du tissu urbain) ;
- **1,3 ha d'extension projetée** dans les 10 ans du PLU.

Définition et règles sur les hameaux à reprendre ?

Prescription 49

Les extensions urbaines ou villageoises doivent se faire en priorité en continuité de la tache urbaine principale¹ et de façon à générer des formes urbaines simples et compactes, hors respect des autres dispositions du SCoT.

L'extension de l'urbanisation des hameaux isolés* est proscrite. Est entendu comme « hameau » un groupe de moins de 10 logements distants de moins de 50m les uns des autres ; est entendu comme « isolé » une distance de plus de 1 kilomètre avec deux équipements de proximité.

Plan du DOO

**I – S'appuyer sur la trame
environnementale pour mettre en place un
projet durable**

**II – Habiter sur le territoire : pour une
politique d'accueil qualitative**

**III – Faciliter les déplacements et limiter la
dépendance à la voiture individuelle**

**IV – Mettre en œuvre une stratégie
économique ambitieuse**

Inverser le regard sur la justification du zonage des PLU pour encourager la mixité urbaine

Prescription 50 :

Dans les pôles urbains, les centres bourgs des pôles structurants et les espaces centraux des communes rurales et périurbaines, 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...).

Le DOO vise à réduire le recours à la voiture individuelle, au travers de l'urbanisation prioritaire des secteurs « bien desservis » par les transports en commun.

Prescription 31 :

Afin de limiter le recours à la voiture, les documents d'urbanisme locaux devront urbaniser prioritairement les secteurs bien desservis par les transports en commun. Ce principe sera à moduler dans les zones plus rurales du territoire au sein desquelles la desserte en transport collectif est limitée.

Harmoniser la rédaction des prescriptions 31 et 51 :

Prescription 51 :

Le SCoT demande une urbanisation prioritaire des secteurs situés à moins de 300 mètres des arrêts de transports collectifs, de 500 mètres des centres villages (communes rurales et périurbaines), de 1 000 mètres des centres-bourgs (pôles structurants).

Plan du DOO

**I – S'appuyer sur la trame
environnementale pour mettre en place un
projet durable**

**II – Habiter sur le territoire : pour une
politique d'accueil qualitative**

**III – Faciliter les déplacements et limiter la
dépendance à la voiture individuelle**

**IV – Mettre en œuvre une stratégie
économique ambitieuse**

Le DOO reprend les sites économiques repérés dans le schéma d'accueil des entreprises

Prescription 66 :

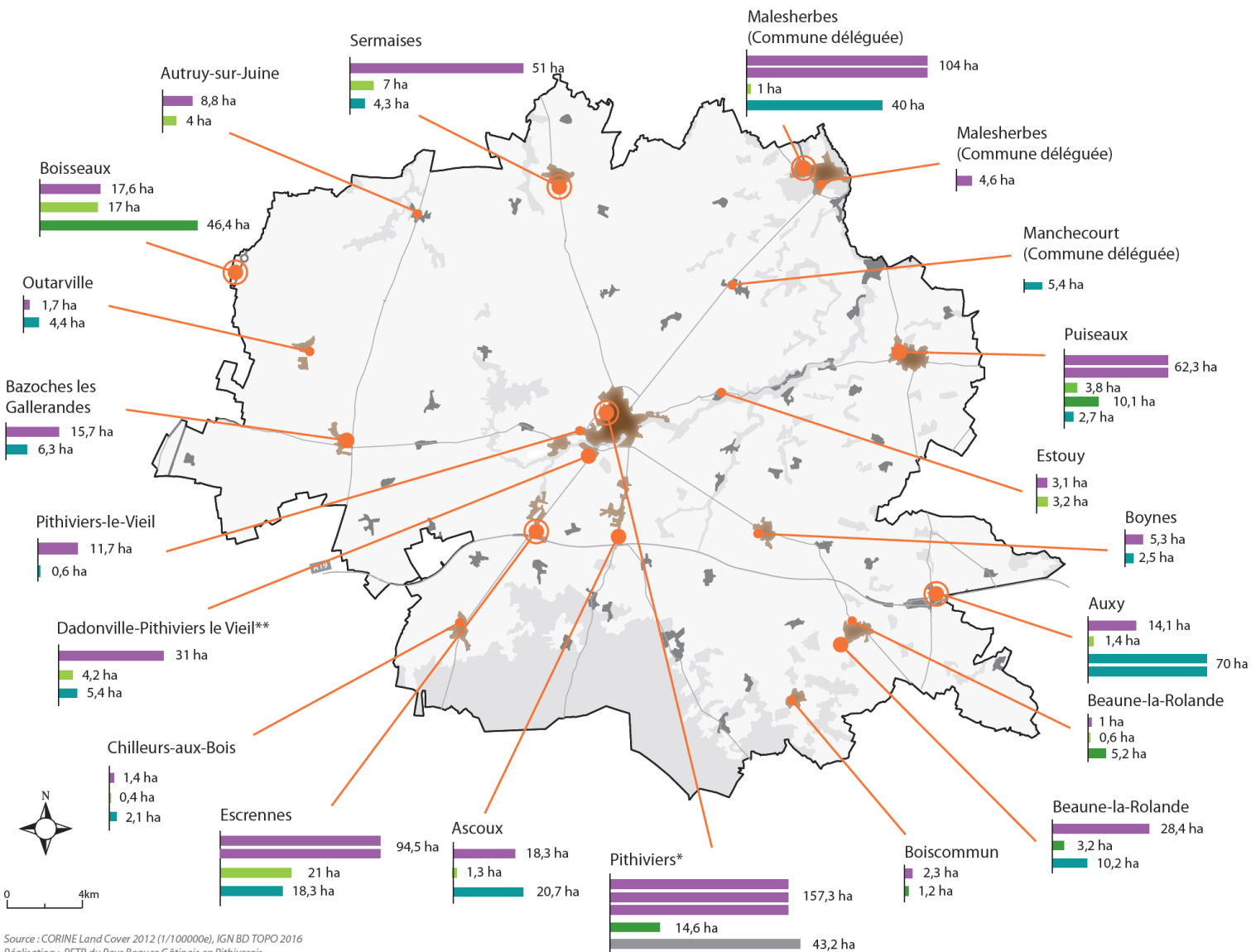
Les zones d'activités stratégiques, intermédiaires et de proximité ainsi que leurs surfaces disponibles et en projets sont identifiées sur la carte ci-après, qui a valeur de prescription.

Conformément au schéma d'accueil des entreprises, le SCoT autorise une mutualisation foncière pour les surfaces en projet des zones d'activité de proximité.

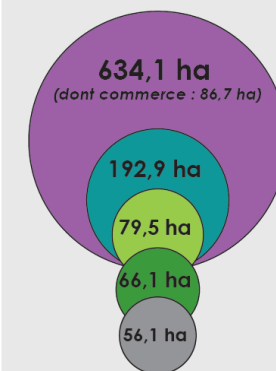
→ Préciser les possibilités de mutualisation entre ZA de proximité ?

DISPONIBILITES FONCIERES AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES (Surfaces brutes)

- Zones d'activités stratégiques
- Zones d'activités intermédiaires
- Zones d'activités de proximité
- Surfaces occupées
- Surfaces immédiatement disponibles
- Surfaces disponibles sous conditions (équipement)
- Surfaces en projet (non zonées ou non maîtrisées)
- Surfaces indéterminées
- Polarités
- Autre tissu urbain



Synthèse à l'échelle du SCOT



*Les surfaces indéterminées correspondent :
 - à des espaces «gelés» autour de la sucrerie
 - à des espaces difficilement accessibles
 - à des espaces pollués

**Entendu comme une seule zone, comme indiqué dans le schéma de développement économique. On notera qu'il n'y a plus de disponibilités sur la commune de Dadonville.

Principe de la localisation préférentielle du commerce

Prescription 75 :

Sur l'ensemble du territoire :

La localisation préférentielle du commerce, dans la définition donnée en introduction, se structure :

- prioritairement au sein des polarités de l'armature territoriale,
- secondairement au sein de chaque commune ou ensemble de communes autour de sites commerciaux identifiés. Ces sites sont de deux nature :
 - les sites de centralité : secteurs de centres villes ou centre-bourg caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.
 - les sites de « périphérie » : sites monofonctionnels où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.

Prescription 75 :

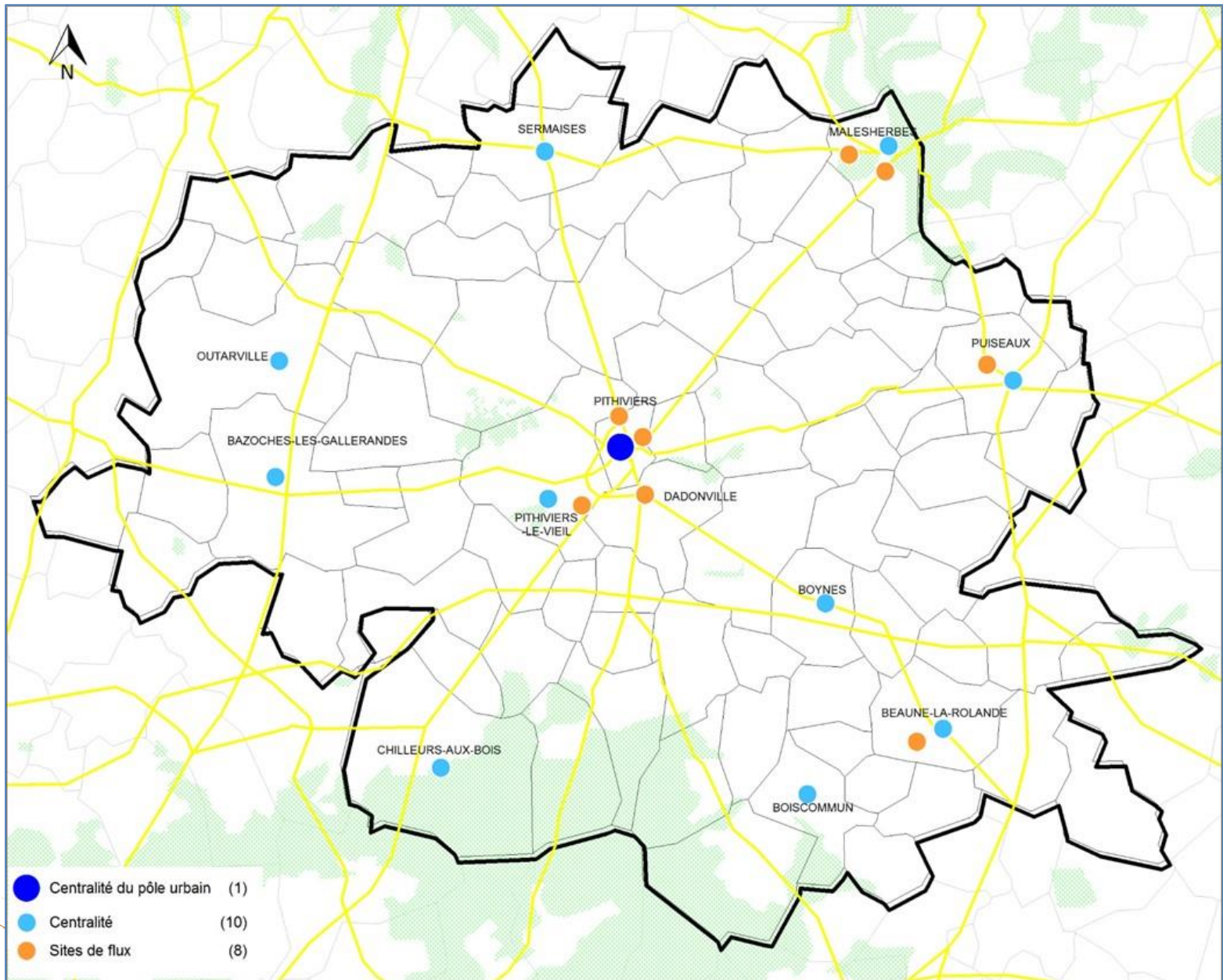
Sur l'ensemble du territoire :

La localisation préférentielle du commerce, dans la définition donnée en introduction, se structure :

- prioritairement au sein des polarités de l'armature territoriale,
- secondairement au sein de chaque commune ou ensemble de communes autour de sites commerciaux identifiés. Ces sites sont de deux nature :
 - les sites de centralité : secteurs de centres villes ou centre-bourg caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.
 - les sites de « périphérie » : sites monofonctionnels où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.

Au-delà des sites identifiés sur la carte ci-après, qui a valeur de prescription, le principe retenu est une implantation au sein de la tache urbaine principale¹.

Toutes nouvelles implantations de bâtiment à destination commerce sont à proscrire en dehors de l'enveloppe urbaine et des sites de périphérie, afin de limiter au maximum la consommation foncière, de préserver les ressources agricoles et le cadre paysager, et de limiter les risques de transferts d'activités des centralités vers des lieux de flux, en particulier au bord des routes principales.

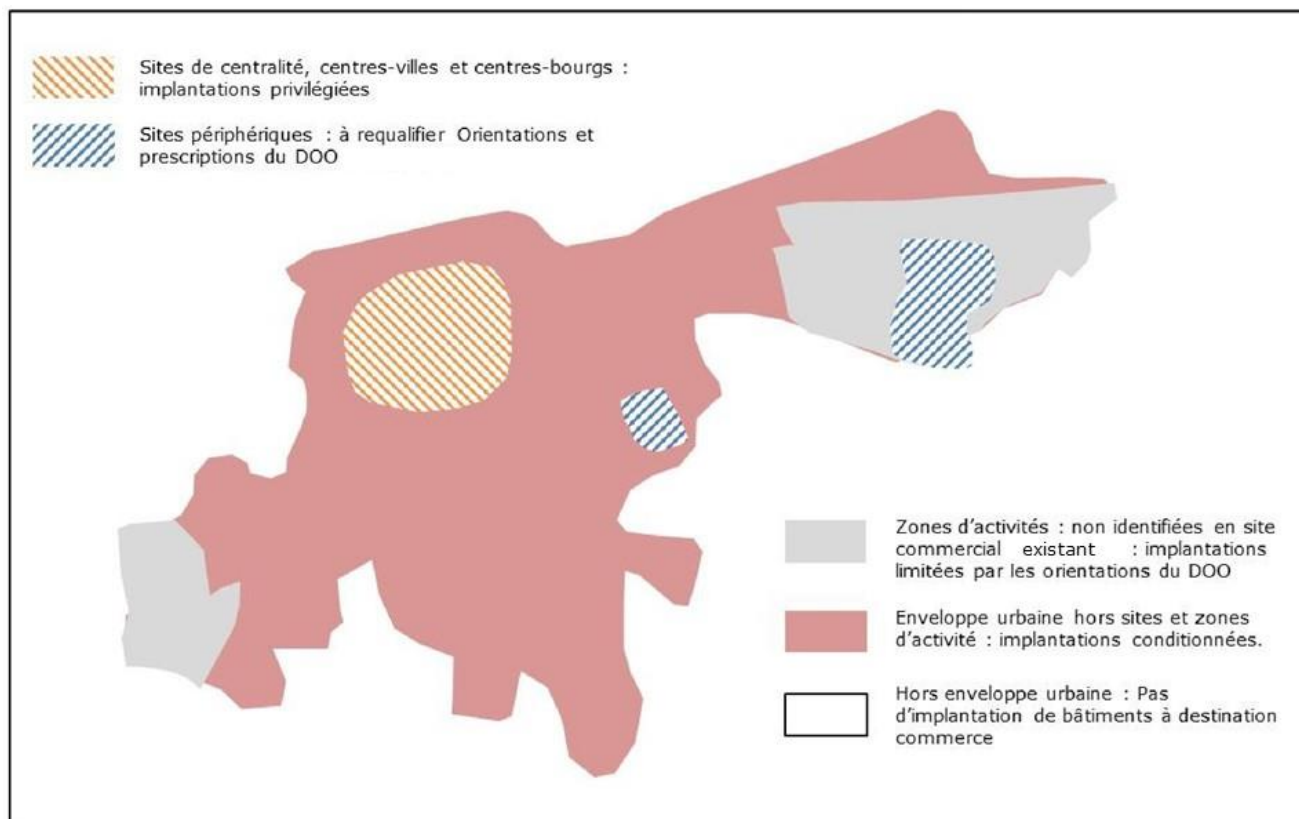


Prescription 76 :

Sur les pôles urbains (ville-centre et espace périurbain) et sur les pôles structurants :

- les nouvelles implantations commerciales (construction de bâtiment ou changement de destination), dans la définition donnée précédemment, se font prioritairement dans les centralités, centres-villes et centres-bourgs,
- se font secondairement dans les sites dits « périphériques » existants ou transférés (sous réserve d'une disparition de la commercialité sur le site existant),
- se font troisièmement au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans la limite de 300 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment,
- se font quatrièmement au sein des zones d'activités hors sites commerciaux, dans la limite de 600 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment, et seulement s'il s'agit d'activités commerciales d'accompagnement des activités économiques.

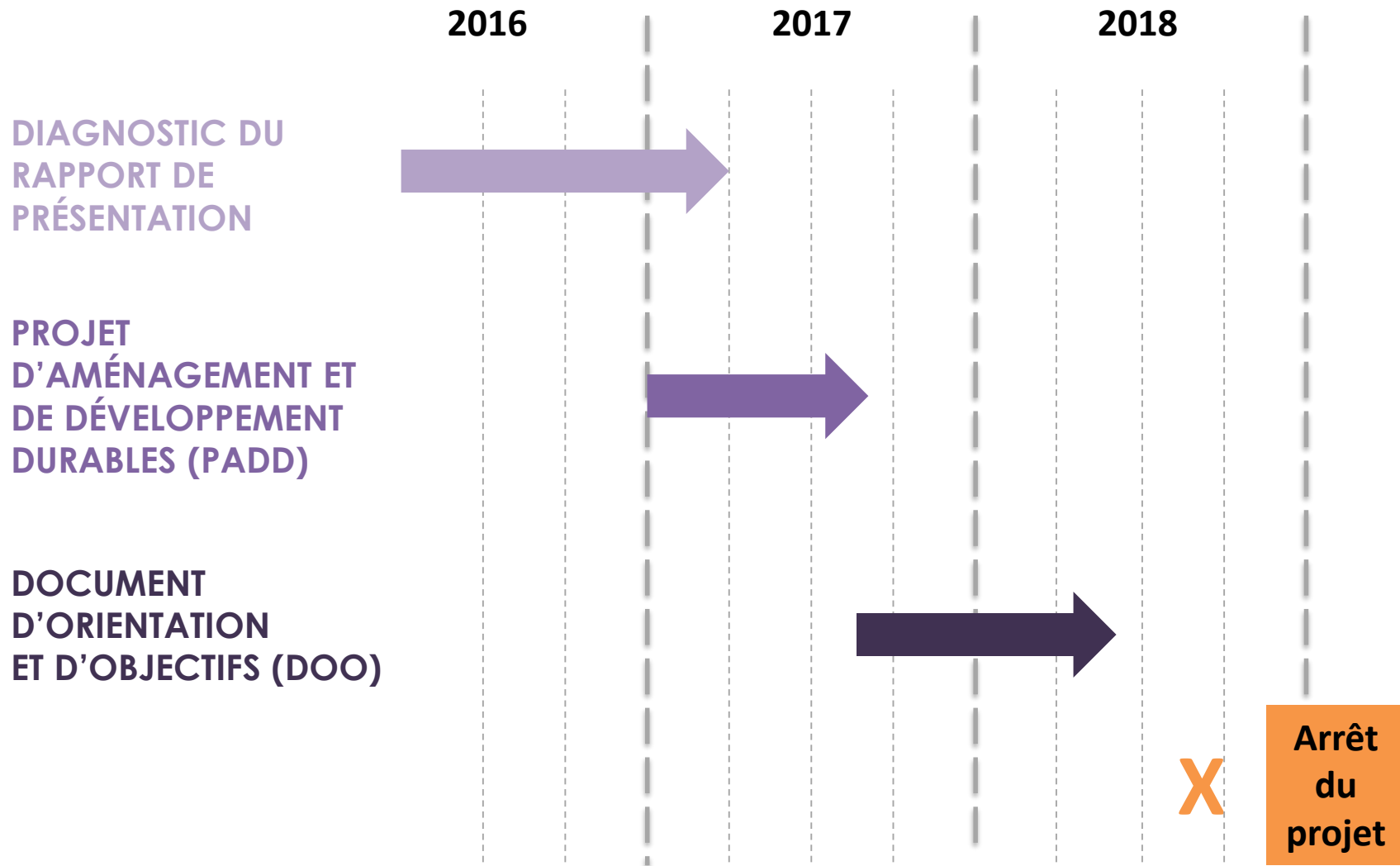
Schéma de principe de la localisation préférentielle du commerce au sein du pôle urbain et des pôles structurants



Prochaines étapes jusqu'à l'arrêt du SCoT :

- Production d'une « version 2 » du DOO suite aux retours des communautés de communes et des ateliers d'urbanisme,
- Présentation du DOO aux personnes publiques associées et au public,
- Validation du document (communautés de communes, PETR),
- Production du rapport de présentation (2 mois).
- Relecture et arrêt (2 semaines).

> CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



OBJECTIF : SCoT approuvé 1^{er} sem. 2019