

Envoyé en préfecture le 15/03/2021

Reçu en préfecture le 15/03/2021

Affiché le

ID : 045-200005932-20210309-2021_01_01B-DE

**SCOT** des
territoires ruraux
de l'Orléanais

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE

Annexe à la pièce 1.5 du Rapport
de présentation :

*Définition des enveloppes
urbaines existantes*

Document approuvé en Conseil Communautaire
le 9 mars 2021



Portes de Sologne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 15/03/2021

Reçu en préfecture le 15/03/2021

Affiché le



ID : 045-200005932-20210309-2021_01_01B-DE

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE : | 4 |
| PARTIE 1 - METHODOLOGIE APPLIQUEE AU TERRITOIRE | 5 |
| 1 NOTIONS PREALABLES | 5 |
| 1.1 <i>Notions à intégrer</i> | 5 |
| 1.2 <i>Place des espaces libres et « dents creuses »</i> | 6 |
| 1.3 <i>Prise en compte des notions juridiques</i> | 6 |
| 2 METHODOLOGIE GENERALE | 7 |
| 2.1 <i>La méthode CEREMA</i> | 7 |
| 2.2 <i>L'occupation des sols</i> | 9 |
| 2.3 <i>La mise à jour de la consommation foncière sur la période 2016-2019</i> | 10 |
| 2.4 <i>L'identification de secteurs bénéficiant d'une position cohérente et stratégique</i> | 10 |
| PARTIE 2 - CARTE DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE DE CHAQUE COMMUNE | 12 |

Préambule :

La question de l'étalement urbain, des possibilités de développement, et a contrario de la préservation des espaces naturels uniques de la Sologne, ont été au centre des débats portés par la CCPS. La lutte contre l'étalement urbain passe essentiellement par la densification/le renouvellement urbain. Toutefois, selon le positionnement de la commune dans l'armature urbaine, cette notion de densification ou renouvellement urbain peut interroger. Il s'agit de construire mais construire mieux par une utilisation économe de l'espace.

L'enveloppe urbaine existante est la notion de référence dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) pour qualifier le type de développement. Tracer l'enveloppe urbaine existante permet de délimiter les lieux où l'urbanisation se fera en renouvellement urbain / densification, et ceux où elle se fera en extension urbaine. Conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme, le présent document identifie les espaces dans lesquels le PLUi devra analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L.151-4 du même code.

Si le Code de l'Urbanisme ne définit pas la notion d'enveloppe urbaine existante, nous pouvons considérer qu'elle est **constituée par des terrains bâtis regroupés au sein d'une agglomération, village ou hameau mais également par les « dents creuses » (espaces non bâtis) qui y sont repérées.**

En sont à l'évidence exclus les espaces non artificialisés, naturels ou sans lien avec une fonctionnalité urbaine, notamment protégés pour leur intérêt écologique et ceux qui sont dédiés à l'agriculture.

Définir l'enveloppe urbaine existante est un choix géographique avant d'être un choix politique.

Parce qu'il est nécessaire de définir la consommation foncière future, le SCoT pose les premières bases à la définition de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, le présent document expose la méthodologie employée pour déterminer les différentes enveloppes urbaines communales. Elles peuvent englober des espaces non bâtis mais artificialisés tels que des équipements sportifs, administratifs, parcelles d'entreprises (stationnement, zones de stockage..). L'ensemble des espaces identifiés dans ces enveloppes ne sont pas tous destinés à être artificialisés que ce soit à des fins d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques.

Les différentes cartographies présentées dans ce document ne sont **qu'indicatives** et proposent uniquement des **grandes enveloppes qui seront affinées et adaptées au contexte local** dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Ce dernier formalisera en effet une tache urbaine à la parcelle à l'intérieur des grandes enveloppes définies dans le présent SCOT.

Pour s'adapter au mieux au territoire, la Communauté de Communes des Portes de Sologne souhaite préciser cette notion d'enveloppe urbaine existante.

L'objectif de ce travail méthodologique est double :

- 1 - Recenser au mieux les gisements fonciers et potentiels de restructuration mobilisables dans l'avenir, et donc anticiper le développement.
- 2 - Disposer d'une méthode, d'un langage commun pour assurer la pérennité du projet politique, la cohérence du territoire et l'égalité entre les communes.

La détermination de l'enveloppe urbaine existante s'est appuyée sur plusieurs « notions d'impacts » : l'agriculture, le fonctionnement de la trame verte et des écosystèmes, le paysage, le cadre de vie, les risques naturels, les déplacements (pollution et coût), les besoins en réseaux, l'éloignement des commerces, services et équipements, les niveaux de prix du foncier ...

Partie 1 - Méthodologie appliquée au territoire

1 NOTIONS PREALABLES

1.1 Notions à intégrer

L'enveloppe urbaine...

- | | |
|---|---|
| 1 - ne correspond pas au zonage du PLU/PLUi ou de la carte communale | On entend par espace urbanisé toute surface construite ou artificialisée dans les faits. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du PLU, parfois plus large. Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre les communes, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée. |
| 2 - peut contenir des « dents creuses » | Espaces vierges de toute construction, entourés complètement ou partiellement d'espaces bâtis ou d'équipements structurants marquant ainsi une continuité urbaine. |
| 3 - peut-être discontinue | En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. |
| 4 - ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale | |
| 5 - intègre aussi les surfaces « imperméabilisées » | telles que les parkings, les places, les jardins publics aménagés, voiries... |

1.2 Place des espaces libres et « dents creuses »

Les espaces libres situés dans l'enveloppe urbaine existante sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté. Certains, ayant un rôle écologique, agricole, récréatif ou de circulation, nécessitent d'être préservés. Mais au-delà de leur usage actuel ou projeté, la taille de ces espaces libres a aussi son importance.

Le SCoT de la Communauté de Communes des Portes de Sologne n'a pas souhaité considérer automatiquement l'urbanisation de toutes les surfaces enclavées au cœur de la commune de plus de 0.5 ou 1 ha comme de l'extension urbaine. Les élus ont préféré s'assurer que le terrain stratégique identifié fasse l'objet d'un projet cohérent.

1.3 Prise en compte des notions juridiques

La jurisprudence du contentieux de « la constructibilité limitée » définie dans le Code de l'Urbanisme applique les critères suivants :

- Nombre de constructions situées à proximité.
- Distance par rapport au bourg.
- Contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou du hameau.
- Terrains voisins bâtis.
- Desserte par les équipements publics.
- Configuration des lieux, d'éventuelles coupures d'urbanisation, naturelles ou non.

2 METHODOLOGIE GENERALE

L'analyse de l'enveloppe urbaine existante a été réalisée en 3 temps :

- En premier lieu, l'analyse s'appuie sur une cartographie réalisée grâce à la méthode CEREMA¹.
- En second lieu, l'agence d'urbanisme TOPOS² a réalisé une cartographie de l'occupation effective des sols en 2006 et 2016.
- Cette analyse a ensuite été mise à jour par la consommation foncière sur la période 2016 – 2019.
- Enfin, l'identification plus fine de secteurs bénéficiant d'une position cohérente et stratégique et qui du fait de critères précis sont à englober dans l'enveloppe urbaine existante

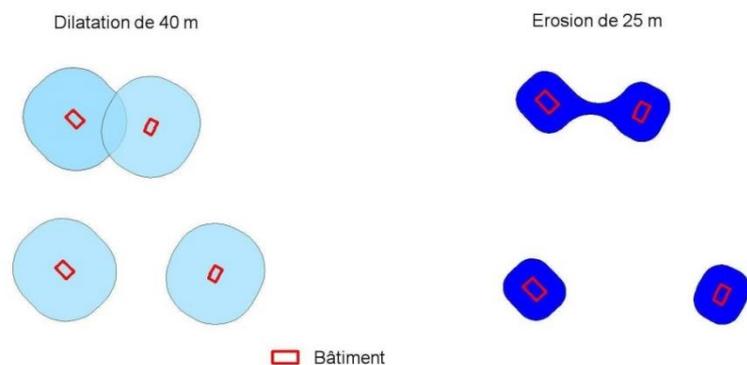
2.1 La méthode CEREMA

La méthode retenue pour définir la base de l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire). La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu.

L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CEREMA, avec une dilatation de 40 m et une érosion de 25 m.

Cette méthode qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN permet de joindre les bâtiments contigus et donc formant une continuité bâtie.



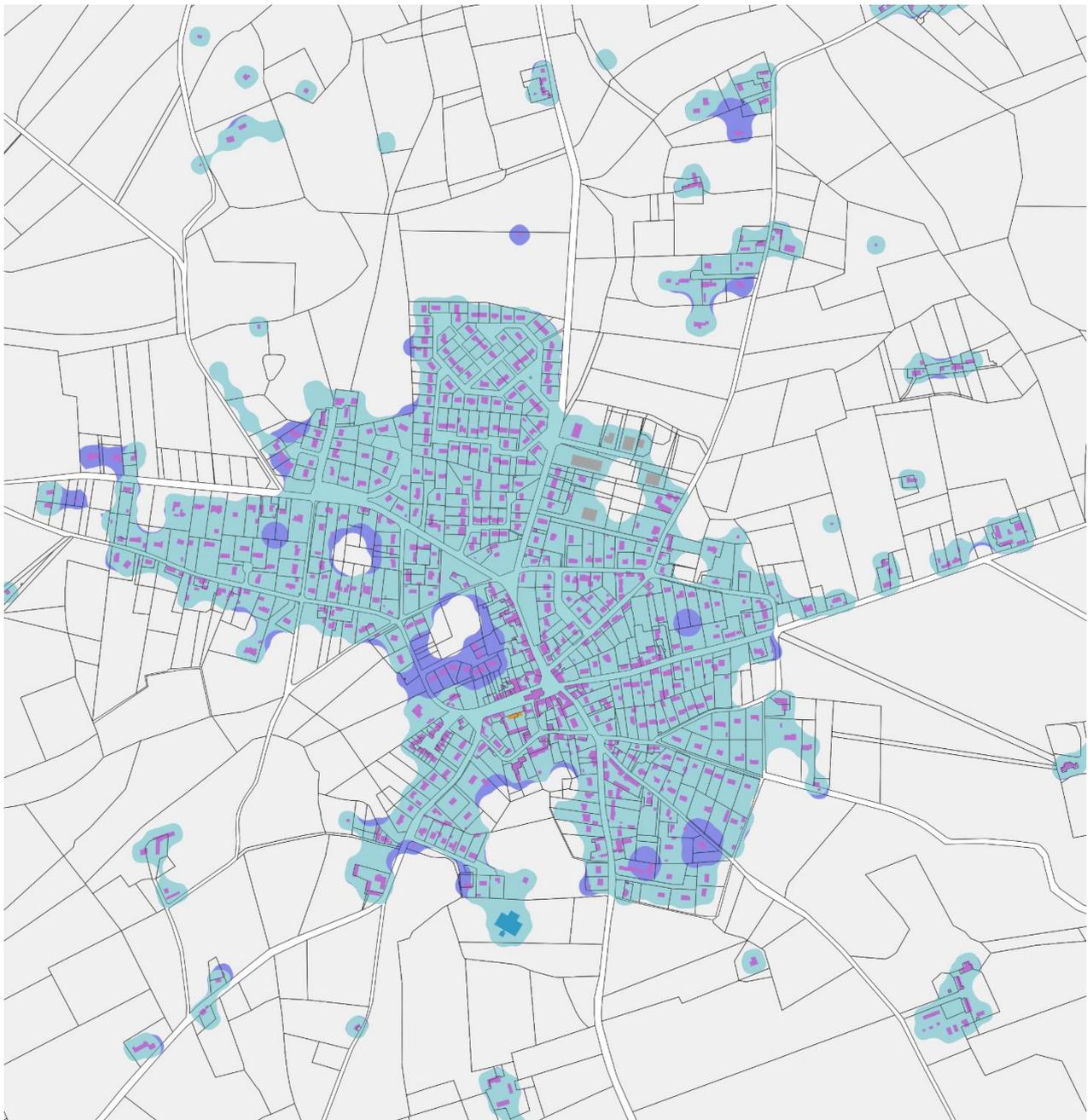
L'intérêt de cette méthode est qu'elle encourage la densification des quartiers existants, l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante et pénalise l'urbanisation isolée.

Cette analyse technique doit être complétée par les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés, les espaces naturels...

La carte selon la méthode du CEREMA a été réalisée pour l'année 2006. Elle a été complétée par la représentation des espaces urbanisés sur la période 2006 / 2016, à partir des données IGN BD Topo.

¹ CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, établissement public tourné vers l'appui aux politiques publiques, placé sous la tutelle du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire et du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les Collectivités Territoriales.

² Agence d'urbanisme des Territoires de l'Orléanais (ex Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise - AUAO).



0 250 500 m



- | | |
|------------------------|------------------------|
| Enveloppe urbaine 2006 | Bâti 2016 |
| Extension 06-16 | usage |
| | Logements / mixte |
| | Commercial et services |
| | Industriel |
| | Agricole |
| | Sportif |
| | Autres |

sources : BD Topo 2006-2016

*L'enveloppe urbaine établie selon la méthode CEREMA
Ménétreau-en-Villette*

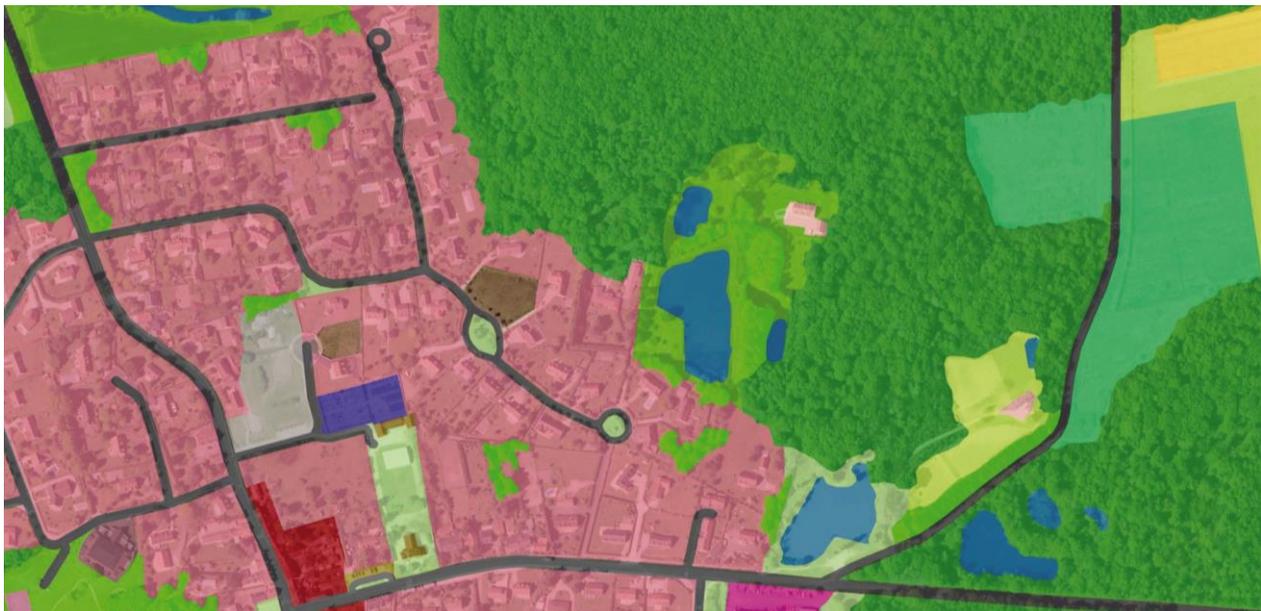
2.2 L'occupation des sols

La méthode CEREMA ne prend pas en compte les sols artificialisés, par exemple les espaces d'accompagnement d'équipements, d'habitation ou d'activités, les équipements routiers, les friches urbaines...

Pour rationaliser l'état réel de l'enveloppe urbaine existante, l'agence d'urbanisme TOPOS a réalisé une carte de l'occupation des sols pour l'année 2016.

L'occupation du sol représente la couverture physique observable au sol par des techniques de relevés de terrain ou par la télédétection ou la photo-interprétation.

Cette analyse permet d'identifier l'occupation exacte des réserves incluses dans l'enveloppe urbaine existante ou en limite de celle-ci, et de distinguer clairement les espaces de ceux à vocation agricoles ou naturelles.



Typologie - Niveau 3

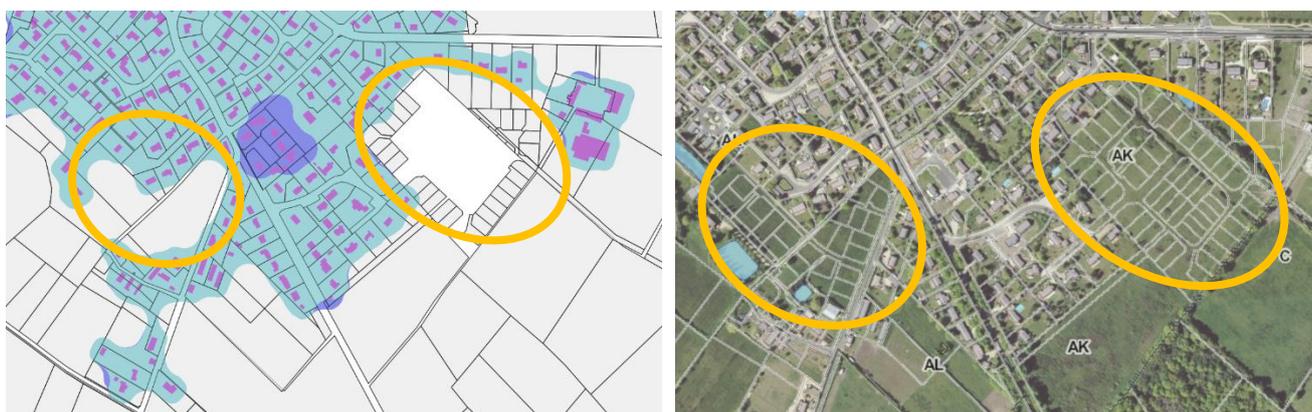
| | |
|--|---|
|  accompagnement d'équipement/d'habitation/d'activités |  habitat de centralité |
|  activité dispersée |  habitat individuel moyennement dense |
|  alignement/haie |  habitat individuel peu dense |
|  boisement |  habitat individuel très dense |
|  bosquet |  habitat isolé |
|  chantier |  lande ligneuse |
|  cours d'eau |  parc et jardin |
|  ensemble collectif |  plan d'eau |
|  équipement administratif |  route secondaire structurante |
|  équipement culturel |  voie ferrée |
|  équipement d'enseignement |  zone commerciale |
|  équipement de santé |  zone d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires |
|  équipement routier |  zone d'extraction de matériaux |
|  équipement social et culturel |  prairie / pâture / jachère / fourrage |
|  équipement sportif et de loisir |  terrain vacant |
|  espace de diversité de culture faible |  maraîchage/serre/vigne/horticulture |
|  espace de diversité de culture forte |  équipement ferroviaire |
|  friche urbaine |  équipement fluvial |
|  grand axe routier |  équipement aéroportuaire |

Extrait de la carte d'occupation des sols 2016 de la commune d'Ardon

2.3 La mise à jour de la consommation foncière sur la période 2016-2019

La cartographie obtenue sur les bases CEREMA et occupation des sols nécessite une mise à jour pour la période 2016-2019.

Cette analyse complémentaire de l'état de l'enveloppe urbaine existante est réalisée grâce aux permis de construire délivrés et mis en œuvre entre 2016 et juillet 2019. Il est en effet opportun de réaliser un état le plus fidèle possible de la situation à la date la plus proche de l'arrêt du SCoT.



Jouy-le-Potier, les lotissements des Ormeteaux et de la Chardonnière

2.4 L'identification de secteurs bénéficiant d'une position cohérente et stratégique

Les cartes formalisées sur la base de l'occupation des sols ont permis d'intégrer des espaces diversement occupés, tels les ensembles de jardins potagers, familiaux, la globalité du parcellaire des zones d'activités économiques....

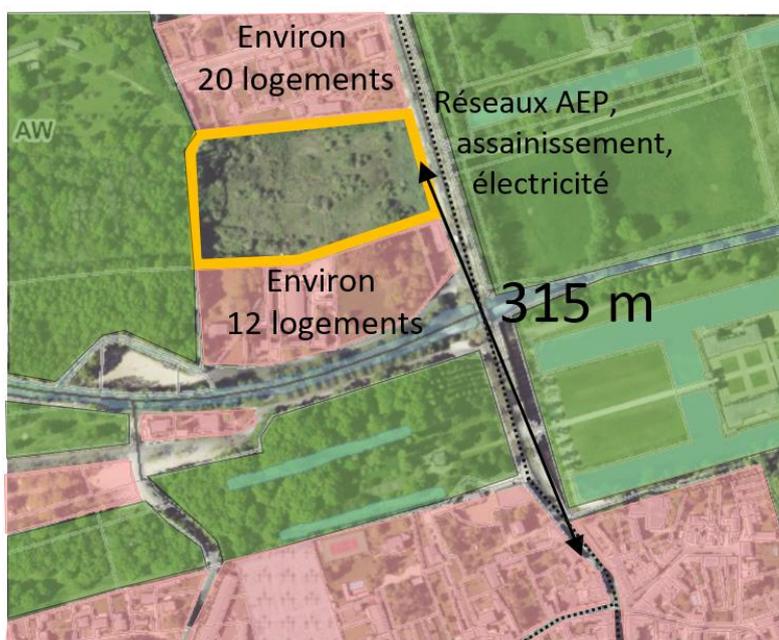


La Ferté Saint-Aubin, la zone d'activité de la Chavannerie

Une attention particulière est apportée aux secteurs bénéficiant d'une position cohérente et stratégique. Ceux-ci ont été étudiés et des critères précis ont été déterminés afin de définir leur positionnement à l'intérieur ou non de l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, les notions suivantes ont été définies, qui s'appliquent à la globalité des centres-bourgs :

- Les urbanisations linéaires sont traitées de façon différenciée en fonction de l'existence ou non d'une urbanisation de part et d'autre de la voie.
- Les ensembles fonciers non bâtis de grande taille sont inclus lorsqu'ils reprennent au minimum 4 critères définies par la jurisprudence :
 - Nombre de constructions situées à proximité et densité de ces constructions.
 - Distance par rapport au bourg.
 - Contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou du hameau.
 - Terrains voisins bâtis.
 - Desserte par les équipements publics.
 - Configuration des lieux, d'éventuelles coupures d'urbanisation, naturelles ou non.



La Ferté Saint-Aubin, site du verger

Il est essentiel de noter que les hameaux situés en dehors de la tâche urbaine sont traités de façon différenciée.

Partie 2 - Carte de l'enveloppe urbaine existante de chaque commune

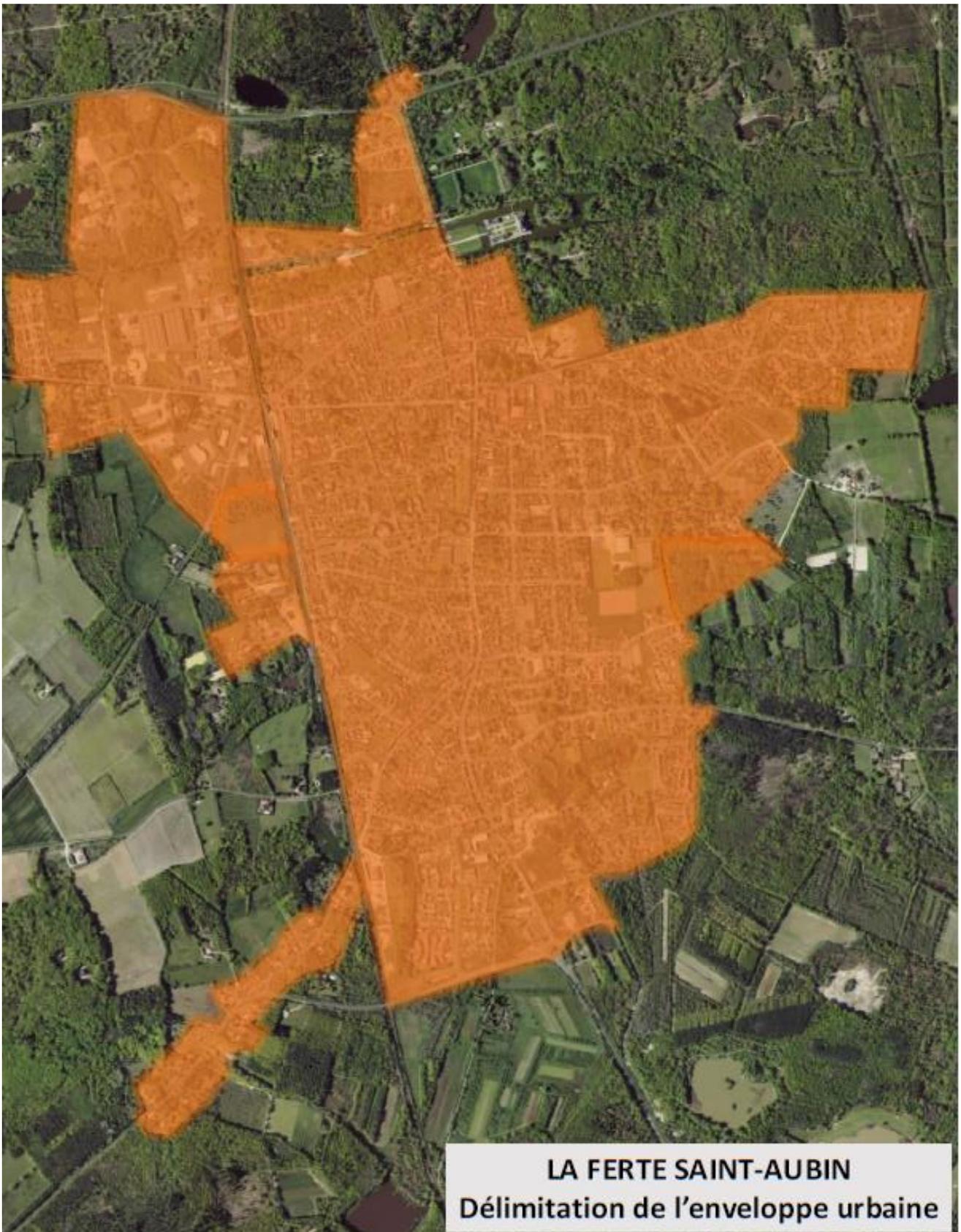
Les cartographies suivantes présentent les enveloppes urbaines existantes, c'est-à-dire **artificialisées ou « occupées »**, des sept communes de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, élaborées selon les modalités présentées précédemment.

Ces cartographies ne sont **qu'indicatives** et proposent uniquement des **grandes enveloppes qui seront affinées et adaptées au contexte local** dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le PLUi formalisera en effet une tache urbaine à la parcelle à l'intérieur des grandes enveloppes définies dans le présent SCOT.







LA FERRIÈRE SAINT-AUBIN
Délimitation de l'enveloppe urbaine

