



# *Document d'orientations et d'objectifs (DOO)*

***Document de travail – Version 2 – Mai 2018***







# SOMMAIRE

<b>Principaux sigles et abréviations .....</b>	<b>6</b>
<b>1 S'APPUYER SUR LA TRAME ENVIRONNEMENTALE POUR METTRE EN PLACE UN PROJET DURABLE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 S'appuyer sur les trames verte et bleue (TVB) pour préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité .....</b>	<b>12</b>
1.1.1 Décliner localement les TVB du PETR afin de préserver ses réservoirs de biodiversité et ses corridors écologiques .....	12
1.1.2 Renforcer les continuités écologiques .....	14
1.1.3 Intégrer les espaces agricoles et urbains aux réflexions sur le maintien des continuités.....	15
1.1.4 Préserver le territoire des invasions biologiques.....	16
<b>1.2 Affirmer une gestion raisonnée et une valorisation des ressources .</b>	<b>17</b>
1.2.1 Protéger et gérer durablement la ressource en eau et les milieux humides .....	17
S'engager pour améliorer la qualité de la ressource en eau .....	17
Disposer d'un assainissement efficace .....	18
Gérer les eaux pluviales, potentiel vecteur de pollution et d'inondation .....	19
Assurer une quantité d'eau suffisante à la satisfaction des usages .....	20
Identifier, préserver et valoriser les zones humides et les cours d'eau .....	20
1.2.2 Economiser le sol et le sous-sol .....	22
1.2.3 Préserver les gisements de matériaux en équilibrant l'extraction et la consommation des ressources du sous-sol.....	22
1.2.4 S'engager à faire des déchets une ressources valorisable .....	23
<b>1.3 Lutter contre les nuisances et limiter l'exposition de la population aux risques</b>	<b>24</b>
1.3.1 Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques .....	24
1.3.2 Prévenir et gérer les risques pour la santé publique.....	26
Informé et encadrer l'usage des sites et sols pollués .....	26
Limiter les nuisances sonores .....	27
Diminuer la pollution lumineuse .....	27
<b>1.4 Engager le territoire dans sa transition énergétique.....</b>	<b>28</b>
1.4.1 Enclencher une mutation des stratégies transversales de l'habitat et du transport au profit de la transition énergétique.....	28
1.4.2 Considérer et mobiliser l'ensemble des occupants du territoire .....	29
1.4.3 Valoriser le potentiel renouvelable du territoire pour un développement plus soutenable et une autonomie énergétique grandissante .....	30
1.4.4 Engager une réflexion à long terme pour se prémunir des risques sanitaires et économiques résultant du changement climatique.....	31
1.4.5 Réduire les émissions de GES pour participer à la lutte contre le changement climatique .	32
Préserver la qualité de l'air sur le territoire.....	32



<b>2</b>	<b>HABITER SUR LE TERRITOIRE : UNE POLITIQUE D'ACCUEIL QUALITATIVE.....</b>	<b>33</b>
<b>2.1</b>	<b>La réaffirmation de l'armature territoriale pour renforcer le pôle pithivérien et structurer l'espace rural.....</b>	<b>34</b>
<b>2.2</b>	<b>Conforter les services et équipements .....</b>	<b>36</b>
<b>2.3</b>	<b>Proposer une offre de logements en adéquation avec les capacités d'accueil et la demande des ménages.....</b>	<b>38</b>
2.3.1	Le scénario de croissance du SCoT : à la fois dynamique et réaliste .....	38
2.3.2	L'objectif central du SCoT : une meilleure répartition de la croissance démographique.....	38
2.3.3	Définir les besoins quantitatifs en logements.....	38
2.3.4	Pour une offre en logements plus attractive et mieux calibrée aux besoins .....	40
<b>2.4</b>	<b>Mettre en œuvre un urbanisme peu consommateur en foncier.....</b>	<b>41</b>
<b>2.5</b>	<b>Prendre en compte la diversité et la qualité paysagère du territoire</b>	<b>46</b>
2.5.1	Affirmer la prise en compte du paysage dans l'aménagement du territoire.....	46
2.5.2	Affirmer des objectifs de qualité paysagère pour les constructions nouvelles .....	46
<b>3</b>	<b>FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LIMITER LA DEPENDANCE A LA VOITURE INDIVIDUELLE.....</b>	<b>48</b>
<b>3.1</b>	<b>Articuler urbanisme et déplacements.....</b>	<b>49</b>
3.1.1	Renforcer les pôles du territoire et limiter la dépendance aux agglomérations voisines .....	49
3.1.2	Diminuer les besoins en déplacements .....	49
3.1.3	Promouvoir un urbanisme des proximités .....	50
3.1.4	Urbaniser prioritairement les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis.....	50
3.1.5	Développer l'intermodalité pour faciliter le passage d'un mode à un autre .....	51
3.1.6	Fluidifier le stationnement .....	51
<b>3.2</b>	<b>Encourager les alternatives à la voiture individuelle .....</b>	<b>52</b>
3.2.1	Pour les déplacements de proximité (1 à 3km) : développer les modes actifs.....	52
3.2.2	Partage de l'espace public.....	52
3.2.3	Vers une organisation en transports collectifs intégrée .....	53





<b>4</b>	<b>TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE .....</b>	<b>55</b>
<b>4.1</b>	<b>Conforter les activités agricoles, pilier économique et identitaire du territoire</b>	<b>56</b>
4.1.1	Préserver le foncier agricole .....	56
4.1.2	Accompagner les activités agricoles .....	57
<b>4.2</b>	<b>Développer une stratégie économique globale.....</b>	<b>59</b>
4.2.1	Dynamiser les activités locales, non délocalisables .....	59
4.2.2	S'appuyer sur le document cadre : le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises.....	60
<b>4.3</b>	<b>Améliorer l'efficacité du foncier des zones d'activités.....</b>	<b>61</b>
4.3.1	Hierarchiser les zones d'activités.....	61
4.3.2	Rationaliser et rendre plus efficace l'utilisation du foncier .....	63
4.3.3	Avoir un regard qualitatif sur l'urbanisation et les aménagements des zones d'activités ....	64
<b>4.4</b>	<b>Garantir un service commercial efficace pour toutes les populations</b>	<b>66</b>
4.4.1	Définir une localisation préférentielle du commerce adaptée à chaque niveau de l'armature urbaine.	66
4.4.2	Développer la diversité de l'offre commerciale sur les pôles urbains.....	69
4.4.3	Optimiser la réponse aux besoins courants sur les pôles structurants.....	70
4.4.4	Adapter les conditions de services de proximité sur les communes rurales. ....	71
4.4.5	Intégrer les questions environnementales aux futurs aménagements à vocation commerciale. ....	72





## Principaux sigles et abréviations

- AAC** : Aire d'alimentation de captage.
- AB** : Agriculture biologique.
- ADEL** : Agence de développement économique du Loiret.
- ADEME** : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
- AEP** : Adduction d'eau potable.
- AEU** : Assainissement des eaux usées.
- AESN** : Agence de l'Eau Seine-Normandie.
- ALD** : Affection longue durée.
- ALUR** : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).
- ANRU** : Agence nationale de rénovation urbaine.
- AOC** : Appellation d'origine contrôlée.
- AOP** : Appellation d'origine protégée.
- APE** : Activité principale d'exploitation.
- ARS** : Agence Régionale de Santé.
- AVAP** : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
- AU** : À urbaniser (zone).
- BASIAS** : Base de données des anciennes activités industrielles.
- BASOL** : Base de données des sites et sols pollués.
- BEPOS** : Bâtiment à énergie positive.
- BIMBY** : *Build in my backyard* ("construis dans mon arrière-cour")
- CAUE** : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.
- CEREMA** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
- CC** : Communauté de communes.
- CD** : Conseil départemental.
- CDCEA** : Commission départementale de consommation des espaces agricoles.
- CDD** : Contrat à durée déterminée.
- CDI** : Contrat à durée indéterminée.
- CES** : Coefficient d'emprise au sol.
- CUMA** : Coopérative d'utilisation de matériel agricole.
- DICRIM** : Document d'information communal sur les risques majeurs.
- DOO** : Document d'orientations et d'objectifs
- DUP** : Déclaration d'utilité publique.
- EBC** : Espace boisé classé.
- EIE** : Etat initial de l'environnement.
- EHPAD** : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.
- EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale.
- EPR** : Etablissement recevant du public.
- ETA** : Entreprise de travaux agricoles.
- DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
- FILOCOM** : Fichier des logements par commune.
- GES** : Gas à effet de serre.
- ICPE** : Installation classée pour la protection de l'environnement.
- IGN** : Institut géographique national.
- IGP** : Indication géographique protégée.





**INRA** : Institut national de la recherche agronomique.  
**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques.  
**LAAAF** : Avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (loi du 13 octobre 2014).  
**MAET** : Mesures agri-environnementales territorialisées.  
**MSA** : Mutualité sociale agricole.  
**MEDDE** : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.  
**NAEP** : Nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable.  
**NTIC** : Nouvelles technologies de l'information et de la communication.  
**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation.  
**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.  
**ORS** : Observatoire régional de santé  
**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables.  
**PBGP** : Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.  
**PCAET** : Plan climat air énergie territorial.  
**PCS** : Plan communal de sauvegarde.  
**PDEDMA** : Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.  
**PETR** : Pôle d'équilibre territorial et rural.  
**PGRI** : Plan de gestion du risque inondation.  
**PLAi** : Prêt locatif aidé d'intégration.  
**PLH** : Plan local de l'habitat.  
**PLU** : Plan local d'urbanisme.  
**PLUI** : Plan local d'urbanisme intercommunal.  
**PPR** : Plan de prévention des risques.  
**PRPDG** : Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.  
**POS** : Plan d'occupation des sols.  
**PTS** : Programme territorial de santé  
**REFIOM** : Résidu d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères.  
**RFF** : Réseau ferré de France.  
**RGP** : Recensement général de la population (INSEE).  
**RNU** : Règlement national d'urbanisme.  
**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.  
**SAE** : Schéma d'accueil des entreprises.  
**SAU** : Surface agricole utile.  
**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale.  
**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.  
**SDGEP** : Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.  
**SIG** : Système d'information géographique.  
**SIQO** : Signes d'identification de la qualité et de l'origine.  
**SIS** : Secteurs d'information sur les Sols.  
**SPANC** : Service public d'assainissement non collectif.  
**SRCAE** : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.  
**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique.  
**SRU** : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).  
**TEPOS** : Territoire à énergie positive.  
**TCAM** : Taux de croissance annuel moyen.  
**TCSP** : Transport en commun en site propre.



**TVB** : Trame verte et bleue.

**UIOM** : Unité d'incinération des ordures ménagères.

**ZA** : Zone d'activités.

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté.

**ZACOM** : Zone d'aménagement commercial.

**ZAD** : Zone d'aménagement différé.

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.





## 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 être 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. 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).





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





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

Cette sous-partie a pour vocation de définir les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, tout en élargissant la réflexion à la prise en compte de la biodiversité ordinaire dans l'espace inter-trames (agricoles et urbains).

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

Le PETR dispose déjà d'une étude TVB, réalisée en 2015, et déclinant directement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Centre-Val de Loire. Le SCoT veut s'appuyer sur ce travail pour préserver son armature naturelle principale.

#### Prescription 01

Dans la logique du principe d'emboîtement des échelles animant le dispositif Trames Verte et Bleue, les autorités locales compétentes en matière d'urbanisme s'attachent à localiser et à délimiter de manière précise (à l'échelle cadastrale) les espaces constitutifs des continuités écologiques identifiés sur la carte annexée au présent document.

Ce travail d'identification pourra être complété par l'ajout éventuel de nouvelles continuités écologiques locales n'ayant pu être identifiées à l'échelle du PETR mais représentant des espaces naturels d'intérêt à l'échelle communale ou inter-communale.

Pour réaliser cette déclinaison, les éléments issus de l'étude menée par le PETR serviront de base, à savoir :

- la méthode définie au niveau de la fiche action n°12 du plan d'action TVB,
- les cartographies des toutes les sous-trames existantes pour chaque commune.

#### Prescription 02

Les espaces constitutifs de la TVB n'ont pas pour vocation première d'être urbanisés, mais ils ne doivent pas non plus être totalement mis « sous-cloche ». Les documents d'urbanisme assureront la préservation de ces espaces par des dispositions édictées à cette fin et dans le respect des principes suivants :

- **dans les réservoirs de biodiversité principaux** et les corridors écologiques majeurs, sont autorisés :
  - la densification des espaces bâtis existants, à condition que cela ne génère pas de nuisances significatives à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement, les déplacements et les écoulements des eaux superficielles,



- les équipements permettant le maintien et le développement d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur (activité touristique, activité de loisirs, agriculture, sylviculture, énergie renouvelable),
  - toute activité ou service d'intérêt public et collectif à condition qu'ils ne remettent pas en question l'équilibre écologique de ces espaces.
- Toute autre forme d'urbanisation est interdite.

- **dans les réservoirs de biodiversité complémentaires** et les corridors écologiques, l'évolution du bâti existant, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est possible. Cependant, cette évolution est systématiquement subordonnée à une évaluation environnementale des projets envisagés telle que définie dans le Code de l'environnement. Il s'agit notamment de veiller à ce que la nouvelle zone créée ne remette pas en cause le maintien ou la restauration des continuités écologiques.
- **Pour les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques situés en zone Natura 2000**, des dispositions spécifiques s'appliqueront en complément :
  - Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces.
  - Garantir la compatibilité des aménagements avec le DocOB (Document d'Objectifs) en vigueur : « Forêt d'Orléans et périphérie », « Marais de Bordeaux et Mignerette », « Vallée de l'Essonne et Vallons voisins » et « Marais d'Orville et de Dimancheville ».

Pour l'ensemble des éléments constitutifs des Trames Verte et Bleue, les documents d'urbanisme locaux veilleront tant que possible à préserver une zone tampon non urbanisée en périphérie en limitant l'extension de l'urbanisation en direction de ces espaces.

### Prescription 03

Conformément à l'article n°9 du règlement du SAGE Nappe de Beauce, sur les cours d'eau identifiés comme prioritaires pour la continuité écologique, les travaux visant à la création de nouveaux obstacles à la continuité écologique ne sont pas autorisés sauf dérogations spécifiques (intérêt général, absence de solutions alternatives, mesures réductrices et compensatoires).

### Recommandation 01

Sur les pelouses et les milieux calcicoles associés, lorsqu'elles disposent de la maîtrise foncière, les collectivités sont invitées à mettre en œuvre des préconisations indicatives d'entretien et de restauration formulées dans la fiche d'action n°1 du plan d'action TVB. Pour les parcelles sur lesquelles elles ne disposent pas de la maîtrise foncière, elles sensibilisent et encouragent les propriétaires fonciers à appliquer ces préconisations.

Dans l'ensemble des réservoirs de biodiversité, les collectivités locales sont invitées à favoriser la mise en œuvre d'une gestion adaptée aux enjeux écologiques en mobilisant les différents outils disponibles, dont une liste est fournie à titre indicatif dans la fiche action



n°15 du plan d'action TVB. Par ailleurs, le recours à des outils fonciers visant à améliorer la maîtrise foncière de ces espaces est encouragé (Cf. fiche action n°14 du plan d'action TVB).

### 1.1.2 Renforcer les continuités écologiques

#### Prescription 04

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veillent à délimiter localement les corridors écologiques à renforcer identifiés dans le cadre de l'étude TVB et représentés sur la carte annexée au présent document. Elles mobilisent ensuite les outils adaptés pouvant permettre leur remise en état (ex : emplacements réservés, EBC à créer, OAP sectorielles...).

Lors de la définition de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les autorités compétentes en matière d'urbanisme chercheront à éviter les corridors écologiques à renforcer. Dans le cas où aucune autre solution n'est envisageable, elles veilleront à définir des mesures de restauration de continuités écologiques, adaptées à la nature de la continuité concernée (exemple : trame végétale de haies, réseau de mares, bosquets...).

#### Prescription 05

Pour les travaux sur les ouvrages existants sur cours d'eau, en application de l'article n°10 du SAGE Nappe de Beauce, les interventions envisagées doivent améliorer la continuité écologique existante (migration des espèces biologiques et transport sédimentaire).

Par ailleurs, il est rappelé que selon le Code de l'environnement l'entretien des cours d'eau est de la responsabilité des propriétaires riverains (ou de l'Etat pour les cours d'eau domaniaux) et qu'il vise à « *maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique* ». L'entretien de leurs berges ou de leur lit doit privilégier les techniques douces suivant les conditions définies aux articles n°11 et 12 du SAGE Nappe de Beauce.

#### Recommandation 02

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme pourront inscrire les parcelles attenantes aux points de sensibilité à résorber identifiés sur la carte annexée au présent document, en tant que zone non-constructible et réfléchir à la mise en œuvre d'actions de maîtrise foncière (Cf. fiche d'action n°3 du plan d'action TVB).

#### Recommandation 03

Certaines portions des corridors écologiques à renforcer/valoriser sont liées à d'anciennes voies ferrées non-exploitées. Pour ces dernières, les collectivités sont appelées à utiliser les préconisations indicatives formulées dans la fiche action n°5 du plan d'action TVB, en cherchant notamment la maîtrise foncière de ces espaces, soit par convention avec SNCF Réseau, soit par acquisition, ainsi que leur valorisation en tant que chemin de randonnée ou « voie verte » piétonne.

#### Recommandation 04

Dans les secteurs de plaine agricole, les corridors des milieux boisés pourront être renforcés par la plantation et l'entretien de haies champêtres. Les préconisations indicatives formulées dans la fiche action n°2 du plan d'action TVB peuvent servir de base technique à la réalisation

de ces opérations. En dehors de ces secteurs privilégiés, la plantation et l'entretien des haies sont aussi encouragés sur l'ensemble du territoire.

### **Recommandation 05**

Au niveau des continuités des milieux humides (vallées humides) et notamment la continuité de la Vallée de l'Essonne - Bel Ebat, ainsi qu'au sein de la Plaine de Beauce, les collectivités locales sont encouragées à mettre en place un programme de création, restauration et entretien des mares avec pour finalité de les préserver et de les gérer, mais aussi de renforcer le réseau en créant des points d'eau dans les zones à faible densité pour conforter les continuités humides existantes du territoire (Cf. fiche d'action n°11 du plan d'action TVB). Ce programme peut bien sûr être étendu à l'ensemble du territoire.

### **Recommandation 06**

Sur les points de sensibilité à résorber identifiés dans le cadre de l'étude TVB et représentés sur la carte annexée au présent document, un plan de gestion des bermes routières et des parcelles attenantes pourra être mis en place en concertation avec les propriétaires et les gestionnaires (Cf. fiche d'action n°3 du plan d'action TVB).

### **Recommandation 07**

Les gestionnaires des infrastructures de transport ainsi que les collectivités locales sont incités à déployer les actions visant à renforcer l'attractivité des passages à faune existants (Cf. fiche action n°6 du plan d'action TVB).

## **1.1.3 Intégrer les espaces agricoles et urbains aux réflexions sur le maintien des continuités**

### **Prescription 06**

Afin de favoriser la nature en ville, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les milieux supports de biodiversité en zone urbaine (vergers, parcs urbains, espaces verts, jardins...) et les intègrent dans leur réflexion sur la TVB. Les réflexions sur la qualité paysagère urbaine (entrée de bourg végétalisées, paysage urbain...) sont à mener en lien avec les notions de biodiversité et de continuités écologiques.

### **Recommandation 08 :**

Le SCoT encourage les collectivités locales à déployer des aménagements favorables à la faune au sein d'infrastructures existantes et des projets à venir (ex : micro-implantations florales, parkings végétalisés...).

### **Recommandation 09 :**

Dans les secteurs au nord du territoire associés aux continuités écologiques des milieux calcicoles secs et où une connectivité diffuse est envisagée (plaines de la Juine, plaines de Sermaises, plaines de Pithiviers, vallée du Malesherbois et vallée de Pithiviers), les acteurs agricoles et collectivités locales peuvent chercher à optimiser la gestion des chemins agricoles et des bordures de champs en faveur de la biodiversité. Pour ce faire, ils peuvent s'appuyer sur les outils présentés dans la fiche action n°4 du plan d'action TVB.



### **Recommandation 10 :**

Au sein de l'espace agricole, le SCoT tend à promouvoir les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et prenant en compte la biodiversité de ces milieux (ex : MAET, agriculture biologique, réduction de l'emploi d'intrant chimique, agroforesterie etc).

### **Recommandation 11 :**

La notion de perméabilité écologique est dès que possible à intégrer en amont des projets d'aménagement dans une optique de « transparence » des équipements et infrastructures au déplacement des espèces naturelles.

## **1.1.4 Préserver le territoire des invasions biologiques**

### **Prescription 07 :**

En accord avec la fiche action n°16 du plan d'action TVB, le PETR Beauce Gâtinais en Pithiverrais, via son pôle « eau et milieux aquatiques », structure un réseau de veille et d'alerte opérationnel sur les espèces exotiques envahissantes, qui se charge de centraliser la connaissance et de coordonner les actions de lutte.

### **Recommandation 12 :**

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme sont encouragées à faire figurer en annexe de leur document d'urbanisme local la liste des espèces exotiques envahissantes, ainsi que celle des essences locales.

### **Recommandation 13 :**

Les collectivités locales sont invitées à signer la charte d'engagement des collectivités contre l'introduction des plantes invasives en Centre-Val de Loire, rédigée par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire, par laquelle elles s'engagent ne pas planter, en régie, ces espèces sur leur territoire et à mentionner dans les cahiers des charges des travaux paysagers la non-introduction de ces plantes (liste définie en annexe de la charte).





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

Les ressources naturelles d'un territoire sont une richesse qui ne bénéficiera à tous ses occupants que si leur gestion est effectuée de manière rationnelle. L'équilibre entre besoins et ressources naturelles à l'échelle du PETR repose en partie sur l'application des orientations suivantes :

- Protéger et gérer durablement la ressource en eau et les milieux humides,
- Economiser le sol et le sous-sol,
- S'engager à faire des déchets une ressource valorisable

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

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

#### **Prescription 08 :**

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront, lors de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme local, à y intégrer, dans le règlement et le zonage, les périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que leurs servitudes. Cette intégration pourra prendre plusieurs formes, comme par exemple :

- mise en place d'un sous-zonage dédié au périmètre de protection, à condition de ne pas nuire à la lisibilité du document,
- report sur la carte des servitudes de la zone non aedificandi éventuellement associée au captage,
- reprise des éléments essentiels de la DUP entrant dans le champ d'application du document d'urbanisme (droit du sol) dans son règlement.

En cas d'absence de servitudes, elles veilleront à mener une réflexion sur le zonage adapté à la protection de la ressource en eau et aux activités autorisées en son sein, en proscrivant par exemple l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à recevoir des activités polluantes dans le périmètre de protection rapprochée, voire le périmètre éloigné.

#### **Recommandation 14 :**

Suite à l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires pour les collectivités locales au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ces dernières sont encouragées à mettre en œuvre et/ou poursuivre de bonnes pratiques, respectueuses de la ressource en eau, telle que la gestion différenciée ou l'éco-pâturage urbain déjà déployé sur certaines parties du territoire. Les actions de sensibilisation à destination des particuliers qui seront eux aussi prochainement concernés par cette interdiction (1<sup>er</sup> janvier 2019) figurent aussi comme un moyen d'action efficace.

Toutes les pratiques agricoles favorables à la préservation de la qualité de la ressource en eau sont encouragées par le SCoT : couvert végétal, engrais verts...



## Disposer d'un assainissement efficace

### Prescription 09 :

Les collectivités locales doivent favoriser la mise en place d'une politique cohérente et efficace en ce qui concerne les pratiques d'assainissement. Cet objectif passe par les points suivants :

- En termes de système d'assainissement, le SCoT prône la mise en place du système jugé le plus performant et le plus adapté aux caractéristiques locales. Les futures zones d'urbanisation pourront donc être équipées de systèmes collectifs ou non-collectifs en fonction des différents paramètres : poids de la population agglomérée, perspectives de développement, efficacité du dispositif existant, impact sur l'environnement, coût...
- Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront à prévoir, lors de l'élaboration ou la révision de leur document, de l'adéquation entre les besoins d'assainissement induits par l'urbanisation future et les capacités épuratoires disponibles. Pour ce faire, elles reprendront les zonages d'assainissements<sup>1</sup> et les schémas directeurs d'assainissement<sup>2</sup> qui seront réalisés sur l'ensemble du PETR dans le cadre du Contrat Global Essonne Amont (lancement début 2018). Ainsi, le développement urbain et l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser devront s'accompagner si besoin d'une programmation des équipements (réseaux et capacité des infrastructures, stations d'épurations). Les documents graphiques feront apparaître les emplacements réservés nécessaires.
- Pour les stations d'épuration existantes, les documents d'urbanisme devront tenir compte des extensions prévisibles des ouvrages de traitement des eaux usées dans leur zonage de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Toutefois, aucune règle d'éloignement minimum n'est définie réglementairement, l'appréciation se faisant au cas par cas.

### Prescription 10 :

Pour les zones artisanales ou d'activités, le raccordement au réseau d'assainissement collectif eaux usées autres que domestiques devra faire l'objet de règles fixées dans le règlement d'urbanisme local. Ainsi aucun rejet ne pourra s'effectuer sans autorisation de déversement du propriétaire du réseau. Celle-ci devra être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement et d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du

---

<sup>1</sup> Le zonage d'assainissement doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

<sup>2</sup> Le schéma directeur d'assainissement d'une agglomération est étroitement lié à l'élaboration du plan de zonage d'assainissement. Il fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par le Conseil municipal. Les prescriptions résultant du zonage peuvent être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme lorsque ce dernier existe ou qu'il est en cours d'instruction.





réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

## Gérer les eaux pluviales, potentiel vecteur de pollution et d'inondation

### Prescription 11 :

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront à reprendre dans leur document les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales issues de l'élaboration du volet « pluvial » du zonage d'assainissement et /ou du schéma directeur de gestion des eaux pluviales qui sera réalisé dans le cadre du contrat Global Essonne Amont (Cf. prescription précédente sur l'assainissement).

### Prescription 12 :

En accord avec le SAGE Nappe de Beauce et son objectif de gestion intégrée et de valorisation des eaux pluviales à l'amont, les aménageurs publics et privés devront systématiquement étudier dans leur programme, la faisabilité d'une mise en œuvre des systèmes de rétention alternatifs des eaux pluviales : rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives. La question de l'entretien de ces systèmes (curage, tonte...) devra être intégrée dès leur conception.

### Recommandation 15 :

Afin de faciliter l'écoulement des eaux, il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux imposent les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ainsi que les caractéristiques des clôtures.

Il est recommandé de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des ouvrages de rétention (exemple pour un bassin de rétention : pentes douces des berges, végétalisation...) afin d'en constituer des espaces favorables à l'amélioration du cadre de vie et à la biodiversité (cf. notion de nature en ville).

Le règlement des documents d'urbanisme pourra imposer une part minimale de surfaces non-imperméabilisées et éco-aménageable. Ainsi les collectivités locales pourront définir une part minimale d'espaces verts (notion de coefficient de biotope par surface), pouvant se traduire concrètement par divers aménagements : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables...

Les actions visant à permettre la réutilisation de l'eau de pluie dans l'habitat sont encouragées. Pour rappel, cette eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique sous condition, hors consommation alimentaire :

- usage extérieur : arrosage des plantes, nettoyage d'un véhicule...
- usage intérieur (si absence de plomb ou amiante-ciment sur le toit) : évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté.



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

### Prescription 13 :

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront, lors de l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme local, à prévoir l'adéquation entre les besoins d'eau potable induits par l'urbanisation future et les capacités d'alimentation disponibles.

### Recommandation 16 :

Au niveau des zones d'activité, les collectivités locales sont incitées à porter une attention particulière quant à l'accueil d'activités connues pour leurs besoins élevés en eau dans leur process industriels et qui pourraient déstabiliser un équilibre déjà fragile. Parmi ces activités peuvent être citées : la chimie de base et de production de fils/fibres synthétiques, l'industrie du papier et du carton, la métallurgie, la parachimie et l'industrie pharmaceutique notamment.

### Recommandation 17 :

Les différents acteurs du territoire sont incités à se mobiliser pour l'économie de la ressource en eau :

- Les collectivités locales sont encouragées à mettre en œuvre des méthodes de gestion alternative des espaces verts plus économes en eau, grâce notamment à la gestion différenciée, le paillage ou le choix des essences utilisées. Avec les organismes compétents, elles sont incitées à sensibiliser les entreprises et les citoyens à la fragilité de la ressource et aux méthodes innovantes permettant de meilleurs comportements de consommation.
- Les aménageurs publics et privés sont incités à réaliser, en amont de leur projet d'aménagement, une étude de préfaisabilité de système d'arrosage par eaux de pluie de leurs espaces verts.
- Les agriculteurs peuvent au travers de leurs pratiques culturelles réduire les besoins en eau des cultures : choix culturels, itinéraires techniques, innovations technologiques...

## Identifier, préserver et valoriser les zones humides et les cours d'eau

### Prescription 14 :

Les inventaires des zones humides réalisés dans le cadre des Contrats de rivière (Essonne-Amont et Loing en Gâtinais) doivent faire l'objet d'une intégration dans le document local d'urbanisme au moment de son élaboration ou de sa révision. Les éléments cartographiques des inventaires seront repris sur le plan de zonage et les orientations à prendre pour assurer la préservation des zones humides seront précisées dans les pièces stratégiques des documents. Cette protection devra être compatible avec les attendus des SDAGE concernés ainsi que ceux du SAGE Nappe de Beauce.



### **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 (Methodologie 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.

### **Prescription 16 :**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local intègrent un inventaire des cours d'eau de leur territoire en se basant sur la cartographie départementale réalisée par les services de l'Etat. Les cours d'eau recensés sont délimités en tant que secteurs à préserver. Leur préservation est assurée par une bande de recul inconstructible dont la largeur sera déterminée en fonction du contexte local. Une attention particulière est portée aux têtes de bassins versants<sup>1</sup>.

### **Prescription 17 :**

Lors de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme local, les autorités compétentes s'attacheront à permettre la mise en œuvre au sein de l'espace agricole de dispositifs tampons luttant contre le transfert de polluants par le drainage ou le ruissellement. Ces dispositifs, placés à l'exutoire des nouveaux drainages installés, ont pour vocation de favoriser l'épuration des eaux collectées et pouvant être chargées en polluants. Les dispositifs tampons peuvent être de différents types mais reposent en majorité sur des aménagements naturels : zones enherbées, bosquets, système de noues - talus ou merlons, fossés d'infiltration ou plans d'eau.

### **Recommandation 18 :**

Le SCoT souhaite permettre la mise en valeur et l'ouverture au public de certaines zones humides emblématiques du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais sous réserve de leur non-dégradation. Ainsi les documents d'urbanisme locaux pourront permettre la mise en place

---

<sup>1</sup> Une tête de bassin versant représente le territoire situé le plus en amont de la surface d'alimentation d'un cours d'eau. Cette zone abrite de très petits cours d'eau (TPCE) qui font souvent l'objet de dégradations mécaniques et physicochimiques (drainage, busage, déviation, destruction, pollutions diffuses issues de rejets domestiques ou agricoles...). Ces écosystèmes, qui abritent parfois une faune remarquable comme l'Ecrevisse à pattes blanches ou le Chabot, sont très sensibles du fait de leur faible gabarit.



d'infrastructures visant à assurer ces fonctions : chemins de randonnées, panneaux d'information...

### 1.2.2 Economiser le sol et le sous-sol

→ Renvoi vers les parties sur la maîtrise de la consommation foncière, dans la partie 2

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

#### **Prescription 18 :**

Les autorités compétentes pour l'élaboration du document d'urbanisme local veilleront à préserver de l'urbanisation, par un zonage adapté, les abords des sites actuels d'extraction ainsi que leur éventuelle extension, afin de préserver leur capacité extractive et de limiter les risques de nuisances.

#### **Prescription 19:**

La création ou extension de site d'extraction de matériaux doit être 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. Dans ce cadre, l'impact du projet de création ou d'extension du site d'extraction sur l'ensemble de ces thématiques sera analysée en vue d'en limiter et d'en maîtriser les effets. 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 voire multifonctionnelle (espace de loisirs, parc paysager...) pour les sites les plus remarquables.

#### **Prescription 20 :**

Le site géologique remarquable d'Orville issu de l'inventaire national du patrimoine géologique devra faire l'objet d'une prise en compte dans le document local d'urbanisme, en veillant à sa protection contre la destruction grâce à un classement adapté (ex : zonage indicé, L.123-1-5-III-2°...).

#### **Recommandation 19 :**

Afin d'éviter de peser sur la consommation de ressources minérales, la réflexion sur le remploi ou le recyclage des matériaux issus de la déconstruction est à encourager dans les projets d'aménagement, tout comme l'utilisation de matériaux de construction recyclables et alternatifs au minéral (ex : construction en bois, paille, chanvre, carton...)



#### 1.2.4 S'engager à faire des déchets une ressources valorisable

##### **Prescription 21 :**

Suite à l'approbation du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPDG) prévue pour mi-2019, les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront à traduire localement les besoins identifiés en termes d'infrastructures dans leur document afin de prévoir les emprises nécessaires (emplacements réservés).

##### **Prescription 22 :**

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme s'assureront auprès du ou des syndicats en charge du ramassage des déchets de la possibilité de mettre en œuvre des collectes sélectives au porte à porte (accès des camions) ou apport volontaire (emplacement conteneur réservé) lors de la définition de nouvelles zones urbanisées.

##### **Recommandation 20 :**

Toutes les démarches de prévention pour une réduction des déchets à la source sont à encourager localement. Cette prévention passera notamment par une promotion du tri sélectif et du compostage individuel ou de tout type d'actions du type « o déchets ».

Lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, les autorités compétentes sont incitées à mener une réflexion sur la définition des emprises foncières potentiellement utilisables pour la mise en place d'équipements de valorisation des déchets organiques (unité de méthanisation, plateforme de compostage...) et non-organiques (recycleries...), dans une optique d'amélioration de la valorisation matière et organique. Ces équipements devront, sauf contraintes techniques, être implantés suivant l'armature urbaine définie pour assurer un bon dimensionnement de la structure et une limitation de la consommation du foncier agricole et des espaces naturels.

La présence de plusieurs décharges non autorisées sur le territoire du Pithiverais doit amener, conformément aux recommandations du PDEDMA, les autorités locales compétentes à s'assurer de leur fermeture administrative (arrêté municipal) et physique (clôture) pour celles qui seraient encore éventuellement en activité, ainsi que la réalisation d'un diagnostic permettant d'estimer leur niveau de pollution.



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

Afin d'offrir à ses habitants un territoire aux risques maîtrisés et aux nuisances réduites, le SCOT axe son action autour des orientations suivantes :

- Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques,
- Prévenir et gérer les risques pour la santé publique.

### 1.3.1 Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques

#### **Prescription 23 :**

Concernant le risque d'inondation, s'appuyant sur les préconisations du Plan de Gestion des Risques Inondations et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie ainsi que du SAGE Nappe de Beauce, le SCOT demande de respecter les principes suivants :

- Sur les communes concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Essonne (PPRI) et celui à venir sur le bassin du Loing, les autorités compétentes en matière d'urbanisme s'assurent de l'intégration de ses dispositions dans leur document local d'urbanisme.
- Sur l'ensemble du territoire du PETR concerné, les zones inondables et les champs, naturels et potentiels, d'expansion des crues doivent être répertoriés dans le document local d'urbanisme et protégés contre toute urbanisation ou aménagement connexe qui réduirait leur surface et augmenterait le risque d'inondation. Il s'agira notamment de veiller à conserver ou à ne pas compromettre la capacité d'expansion des cours d'eau par des remblaiements ou des endiguements principalement en ce qui concerne l'Essonne et ses affluents, l'Œuf et la Rimarde. La délimitation des zones à protéger pourra s'appuyer sur les éléments de connaissance issus du travail de recensement des secteurs inondés réalisé suite aux intempéries de 2016 et dont la cartographie est fournie à titre indicatif en annexe du présent document.
- Les aménagements dans le lit majeur<sup>1</sup> des cours d'eau (installations, ouvrages, remblais déclarés et autorisés au titre de la loi sur l'eau figurant actuellement sous la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement) doivent respecter la séquence Eviter-Réduire-Compenser et satisfaire au principe de transparence hydraulique : ils ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux, ni créer d'effets préjudiciables sur les secteurs amonts ou avals en augmentant les vitesses d'écoulement. Par ailleurs, les impacts de ces aménagements qui ne pourraient pas être évités ou réduits font l'objet de mesures

---

<sup>1</sup> La rubrique 3.2.2.0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, définit le lit majeur du cours d'eau comme la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure.



compensatoires permettant de restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue (cf. schéma de principe du PGRI).

- En cas de densification de secteurs situés en zone inondable, les documents locaux d'urbanisme devront justifier :
  - d'absence d'alternatives de développement dans des secteurs non exposés et du caractère structurant du projet au regard d'intérêts économiques, sociaux, environnementaux ou patrimoniaux avérés.
  - de la non-aggravation du risque pour les enjeux existants.
  - de l'existence et de la résilience des réseaux (voiries, énergie, eau, télécommunications, ...) et infrastructures nécessaires au développement (aménagement de dents creuses au sein d'un continuum urbain existant, opération de renouvellement urbain, ...)
  - de la facilité de la gestion de crise, notamment la capacité des infrastructures de transports à répondre aux exigences d'évacuation rapide des populations et d'accessibilité aux services de secours en cas de crise.

Pour le risque inondation, il convient de souligner que les orientations prises en faveur de la gestion des eaux pluviales et de la préservation des zones humides ainsi que des Trames Verte et Bleue en général, favorisent la lutte contre ce phénomène.

#### **Prescription 24 :**

Concernant le risque de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, le SCoT demande de respecter le principe suivant :

- Les autorités compétentes en matière d'urbanisme précisent dans leur document local d'urbanisme les zones concernées par les risques de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles, identifiées par le BRGM. Sur les zones les plus sensibles, les principes suivants pourront être appliqués, conformément au code de l'urbanisme :
  - Interdire ou soumettre à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols,
  - Restreindre les reconstructions après sinistre,
  - Annexer des préconisations permettant de réduire les risques de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles pour des constructions déjà implantées sur une zone sensible (consolidation des fondations, vérification de l'étanchéité des réseaux d'eau...)

#### **Prescription 25 :**

Concernant les risques technologiques, le SCoT demande de respecter les principes suivants :

- Sur les communes concernées par un site SEVESO Seuil Haut, les autorités compétentes en matière d'urbanisme s'assurent de l'intégration des dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) en vigueur dans leur



document local d'urbanisme, et annexe ce dernier conformément à la réglementation en vigueur.

- Pour l'ensemble des installations pouvant représenter un risque technologique (y compris hors SEVESO), il convient d'appliquer une distance d'éloignement entre les zones futures d'habitat définies lors de l'élaboration ou la révision du document local d'urbanisme et les installations existantes. Inversement, il convient aussi de localiser préférentiellement les nouvelles activités présentant un risque technologique à distance des zones d'habitations existantes.

### **Prescription 26 :**

Pour l'ensemble des risques naturels comme technologiques, l'information des populations est essentielle. Ainsi, chaque commune concernée par un risque majeur doit élaborer un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) permettant d'informer les habitants sur le niveau de risque, leurs conséquences et les mesures pour s'en protéger et en réduire les dommages. Ce dispositif d'information est renforcé sur les communes soumises à un Plan de Prévention du Risque (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui élaborent des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS).

### **Recommandation 21 :**

Afin de renforcer la prise en compte du risque et d'être proactifs face à la menace, les collectivités locales sont encouragées à réaliser de manière volontaire un Plan Communal de Sauvegarde à l'échelle communale ou intercommunale. Des guides et trames-type sont notamment disponibles pour faciliter leur mise en œuvre.

Lors de l'élaboration ou de la révision, il est recommandé aux porteurs de documents d'urbanisme d'étudier la possibilité de repositionner hors des zones soumises à des aléas élevés les sites à enjeux générant des risques importants. Cette identification peut se faire en croisant les cartes des aléas (inondations, mouvement de terrain...) avec le recensement des établissements sensibles (écoles, hôpitaux...) Le document planifie alors la relocalisation des enjeux ainsi que la reconversion de la zone libérée.

## **1.3.2 Prévenir et gérer les risques pour la santé publique**

### **Informier et encadrer l'usage des sites et sols pollués**

#### **Prescription 27 :**

Conformément au Code de l'environnement, les Secteurs d'information sur les Sols (SIS) définis par l'Etat sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au document d'urbanisme local.

#### **Prescription 28 :**

Sur les sites pollués (sites BASOL), les documents locaux d'urbanisme reprennent les éventuelles servitudes d'utilité publique existantes.





### **Recommandation 22 :**

Les documents locaux d'urbanisme sont invités à élaborer des prescriptions visant à encadrer la réutilisation des sols extraits lors des travaux de déblais et de terrassement sur les sites sensibles connus.

## **Limiter les nuisances sonores**

### **Prescription 29 :**

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme intègrent directement la notion de nuisances sonores dans les stratégies d'urbanisation en définissant une localisation des zones urbaines adaptées aux enjeux liés au bruit afin d'éloigner les populations des sources émettrices, et tout particulièrement des grands axes de circulation routiers et ferrés inscrits dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

### **Recommandation 23 :**

Il est par ailleurs recommandé aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de réfléchir aux nuisances sonores dans la composition des formes urbaines afin d'atténuer le bruit subi par les futurs riverains d'axes passants (ex : marge d'alignement ou de recul des constructions). Concernant l'existant, la rénovation urbaine des zones soumise aux nuisances acoustiques peut offrir l'opportunité d'une amélioration du confort acoustique.

Les gestionnaires de voiries sont incités à étudier, lors de la réalisation ou la requalification de voies destinées au trafic routier, la mise en place d'équipements spécifiques visant à réduire les nuisances sonores (ex : mur anti-bruit, revêtement de chaussées adaptés, limitation de la vitesse...). L'intégration paysagère de ces équipements sera aussi recherchée.

## **Diminuer la pollution lumineuse**

### **Recommandation 24 :**

Les collectivités locales sont encouragées à définir une politique d'économie des éclairages publics plus efficiente notamment par la détermination des caractéristiques, de la localisation et de la périodicité des éclairages publics envisagés en concertation avec la SICAP ou le gestionnaire de réseau désigné.



## 1.4 Engager le territoire dans sa transition énergétique

En accord avec les objectifs européens et nationaux traduits dans le Schéma Régional Climat Air Energie de Centre-Val de Loire, le SCoT souhaite mettre en place un modèle de sobriété et d'efficacité énergétique tout en permettant le développement de la production d'énergies renouvelables. Ce modèle contribuant à la transition énergétique et climatique territoriale, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de l'air et à la lutte contre la précarité énergétique, pourra émerger grâce à l'application des orientations suivantes :

- Enclencher une mutation des stratégies transversales de l'habitat et du transport au profit de la transition énergétique,
- Considérer et mobiliser l'ensemble des occupants du territoire,
- Valoriser le potentiel renouvelable du territoire pour un développement plus soutenable et une autonomie énergétique grandissante,
- Engager une réflexion à long terme pour se prémunir des risques sanitaires et économiques résultant du changement climatique,
- Réduire les émissions de GES pour participer à la lutte contre le changement climatique,
- Préserver la qualité de l'air sur le territoire

Ces engagements préfigurent des objectifs et moyens d'actions détaillés qui découleront de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial devant être réalisé prochainement.

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

#### **Prescription 30 :**

Les documents locaux d'urbanisme et les opérations de construction /projets d'aménagement veilleront à :

- intégrer la question du bio-climatisme et des énergies renouvelables lors de la définition des plans d'aménagement afin de favoriser une orientation Sud des façades principales du bâti (optimisation des apports solaires) et une végétalisation au Nord (protection contre les vents froids),
- ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions innovantes permettant leur sobriété énergétique et la diminution de leur empreinte carbone (ex : isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux...), sauf dans le cas de justifications patrimoniales ou paysagères.

#### **Prescription 31 :**

Afin de limiter le recours à la voiture, les documents d'urbanisme locaux devront urbaniser prioritairement les secteurs **équipés (commerces, équipements) ou** 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.





### **Prescription 32 :**

Les aménageurs privés ou publics construisant un bâtiment résidentiel, à usage industriel, tertiaire, commercial ou de service public s'attachent à définir des infrastructures permettant le stationnement des vélos ainsi que la recharge des véhicules hybrides ou électriques conformément à la réglementation.

### **Recommandation 25 :**

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, les autorités compétentes en matière d'urbanisme pourront conditionner celle-ci à l'atteinte de performances énergétiques renforcées en fixant des niveaux de référence de consommation énergétique (ex : -20% par rapport à la réglementation thermique en vigueur) ou de labels officiels (ex : BEPOS, BEPOS+...). Dans ce cadre, une bonification des règles de gabarit (hauteur, emprise au sol) pouvant aller jusqu'à 30% pourra être mise en œuvre en application de la réglementation.

Les collectivités locales sont encouragées dans leur action d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et équipements publics, en recherchant notamment l'émergence de projets « vitrine ». Elles visent par ailleurs à favoriser la sobriété énergétique des nouveaux logements et la rénovation thermique du parc existant dans les politiques locales de l'habitat (PLH, OPAH...)

Le SCoT souhaite développer les services numériques et les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) pour favoriser la diminution des déplacements (télétravail, espace de *co-working*, livraison à domicile...) : renvoi vers les parties 3 et 4.

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

### **Recommandation 26:**

Dans le cadre de leurs actions d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et équipements publics, les collectivités locales peuvent prioriser une intervention sur les écoles, lieux privilégiés pour la sensibilisation des futurs acteurs du territoire aux enjeux de la transition énergétique et du dérèglement climatique.

Les collectivités locales sont encouragées à soutenir les initiatives des acteurs économiques et associatifs du territoire contribuant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, à recourir aux énergies renouvelables et de récupération et à développer de nouveaux produits et services en lien avec la transition énergétique.

Le développement de l'écologie industrielle, de l'économie circulaire et des circuits courts sur le territoire du PETR est à encourager dans l'optique de la réduction des besoins énergétiques indirects liés à la fabrication des biens de consommation et de l'alimentation.



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

#### Prescription 33 :

Les documents locaux d'urbanisme et les opérations de construction /projets d'aménagement veilleront à ne pas créer de frein à la mise en œuvre de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments (ex : panneaux solaires, pompes à chaleur), sauf dans le cas de justifications patrimoniales ou paysagères.

#### Prescription 34 :

Afin d'assurer un développement de projets de production d'énergie renouvelable respectueux des préoccupations environnementales, paysagères, sociales et économiques locales, le SCoT demande l'application des principes suivants :

- le bois-énergie : Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veillent à intégrer des dispositions pour préserver le capital boisé de leur territoire, tout en permettant d'en optimiser la gestion afin d'améliorer sa valorisation en tant que bois énergie notamment. Dans ce cadre, l'emploi des outils de protection en lien avec le Code de l'urbanisme (Espace boisé classé, élément paysager à protéger) doit être réfléchi et employé à bon escient.
- l'éolien : Sur le territoire du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverrais, l'installation de parcs éoliens est envisageable, sous réserve du respect des normes en vigueur. Son développement ne pourra se faire qu'au regard des contraintes locales en matière :
  - de préservation des paysages (éviter les covisibilités avec les lieux patrimoniaux les plus emblématiques : site classé Haute-Vallée de l'Essonne, Yèvre-le-Châtel),
  - de préservation du caractère patrimonial des bâtis,
  - de préservation de la biodiversité.

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme tiendront compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sur les capacités d'accueil d'aérogénérateurs (règle des 500 mètres).

- le solaire photovoltaïque : Afin de ne pas nuire à la préservation des espaces agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des espaces naturels, les centrales de production électrique photovoltaïque au sol devront s'établir en priorité :
  - au sol : sur les espaces délaissés et non-productifs (plus cultivés et non-cultivables à l'avenir) tels que les friches industrielles, les anciennes carrières, les sites d'enfouissement des déchets...
  - hors sol : les toitures de grande superficie, les parkings couverts pour les installations hors-sol...
  - l'implantation en dehors de ces sites n'est pas interdite, mais elle ne devra pas nuire aux capacités de production agricole ou à la biodiversité des terrains concernés, grâce à la mise en œuvre de procédés innovants (ex : panneaux solaires sur structure).



- la méthanisation : Afin de faciliter la proximité entre producteur et consommateur d'énergie, les autorités compétentes en matière d'urbanisme intègrent cette réflexion lors de la définition des futures zones à urbaniser en tenant compte :
  - de la proximité des gisements (réduction des besoins de transports des matières),
  - des possibilités de valorisation optimale de l'énergie produite (possibilité de consommation de la chaleur produite, capacité d'injection de biométhane dans les réseaux de gaz naturel).
- la géothermie : Conformément au SAGE Nappe de Beauce, les prélèvements en nappe à usage géothermique sont susceptibles d'avoir des impacts cumulés significatifs sur la quantité d'eau. En conséquence, tous les nouveaux projets faisant appel à la géothermie (collectivités, industriels, particuliers...), basés sur des prélèvements en nappe, doivent comprendre un doublet de forages avec ré-injection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

### **Recommandation 27 :**

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, les autorités compétentes en matière d'urbanisme pourront conditionner celle-ci à l'utilisation d'énergie renouvelable pour le chauffage (bois-énergie, solaire thermique, géothermie...) ou à la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, méthanisation...).

Lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, les autorités compétentes en matière d'urbanisme sont invitées à définir des emplacements réservés pour l'accueil d'équipements mutualisés de production d'énergie sur les futures zones urbanisées.

Afin de soutenir le développement de la filière bois-énergie, les collectivités locales sont encouragées à étudier le recours aux systèmes et équipements de chaufferies bois-collectives dans leurs opérations d'aménagement et la conversion progressive des chaudières des bâtiments publics existants.

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

### **Recommandation 28 :**

Lors de la définition de leurs projets d'aménagement, les aménageurs publics et privés sont invités à anticiper les conséquences du changement climatique telles que :

- l'augmentation du risque d'inondation pouvant amener à un surdimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (ex : + 20% de capacité de rétention par rapport aux calculs initiaux) ou la mise en place d'une zone tampon non-construite à proximité des limites des plus hautes eaux connues.
- l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes caniculaires pouvant amener à un renforcement de la place du végétal et de l'eau dans l'espace urbain, s'articulant avec le principe de « Nature en Ville », et une réflexion sur les morphologies urbaines favorables à la régulation climatique.



La mise en œuvre d'une réflexion locale concertée entre les différents acteurs (collectivités, agriculteurs, gestionnaires de la ressource en eau...) pour anticiper les effets du changement climatique sur l'activité agricole est recommandée.

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

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

##### **Recommandation 29 :**

Dans les secteurs sensibles pour la qualité de l'air identifiés par le SRCAE, les documents d'urbanisme incitent à limiter l'exposition des personnes sensibles en intégrant dans les réflexions d'aménagement la question de la localisation à distance des sources de pollution des établissements susceptibles d'abriter des personnes fragiles (ex : hôpitaux, maisons de retraites, écoles...).

Les collectivités locales visent à promouvoir un recours aux systèmes de chauffage performants favorisant l'émergence de filières « bois de chauffage » de qualité, dans un territoire où le bois énergie est une ressource à valoriser.

Les acteurs économiques sont encouragés à maîtriser leurs émissions de polluants atmosphériques.





## **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'armature territoriale est la clef de voute des orientations du SCoT, car elle permet de répondre aux grands enjeux du Pithiverais définis dans le diagnostic, à savoir :

- 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.

Le DOO s'appuie sur les quatre catégories de communes qui composent cette armature pour décliner territorialement ses orientations :

### - 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.

### - 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.

### - Le pôle urbain malesherbois

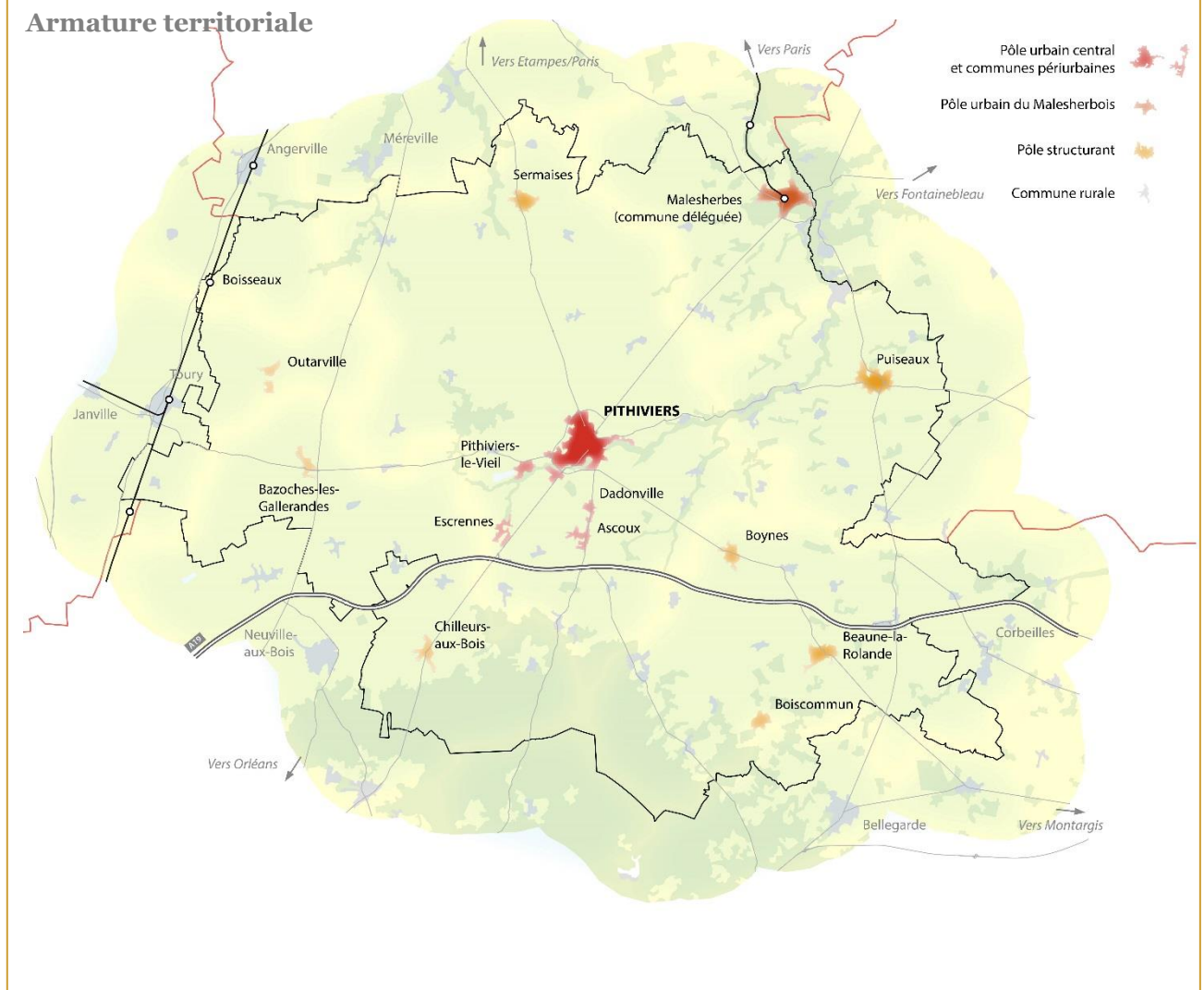
Compte tenu de ses capacités d'accueil (commerces, services, gare RER) et de son potentiel de développement (pression économique et démographique), ce pôle, constitué par la partie agglomérée de la commune déléguée de Malesherbes, occupe une place stratégique dans le SCoT.

### - Le pôle urbain central pithivérien

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



## Armature territoriale





## 2.2 Conforter les services et équipements

Le SCoT base sa politique d'implantation d'équipements structurants sur son armature territoriale.

A titre d'exemple et de manière non exhaustive, nous pouvons citer comme équipements structurants : médiathèque, collège, piscine et/ou de façon plus générale, tout équipement à vocation intercommunale ou destiné à desservir l'ensemble d'un bassin de vie (au sens INSEE).

### Prescription 35

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

- au sein des pôles urbains, s'ils ont un rayonnement sur l'ensemble du SCoT ou au-delà,
- au sein des pôles structurants,
- dans la ou les tache(s) urbaine(s) principale(s)<sup>1</sup> 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.

### Prescription 36

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.

### Prescription 37

Les équipements structurants et les zones d'activités économiques sont à réaliser de manière impérative dans les zones desservies par un réseau numérique, existant ou programmé, en prenant en compte le plan départemental *Lysséo*.

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*.

### Prescription 38

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

---

<sup>1</sup> La ou les tache(s) urbaine(s) principale(s) (existantes) seront délimitées par les documents d'urbanisme locaux, en excluant les éventuelles continuités avec des quartiers ou hameaux uniquement soutenues par des voies de circulation.





### **Prescription 39**

En tenant compte du Programme Territorial de Santé de l'ARS, il est demandé d'organiser l'offre de soins sur le territoire dans le but d'avoir le maillage le plus fin possible à l'échelle du PETR.

Cette organisation passe notamment par l'exercice regroupé des professionnels sous toutes ses formes : pôles de santé, maisons de santé, cabinets médicaux... Ces lieux d'exercice devront être localisés :

- au plus près des populations en ayant le plus besoin et de prévoir à proximité, le cas échéant, des logements adaptés aux personnes âgées / à mobilité réduite,
- au plus près des autres services et équipements et en prévoyant des accès en modes doux vers les principaux équipements de la commune.



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

### 2.3.1 Le scénario de croissance du SCoT : à la fois dynamique et réaliste

Le DOO du SCoT s'appuie sur le scénario de croissance démographique validé dans le projet d'aménagement et de développement durables PADD (0,72 % /an) afin de déterminer les besoins en logements et les objectifs de maîtrise de la consommation foncière.

**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.

### 2.3.2 L'objectif central du SCoT : 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 :**

- Au maximum 40% pour les communes rurales ;
- A minima 35% pour les pôles structurants et le pôle urbain malesherbois ;
- 25% pour le pôle urbain central, en privilégiant l'accueil sur la ville-centre (10% minimum) et en le modérant sur les communes périurbaines (15% maximum).

Afin de laisser une certaine souplesse à l'échelle communale, ces objectifs ne sont pas directement prescriptifs : ce sont les objectifs de production de logements (pages ci-dessous), qui permettent de les rendre, de façon indirecte, opposables.

### 2.3.3 Définir les besoins quantitatifs en logements

Sur la base du scénario démographique retenu, le SCoT se positionne sur les tendances ci-dessous, qui servent de référence pour définir les besoins en logements :

- Un prolongement de la diminution de la taille moyenne des ménages dans chaque catégorie de communes : le SCoT anticipe une taille moyenne des ménages en 2039 de :
  - 2,40 personnes par ménage dans les communes rurales,
  - 2,03 personnes par ménage dans les pôles structurants,
  - 1,86 personnes par ménage dans le pôle urbain du malesherbois,
  - 2,35 personnes par ménage dans les communes périurbaines du pôle urbain central,
  - 1,91 personnes par ménage dans la ville centre du pôle urbain central.





- Un ralentissement du rythme de réinvestissement des résidences secondaires (stock insuffisant pour maintenir le rythme) : avec en 2039 :
  - 8% de résidences secondaires dans les communes rurales,
  - 4% de résidences secondaires dans les pôles structurants,
  - 1,5% de résidences secondaires dans le pôle urbain du malesherbois,
  - 2% de résidences secondaires dans les communes périurbaine du pôle urbain central,
  - 0,5% de résidences secondaires dans la ville centre du pôle urbain central.

### **Prescription 40**

Le SCoT se positionne sur une stabilisation immédiate de la vacance et ne prévoit donc aucun logement supplémentaire en compensation d'une éventuelle augmentation du nombre de logements vacants.

Les communes du territoire devront respecter les objectifs de production de logements présentés dans le tableau page 43. Ces objectifs sont des minimums pour les pôles urbains et structurants, des maximums pour les communes rurales et périurbaines.

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



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

#### **Prescription 41**

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 aux besoins constatés sur la commune concernant la taille des logements, les types de logements (collectif, petit collectif, maisons de village, 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.

La part des logements individuels ne devra pas dépasser :

- 90% pour les communes périurbaines,
- 85% pour les pôles structurants,
- 70% pour les pôles urbains.

#### **Prescription 42**

Le SCoT encourage la production de logements aidés : un document d'urbanisme local qui impose une part de logements sociaux supérieure à la part de logements sociaux constatée dans sa catégorie de commune (chiffres INSEE 2012) pourra ajouter ces logements aux objectifs cadres du SCoT sur le nombre de logements à produire.



## 2.4 Mettre en œuvre un urbanisme peu consommateur en foncier

La méthode retenue ici est celle de dilatation-érosion de la **tache urbaine**, proposée par le CEREMA<sup>1</sup> et qui s'appuie sur la base SIG « BDTOPO » de l'IGN. Elle consiste en la création d'un tampon de 50m autour de tous les bâtiments retenus par le SCoT<sup>2</sup>, (c'est la « dilatation »), que l'on écrête ensuite de 25m (« l'érosion »). L'intérêt de cette méthode est qu'elle encourage la densification des quartiers existants, l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante et pénalise l'urbanisation isolée.

### Prescription 43

La **progression** de(s) tache(s) urbaine(s) autorisée par les PLU ne devra pas dépasser les enveloppes définies dans le tableau ci-après, après la déduction du potentiel retenu en dents creuses.

Ne sont pas comptabilisés dans la progression de tache urbaine :

- les bâtiments situés sur les zones d'activités repérées dans la partie économie,
- les bâtiments à vocation agricole (y compris les serres),
- la création ou l'extension d'équipements de l'Etat, de la Région et du Département.

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 enveloppes de progression de la tache urbaine peuvent également être mutualisées entre les communes concernées par un équipement sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.

Illustration : La tache urbaine et sa progression de 2006 à 2016 dans le bourg de Boynes



<sup>1</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

<sup>2</sup> Tous les bâtiments sont retenus (logements, commerces, équipements, bâtiments artisanaux), mais pas les routes, les parkings, les ponts ou les antennes.



#### Prescription 44

Les documents d'urbanisme locaux doivent estimer le potentiel d'accueil **de nouveaux logements au sein des dents creuses. L'équivalent foncier de ce potentiel (au prorata des besoins de production en logements)** devra être déduit de l'enveloppe de progression de la tache urbaine autorisée par le SCoT.

Le SCoT entend par « dent creuse » un espace contigu non bâti, au sein des taches urbaines,

- 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 200m<sup>2</sup> dans les pôles urbains, à 300 m<sup>2</sup> dans les pôles structurants et espaces périurbains, 400m<sup>2</sup> pour les espaces ruraux.

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

**La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tache urbaine de plus de 50%.**

*Exemple : une commune qui doit respecter une progression maximale de 4 ha de sa tache urbaine et qui a recensé un potentiel équivalent à 3 ha de dents creuses, ne déduira que 2 ha de son potentiel de progression de la tache urbaine.*





Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2019-2039	Besoins en logements /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)
Communes rurales	Andonville	210	0,8%	0,32	14					0,08
	Attray	215	0,8%	0,33	12					0,07
	Audeville	184	0,7%	0,28	10					0,06
	Augerville-la-Rivière	233	0,9%	0,35	16					0,09
	Aulnay-la-Rivière	512	1,9%	0,78	36					0,20
	Autruy-sur-Juine	692	2,6%	1,05	50					0,28
	Auxy	956	3,6%	1,46	56					0,31
	Barville-en-Gâtinais	325	1,2%	0,49	20					0,11
	Batilly-en-Gâtinais	423	1,6%	0,64	26					0,15
	Boësses	408	1,6%	0,62	26					0,15
	Boisseaux	450	1,7%	0,69	24					0,13
	Bondaroy	411	1,6%	0,63	26					0,15
	Bordeaux-en-Gâtinais	116	0,4%	0,18	8					0,04
	Bouilly-en-Gâtinais	348	1,3%	0,53	22					0,12
	Bouzonville-aux-Bois	442	1,7%	0,67	26					0,15
	Briarres-sur-Essonne	507	1,9%	0,77	32					0,18
	Bromeilles	318	1,2%	0,48	20					0,11
	Césarville-Dossainville	239	0,9%	0,36	14					0,08
	Chambon-la-Forêt	934	3,6%	1,42	56					0,31
	Charmont-en-Beauce	406	1,5%	0,62	28					0,16
	Châtillon-le-Roi	274	1,0%	0,42	24					0,13
	Chaussy	333	1,3%	0,51	20					0,11
	Coudray	384	1,5%	0,58	22					0,12
	Courcelles	282	1,1%	0,43	18					0,10
	Courcy-aux-Loges	424	1,6%	0,65	28					0,16
	Crottes-en-Pithiverais	333	1,3%	0,51	20					0,11
	Desmonts	164	0,6%	0,25	10					0,06
	Dimancheville	127	0,5%	0,19	8					0,04
	Échilleuses	386	1,5%	0,59	26					0,15
	Égry	362	1,4%	0,55	22					0,12
	Engenville	556	2,1%	0,85	32					0,18
	Erceville	341	1,3%	0,52	20					0,11
	Estouy	523	2,0%	0,8	34					0,19
	Gaubertin	273	1,0%	0,42	16					0,09
	Givraines	420	1,6%	0,64	26					0,15
	Grangermont	204	0,8%	0,31	14					0,08
	Greenville-en-Beauce	668	2,5%	1,02	40					0,22
	Guigneville	533	2,0%	0,81	34					0,19
	Intville-la-Guépard	131	0,5%	0,2	8					0,04
	Jouy-en-Pithiverais	254	1,0%	0,39	16					0,09
	Juranville	461	1,8%	0,7	28					0,16
	La Neuville-sur-Essonne	375	1,4%	0,57	24					0,13
	Laas	229	0,9%	0,35	14					0,08
	Labrosse	82	0,3%	0,12	4					0,02
	Léouville	75	0,3%	0,11	4					0,02
	Lorcy	557	2,1%	0,85	34					0,19
	Mainvilliers	249	0,9%	0,38	16					0,09
	Manhecourt	684	2,6%	1,04	38					0,21
	Mareau-aux-Bois	597	2,3%	0,91	36					0,20
	Marsainvilliers	303	1,2%	0,46	18					0,10
Montbarrois	286	1,1%	0,44	18					0,10	
Montliard	216	0,8%	0,33	14					0,08	
Morville-en-Beauce	177	0,7%	0,27	10					0,06	
Nancray-sur-Rimarde	576	2,2%	0,88	36					0,20	
Nangeville	113	0,4%	0,17	6					0,03	
Nibelle	1118	4,3%	1,7	72					0,40	
Oison	137	0,5%	0,21	10					0,06	
Ondreville-sur-Essonne	397	1,5%	0,6	24					0,13	
Orveau-Bellesauve	462	1,8%	0,7	26					0,15	
Orville	114	0,4%	0,17	8					0,04	
Pannecières	124	0,5%	0,19	8					0,04	
Ramoulu	264	1,0%	0,4	16					0,09	
Rouvres-Saint-Jean	278	1,1%	0,42	18					0,10	
Saint-Loup-des-Vignes	421	1,6%	0,64	28					0,16	
Saint-Michel	126	0,5%	0,19	10					0,06	
Santeau	382	1,5%	0,58	22					0,12	
Thignonville	358	1,4%	0,55	20					0,11	
Tivernon	253	1,0%	0,39	14					0,08	
Vrigny	836	3,2%	1,27	50					0,28	
Yèvre-la-Ville	718	2,7%	1,09	48					0,27	
<b>Total/Moyenne</b>		<b>26269</b>	<b>100,0%</b>	<b>40</b>	<b>1634</b>	<b>15,16</b>	<b>1318</b>	<b>15</b>	<b>1121</b>	<b>9,15</b>



Typo.	Commune	Population 2013	Part population /catégorie	Part de croissance 2019-2039	Besoins en logements /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					0,56
	Beaune-la-Rolande	1986	14,1%	3,38	244					0,79
	Boiscommun	1124	8,0%	1,91	140					0,45
	Boynes	1312	9,3%	2,23	154					0,50
	Chilleurs-aux-Bois	1905	13,5%	3,24	230					0,74
	Outarville	1400	9,9%	2,38	160					0,52
	Puiseaux	3339	23,7%	5,68	402					1,30
	Sermaises	1561	11,1%	2,65	188					0,61
	<b>Total/Moyenne</b>	<b>14113</b>	<b>100,0%</b>	<b>24</b>	<b>1692</b>	<b>4,67</b>	<b>720</b>	<b>10</b>	<b>648</b>	<b>5,48</b>
Communes périurbaines	Ascoux	1008	16,7%	2,5	134					0,56
	Dadonville	2485	41,1%	6,17	318					1,33
	Escrennes	732	12,1%	1,82	102					0,43
	Pithiviers-le-Vieil	1816	30,1%	4,51	254					1,06
	<b>Total/Moyenne</b>	<b>6041</b>	<b>100,0%</b>	<b>15</b>	<b>808</b>	<b>5,03</b>	<b>1195</b>	<b>30</b>	<b>836</b>	<b>3,38</b>
Pôle urbain	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,07
	<b>Total/Moyenne</b>	<b>6140</b>	<b>100,0%</b>	<b>11</b>	<b>868</b>	<b>0,74</b>	<b>274</b>	<b>10</b>	<b>247</b>	<b>1,07</b>
Ville centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					1,03
	<b>Total/Moyenne</b>	<b>9039</b>	<b>100,0%</b>	<b>10</b>	<b>992</b>	<b>0,55</b>	<b>218</b>	<b>5</b>	<b>207</b>	<b>1,03</b>
	<b>TOTAL SCoT PBGP</b>	<b>61602</b>		<b>100</b>	<b>5994</b>	<b>26,15</b>		<b>27,5</b>	<b>671</b>	<b>20,11</b>

NB :

- Il convient de déduire de ces enveloppes de progression de la tache urbaine le potentiel de logements constructible en dents creuses (prescription 44),
- Ces enveloppes concernent tous les bâtiments (logements, commerces, services...), hormis les bâtiments agricoles, les bâtiments situés sur les zones d'activités et certains équipements structurants (cf. prescription 43),
- Les formules de calcul intègrent deux pondérations entre le niveau communal et les catégories de communes :

Echelle / Thématique	Armature territoriale	Communale
<b>Besoins en logements</b>	Calcul des besoins en logements en fonction : -du scénario démographique retenu (cf 2.3.1) -de l'objectif de répartition de la croissance démographique (cf 2.3.2)	Calcul en fonction du poids démographique de chaque commune dans sa catégorie. <i>Exemple : la commune x représente y% des habitants de la catégorie « communes rurales ».</i>
<b>Enveloppes foncières</b>	Les objectifs de réduction de la consommation foncière sont définis sur la base de l'historique de production de logements, des objectifs de modération et des besoins à venir. <i>Exemple : l'objectif pour les communes rurales est de réduire de 15% la consommation foncière moyenne par logement.</i>	Calcul au prorata des besoins en logements de la commune dans sa catégorie. <i>Exemple : on estime à x le nombre de logements dont a besoin la commune y à horizon 20 ans. Compte tenu de la consommation foncière récente de la catégorie et des objectifs de modération de celle-ci, la ou les tache(s) urbaine(s) pourront en moyenne progresser de x ha/an.</i>



### Prescription 45

Afin d'encourager le renouvellement urbain, l'objectif de production de logements n'intègre pas la production de logements issue du renouvellement urbain.

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.

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 définis dans le SCoT.

### Prescription 46

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

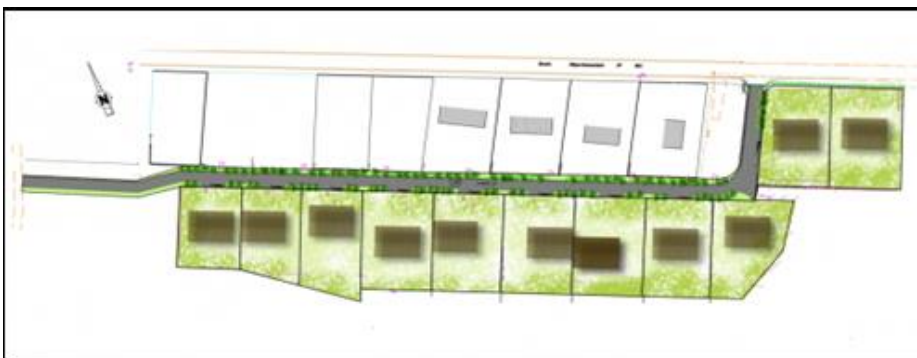
Ce potentiel devra être pris en compte dans la production de logements en progression de la tache urbaine (déduit des besoins en logements, **en retenant un taux de rétention foncière de 80% au maximum**), **tout comme le potentiel issu des changements de destination (cf. volet agricole)**.

### Prescription 47

En complément des mesures générales pour la maîtrise de la consommation foncière (prescriptions 43 et 44), les **densités nettes pour les logements individuels sur les zones à urbaniser** ne devront pas être inférieures, **en moyenne**, aux densités suivantes :

- **12** logements / ha dans les communes rurales,
- **18** logements / ha dans les pôles structurants et les communes périurbaines,
- 25 logements / ha dans les pôles urbains.

Illustration : exemples de tailles de parcelles d'un lotissement





## 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

#### Prescription 48

Le SCoT demande de recenser, d'identifier et de 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 (en fonction des caractéristiques de l'entité paysagère).

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

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

#### Prescription 49

Les extensions urbaines ou villageoises doivent se faire, **en priorité** en continuité de la/des tache(s) urbaine(s) principale(s)<sup>1</sup> 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.~~

---

<sup>1</sup> La ou les tache(s) urbaine(s) principale(s) (existantes) seront délimitées par les documents d'urbanisme locaux, en excluant les éventuelles continuités avec des quartiers ou hameaux uniquement soutenues par des voies de circulation.







Mai 2018

### **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.

Le « 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 la limiter.

### 3.1 Articuler urbanisme et déplacements

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

→ Renvoi vers la partie sur l'économie

#### 3.1.2 Diminuer les besoins en déplacements

→ Renvoi vers les parties sur l'armature territoriale et l'économie

#### **Recommandation 30 :**

Le SCoT encourage les pratiques qui permettent de réduire les besoins en déplacements :

- Télétravail,
- Télémédecine,
- Télé-éducation,
- Regroupement des services,
- Vente à distance, tournées...

### 3.1.3 Promouvoir un urbanisme des proximités

Afin de réduire la longueur et/ou la durée 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...).

→ Renvoi vers les parties sur l'habitat

#### Prescription 50 :

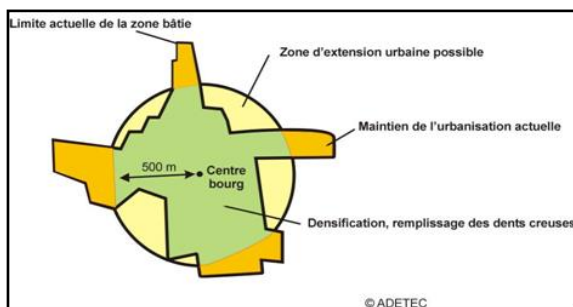
Dans les pôles urbains, les centres bourgs des pôles structurants et les espaces centraux des communes rurales et périurbaines, la mixité urbaine entre habitat, commerces de proximité, équipements, voire artisanat devra être proposée par les documents d'urbanisme locaux, sauf justification contraire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

### 3.1.4 Urbaniser prioritairement les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis

#### Prescription 51 :

Afin de limiter le recours à la voiture, les documents d'urbanisme locaux devront urbaniser prioritairement les secteurs **équipés (commerces, équipements) ou** 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.

**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).**





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

#### **Prescription 52 :**

Dans les pôles urbains et les pôles structurants, des espaces de connexion entre les transports collectifs, la voiture et les modes doux de déplacements seront à envisager par les documents d'urbanisme locaux.

#### **Recommandation 31 :**

Le SCoT recommande la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques (maillage en modes doux, stationnement, intermodalité...) dans les pôles urbains et les pôles structurants.

Le SCoT recommande la réalisation de plans de mobilité par les entreprises et/ou administrations, notamment dans les pôles urbains (éventuellement avec un accompagnement de l'ADEME).

### 3.1.6 Fluidifier le stationnement

#### **Prescription 53 :**

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux d'engager une réflexion sur le stationnement aux abords de leurs centralités.

Le stationnement de courte durée desservant les commerces et équipements de proximité doit être suffisamment fluide et permettre un accès aisé aux services centraux.

Des stationnements de longue durée doivent être prévus afin de desservir les espaces habités et de ne pas saturer les espaces de stationnement centraux.

#### **Recommandation 32 :**

Le SCoT recommande, dans les espaces centraux saturés desservant des commerces ou équipements, de fluidifier le stationnement grâce à des aménagements de type « zone bleue ».

Le SCoT encourage la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que la réalisation de places équipées de bornes recharges électriques.



## 3.2 Encourager les alternatives à la voiture individuelle

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

L'échelle retenue pour les modes actifs de déplacements est de 1 kilomètre pour la marche à pied et 3 kilomètres pour le vélo (distances de trajet), qui permettent d'atteindre un lieu en environ 15 mn.

#### **Prescription 54 :**

Il convient de rechercher, à l'échelle de chaque commune et entre les communes du pôle urbain central, un maillage complet en modes doux entre les principaux pôles de déplacements : centre-ville, équipements, arrêts de bus, zones d'emplois...

#### **Prescription 55 :**

Des parkings vélos (si possible couverts et sécurisés) devront être implantés à proximité immédiate des principaux pôles de déplacements et au sein des opérations de logements collectifs de 10 logements ou plus.

#### **Recommandation 33 :**

Le SCoT encourage la mise en place d'outils favorisant la pratique du vélo (subventions, systèmes de prêt...).

### 3.2.2 Partage de l'espace public

#### **Prescription 56 :**

Dans les centralités des pôles urbains et des pôles structurants, le SCoT demande un partage des espaces publics au bénéfice des piétons et modes doux de déplacements (augmentation de l'emprise des espaces dédiés et du nombre de stationnements vélos).

A cette fin, le SCoT impose de ne pas y augmenter le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés ni l'emprise de la voirie carrossable.

#### **Recommandation 34 :**

Dans les centralités des pôles urbains et des pôles structurants, le SCoT recommande :

- de mutualiser les capacités de stationnement,
- de ne pas surévaluer les besoins en stationnement dans les espaces à proximité des transports et des équipements,
- d'engager une réflexion sur l'intermodalité.





### 3.2.3 Vers une organisation en transports collectifs intégrée

#### **Recommandation 35 :**

Au-delà des dispositions ci-dessus, le SCoT rappelle que le SRADDET Centre-Val-de-Loire, en cours d'élaboration, intégrera dans son volet mobilités un schéma régional des infrastructures de transport et un schéma régional d'intermodalité. Il est proposé aux documents d'urbanisme locaux de solliciter la région pour intégrer les dispositions de ces schémas sur leurs territoires.

Sur le fond, le SCoT rappelle ses ambitions politiques pour le territoire, exprimées dans la carte de synthèse des mobilités dans le PADD.



Mai 2018





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





## 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. Pour améliorer l'efficacité de ces deux objectifs, le SCoT demande au préalable d'améliorer la connaissance locale des activités et des enjeux agricoles.

Les espaces agricoles sont aussi un support de la trame verte et bleue. A ce titre, des prescriptions les concernent dans la partie 1.

### 4.1.1 Préserver le foncier agricole

La préservation quantitative du foncier agricole est assurée en premier lieu par les prescriptions de la partie sur la maîtrise de la consommation foncière. En complément à cette maîtrise quantitative, la qualité des terres agricoles entrera dans les choix d'espaces qui seront consommés par l'urbanisation.

#### **Prescription 57 :**

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

- du potentiel agronomique des terres (qualité intrinsèque du sol, type de culture, équipements, sigles de qualité, plus-value éco-paysagère, présence ou absence de remembrement...),
- de la disposition des surfaces cultivées par les exploitations 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,
- en outre, sur les secteurs concernés par d'éventuelles extensions ou créations de zones d'activités ou de projets d'intérêt général (infrastructures...), il est demandé d'étudier les enjeux propres à chaque exploitation (foncier, transmission, déplacement de bâtiments...) et d'étudier les possibilités d'échanges de terrains non pénalisantes permettant de garantir leur pérennité.

#### **Prescription 58 :**

Le SCoT demande de privilégier la préservation des terres agricoles à fort potentiel et de mettre en œuvre, pour l'ensemble des terres agricoles, la séquence « éviter, réduire, compenser » pour toute recherche de foncier urbanisable.



### **Recommandation 36 :**

Le SCoT recommande d'associer le plus en amont possible (c'est-à-dire avant le dépôt d'un permis de construire) 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 de la Chambre d'agriculture et/ou du CAUE.

## **4.1.2 Accompagner les activités agricoles**

### **Prescription 59 :**

Le SCoT demande de justifier comment les choix (notamment d'extensions de l'urbanisation, d'implantations de bâtiments agricoles potentiels, de changement de destination) qui président à l'élaboration ou la révision de documents d'urbanismes locaux permettent d'éviter les conflits d'usages potentiels entre activité agricole et constructions à usage d'habitat.

### **Prescription 60 :**

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

- Règle générale : dans les secteurs agricoles (comprenant tous les bâtiments actuels et les projets validés), les constructions nécessaires aux activités agricoles, sont autorisées, y compris les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA). L'implantation des silos y est autorisée, à condition de faire l'objet d'une justification et d'un sous-zonage adapté. A titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité pourront y être envisagés. Il est tout particulièrement nécessaire que chaque commune assure, sur ces secteurs, des possibilités d'extensions et de créations de sièges d'exploitations suffisantes.
- Cas spécifiques : les terres agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers : seule l'exploitation du sol y est privilégiée et les constructions neuves ne pourront s'y implanter qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur les autres secteurs agricoles. Les secteurs d'élevage pourront accueillir les petites constructions isolées de type « abri » nécessaires à cette activité.



### **Prescription 61 :**

Le SCoT demande de 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).

### **Recommandation 37 :**

Le SCoT recommande d'associer le CAUE et/ou la chambre d'agriculture à tout projet d'envergure.

Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme locaux proposent une traduction à la fois simple et opérationnelle de la prescription précédente et n'entraînant pas de surcoût de construction (matériaux disponibles sur catalogue normé...).

### **Prescription 62 :**

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,
- s'il se trouve dans un périmètre de réciprocité agricole, ne devra pas entraîner le détachement du bâtiment d'une exploitation de manière à ne pas générer de conflit d'usage,
- devra de façon générale éviter tout conflit d'usage potentiel avec les activités agricoles,
- 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.





## 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

#### Les services à la personne

→ Renvoi vers la deuxième partie

#### Encourager l'artisanat

##### **Prescription 63 :**

De façon générale, le SCoT demande à chaque commune de prévoir l'accueil et le développement des activités artisanales sur son territoire, notamment sur les zones d'activité de proximité. Dans un souci d'économie de foncier et de fluidité des parcours, l'accueil d'activités artisanales ne générant pas de nuisances est également encouragé dans le tissu urbain/villageois.

#### Tourisme

##### **Prescription 64 :**

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

##### **Recommandation 38 :**

Il est recommandé d'entretenir, de compléter ou de créer des itinéraires piétons/vélos balisés (panneaux, audioguides...) de découverte touristique des éléments du patrimoine, en s'appuyant éventuellement sur les voies douces existantes et celles pouvant être créées à l'appui des Trames verte et bleue.

#### Connaitre et accompagner le tissu économique

##### **Prescription 65 :**

Il est demandé d'établir, dans les documents d'urbanisme locaux, un diagnostic détaillé du réseau d'entreprises locales, de leur fonctionnement (fournisseurs, débouchés...) et de leurs besoins (équipements, foncier...).

##### **Recommandation 39 :**

Il est recommandé d'envisager la création, sur l'ensemble du territoire et notamment dans les centralités des pôles urbains, d'espaces mutualisés (*co-working*) adaptés au télétravail (bureaux, connexion, équipements communs, salle de visio-conférence...).



#### 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 PETR Beauce Gâtinais en Pithiverrais et finalisé en mai 2017 en concertation avec les collectivités territoriales et les acteurs économiques du territoire, pour définir ses orientations.

##### **Recommandation 40 :**

Le SCoT recommande la bonne mise en œuvre de toutes les actions prévues (connaissance, valorisation, animation...) dans le schéma de développement économique.





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

### 4.3.1 Hiérarchiser les zones d'activités

Le SCoT s'appuie sur le schéma de développement économique qui a identifié 3 types de zones d'activités :

- **Les zones d'activités stratégiques** à l'échelle du territoire (ZA « productives » dans le SAE), 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 intermédiaires** (ZA « d'équilibre » dans le SAE), 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.
- 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.

#### **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.

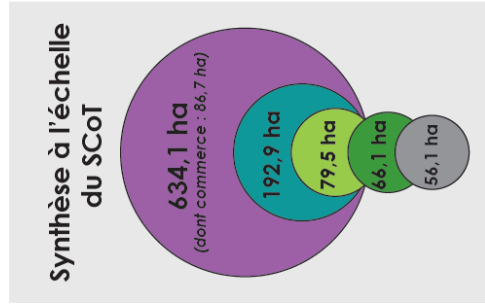
Conformément au schéma d'accueil des entreprises, le SCoT autorise une mutualisation foncière pour les surfaces en projet des zones d'activité de proximité.



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

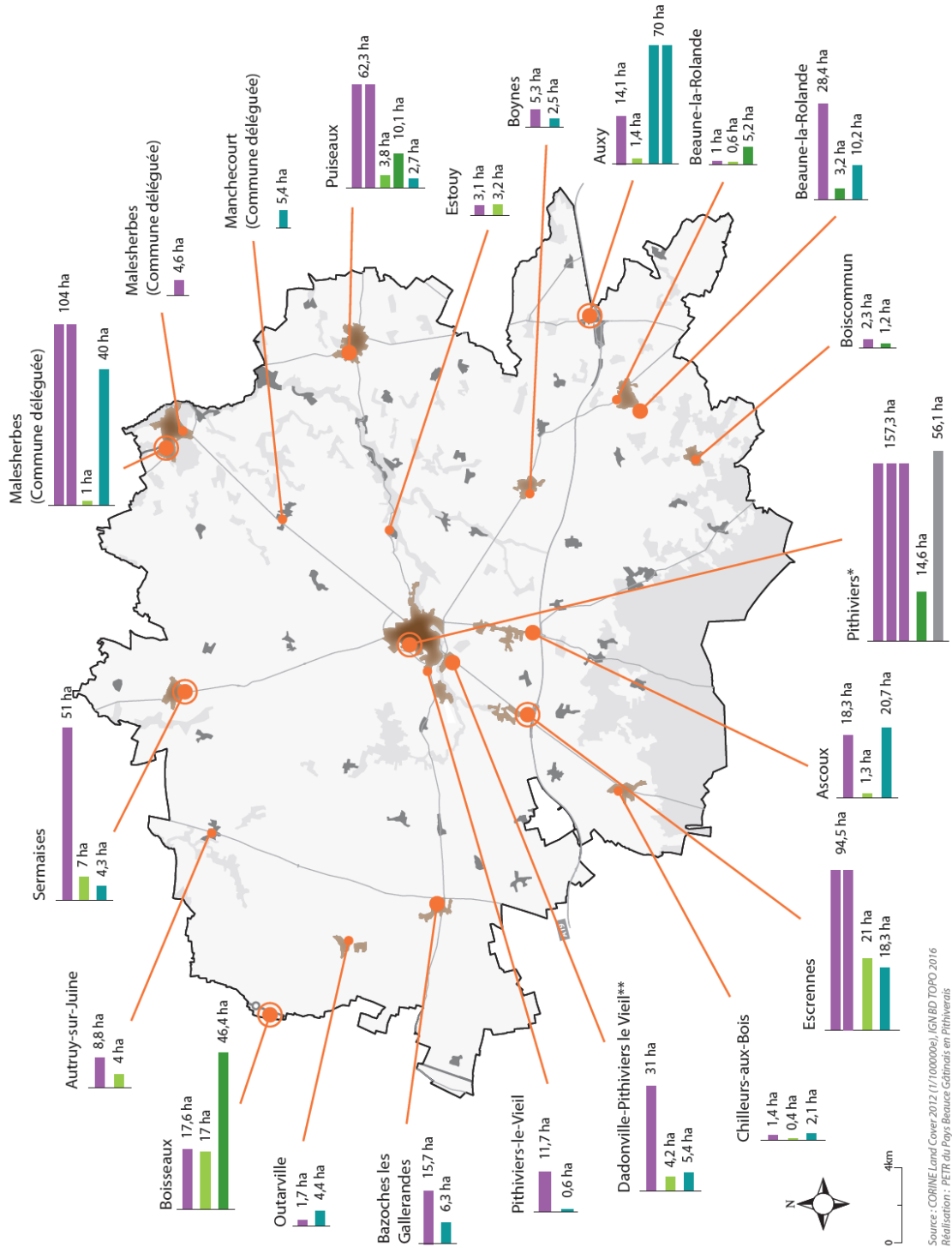
- Zones d'activités stratégiques
- Zones d'activités intermédiaires
- Zones d'activités de proximité
- Surfaces occupées
- Surfaces immédiatement disponibles
- Surfaces disponibles sous conditions (équipement)
- Surfaces en projet (non zonées ou non maîtrisées)
- Surfaces indéterminées
- Polarités
-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

Mai 2018



\*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.



Source : CORINE Land Cover 2012 (1/100000) IGN BD TOPO 2016  
Réalisation : PETR du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverrais



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

##### **Prescription 67 :**

Le SCoT demande d'établir un diagnostic détaillé du foncier sur les ZA productives, d'équilibre, de proximité et les pôles tertiaires, présentant notamment :

- le foncier occupé : projets et possibilités d'extension/de mutation/de déménagement, besoins en équipements/main d'œuvre des entreprises en place,
- le foncier non occupé : disponibilité, équipements, maîtrise foncière, attractivité de l'offre,
- le foncier en friche ou vacant : maîtrise foncière, possibilités et contraintes de réinvestissement.

##### **Prescription 68 :**

Le SCoT demande de privilégier le réinvestissement des friches et le renouvellement des bâtiments existants à la consommation de nouveaux espaces.

##### **Prescription 69 :**

Le foncier disponible sur les zones d'activités doit être réservé aux seules activités économiques (en lien avec les dispositions du DOO sur le commerce).

##### **Prescription 70 :**

Le SCoT n'autorise pas la création de ZA productives ou d'équilibre au-delà des sites existants, identifiés dans le schéma d'accueil des entreprises.

L'extension des zones d'activité n'est autorisée que lorsque la part de terrains nus non réservés est inférieure à 25% sur la zone existante.

##### **Prescription 71 :**

Le SCoT demande de favoriser la densification des zones d'activités en limitant les contraintes de hauteur, de retrait et d'implantation des bâtiments à des cas justifiés (intégration paysagère, sécurité...) et en mutualisant le stationnement.



### 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.

#### **Prescription 72 :**

Sur les **zones d'activités stratégiques**, le SCoT demande, en lien avec les dispositions particulières du schéma d'accueil des entreprises :

- la mise en place d'un schéma interne de déplacements en modes doux prenant en compte les besoins en déplacements internes et les flux de poids lourds,
- de prévoir, le cas échéant, la desserte par les transports en commun,
- de prévoir un accès au tissu urbain proche en modes doux de déplacements et des parkings vélos couverts et sécurisés sur les bâtiments importants,
- de favoriser l'implantation de services et équipements mutualisés,
- de garantir une offre numérique complète en très haut débit,
- de mettre en valeur les bâtiments et entreprises présents sur les zones (rôle de vitrine).

#### **Prescription 73 :**

Sur les **zones d'activités intermédiaires**, le SCoT demande, en lien avec les dispositions particulières du schéma d'accueil des entreprises :

- la mise en place d'un schéma interne de déplacements en modes doux prenant en compte les besoins en déplacements internes,
- de prévoir un accès au tissu urbain proche en modes doux de déplacements et des parkings vélos sur les bâtiments importants,
- de garantir une offre numérique complète en haut débit,
- de rechercher l'intégration paysagère, notamment sur les interfaces avec les espaces urbains ou agro-naturels.

#### **Prescription 74 :**

Sur les **zones d'activités de proximité**, le SCoT demande, en lien avec les dispositions particulières du schéma d'accueil des entreprises :

- la mise en place d'un schéma interne de déplacements en modes doux prenant en compte les besoins en déplacements internes,
- de prévoir un accès au tissu urbain proche en modes doux de déplacements et des parkings vélos,
- de garantir une offre numérique complète en haut débit,
- de rechercher l'intégration paysagère avec le tissu urbain.





#### **Recommandation 40 :**

Le SCoT recommande la mise en place de panneaux d'affichage (plan de zone, barrettes...) harmonisés sur les voies publiques, un encadrement et une harmonisation des enseignes sur les bâtiments et à leurs abords et une maîtrise effective de l'affichage publicitaire.



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

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.

Les orientations et prescriptions du SCoT en matière de commerce concernent :

- les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- plus particulièrement les bâtiments à destination commerce ayant vocation à accueillir des activités relevant du commerce de détail, c'est-à-dire le commerce à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

Les orientations et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail (*exemple : les drives*).

Ces orientations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble des projets de construction, extension, transformation ou changement de destination, quelle que soit la surface des locaux concernés.

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

#### **Prescription 75 :**

**Sur l'ensemble du territoire :**

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

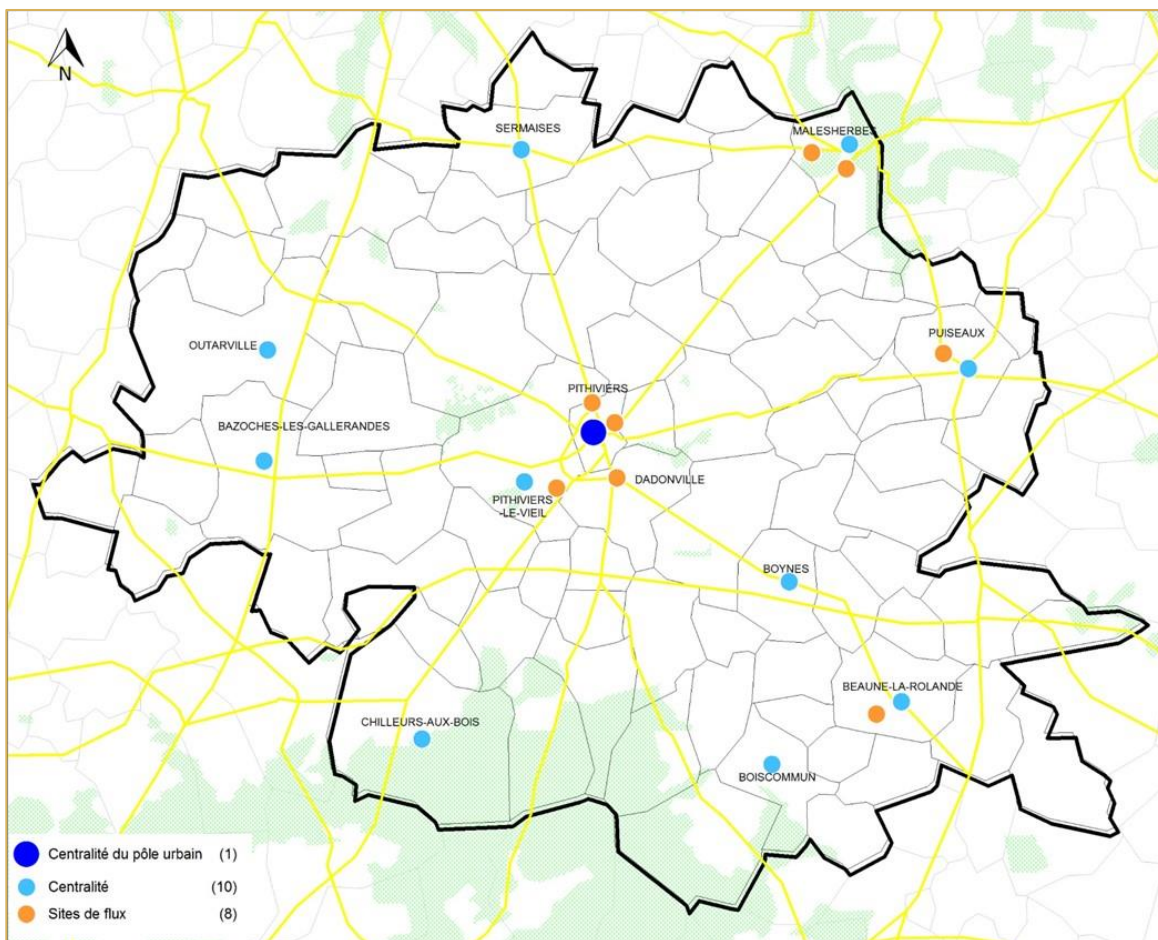
- prioritairement au sein des polarités de l'armature territoriale,
- secondairement au sein de chaque commune ou ensemble de communes autour de sites commerciaux identifiés. Ces sites sont de deux nature :
  - les sites de centralité : secteurs de centres villes ou centre-bourg caractérisés par un bâti 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 principale<sup>1</sup>.

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.

Carte de localisation des sites commerciaux de centralité et de périphérie (sur les flux) :



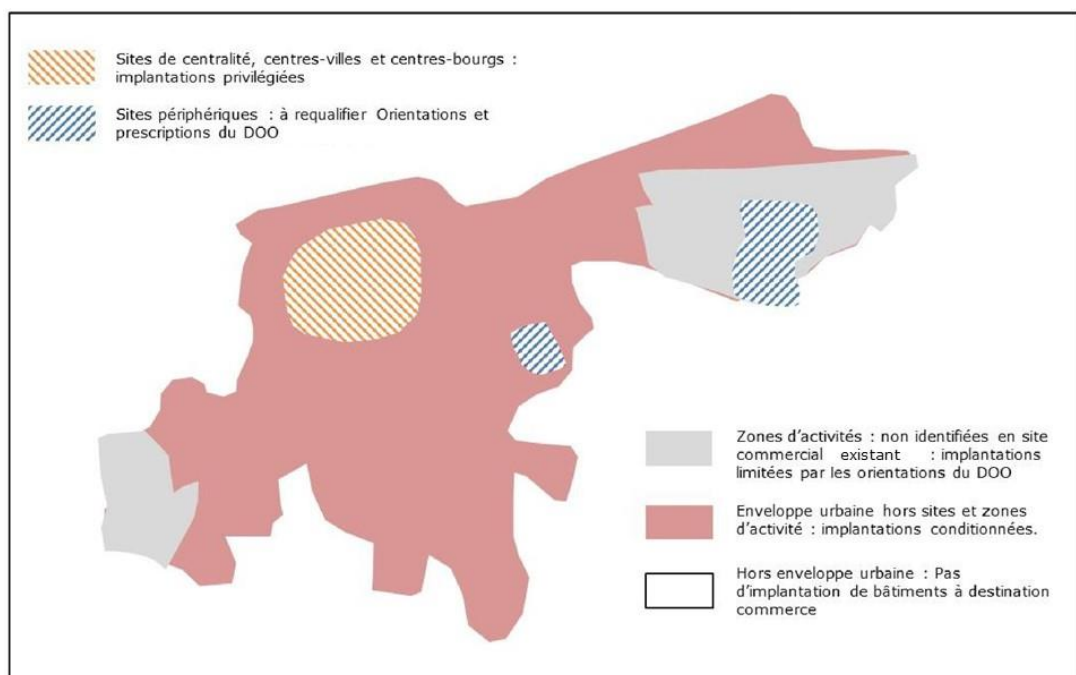
<sup>1</sup> qui sera délimitée par les documents d'urbanisme locaux, autour des centralités définies et en excluant les éventuelles continuités avec des quartiers ou hameaux uniquement soutenues par des voies de circulation.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :

**Prescription 77 :**

Sur les **communes rurales :**

- Les nouvelles implantations commerciales se font exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerce par bâtiment.



### Recommandation 41 :

Au sein des **centralités des pôles urbains et structurants**, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement s'emparer des outils de cadrage réglementaire ou partenarial, et en particulier :

- La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce,
- La définition d'un linéaire commercial prioritaire (de manière très limitée, ciblée géographiquement), interdisant le changement de destination de locaux commerciaux vers une autre destination.

#### 4.4.2 Développer la diversité de l'offre commerciale sur les pôles urbains.

Les pôles urbains assurent la desserte en produits diversifiés, au-delà de la réponse aux besoins les plus courants, à l'échelle de l'ensemble du territoire. Ils concentrent en conséquence les offres répondant à des besoins récurrents ou occasionnels. Afin de limiter les déplacements lointains et en cohérence avec les nouvelles pratiques des consommateurs et des distributeurs, les pôles urbains rechercheront une amélioration de la diversité de leur offre commerciale, y compris sur des concepts alliant commerces physiques et e-commerce.

La qualité d'accueil des sites commerciaux existants (pas de création nouveau site) devra être améliorée par des aménagements favorisant leur fréquentation comme lieu de vie et de loisirs au-delà de lieux d'approvisionnement. Cette amélioration qualitative passera en particulier par un travail sur les cheminements piétons au sein des centralités, l'aménagement paysagé et les cheminements piétons au sein des sites « périphériques ».

### Prescription 78 :

Le développement des **sites commerciaux périphériques** existants sera encadré afin de cibler prioritairement la diversité de l'offre et non la démultiplication d'offres similaires, en particulier en termes d'offre alimentaire généraliste.

L'extension des zones commerciales existantes sera limitée à 20% du foncier urbanisé existant à vocation commerce, afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

### Recommandation 42 :

Afin de favoriser le développement de la diversité de l'offre commerciale, il s'agira de promouvoir :

- le développement du e-commerce, en assurant les possibilités d'accueil des infrastructures logistiques nécessaires,
- la recherche et l'accueil de concepts innovants, en facilitant leur implantation sur le territoire.
- le maintien et le renouvellement des offres de marchés et tournées.
- l'existence de boucles marchandes de cheminements piétons au sein du centre-ville de Pithiviers et de la commune déléguée de Malesherbes.



Il conviendra d'éviter la création ou l'extension de galeries marchandes dans les sites « périphériques » : une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.

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

L'optimisation de la réponse aux besoins courants des habitants de chaque pôle structurant vise à mailler le territoire avec des offres commerciales performantes et adaptées aux dynamiques démographiques et de mobilité de chaque bassin de vie autour de chaque pôle.

Elle répondra en conséquence à la diversité des situations avec une nécessaire adaptation aux profils sociologiques et au fonctionnement de chaque bassin de vie.

##### **Prescription 79 :**

La réponse aux besoins courants est privilégiée sur les pôles structurants. Cette offre doit être adaptée au poids démographique de chaque bassin de vie et à ses dynamiques.

Ainsi, l'adaptation des locaux commerciaux aux besoins locaux se fera dans la limite de :

- 4.500 m<sup>2</sup> SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » du pôle de Beaune la Rolande.
- 2.500 m<sup>2</sup> SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles de Puiseaux et Chilleux aux Bois.
- 1.200 m<sup>2</sup> SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles d'Outarville / Bazoches les Gallerandes, Sermaises, Boiscommun et Boynes.
- 300 m<sup>2</sup> SDP par bâtiment au sein de l'enveloppe urbaine, hors sites « périphériques » et centralités.

L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux se fait prioritairement dans les sites de centralité et dans les sites périphériques existants. Dans le cas d'une contrainte apportée sur un site « périphérique » existant, mettant en péril sa pérennité dans la durée, un site de remplacement pourra être délimité dans le document local d'urbanisme concerné dans le cadre d'une révision, excluant l'activité commerciale sur le site initial au terme de son transfert.

##### **Recommandation 43 :**

Afin d'optimiser la réponse aux besoins courants sur les pôles structurants, il s'agira de promouvoir:

- le développement du e-commerce, en assurant les possibilités d'accueil des infrastructures logistiques nécessaires,
- la recherche et l'accueil de concepts innovants, en facilitant leur implantation sur le territoire.
- le maintien et le renouvellement des offres de marchés et tournées.





Il conviendra d'éviter la création ou l'extension de galeries marchandes dans les sites « périphériques » : une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.

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

Le maillage du territoire en services commerciaux ne s'arrête pas aux pôles urbains et aux pôles structurants. Le territoire a vocation à conserver, et renforcer lorsque cela est possible, le niveau de services de proximité proposé à l'ensemble des habitants et usagers du territoire, au sein des communes rurales.

##### **Prescription 80 :**

L'implantation de nouveaux bâtiments à destination commerce dans les communes hors pôles urbains et pôles structurants, se fait :

- exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante,
- dans le cadre de projets multifonctionnels, associant commerce et autre(s) destination(s),
- sur une surface de plancher par bâtiment de moins de 500 m<sup>2</sup>.

##### **Recommandation 44 :**

Le maintien et la valorisation des commerces existants sera recherchée, dans la limite de la viabilité économique de ces établissements.

L'aménagement des bourgs anticipera des besoins d'accueil de commerces non sédentaires ou de systèmes de livraison, afin de promouvoir le développement d'une offre itinérante / non sédentaire.



#### **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 nécessitant une autorisation d'exploitation commerciale, soit à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Prescription 81 :**

Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation. Plus largement les futurs bâtis commerciaux devront prendre en compte les objectifs environnementaux qualitatifs définis par les lois les plus récentes.

##### **Recommandation 45 :**

L'implantation de nouveaux bâtiments à destination commerce privilégiera les surfaces commerciales vacantes ainsi que le réinvestissement des friches commerciales.

Le SCoT recommande d'anticiper les normes de performance énergétique et environnementale devant prochainement entrer en application.

