

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

Pièce n°1.5

Rapport de présentation

Justifications des choix retenus

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

1	Introduction	4
2	Les choix retenus dans le PADD	5
2.1	Conforter l'armature urbaine : le choix de la polarisation plutôt que de la dispersion	5
2.2	Maintenir l'accueil de populations nouvelles (horizon 2040).....	7
2.3	Les besoins en logements correspondant à l'ambition démographique.....	8
2.4	Protéger les paysages facteurs d'attractivité du territoire	9
2.5	Préserver l'environnement et le cadre de vie (trames vertes et bleues, ressources)	10
2.6	Développer une stratégie ambitieuse de développement économique	12
2.7	Maîtriser le développement de l'offre commerciale	13
2.8	Développer une politique globale des mobilités dans le cadre d'une réflexion inter-SCoT (avec les 2 PETR et Orléans Métropole)	14
3	Des objectifs de consommation d'espaces plus modérés	15
3.1	Les besoins en foncier pour le développement résidentiel (logements, équipements).....	15
3.2	Les besoins en foncier pour le développement économique	16
3.3	Synthèse globale sur la consommation de l'espace	16
3.4	Le suivi de la consommation de l'espace	17

1 INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente les choix stratégiques retenus par les Collectivités (Communes, Communauté de Communes) en réponse à la question : quel devenir pour notre territoire ? Véritable « clé de voute » du SCoT, les objectifs et orientations qu'il retient pour l'aménagement, le développement et la protection de l'environnement du territoire, dans les années à venir, trouvent une valeur prescriptive dans **le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**.

Conformément aux dispositions de l'article L141-3 du Code de l'Urbanisme, cette pièce n°5 du Rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et le DOO.

Les réflexions menées avec les décideurs locaux à partir du diagnostic et des enjeux posés ont permis d'aboutir à un projet optimal pour l'aménagement, le développement et la protection de l'environnement du territoire.

Conformément à l'article L.141-4 du Code de l'Urbanisme,

*« Le **projet d'aménagement et de développement durables** fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. ».*

Ces choix ont été établis au regard :

- Du diagnostic territorial et en particulier des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services et de l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- D'une réflexion des Elus du territoire partagée avec leurs partenaires institutionnels, les acteurs et les habitants.

2 LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

L'état initial de l'environnement a recensé les espaces les plus sensibles du territoire.

Le diagnostic social, économique et urbain a relevé la pression exercée sur le foncier sur cet espace périurbain limitrophe de la métropole orléanaise, et la nécessité de pourvoir une offre de logements diversifiée afin de répondre aux demandes d'une population variée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT s'appuie sur la définition de polarités visant à réduire l'étalement urbain, à préserver des transitions vertes entre milieux artificialisés, à conserver les terres agricoles et à préserver les milieux naturels sensibles.

Il résulte de ces dispositions une pression moindre sur les espaces agricoles et naturels et un report des impacts environnementaux les plus forts dans les zones urbanisées et leur périphérie.

Le scénario d'aménagement retenu par les Elus du territoire du SCoT pour les 20 prochaines années est fondé sur une volonté de poursuivre le développement du territoire, principalement en termes de développement économique (objectif de maintenir un équilibre Habitat/Emploi), tout en respectant les éléments identitaires du territoire.

Chaque partie du territoire du SCoT (urbaine, périurbaine, rurale) participe à ce développement dans le respect des équilibres actuels (pôle majeur, pôles de proximité, village), en cherchant à corriger certaines tendances non souhaitables pour le territoire.

2.1 Conforter l'armature urbaine : le choix de la polarisation plutôt que de la dispersion

L'armature urbaine du SCoT de la Communauté de Communes des Portes de Sologne a été définie de la manière suivante :

- une commune de taille importante qui anime ce bassin de vie et qui constitue le **pôle majeur** :
La Ferté-Saint-Aubin ;
- deux communes en plein développement, limitrophes à la Métropole d'Orléans (pressions urbaines, nombreuses demandes d'implantation...) qui constituent **les pôles de proximité sous influence de la métropole** :
Marcilly en Villette et Ardon ;
- trois communes qui constituent des **pôles de proximité de l'espace rural** et qui maillent le territoire :
Jouy-le-Potier, Ligny le Ribault et Ménestreau en Villette ;
- Une commune plus en retrait de la Métropole qui constitue un **Village avec service de proximité** :
Sennely.

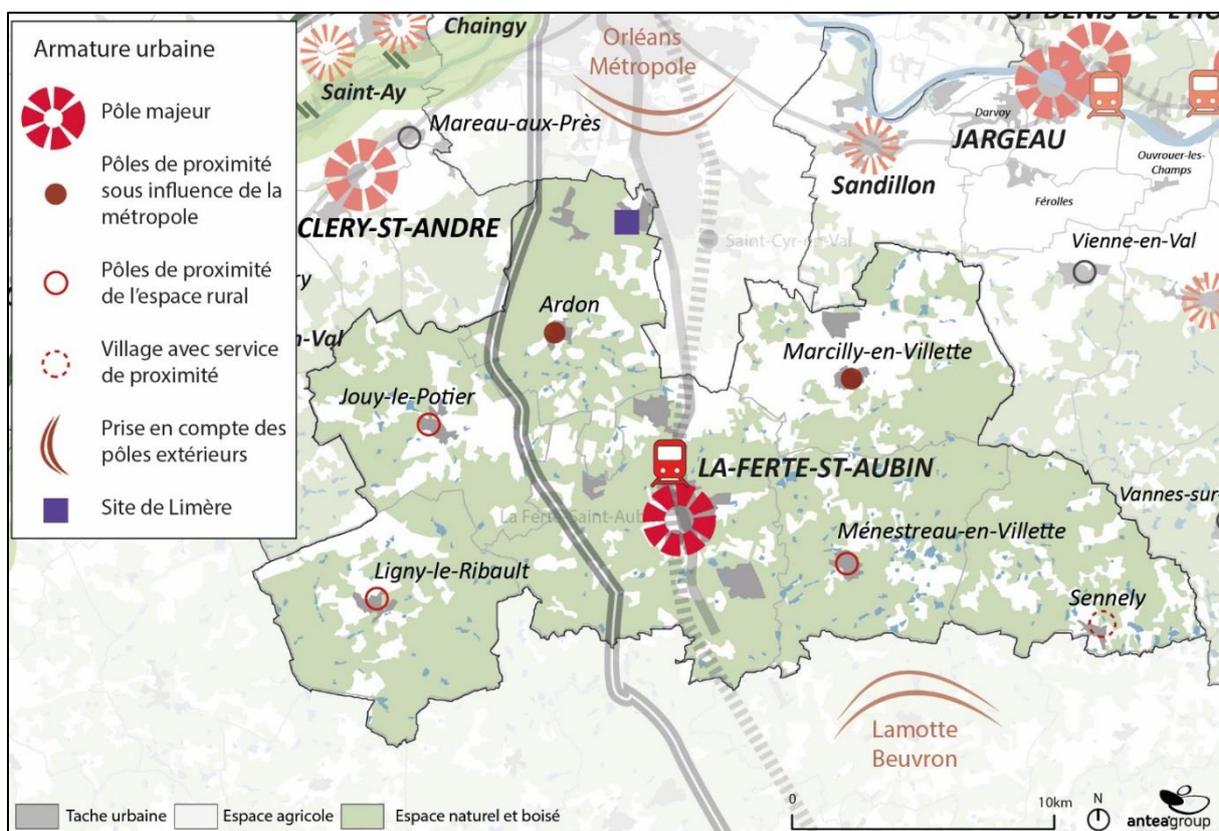
La notion d'équilibre actuel à conserver entre les différents secteurs demeure un principe fondamental pour le SCoT.

Cette armature urbaine centrée sur le pôle majeur de La Ferté-Saint-Aubin est également en relation avec les pôles urbains des territoires limitrophes : principalement Orléans Métropole au nord mais également le secteur de Lamotte-Beuvron au sud, des centralités urbaines dans l'axe ligérien au nord/ouest et au sud/est. De nombreux habitants des Portes de Sologne s'orientent vers ces pôles pour divers motifs (l'emploi principalement, mais également les achats, les loisirs, les études, la formation...).

Les Elus ont souhaité poursuivre le développement du territoire en s'appuyant sur cette armature urbaine, en programmant un renforcement du développement qui permet de conserver à terme les équilibres actuels.

		Population 2015	Emplois 2015
La Ferté-Saint-Aubin	Pôle majeur	7 367	4 506
Ardon	Pôle de proximité sous influence de la Métropole	1 137	718
Marcilly-en-Villette		2 056	1 275
Ligny-le-Ribault	Pôle de proximité de l'espace rural	1 262	747
Jouy-le-Potier		1 342	870
Ménestreau-en-Villette		1 471	922
Sennely	Village avec services de proximité	703	436
Total CC Portes de Sologne		15 338	9 474

Source : INSEE RGP



2.2 Maintenir l'accueil de populations nouvelles (horizon 2040)

Le territoire des Portes de Sologne offre un cadre de vie de qualité qui attire de nombreux ménages résidant en milieu urbain et qui désirent évoluer dans leur parcours résidentiel vers un cadre de vie plus rural, dans une démarche d'accèsion à la propriété pour la plupart d'entre eux.

Le territoire compte également une population relativement jeune. Les Elus souhaitent maintenir les jeunes ménages sur place, voire en accueillir de nouveaux.

Différents scénarios d'évolution démographique sur 20 ans ont été débattus au cours de la procédure d'élaboration du SCoT. Le choix du scénario très volontariste retenu en 2016 (sur l'ancien périmètre du SCoT) a été actualisé en 2018 sur le nouveau périmètre.

Un accueil de nombreux habitants au cours des dernières décennies : de 8 155 habitants en 1968 à près de 15 300 habitants aujourd'hui. La croissance démographique de 2000 à 2014 a été de + 0,62 % par an en moyenne.

En 2040, la CCPS pourrait compter une population **de l'ordre de 18 700 habitants (+ 0,80 % par an en moyenne)**.

Les perspectives de développement

CC des Portes de Sologne	
Démographie 2015 *	
Population municipale 2015	15 338
Taille moyenne des ménages 2015	2,36
Perspective démographique 2020 - 2040	
Rythme moyen annuel	0,80 % par an
Habitants supplémentaires	3 381
Population en 2040	18 719
Taille moyenne des ménages 2040	2,23

* Source INSEE

Evolution démographique constatée depuis 1968 sur les Portes de Sologne

	Population		Evolution en nombre	
	Nombre	Evolution annuelle	Total	Par an
Population 2014 Population 1999	15238 13887	0,62%	1351	90
Population 2014 Population 2009	15238 14960	0,37%	278	56
Population 2009 Population 1999	14960 13887	0,75%	1073	107
Population 1999 Population 1990	13887 12812	0,90%	1075	119
Population 1990 Population 1982	12812 11061	1,85%	1751	219
Population 1982 Population 1975	11061 8472	3,86%	2589	370
Population 1975 Population 1968	8472 8155	0,54%	317	45

Source : INSEE 2014

Cette perspective démographique prend en compte la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages (phénomène de « desserrement des ménages ») : 2,36 aujourd'hui, mais 2,23 à terme (2040) selon la projection démographique.

Il n'a pas été déterminé de perspective démographique à l'échelle de chaque commune. Celles-ci, par leur activité de renforcement de l'offre de logements précisé dans le SCoT, participeront au maintien de l'attractivité résidentielle du territoire et contribueront à tendre vers la perspective démographique définie globalement.

2.3 Les besoins en logements correspondant à l'ambition démographique

2.3.1 Le nombre de logements à produire

Les Elus ont exprimé leur volonté de poursuivre un renforcement de l'offre de logements en cohérence avec la perspective démographique retenue. Cet effort de renforcement de l'offre de logements leur permettra de répondre à l'ensemble des demandes (demande de maintien sur place, accueil de populations nouvelles).

Cet objectif est doublé d'un objectif de diversification de l'offre de logements pour proposer une solution adaptée aux différents types de ménages résidant ou souhaitant s'implanter sur le territoire du SCoT : jeunes actifs, personnes âgées, étudiants...

Le SCoT intègre une programmation en logements de l'ordre de 1 600 logements sur 20 ans, soit 80 logements par an environ.

Il prend en compte la nécessité de répondre aux besoins endogènes (renouvellement du parc, desserrement des ménages...) et à l'accueil de populations nouvelles.

Le scénario résidentiel représente à l'échelle du territoire du SCoT un rythme de renforcement de l'offre de logements sensiblement supérieur à l'activité de construction de logements constatée : 61 logements par an en moyenne entre 2004 et 2018 selon les données du fichier SITADEL.

Besoins en logements 2020 - 2040	
Moyenne par an	80
Logements 2020-2040	1600
Logements vacants en 2018 **	
Nombre	501
Taux de vacance (en %)	6,5

** Source : DGFIP (fichiers fonciers MAJIC)

Un objectif de réinvestissement du parc de logements vacants est également intégré dans le SCoT : à l'horizon 2040, l'objectif du SCoT porte sur le maintien d'un taux de vacance de l'ordre de 6,5 % maximum (qui est le taux actuellement constaté sur le territoire communautaire).

2.3.2 Diversifier l'offre de logements

L'objectif est de rééquilibrer la production de logements trop orientée vers le logement individuel en accession à la propriété. Les Elus du territoire souhaitent tendre vers une plus grande diversité dans la typologie des nouveaux logements (maison de bourg, petit collectif...) et dans la mixité sociale de l'offre (logements locatifs sociaux).

Les Elus souhaitent agir pour développer le logement locatif social sur l'ensemble du territoire du SCoT (en fonction des capacités d'accueil des communes en termes de niveau d'équipements et de services, de desserte en transports collectifs).

Au cours des travaux préparatoires à l'élaboration du SCoT, diverses hypothèses ont été débattues afin de renforcer à terme l'offre locative sociale.

Communes	Nb de collectifs	Nb d'individuels	Total logements	Taux de logements locatifs aidés en 2017 (en %)
La Ferté-Saint-Aubin	185	309	494	16,2
Marcilly-en-Villette	0	80	80	9,2
Ménestreau-en-Villette	8	38	46	7,7
Ligny-le-Ribault	17	14	31	5,6
Sennely	0	15	15	5,1
Jouy-le-Potier	11	15	26	4,7
Ardon	0	4	4	0,8
Total CC Portes de Sologne	221	475	696	10,8

Source : RPLS 2017

Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) intègre la programmation d’au moins 180 logements locatifs sociaux à l’horizon 2040 dans le cadre d’un rythme de construction égal à 1 600 résidences principales (soit de l’ordre de 9 logements par an en moyenne).

Le renforcement du parc locatif social sera réalisé soit dans le cadre d’opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.

Le SCoT encourage la mobilisation de procédures permettant ce renforcement. Les moyens suivants pourront ainsi être mis en œuvre :

- les opérations d’acquisition-réhabilitation de bâtiments anciens ;
- le conventionnement de logements dans le parc privé ;
- les dispositions du Code de l’Urbanisme qui permettent d’instituer dans les documents d’urbanisme locaux des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

2.4 Protéger les paysages facteurs d’attractivité du territoire

L’objectif du SCoT de préservation de l’identité solognote et du patrimoine paysager repose sur trois engagements des Elus :

1 - Valoriser le grand paysage et les espaces bâtis ou à urbaniser : les orientations prescriptives du Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) doivent permettre un développement urbain dans le respect de l’identité solognote :

- identifier les patrimoines bâtis et naturels à protéger participant à la qualité paysagère, à l’identité du territoire et à l’intérêt touristique ;
- affirmer le lien entre espaces naturels et espaces bâtis ;
- traiter les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels par la mise en place d’une transition paysagère ;
- prédisposer une ceinture verte autour de la Métropole d’Orléans (limiter le morcellement urbain aux portes de la métropole orléanaise; prendre en compte un grand axe vert et bleu en Sologne).

2 - Protéger les espaces naturels : les prescriptions du DOO portent sur une connaissance locale fine des espaces naturels à préserver et des continuités écologiques à protéger dans le respect du schéma de la Trame Verte et Bleue des Portes de Sologne intégré dans le SCoT, et la mise en œuvre des réglementations urbaines adaptées.

3 - Favoriser l’accès à ces milieux naturels par des espaces de promenade est un axe fort de promotion de la qualité de vie du territoire et de sa valorisation touristique.



Dolines de Limère



Chemins de randonnées



Domaine du Ciran

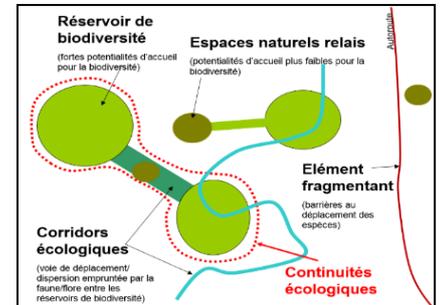
2.5 Préserver l'environnement et le cadre de vie (trames vertes et bleues, ressources)

Le SCoT intègre des objectifs importants sur les thématiques Biodiversité et Ressources en Eau.

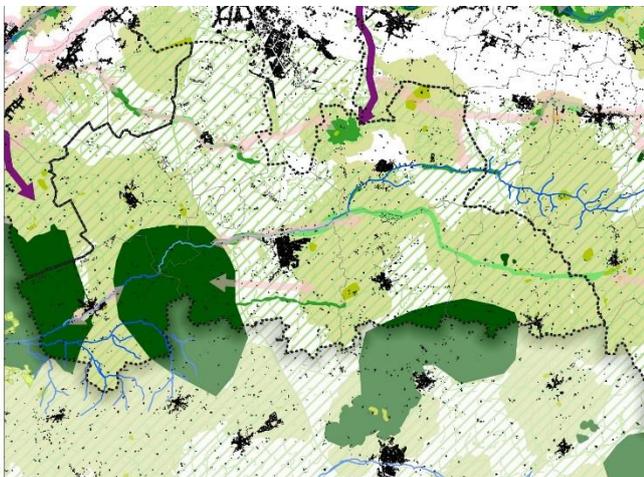
2.5.1 Biodiversité (Trame Verte et Bleue)

1 - Préserver les continuités écologiques identifiées dans le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre - Val de Loire adopté par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015).

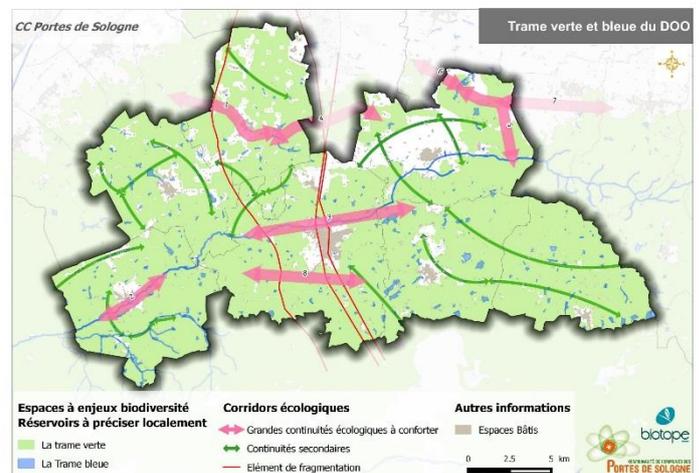
Le PADD indique les grands éléments de la TVB qui sont précisés dans le DOO du SCoT :



Carte TVB dans le PADD



Carte TVB dans le DOO



Les corridors écologiques portent sur :

- des continuités principales (numérotées de 1 à 8 sur la carte de la TVB, et décrites dans le DOO) ;
- des continuités secondaires.

Les continuités principales concernent les communes suivantes : Ardon, Marcilly-en-Villette, Ligny-le-Ribault, La Ferté-Saint-Aubin et Ménestreau-en-Villette.

2 - Etablir des liaisons vertes et bleues entre la forêt et les espaces ouverts :

- pour un renforcement des connexions vertes et bleues entre les territoires de l'interSCoT ;
- une complémentarité à établir avec le tourisme.

2.5.2 Ressources en eau

En partie 3 du PADD « *Des spécificités et des richesses naturelles à préserver pour l'avenir* », le SCoT intègre des objectifs de préservation et de sécurisation des ressources en eau, et une valorisation de cette ressource dans un objectif de développement touristique (tourisme de nature) :



- assurer la protection de la ressource en eau ;
- réduire les consommations en eau ;
- être vigilant sur la capacité épuratoire, la défense incendie, l'état des réseaux et du sous-sol ;
- sécuriser la ressource en eau (bouclage ou forages complémentaires) ;
- sensibiliser par un tourisme de nature et de découverte.



Le Cosson à La Ferté-Saint-Aubin

2.6 Développer une stratégie ambitieuse de développement économique

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

- Maintenir un équilibre habitat/emploi.
- Créer de nouveaux emplois pour compenser les pertes d'emplois et répondre aux demandes des nouveaux habitants
- Préserver le tissu industriel et artisanal.
- Conforter l'offre touristique

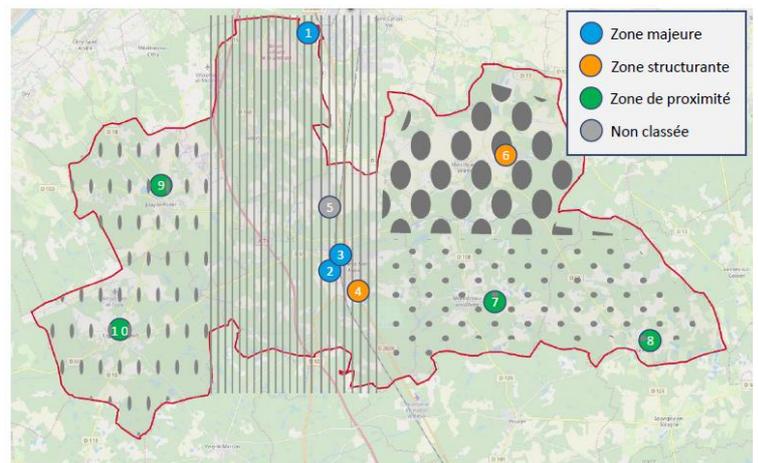
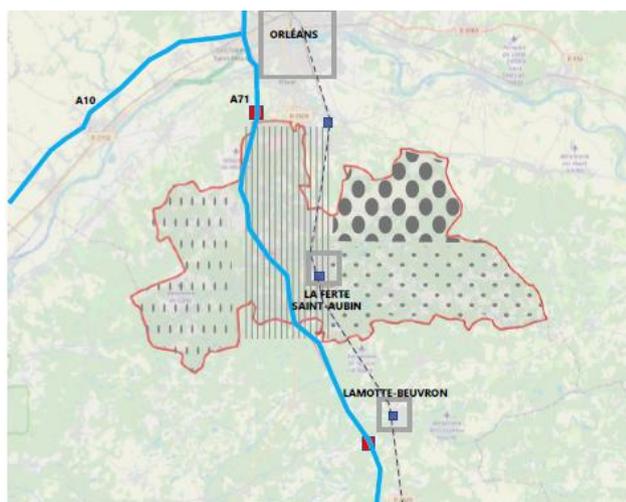
L'objectif du PADD est de conforter les zones d'activités existantes (par des extensions) et de permettre un renforcement de l'armature économique (renouvellement urbain, création).



Communauté Communes Portes de Sologne
 Schéma de Développement économique

La stratégie de développement économique intégrée dans le SCoT repose sur le Schéma de Développement Economique des Portes de Sologne en cours de finalisation.

La spatialisation des fonctions économiques



1. ZA Parc de Limère - Ardon
2. ZA de Mérignan Nord et Sud - LFSA
3. ZA La Chavannerie - LFSA
4. ZA du Rothay - LFSA
5. Route d'Ardon (TDA, Junghans) - LFSA
6. ZA du Bourg – Marcilly-en-Villette
7. ZA entre les deux routes – Ménestreau-en-Villette
8. Ateliers relais – Sennely
9. ZA la Poterie – Jouy-le-Potier
10. Ligny-le-Ribault – Ligny-le-Ribault

La partie est du territoire reste à l'écart des principaux axes de communication ce qui limite ses perspectives d'accueil de projets d'envergure et d'entreprises nécessitant un bon accès aux principaux axes de communication.

Le maillage existant en zones d'activités compte 10 zones (incluant le projet de Ligny-le-Ribault). L'offre d'accueil est relativement équilibrée. Elle comprend 3 zones majeures, 2 structurantes et 4 zones de proximité.

Le DOO définit une armature économique territorialement cohérente en confortant les principales zones économiques sur des sites stratégiques pour la Communauté de Communes (le pôle urbain de La Ferté-Saint-Aubin, le site de Limère sur Ardon), et en préservant des possibilités d'évolution d'une offre plus locale.

2.7 Maîtriser le développement de l'offre commerciale

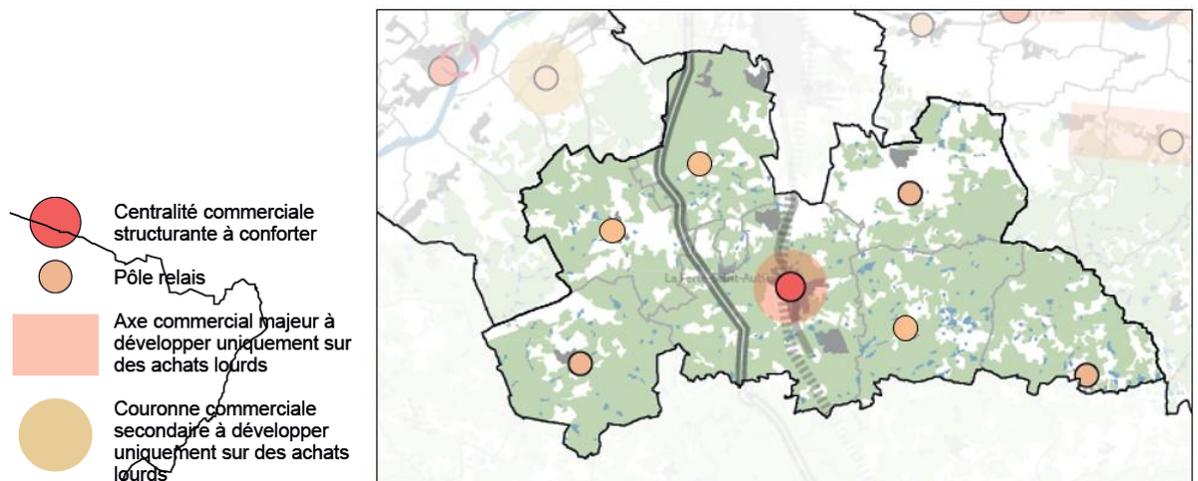
Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

- Préserver l'offre commerciale dans les centralités urbaines.
- Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie.

Le SCoT repose sur les objectifs commerciaux suivants :

1 - Choix d'un scénario d'armature commerciale : renforcer l'armature commerciale de proximité.

Travailler avec les territoires voisins (PETR, Pays au sud) et la Métropole d'Orléans sur une politique commune permettant de préserver les commerces des centralités, en limitant les implantations périphériques aux activités qui ne peuvent trouver leur place en centralités (bricolage, jardinage, meuble).

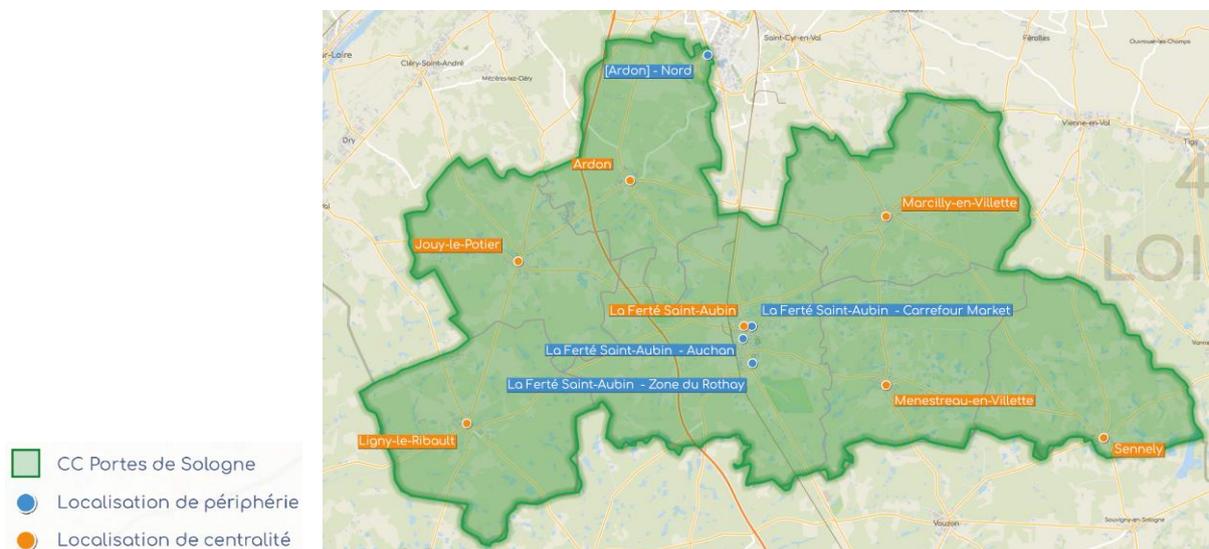


2 - Elaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) annexé au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le DAAC complète le volet commercial du DOO par deux éléments prévus par la loi :

- Les **localisations préférentielles** : ce sont les lieux de développement du commerce sur la durée du SCoT. Ces localisations sont décomposées :
 - en localisation préférentielle **de centralités**
 - et localisations préférentielles **de périphérie**.

Chaque localisation fait l'objet d'une cartographie présentant un périmètre non délimité à la parcelle, regroupées dans un dossier cartographique.



2.8 Développer une politique globale des mobilités dans le cadre d'une réflexion inter-SCoT (avec les 2 PETR et Orléans Métropole)

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

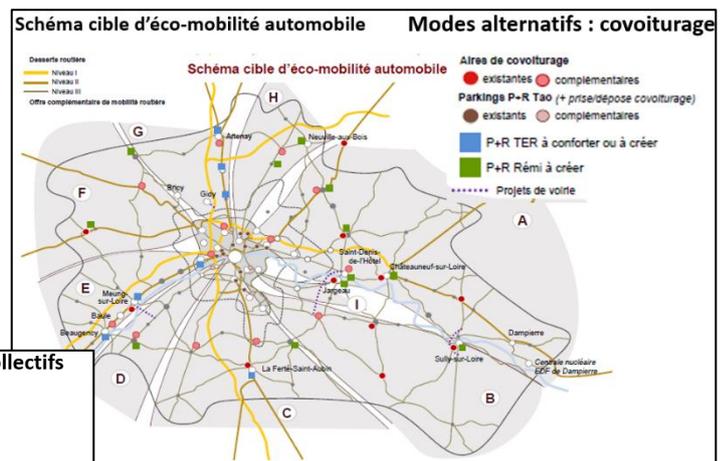
- Améliorer le caractère multimodal de la gare de La Ferté-Saint-Aubin, et améliorer l'accessibilité de la gare de Saint-Cyr-en-Val (hors SCoT).
- Améliorer la desserte routière du territoire communautaire (A71 et RD2020).
- Développer les aires de covoiturage.
- Faciliter la pratique des mobilités douces sur le territoire communautaire.

Par ailleurs, un enjeu de gouvernance partagée de la mobilité ressort de l'étude Mobilité inter-SCoT 2018 à l'échelle des 4 territoires SCoT de l'aire urbaine d'Orléans.

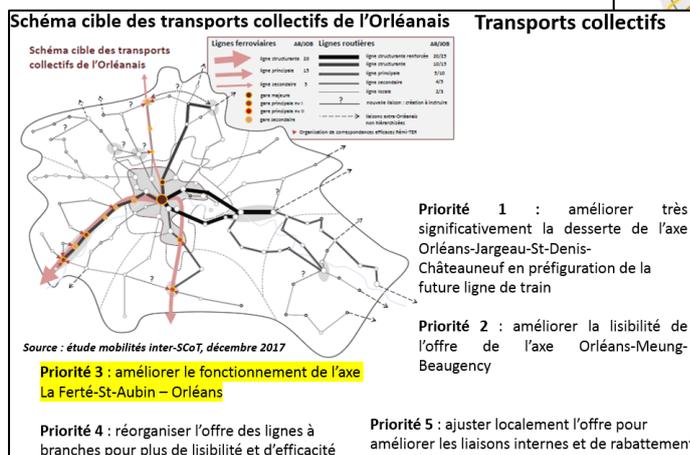
Le SCoT repose sur les objectifs suivants en termes de mobilités :

- Intégrer un projet d'échangeur d'autoroute à La Ferté-Saint-Aubin pour la dynamique et l'attractivité du territoire.
- Valoriser et développer l'offre ferroviaire (liaison nord/sud attractive).
- Renforcer le réseau d'autocars (un maillage cohérent) et valoriser le transport à la demande.
- Développer la multimodalité au sein du territoire (multimodalité du secteur de gare de La Ferté-Saint-Aubin, parking-relais, aires de covoiturage...).
- Adapter l'offre de stationnement et en faire un outil d'amélioration du système de transports.

Le travail inter-SCoT sur les Mobilités doit être poursuivi par la concrétisation d'actions en réponse aux enjeux partagés.



Source : étude Mobilités inter-SCoT décembre 2017



3 DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACES PLUS MODERES

3.1 Les besoins en foncier pour le développement résidentiel (logements, équipements)

3.1.1 Méthode et programmation sur 20 ans

Le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser concernant le développement des nouveaux logements en extension des enveloppes urbaines existantes : de l'ordre de 74 hectares sur 20 ans. Ce cadrage foncier est réalisé à partir des variables suivantes :

- Production de l'ordre de 1 600 logements sur 20 ans (80 logements par an en moyenne).
- 35 à 50 % minimum de cette programmation devra être réalisée dans les enveloppes urbaines existantes (sous diverses formes : restructuration du parc existant, aménagement d'espaces non bâtis qualifiés de « dents creuses », reconquête de logements vacants...). Le cadrage foncier du SCoT est par conséquent réalisé pour la production de 50 % minimum des nouveaux logements programmés sur 20 ans en extension des enveloppes urbaines existantes.
- Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine :

Programmation SCoT sur 20 ans	Estimation des besoins en foncier							
	Hypothèse de densité nette	65 % en extension *	Besoin en foncier	Ratio d'aménagement (20 %)	Total foncier	Densité brute		
Nb logements	Nb logts par ha	Nb logts	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb logts par ha		
Pôle majeur	La Ferté-Saint-Aubin	568	25	369	14,77	3,69	18,46	20
Pôles de proximité sous influence de la Métropole	Ardon	160	19	104	5,47	1,37	6,84	15
	Marcilly en Villette	192	19	125	6,57	1,64	8,21	15
Secteur de Limère		200	19	200	10,53	2,63	13,16	15
Pôles de proximité de l'espace rural	Jouy-le-Potier	160	15	104	6,93	1,73	8,67	12
	Ligny-le-Ribault	112	15	73	4,85	1,21	6,07	12
	Ménestrau-en-Villette	128	15	83	5,55	1,39	6,93	12
Village avec services de proximité	Sennely	80	12	52	4,33	1,08	5,42	10
Moyenne :							15	
CC Portes de Sologne		1600	107	1110	59,00	14,75	73,75	

* 100 % en extension urbaine sur le secteur de Limère

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipements. Les équipements existants et prévus paraissent suffisants à moyen terme. Cependant, la réflexion sur le besoin de nouveaux équipements à long terme doit se poursuivre, notamment à l'échelle intercommunale.

Si le territoire présente une quantité et une distribution relativement satisfaisantes d'équipements, il faut également travailler la qualité de l'offre d'équipements et leur accès. L'enjeu d'amélioration de l'accès aux équipements structurants concentrés sur les pôles pour les communes en milieu rural est important.

La structure de la population, bien que vieillissante, compte pour autant une proportion notable de jeunes. Il importe donc d'anticiper l'accroissement des besoins des personnes âgées en termes sanitaires et sociaux mais aussi de renforcer l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Pour accompagner le développement résidentiel sur le territoire communautaire, le SCoT intègre une programmation foncière de l'ordre de 10 hectares sur 20 ans pour les équipements.

Cette marge de manœuvre foncière permettra de répondre aux besoins locaux de renforcement de l'offre en équipements (sportifs/loisirs, scolaires et de la petite enfance). Elle sera mobilisable préférentiellement sur les pôles identifiés par le SCoT.

3.2 Les besoins en foncier pour le développement économique

3.2.1 Méthode et programmation sur 20 ans

L'estimation des besoins en foncier pour assurer une attractivité économique du territoire communautaire est réalisée à partir du scénario retenu par les Elus dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Développement Economique des Portes de Sologne.

Dans le cadre de ce Schéma en cours d'élaboration, un potentiel de 40 hectares a été identifié sur les sites de développement économiques recensés sur le territoire communautaire.

Le SCoT repose sur une consommation maximale de nouveaux espaces agricoles ou naturels selon le scénario retenu dans le Schéma de développement économique des Portes de Sologne : 1,3 hectare par an en moyenne, soit de l'ordre de 26 hectares pour les 20 prochaines années.

Le document d'urbanisme local (PLUi) identifiera les priorités en termes de développement économique et précisera la localisation de cette programmation foncière.

3.3 Synthèse globale sur la consommation de l'espace

Le SCoT met l'accent sur la restructuration des enveloppes urbaines existantes.

Bien que leur mobilisation pour des opérations d'aménagement soit souvent complexe, les potentiels existent et devront être précisés dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (le futur PLUi communautaire).

Néanmoins, l'ensemble des besoins identifiés par le SCoT en matière de développement résidentiel (logements, équipements), de développement économique et commercial justifie la programmation d'une offre foncière nouvelle qui doit participer à l'objectif de renforcement de l'attractivité du territoire du SCoT.

Globalement, la programmation foncière dans le cadre du SCoT porte sur :

1 - De l'ordre de 74 hectares sur 20 ans pour l'accueil de nouveaux logements en extension des enveloppes urbaines existantes et 10 hectares pour le renforcement de l'offre en équipements.

Il s'agit d'une programmation foncière qui prend en compte des recommandations en matière de diversification de la typologie des logements (voir le Document d'Orientation et d'Objectifs qui recommande de développer davantage de formes d'habitat intermédiaire : petit collectif, maison de bourg, habitat groupé...).

Les Communes devront définir dans leur document d'urbanisme local les zones à urbaniser sous la forme d'un zonage précis à la parcelle, dans la limite des besoins fonciers quantifiés par le SCoT, des potentialités du site et du respect des orientations générales du SCoT en matière de développement de l'enveloppe urbaine existante (en continuité de l'existant...).

2 - De l'ordre de 26 hectares pour le développement économique et commercial.

Cette programmation repose sur l'aménagement de pôles économiques sur le territoire en incitant à une réflexion sur une bonne accessibilité et une bonne desserte par les transports collectifs des sites d'activités.

Globalement, le SCoT repose sur une programmation foncière plus modérée par rapport au constat établi sur la consommation de l'espace entre 2001 et 2016.

	Constat sur la consommation foncière 2001 - 2016 (16 ans)		Programmation foncière du SCoT 2020 - 2040 (20 ans)		Objectif de réduction de la consommation de l'espace	
	En ha	Par an	En ha	Par an	En %	En nombre d'ha par an
Habitat	123	7,69	74	3,70	-51,9	-3,99
Economie	43	2,69	26	1,30	-51,6	-1,39
Equipements	40	2,50	10	0,50	-80,0	-2,00
Total	206	12,88	110	5,50	-57,3	-7,38

Source : diagnostic de la SAFER du Centre pour les 3 SCoT

Remarque : les surfaces viabilisées disponibles dans les espaces d'activités des Portes de Sologne (26,3 hectares) ne sont pas prises en compte dans ce bilan de la consommation foncière projetée sur 20 ans.

3.4 Le suivi de la consommation de l'espace

Voir l'annexe à la pièce 5 du Rapport de présentation « Définition des enveloppes urbaines existantes ».