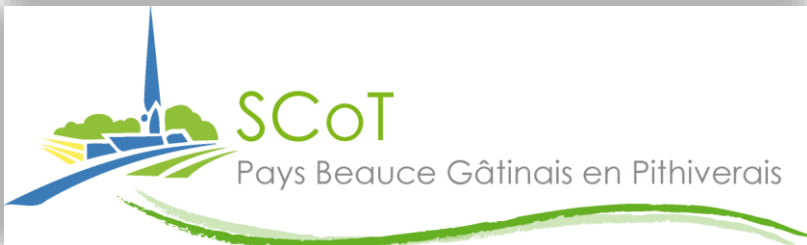




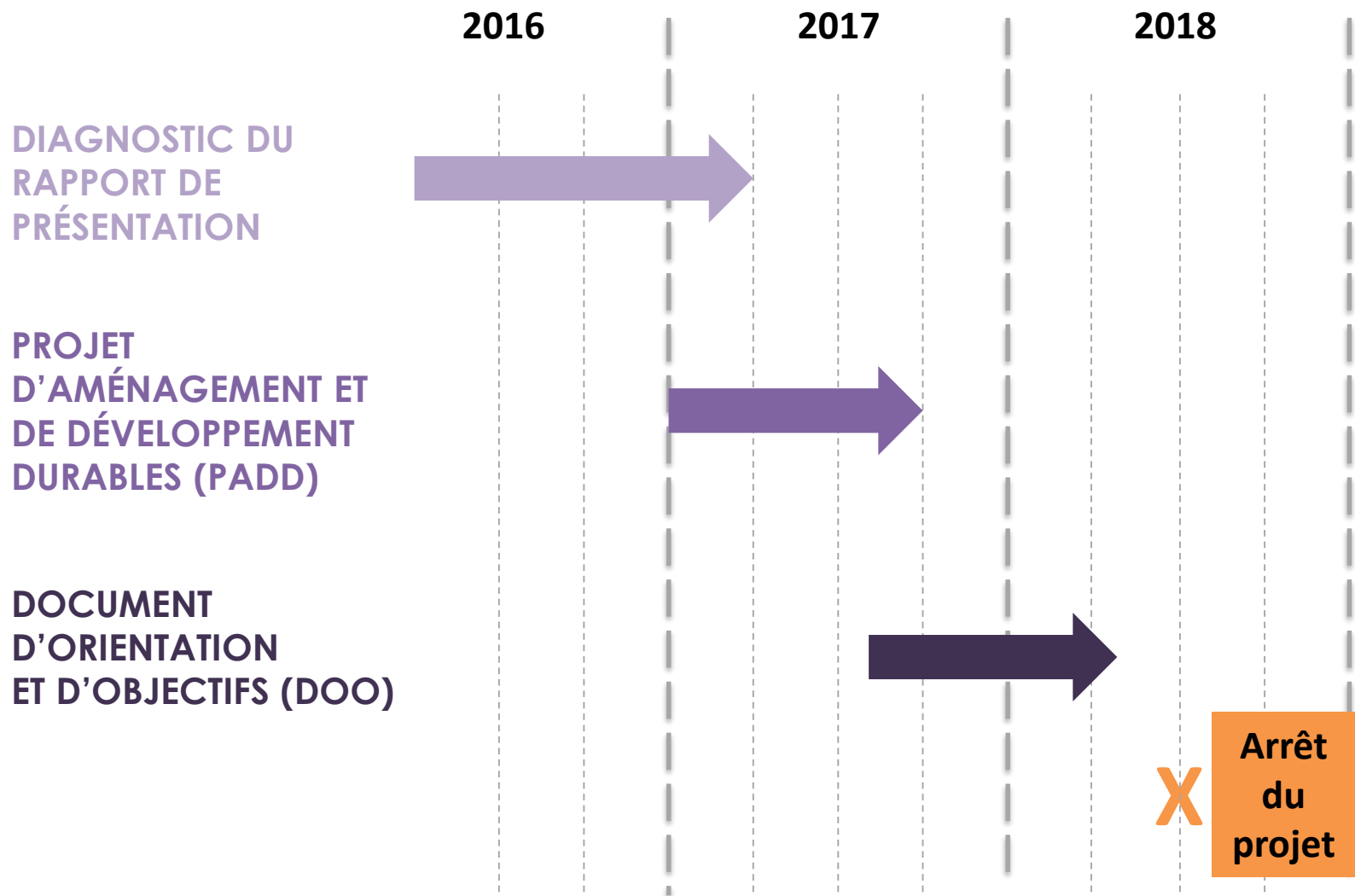
Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais

Présentation du projet aux PPA



13 juin 2018

> CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



OBJECTIF : SCoT arrêté novembre 2018

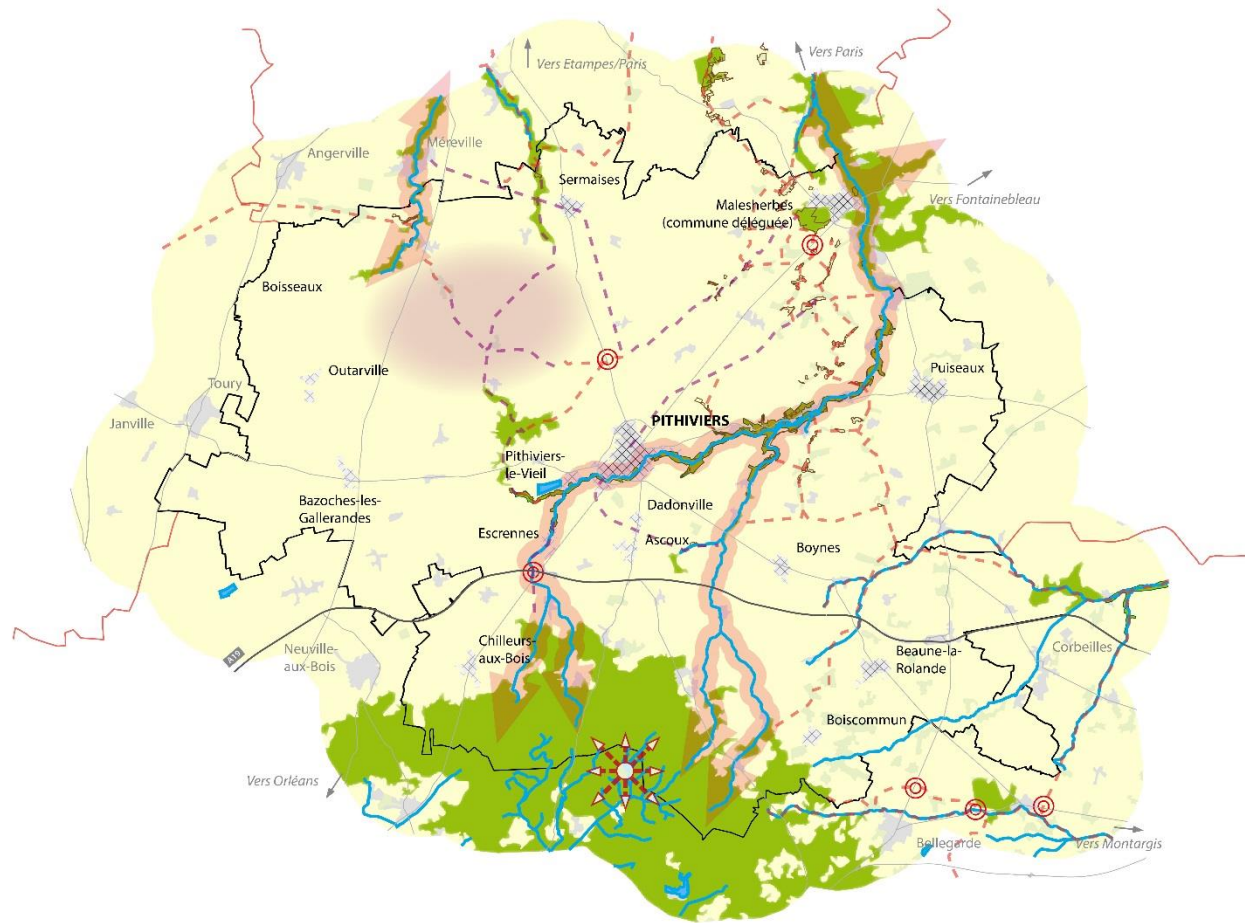
Calendrier

- Rappel : PADD débattu en septembre 2017,
- Octobre 2017 : ateliers thématiques DOO,
- Février 2018 : Version de travail (V1) du DOO,
- Avril 2018 : Ateliers d'urbanismes territoriaux,
- Mai 2018 : Réunion de travail avec la DDT et la chambre d'agriculture, relectures internes et V2 du DOO
- **Juin 2018 : Présentation du DOO aux personnes publiques associées et au public, production d'une V3**
- Été 2018 : Validation du document (PPA, communautés de communes, PETR),
- Sept-Octobre 2018 : production du rapport de présentation.
- Novembre 2018 : arrêt.

- 1 – S'appuyer sur la trame environnementale pour mettre en place un projet durable**
- 2 – Habiter sur le territoire : une politique d'accueil qualitative**
- 3 – Faciliter les déplacements et limiter la dépendance à la voiture individuelle**
- 4 – Mettre en œuvre une stratégie économique ambitieuse**

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

Synthèse des objectifs sur la trame verte et bleue



I. Préserver les continuités écologiques




A forts enjeux

-  Réservoirs biologiques principaux
-  Réservoirs biologiques complémentaires
-  Corridors écologiques majeurs


Complémentaires

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

II. Améliorer la fonctionnalité de la TVB

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

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

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

Une approche cartographique et des objectifs à décliner localement

Deux objectifs à décliner par les documents d'urbanisme locaux :

1. Décliner localement le travail réalisé dans la trame verte et bleue (TVB) du PETR. Cf prescription 1

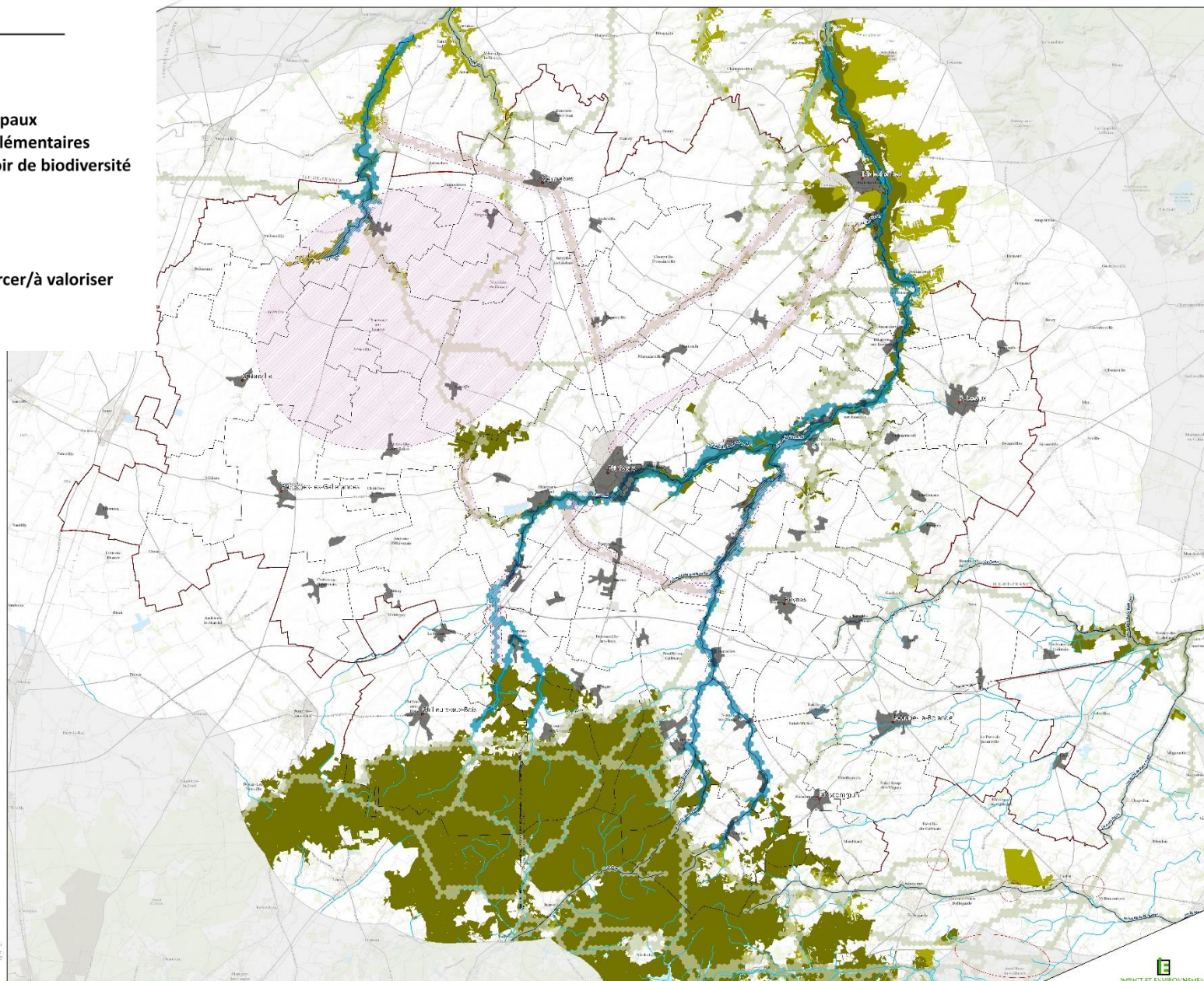
2. Mettre des dispositions permettant de respecter les principes énoncés dans le SCoT (Prescription 2**). Le SCoT distingue :**

- **Des espaces majeurs, où l'urbanisation est limitée ;**
- **Des espaces complémentaires, où l'urbanisation est permise sous conditions.**

La carte de la trame verte et bleue du SCoT

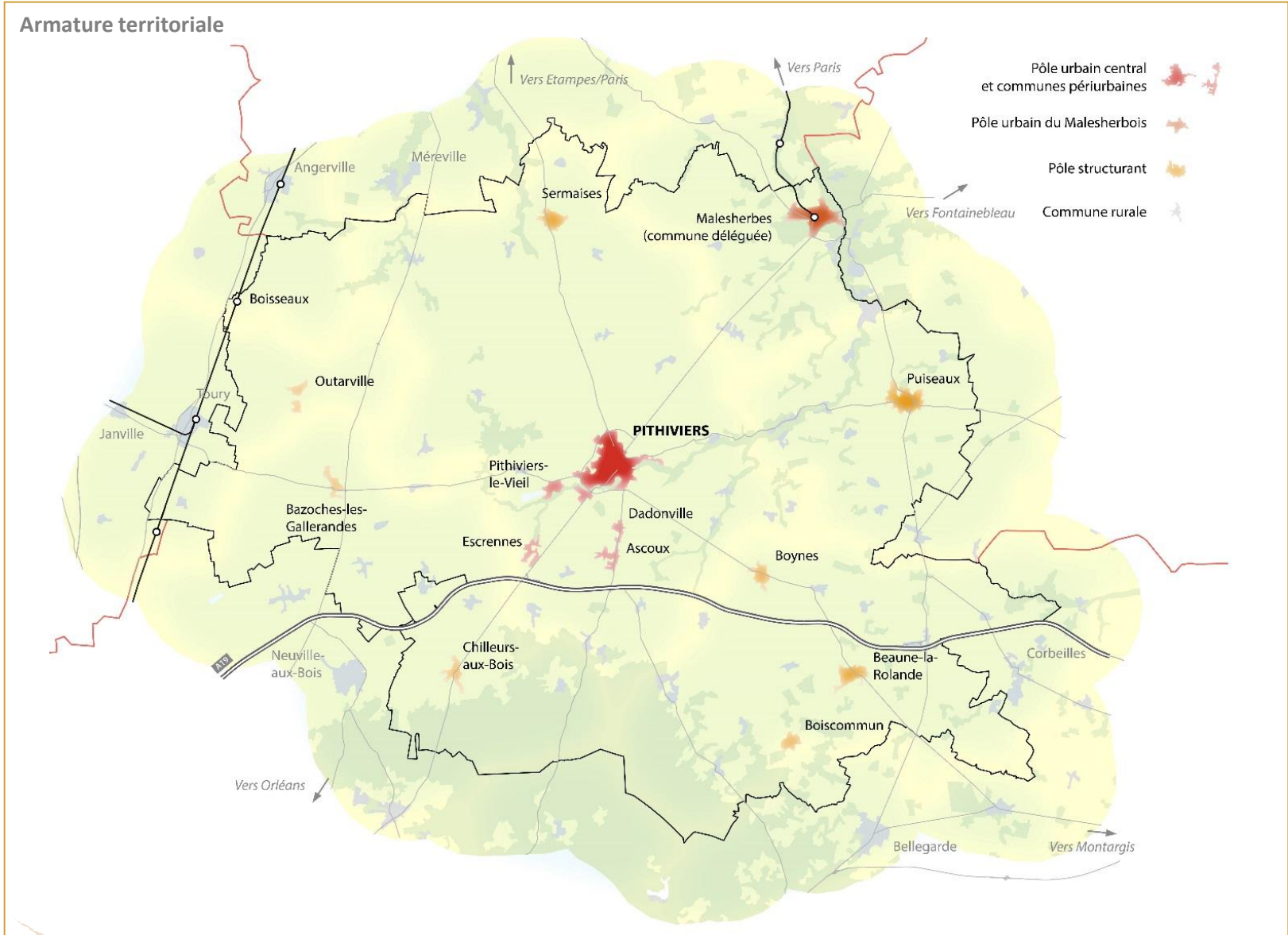
Légende :

- Principaux pôles du SCoT
- Limites communales
- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- Cours d'eau prioritaire - Réservoir de biodiversité
- Autre cours d'eau
- Corridors écologiques :
 - Majeurs
 - Complémentaires
 - ▨ Continuités écologiques à renforcer/à valoriser
- Zones urbanisées
- Points de sensibilité à résorber


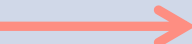

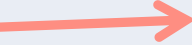








2 – Habiter sur le territoire : une politique d'accueil qualitative

L'armature territoriale : renforcer le pôle pithivérien et structurer l'espace rural



Rappel : le projet de répartition de la croissance démographique

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

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

Minima pour les polarités, maxima pour les autres catégories

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.

Maîtriser la consommation foncière

Exemple de Boynes : progression de la tache urbaine 2006-2016



Maîtriser la consommation foncière

Des **enveloppes de progression de la tâche urbaine** sont attribuées aux communes : (*prescription 43*)



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
	Total/Moyenne	14113	100,0%	24	1692	4,67	720	10	648	5,48
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
	Total/Moyenne	6041	100,0%	15	808	5,03	1195	30	836	3,38
Pôle urbain	Malesherbes	6140	100,0%	11	868					1,07
	Total/Moyenne	6140	100,0%	11	868	0,74	274	10	247	1,07
Ville centre	Pithiviers	9039	100,0%	10	992					1,03
	Total/Moyenne	9039	100,0%	10	992	0,55	218	5	207	1,03
	TOTAL SCoT PBGP	61602		100	5994	26,15		27,5	671	20,11

Chiffres non définitifs

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

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

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.

Des **densités minimales** sont fixées aux communes : (*prescription 47*)

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.

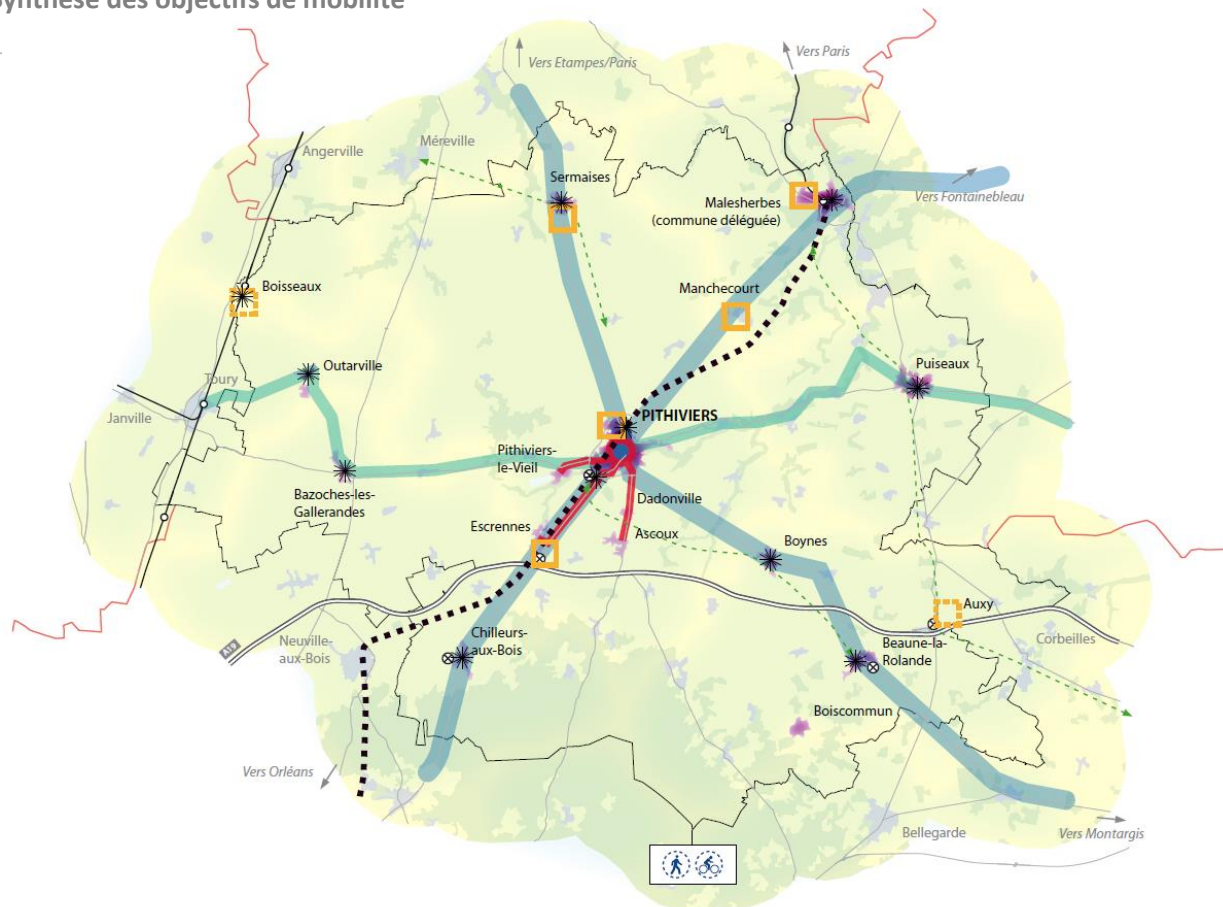
Prescription 49

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

3 – Faciliter les déplacements et limiter la dépendance à la voiture individuelle

Synthèse des objectifs de mobilité









I. Mieux articuler urbanisme et déplacements




-  Renforcer les pôles du territoire et promouvoir un urbanisme des proximités
-  Encourager la création de parkings multimodaux
-  Desserte des Zones d'Activités par des modes collectifs

II. Encourager les alternatives à la voiture individuelle

Soutenir une organisation globale des transports

-  Des lignes structurantes cadencées
-  Des lignes structurantes d'équilibre
-  Un transport à la demande organisé à l'échelle des bassins de vie
-  Des connexions performantes au sein du pôle urbain (TC, modes)
-  Réouverture de la ligne SNFC souhaitée
-  Développer le potentiel des gares existantes (intermodalité, densification...)

Développer les autres modes

-  Développer les modes actifs sur l'ensemble du territoire
-  Voies vertes potentielles
-  Conforter le covoiturage (aires existantes)

Orientations sur la mobilité

- ➔ Donner la priorité à la **mixité urbaine** (*prescription 50*)
- ➔ Urbaniser en **priorité les secteurs équipés** (*prescription 51*)
- ➔ Engager une réflexion sur l'**intermodalité** (*prescription 52*)
- ➔ **Fluidifier le stationnement** (*prescription 53*)
- ➔ Favoriser les **modes doux de déplacements** (maillage des communes, stationnements vélos, partage de l'espace et de la voirie publique) (*prescriptions 54 à 56*)

4 – Mettre en œuvre une stratégie économique ambitieuse



Préserver le foncier agricole :

- améliorer la connaissance locale par un diagnostic agricole (*prescription 57*),
- prendre en compte les activités agricoles et la qualité des terres lors des projets d'aménagements (concertation, compensations...), (*prescription 58, recommandation 36*)
- encadrer la production d'énergies renouvelables.



Accompagner les activités agricoles :

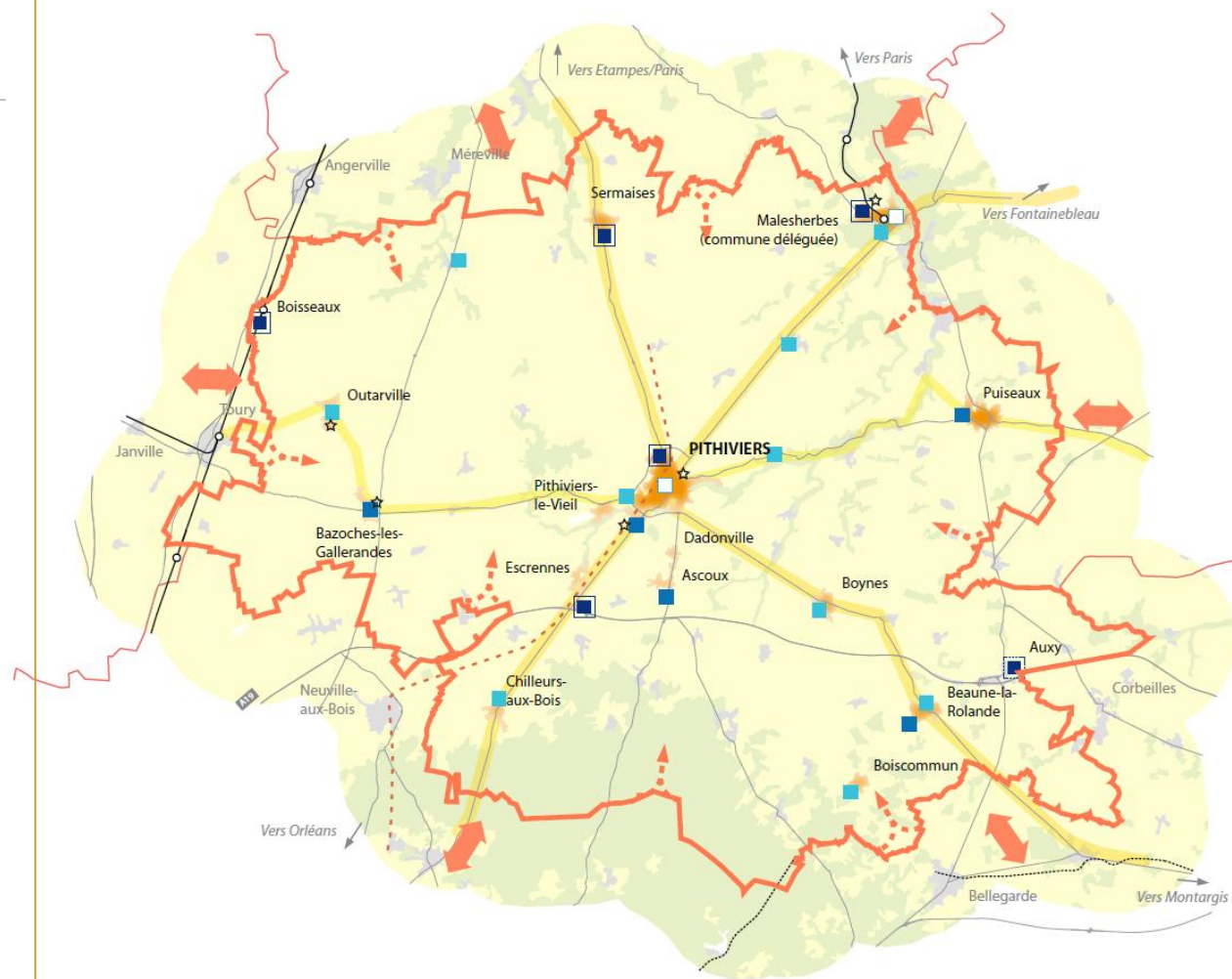
- de **limiter la constructibilité** sur les espaces agricoles à plus forts enjeux environnementaux ou paysagers (*prescription 60*)
- d'encadrer **l'intégration paysagère** des bâtiments (*prescription 61*)
- d'éviter **les conflits d'usages**, notamment en encadrant les possibilités de changements de destinations (*prescription 62*)

➔ **Dynamiser les activités locales, non délocalisables :**
agriculture, tourisme, artisanat, services à la personne... (prescriptions 63, 64)

➔ **S'appuyer sur le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises**

- améliorer la connaissance
- améliorer la promotion

(prescription 65)



I. Dynamiser les activités locales non délocalisables

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

II. Développer une stratégie économique globale

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

III. Rationaliser et optimiser l'offre foncière économique

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

IV. Maintenir les réseaux, vecteur de performance économique

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

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



Hiérarchiser les zones d'activité : (prescription 66)

- ZA stratégiques,
- ZA intermédiaires,
- ZA de proximité.
- + pôles d'activités urbains (Pithiviers, Malesherbes).

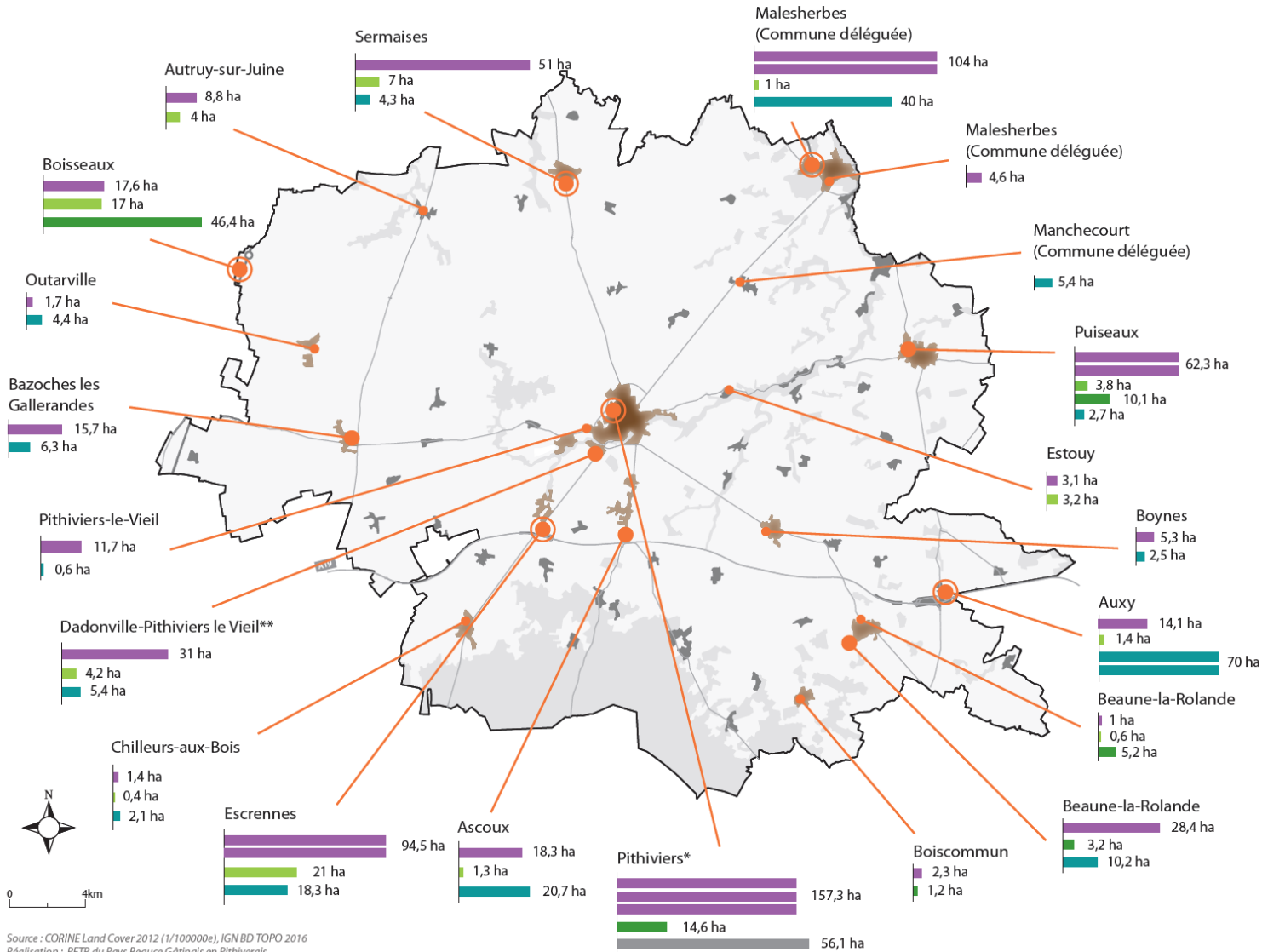


Rationaliser et rendre plus efficace l'utilisation du foncier

- améliorer la connaissance en disponibilités foncières (prescription 67)
- encourager le réinvestissement des friches, (prescription 68)
- réserver le foncier des zones d'activités exclusivement aux activités purement économiques, (prescription 69)
- encadrer l'extension des zones repérées : taux de remplissage de 75% nécessaire, (prescription 70)
- optimiser l'utilisation du foncier en limitant les contraintes et en mutualisant le stationnement (prescription 71)

Identification du foncier économique (prescription 66)

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



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

Synthèse à l'échelle du SCoT



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

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

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.

➔ *Avoir un regard qualitatif sur l'urbanisation et les aménagements des zones d'activités : (prescriptions 71 à 74)*

- Définir des **critères de qualité par type d'offre,**
- Améliorer la desserte des zones notamment par les **mobilités alternatives,**
- Définir des principes de **qualité paysagère et environnementale.**

Garantir un service commercial efficace pour toutes les populations

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

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

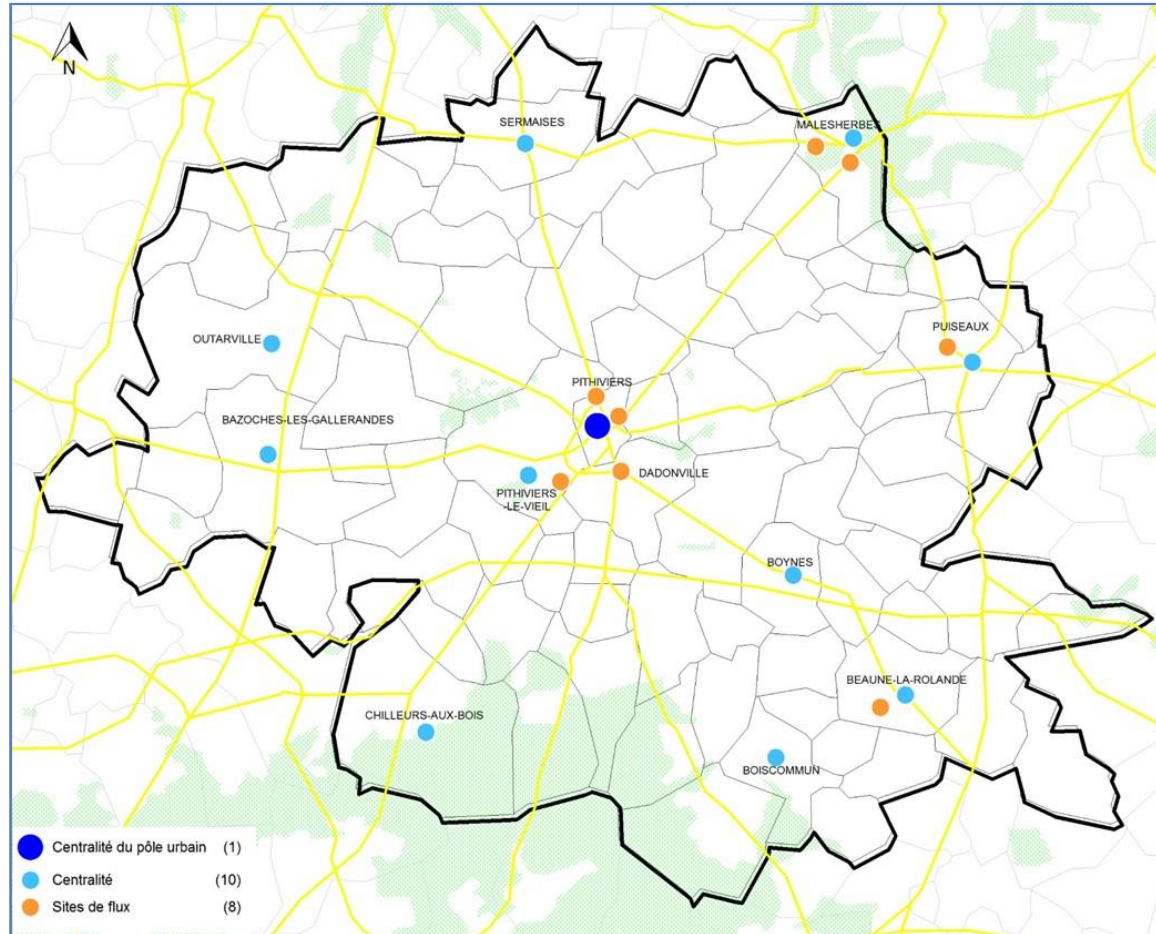
➔ *Développer la diversité de l'offre commerciale sur le pôle urbain.*

➔ *Optimiser la réponse aux besoins courants sur les pôles structurants.*

➔ *Adapter les conditions de services de proximité sur les autres communes.*

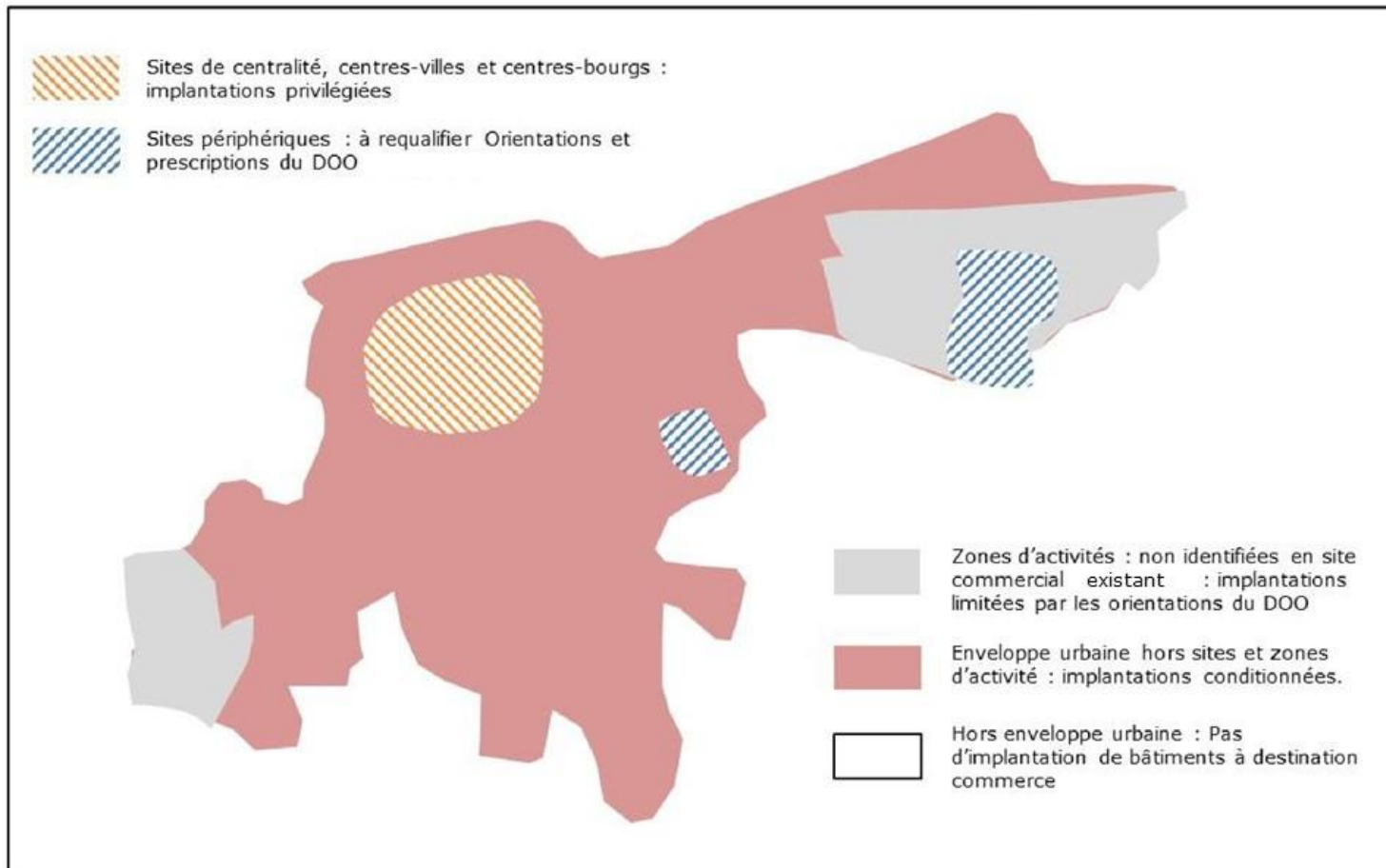
➔ *Intégrer les questions environnementales aux futurs aménagements à vocation commerciale.*

Localisation des pôles commerciaux




Localisation préférentielle du commerce

➔ Définition de la localisation préférentielle du commerce dans chaque catégorie de communes (*prescriptions 78 à 80*)



Localisation préférentielle du commerce

 *Définition de la localisation préférentielle du commerce dans chaque catégorie de communes (prescriptions 78 à 80)*

Prescription 79 :

La réponse aux besoins courants est privilégié 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 m² SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » du pôle de Beaune la Rolande.
- 2.500 m² SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles de Puiseaux et Chilleurs aux Bois.
- 1.200 m² SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles d'Outarville / Bazoches les Gallerandes, Sermaises, Boiscommun et Boynes.
- 300 m² 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.

Merci pour votre attention !

**Projet de SCoT
et documents de travail
disponibles sur :
<http://www.pays-du-pithiverais.fr>**