

Envoyé en préfecture le 15/03/2021

Reçu en préfecture le 15/03/2021

Affiché le

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



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE

Pièce n°3

Document d'Orientation
et d'Objectifs (DOO)

Document approuvé en Conseil Communautaire
le 09 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 :	6
1 NATURE ET CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)	6
2 LE SRADDET DE LA REGION CENTRE – VAL DE LOIRE)	9
PARTIE 1 - GARANTIR LE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	11
1 PRESERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	12
1.1 <i>Dispositions introductives sur la localisation et la préservation la Trame Verte et Bleue</i>	12
1.2 <i>Préserver les réservoirs de biodiversité</i>	15
1.2.1 Cas particulier de la zone Natura 2000 « Sologne »	15
1.2.2 Les réservoirs de milieux boisés	16
1.2.3 Les réservoirs de milieux ouverts et landes acides	16
1.3 <i>Préserver les corridors écologiques</i>	17
1.4 <i>Préserver et restaurer la Trame Bleue</i>	18
1.4.1 Les zones humides	18
1.4.2 Les cours d'eau	19
1.4.3 Les étangs et mares	19
2 AMELIORER LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE EN MILIEUX URBAIN ET AGRICOLE	20
2.1 <i>La nature en ville et dans les bourgs / village</i>	20
2.2 <i>Les espèces exotiques envahissantes</i>	21
2.3 <i>Biodiversité et agriculture</i>	21
3 PRESERVER ET VALORISER LES IDENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	22
3.1 <i>Préserver l'identité solognote</i>	22
3.1.1 Préserver le patrimoine paysager et sa structuration	22
3.1.2 Préserver le patrimoine bâti	23
3.1.3 Valoriser le patrimoine de la Sologne	23
PARTIE 2 - PRENDRE APPUI SUR UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE POUR ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES MOBILITES	24
1 STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR DU POLE URBAIN	25
1.1 <i>Conforter l'armature urbaine autour du pôle urbain de La Ferté-Saint-Aubin</i>	25
1.1.1 La Ferté-Saint-Aubin pôle majeur	25
1.1.2 Des pôles de proximité sous l'influence de la Métropole d'Orléans	25
1.1.3 Des pôles de proximité de l'espace rural.....	26
1.1.4 Un village avec des services de proximité	26
1.1.5 Le site de Limère : un site de développement stratégique.....	26
1.2 <i>Maîtriser le développement des hameaux</i>	27
1.3 <i>Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles</i>	27
2 ORGANISER L'OFFRE DE MOBILITE EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE	28
2.1 <i>Renforcer l'offre en transports collectifs</i>	28
2.2 <i>Encourager les modes doux de déplacement (vélo, marche)</i>	30
2.3 <i>Inciter au développement des pratiques de covoiturage</i>	30
2.4 <i>Sécuriser les déplacements sur le réseau routier et valoriser les entrées de ville</i>	31
2.5 <i>Permettre le développement de l'écomobilité</i>	32

PARTIE 3 - FAVORISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE 33

1	POURSUIVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE, DES FILIERES LOCALES A L'ECONOMIE DE PROXIMITE	34
1.1	<i>Conforter le tissu industriel et artisanal</i>	34
1.2	<i>Développer l'économie résidentielle (services)</i>	34
1.3	<i>Développer l'offre touristique</i>	35
1.4	<i>Préserver l'offre commerciale de proximité</i>	35
1.5	<i>Maintenir des activités agricoles et conforter l'identité forestière</i>	38
2	DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS	39
2.1	<i>Programmer une offre maîtrisée des nouveaux logements</i>	39
2.1.1	<i>Les objectifs de création de logements et leur territorialisation</i>	39
2.1.2	<i>Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme locaux</i>	40
2.2	<i>Améliorer le confort du parc et réinvestir le parc de logements vacants</i>	40
2.3	<i>Garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel</i>	41
2.4	<i>Rechercher une diversification dans la typologie des logements</i>	41
2.5	<i>Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat</i>	42
2.5.1	<i>Engager un Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire</i>	42
2.5.2	<i>Renforcer la politique foncière</i>	42
3	RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	42

PARTIE 4 - REDUIRE LES IMPACTS DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT SUR LA CONSOMMATION FONCIERE..... 43

1	OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES	44
1.1	<i>Préciser la notion d'enveloppe urbaine existante</i>	44
1.2	<i>Connaître le potentiel d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes, et prioriser ce potentiel</i>	44
1.3	<i>Travailler sur la densité dans les enveloppes urbaines existantes, dans le respect des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver</i>	45
2	PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ECONOMIE EN FONCIER	46
2.1	<i>Développer l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés</i>	46
2.2	<i>Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation</i>	46
2.3	<i>Rechercher un renforcement des densités résidentielles dans les extensions des enveloppes urbaines existantes dans la limite des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver</i>	47
2.4	<i>Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements</i>	48
3	ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECONOMIE EN FONCIER	49
3.1	<i>L'organisation des espaces économiques</i>	49
3.1.1	<i>Les activités économiques en milieu urbain</i>	49
3.1.2	<i>Les zones d'activités à conforter</i>	49
3.2	<i>Le cadrage et l'accompagnement du développement des espaces économiques</i>	50
3.2.1	<i>Les besoins fonciers pour le développement économique</i>	50
3.2.2	<i>Les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques</i>	50
4	SYNTHESE SUR LA PROGRAMMATION FONCIERE DU SCOT	52
4.1	<i>Tableau de synthèse sur la réduction de la consommation de l'espace</i>	52

PARTIE 5 - METTRE EN PLACE UN PROJET DURABLE INTEGRANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

.....		53
1	PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU	54
1.1	<i>Sécuriser la ressource en eau potable</i>	54
1.2	<i>Disposer d'un assainissement efficace</i>	54
1.3	<i>Gérer les eaux pluviales</i>	55
2	FAVORISER LA TRANSITION ENERGETIQUE	56
2.1	<i>Améliorer l'autonomie énergétique du territoire en développant des énergies renouvelables</i>	56
2.2	<i>Rechercher des économies d'énergie dans l'habitat</i>	56
3	MAITRISER LES RISQUES ET GERER LES NUISANCES	57
3.1	<i>Prendre en compte les risques naturels et technologies</i>	57
3.1.1	<i>Les risques naturels</i>	57
3.1.2	<i>Les risques industriels et technologiques</i>	58
3.2	<i>Lutter contre les nuisances sonores</i>	59

Préambule :

1 NATURE ET CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

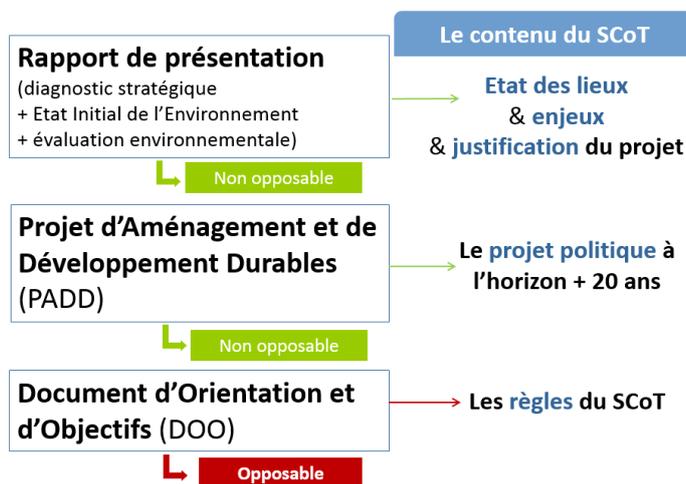
Ce troisième document¹ (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) décline les objectifs définis dans le PADD des Portes de Sologne selon cinq grandes parties débattues en Conseil communautaire le 05 février 2019 :

SCoT « intégrateur »
Document de référence unique pour les élus et les acteurs du territoire.

- 1 - Un territoire « nature » ouvert et connecté au grand territoire
- 2 - Une identité à valoriser, un territoire à « vivre » structuré en Sologne
- 3 - Des spécificités et des richesses naturelles à préserver pour l'avenir
- 4 - Des liens transports porteurs d'intensité sur le territoire
- 5 - Un territoire économique de découverte et de proximité

Dans son prolongement, le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** du SCoT a pour objectif, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de déterminer les orientations d'aménagement.

Le DOO comprend un **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** qui précise le volet commercial du projet de SCoT : les localisations préférentielles des commerces (dossier cartographique), les conditions d'implantation des commerces...



¹ Selon l'article L 141-2 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Un document d'orientation et d'objectifs.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

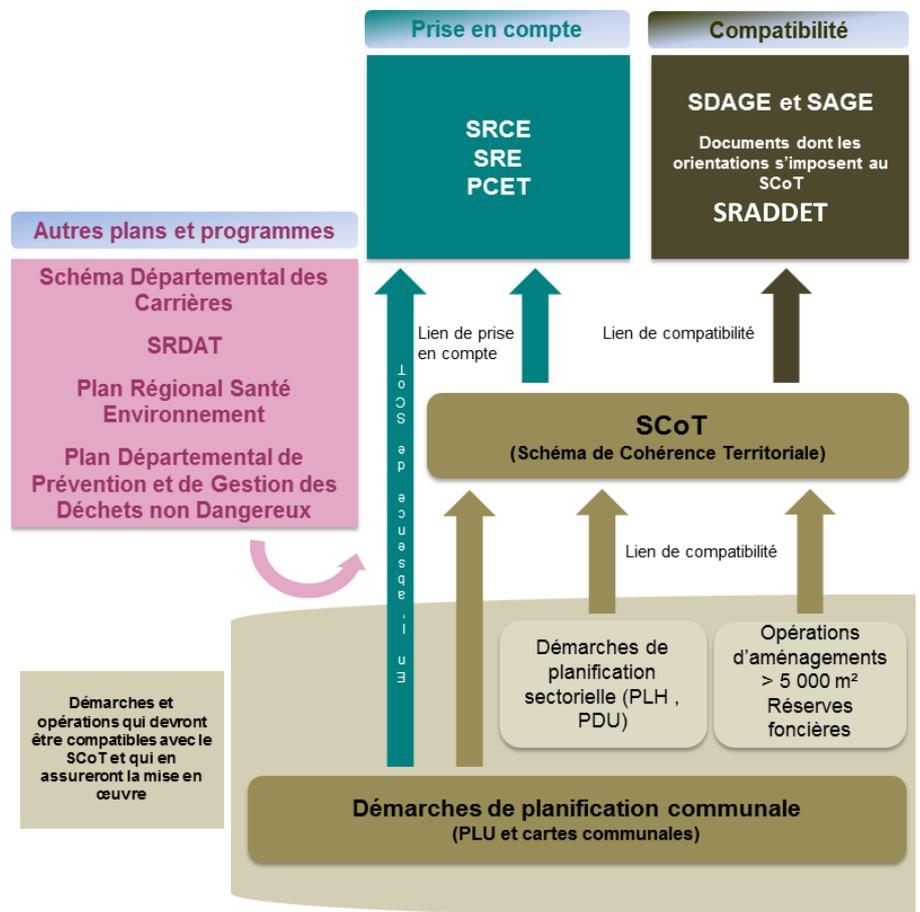
Le DOO², document de planification et d'orientation pour le développement du territoire, n'a pas vocation à définir des programmes d'actions pour chacune des politiques publiques.

Il constitue le **volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi)**³.

Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document.

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT⁴ à compter de l'approbation du SCoT.



² Article L 141-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT a pour objectif, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de déterminer :

« 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

³ Article L 131-4 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...) »

⁴ Article L 131-6 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ; (...) »

L'organisation du contenu du DOO est calée sur les 5 grandes parties du PADD.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, un tableau chiffré ou une représentation graphique.

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO.

La Communauté de Communes déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local (PLU intercommunal), et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte des dispositions de natures différentes :

Des prescriptions :

Les prescriptions indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLUi, PLU.



Des recommandations :

Les recommandations indiquées dans ce document complètent les prescriptions par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO.

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...) qui enrichissent le projet.

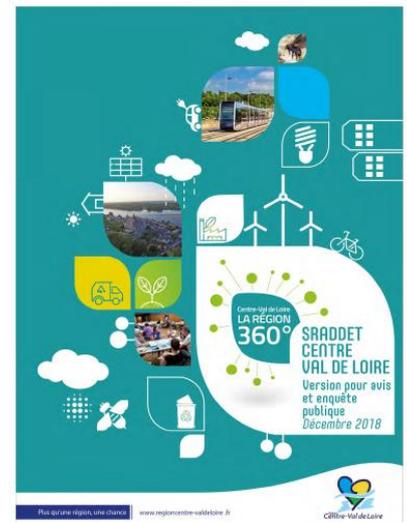


Les prescriptions et les recommandations sont numérotées.

2 LE SRADDET DE LA REGION CENTRE – VAL DE LOIRE)

Le **SRADDET de la Région Centre - Val de Loire** arrêté le 20 décembre 2018 a un caractère prescriptif. Le SCoT devra être compatible avec ce nouveau document régional.

Par exemple, pour mettre en oeuvre **l'objectif de limitation de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers**, plusieurs règles générales sont déterminées dans le SRADDET. L'objectif est de réaffirmer les principes de lutte contre l'étalement urbain et de renouvellement urbain exprimés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Grenelle, et ALUR. Ce chapitre du SRADDET, en lien avec les règles portant sur l'armature territoriale (règles 2 et 3), précise ainsi la logique préconisée par le document régional concernant la maîtrise du foncier :



1. Le renforcement de l'armature territoriale et de ses pôles (règles 2 et 3)
2. La préservation du foncier agricole (règle 4)
3. La mobilisation du foncier disponible dans les espaces urbanisés (règle 5)
4. La priorisation du renouvellement urbain pour le développement résidentiel (règle 6)
5. La définition d'objectifs de densité adaptés aux spécificités des territoires (règle 7)

Ces orientations régionales sont déclinées dans les travaux pour la formalisation du DOO du SCoT.

Carte synthétique des objectifs du SRADDET (extrait)



Projet de SRADDET : Carte synthétique des objectifs

décembre 2018

Cette carte ne présente aucun caractère prescriptif. Elle est purement illustrative. Composée exclusivement de données géoréférencées, elle est construite de manière complémentaire à la carte stratégique présentée dans le rapport d'objectifs et constitue une base pour le suivi du SRADDET.

Affirmer l'unité par la synergie de tous les territoires et booster l'attractivité régionale en s'appuyant sur nos atouts.

Affirmer et dynamiser les pôles de notre région, renouveler le dialogue entre les territoires, les villes et les campagnes et les autres acteurs.

- Métropoles
- Pôles régionaux
- Pôles d'équilibre et de centralité
- Pôles extérieurs en interrelation avec les territoires régionaux

Mieux connecter le Centre-Val de Loire au territoire national et international, améliorer les mobilités quotidiennes durables.

- Aéroports Tours-Val de Loire et Marcel Dassault de Châteauroux
- Lignes de tramway existantes
- Projet de 2ème ligne de tramway à Tours (tracé en cours d'étude)
- Véloroutes existantes
- Véloroutes en projet (inscrites au schéma régional voies vertes)

Endiguer la consommation de nos espaces agricoles et naturels, accentuer le renouvellement urbain, oeuvrer pour un habitat toujours plus accessible.

Evolution de la part de surface artificialisée supérieure à + 5% entre 1990 et 2012 [carré de 2,5 km²]

Taux de vacance des logements dans les surfaces artificialisées en 2015 :

- Inf ou égal à 8 % (moyenne nationale)
- Sup ou égal à 8 % (moyenne nationale)

- Projets de réouverture de lignes voyageurs
- LGV existantes
- Ligne ferroviaire mixte (voyageur et fret)
- Autoroutes
- Routes nationales
- Départementales

Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire.

En particulier dans les zones carencées en offre de soins (zonage CPER 2014-2020)

Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable.

Devenir une région à biodiversité positive.

- Corridor de biodiversité interrégional
- Biodiversité remarquable à protéger/préserver (réserves, réservoirs de biodiversité, Ramsar, Natura 2000...) [carré de 2,5 km²]
- Continuités écologiques à préserver/restaurer (corridors, ZNIEFF) [carré de 2,5 km²]
- Milieux naturels et agricoles à préserver/valoriser [carré de 2,5 km²]

Réduire les gaz à effet de serre, atteindre le 100% énergie renouvelable.

Périmètre des plans de protection de l'atmosphère

Diminuer et valoriser les déchets, développer l'économie circulaire. (données à consolider dans le cadre de l'observatoire à créer)

- Plateformes et installations de valorisation organique (compostage, méthanisation)
- Installations de stockage de déchets non dangereux et usines d'incinération des ordures ménagères
- Installations de valorisation matière (centres de tri de déchets)

Préserver la ressource en eau, prendre en compte le risque inondation.

- Loire (Val de Loire inscrit UNESCO depuis 2000)
- Autres cours d'eau
- Périmètre des SAGE

Partie 1 - Garantir le bon fonctionnement écologique et valoriser les qualités paysagères du territoire

OBJECTIFS :

1. Préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue
2. Améliorer la préservation de la biodiversité en milieux urbain et agricole
3. Préserver et valoriser les identités paysagères du territoire

1 PRÉSERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

OBJECTIF DU PADD [1.3]

« 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). »

1.1 Dispositions introductives sur la localisation et la préservation la Trame Verte et Bleue

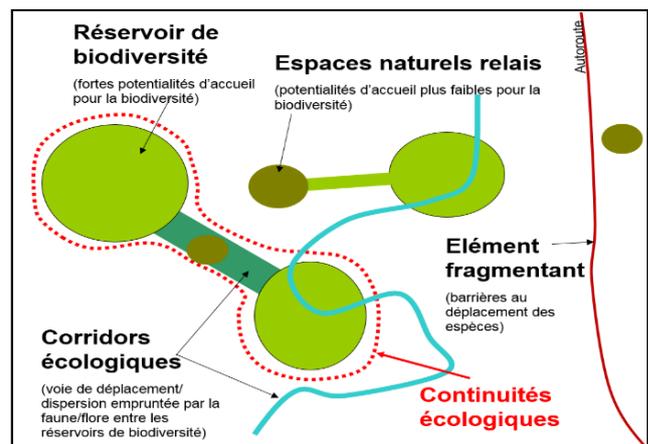
Schéma explicatif de la trame verte et bleue :



PRESCRIPTION 1

Les espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue sont à affiner et préserver dans les documents d'urbanisme locaux.

Les espaces à enjeux de biodiversité devront être traduits et précisés localement en réservoirs de biodiversité de même que les continuités écologiques principales et secondaires (cf. carte et tableau en pages suivantes) à l'échelle au 1/10 000^{ème}. D'autres espaces pourront être ajoutés suivant le contexte local.



RECOMMANDATION 1

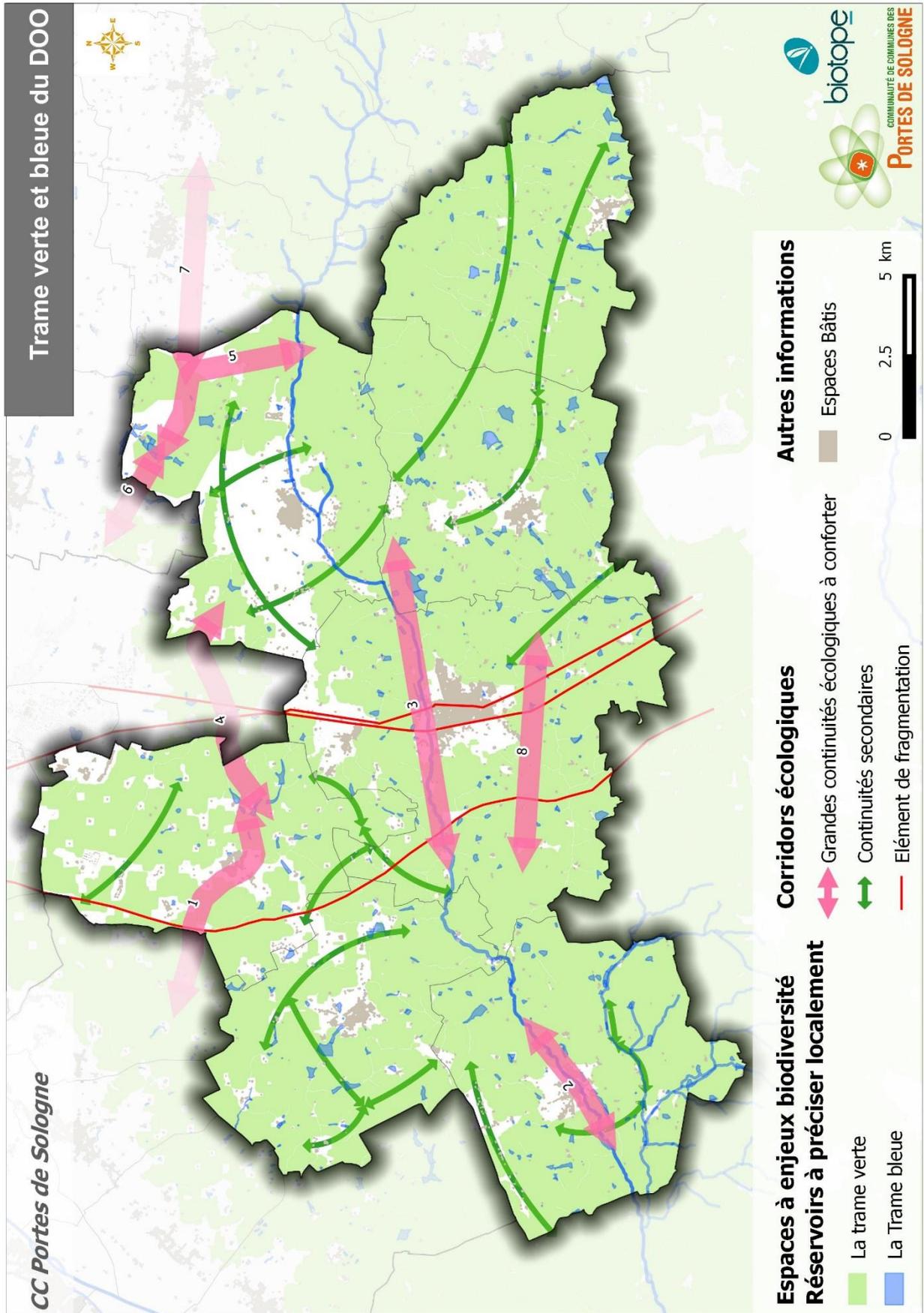
Cette redéfinition des continuités écologiques à l'échelle locale demande une amélioration de la connaissance du patrimoine naturel à l'échelle communale et intercommunale.



PRESCRIPTION 2

Toute nouvelle construction ou infrastructure en zones couvertes par une Trame Verte et Bleue devra être argumentée. Les projets d'aménagement :

- Chercheront prioritairement à éviter d'impacter les milieux les plus sensibles en apportant notamment une connaissance suffisante en termes de biodiversité et de fonctionnement des milieux naturels.
- A défaut, ils chercheront à réduire les effets de l'aménagement sur les milieux.
- En dernier recours, ils compenseront ces effets négatifs par des mesures adaptées aux milieux impactés.



ID	Enjeux	Type	Communes concernées	Description	Éléments fragmentants (obstacles)
1	Continuités à conforter	Mixte	Ardon	Relle les boisements solognots au sud-ouest de la zone urbaine d'Ardon	Continuités encadrées par l'autoroute A 71 à l'ouest (élément fragmentant de niveau 1 au SRCE du Centre Val de Loire) et par l'urbanisation de la commune d'Ardon.
2	Continuités à conforter	Mixte	Ligny-le-Ribault	Continuité aquatique, humide et boisée qui traverse la commune de Ligny-le-Ribault en s'appuyant sur le cours d'eau	Pression urbaine sur les 2 berges de la zone urbaine
3	Continuités à conforter	Mixte	La Ferté-Saint-Aubin et Ménestreau-en-Villette	Continuité aquatique, humide et boisée sur la commune de la Ferté-Saint-Aubin qui s'appuie sur le cours d'eau au nord de la zone urbaine	Autoroute A71 à l'ouest (élément fragmentant de niveau 1 au SRCE du Centre Val de Loire) et pression d'urbanisation liée à l'expansion possible du nord de la zone urbaine
4	Continuités à conforter	Mixte	Ardon et Marcilly-en-Villette (en passant par Saint-Cyren Val)	Relle les boisements solognots au sud de la Métropole Orléanaise	
5	Continuités à conforter	Mixte	Marcilly-en-Villette	Relle les milieux aquatiques du nord de la commune au cours d'eau le Bourillon en s'appuyant sur les milieux boisés, aquatiques et humides de la commune	
6	Continuités à conforter	Mixte	Marcilly-en-Villette	En lien avec la continuité n°5 elle relie les milieux aquatiques et humide au nord de Marcilly-en-Villette	
7	Continuités à conforter	Ouvert	Marcilly-en-Villette	En lien avec la continuité n°5 elle relie les milieux aquatiques et humide au nord de Marcilly-en-Villette	
8	Continuités à conforter	Ouvert	La Ferté-Saint-Aubin	Relle les boisements solognots au sud de la zone urbaine de la Ferté-Saint-Aubin	Traverse l'autoroute A71 (élément fragmentant de niveau 1 au SRCE du Centre Val de Loire) et la départementale D922. Toutes deux constituent des obstacles aux espèces de milieux de landes acides définis au SRCE du Centre Val de Loire

1.2 Préserver les réservoirs de biodiversité



PRESCRIPTION 3

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à :

- Décliner les réservoirs de biodiversité au sein des espaces à enjeux de biodiversité identifiés dans la TVB du SCoT en confirmant leur intérêt local.

Les réservoirs de biodiversité identifiés devront être préservés dans les documents d'urbanisme locaux par l'application d'un zonage et d'une réglementation adaptée. Toute nouvelle artificialisation du sol sera interdite à l'exception d'ouvrages légers (place de dépôts, dessertes forestières par exemple) non imperméabilisés, nécessaires à la gestion (agricole, forestière), et à la valorisation des sites. Les annexes et extensions de bâtis y sont autorisées à condition de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² et une distance au bâtiment principal de 20 mètres maximum.

- Créer un espace tampon (distance à définir dans les documents d'urbanisme locaux) entre les continuités écologiques et les milieux urbanisés et fixer la marge de recul.
- Développer les infrastructures sources de nuisances sonores et à risques vis-à-vis des milieux naturels, à distance des réservoirs de biodiversité (infrastructures routières, ICPE, SEVESO...) à l'exception des projets d'intérêt général si aucune autre solution satisfaisante n'a été identifiée.
- Garantir la compatibilité des aménagements avec les documents de gestion en vigueur des réservoirs reconnus (Natura 2000, APPB). Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

1.2.1 Cas particulier de la zone Natura 2000 « Sologne »



PRESCRIPTION 4

Zone Natura 2000 la plus étendue de France, elle couvre entièrement un certain nombre de communes du territoire du SCoT.

L'absence de cartographie des milieux naturels et habitats d'espèces doit être palliée par un inventaire des futures zones U lorsqu'elles comportent des zones encore non aménagées de taille importante, les futures zones AU et les zones A et N sur lesquelles des aménagements importants sont prévus.

Cet inventaire doit être réalisé le plus en amont de l'élaboration du document d'urbanisme local en saison de prospection favorable (printemps généralement).

1.2.2 Les réservoirs de milieux boisés



PRESCRIPTION 5

Protection telle que décrite ci-dessus.

Au sein de la matrice agricole et afin de préserver les boisements non couverts par d'autres réglementations (boisements de surfaces inférieures au seuil de défrichement du code forestier par exemple), les documents d'urbanisme pourront inscrire la création d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Le classement en EBC devra se faire en cohérence avec les servitudes existantes notamment celles liées à la gestion et à l'entretien du réseau électrique aérien ainsi qu'avec les documents de gestion des milieux naturels existants. Dans tous les cas, un classement au titre de la protection des continuités écologiques sera envisagé.



RECOMMANDATION 2

Création de zones de quiétude et élaboration avec les autorités compétentes d'îlots de sénescences⁵ favorables aux espèces forestières strictes et à la dynamique naturelle forestière.



PRESCRIPTION 6

Pour toute nouvelle construction de clôture en milieu forestier, les critères suivants devront être respectés :

- Hauteur maximale d'1mètre 20 pour toute clôture.
- Pose à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles.
- Obligation d'employer des matériaux naturels.

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif.

1.2.3 Les réservoirs de milieux ouverts et landes acides



PRESCRIPTION 7

Protection telle que décrite ci-dessus.

Les aménagements devront maintenir la qualité du sol et des habitats typiques de milieux ouverts.

Interdiction de classer des boisements en Espaces Boisés Classés sur ces réservoirs afin de rendre possible toute mesure de gestion visant à lutter contre la fermeture des milieux.

⁵ Il s'agit d'îlot de vieillissement comme peut en créer l'ONF dans les boisements qu'il gère : zones forestières non exploitées pendant un laps de temps défini favorable pour la biodiversité forestière.

1.3 Préserver les corridors écologiques

Les corridors écologiques portent sur :

- des continuités principales (numérotées de 1 à 8 sur la carte de la TVB, et décrites dans le tableau en page suivante) ;
- des continuités secondaires (localisées sur la carte TVB).

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



PRESCRIPTION 8

Les documents d'urbanisme locaux devront conserver le caractère naturel des corridors écologiques (continuités principales et secondaires), et préserver les éléments support du déplacement de la faune (haies, bosquets, mares...).

En cas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront démontrer le maintien du caractère fonctionnel de la continuité.



PRESCRIPTION 9

Les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- Identifier et protéger les corridors écologiques principaux et secondaires.
- Identifier et tenir compte du rôle de corridor écologique des lignes électriques aériennes.
- Identifier et maintenir les transitions vertes.
- Identifier les éléments à conserver au sein de la matrice agricole ou à créer pour renforcer les corridors écologiques pour la sous-trame des milieux boisés (arbres, haies, bosquets, etc.). Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire de ces travaux de renforcement.
- Expertiser et préserver les éléments relais pour la sous-trame des milieux ouverts (friches, bord de routes, bords de champs, chemins et lisières...).



RECOMMANDATION 3

Les Collectivités sont appelées à rechercher la maîtrise foncière d'espaces permettant la création de voie verte et/ou chemin de randonnée et de corridor écologique.

1.4 Préserver et restaurer la Trame Bleue

1.4.1 Les zones humides

Les zones humides doivent être préservées pour leur intérêt écologique et leur importance dans la gestion de l'eau (récupération des eaux pluviales, lutte contre les inondations, réserves d'eau en cas de sécheresse...).



PRESCRIPTION 10

Les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre du SAGE Val Dhuy Loiret devront faire l'objet d'une intégration dans les documents d'urbanisme locaux : seule la partie nord de Marcilly-en-Villette est concernée par le périmètre de ce SAGE.

Les éléments cartographiques des inventaires seront repris au zonage et au sein du règlement en compatibilité avec les attentes du SDAGE Loire-Bretagne. Ainsi les objectifs de protection des zones humides devront être recherchés en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs.



RECOMMANDATION 4

Le règlement du document d'urbanisme pourra interdire toute construction ou occupation des sols pouvant compromettre ou altérer la zone humide. Les communes qui n'ont pas fait l'objet d'inventaires précis devront réaliser préalablement à l'élaboration de leur document d'urbanisme local un inventaire des milieux humides de leur territoire et une expertise de leur fonctionnalité.



PRESCRIPTION 11

L'expertise de leur fonctionnalité devra a minima être réalisée sur l'ensemble des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'aménagements susceptibles d'avoir des impacts importants.



RECOMMANDATION 5

Les Collectivités sont invitées à engager une part de leur territoire dans la reconquête des milieux humides notamment par la réhabilitation de terrain et la restauration des capacités hydrauliques naturelles des zones humides notamment en limitant les obstacles à l'écoulement et à la submersion naturelle.

Les communes s'attacheront dans ce même objectif :

- à la mise en place d'une zone tampon entre les zones humides et les espaces urbains et agricoles ;
- et à la mise en place de dispositifs luttant contre le transfert de polluants lié au drainage et au ruissellement. Les dispositifs tampons peuvent être de différents types mais reposent en majorité sur des aménagements naturels : zones enherbées, bosquets, systèmes de noues talus ou merlons, fossés d'infiltration ou plans d'eau.

1.4.2 Les cours d'eau



RECOMMANDATION 6

Les interventions envisagées sur les cours d'eau doivent améliorer la continuité écologique existante. L'entretien des berges doit privilégier les techniques douces suivant les conditions définies au SAGE Val Dhuy Loiret.



PRESCRIPTION 12

Les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- instaurer une bande de recul inconstructible, en précisant la distance, afin de préserver les cours d'eau, en s'appuyant sur l'atlas des zones inondables ;
- identifier et préserver les ripisylves.



RECOMMANDATION 7

Le SCoT recommande :

- d'assurer la continuité biologique des cours d'eau et de leurs zones humides associées ;
- de réfléchir à des formes d'urbanisation qui ne perturbent pas les propriétés hydrogéologiques du sol.
- de sensibiliser, de communiquer et de venir en appui à la profession agricole pour un changement de pratique ou une amélioration de l'état des milieux aquatiques

1.4.3 Les étangs et mares



PRESCRIPTION 13

Les étangs déclarés à l'approbation du SCoT et les mares doivent être identifiés localement et préservés.



RECOMMANDATION 8

L'entretien des berges doit privilégier les techniques douces suivant les conditions définies au SAGE Val Dhuy Loiret.



PRESCRIPTION 14

Le comblement des étangs et mares pourra être autorisé sous réserve de compensations.

Une bande de recul inconstructible, dont la distance est à préciser par les documents d'urbanisme locaux, pourra être instaurée au cas par cas en fonction du contexte local (espace naturel ou agricole, milieu urbain...) afin de préserver les berges. Cette bande de recul inconstructible ne devra pas empêcher les aménagements liés à la défense incendie imposés par le SDIS.

La création de mares est possible en lien avec l'écoulement des eaux pluviales et la prévention des crues.

2 AMELIORER LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE EN MILIEUX URBAIN ET AGRICOLE

| OBJECTIF DU PADD [2.5]

« Intégrer le principe de nature en ville sur l'espace urbanisé. »

2.1 La nature en ville et dans les bourgs / village

Le maintien et le renforcement de la présence de la nature en ville et dans les bourgs / villages permet de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer la perméabilité de la matrice urbaine pour la faune.



RECOMMANDATION 9

Les Collectivités sont encouragées à réaliser des aménagements favorables à la biodiversité au sein d'infrastructures déjà existantes (micro-implantations florales, parkings et trottoirs végétalisés, toitures végétalisées⁶...).

Il est recommandé de privilégier l'implantation d'essences locales et non invasives⁷ (les espèces exotiques envahissantes sont proscrites⁸).



PRESCRIPTION 15

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- identifier et favoriser le maintien d'îlots de verdure au sein de matrice urbaine (vergers, parcs, squares, alignements d'arbres...);
- mener une réflexion sur la qualité paysagère urbaine (entrées de bourg végétalisées, paysage urbain...) en lien avec les notions de biodiversité et de continuités écologiques.
- favoriser la replantation de haies pour leur rôle régulateur des ruissellements et des excès de fertilisants.

Dans les futurs aménagements de zones d'activités ou d'habitat, pour mieux lutter contre les îlots de chaleur, anticiper les changements climatiques et réduire l'impact des projets sur les ressources, les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à :

- Définir une couverture végétale ou arborée minimale,
- Prévoir la plantation ou le maintien de haies et de noues connectées à la trame bleue

⁶ Les toits représentent 15 à 35 % de la surface d'une ville. Leurs rôles, une fois végétalisés, sont multiples et non négligeables : accueil de la faune (oiseaux, insectes), récupération des eaux de ruissellement, désengorgement des réseaux d'assainissement, éviter les îlots de chaleur, isolation phonique et thermique, amélioration de la qualité de l'air.

⁷ La prise en compte de l'entretien des espaces verts peut être envisagée en amont des projets. La réflexion sur le choix des espèces est une étape déterminante. Adaptées aux conditions climatiques et aux caractéristiques des sols, elles disposent d'une bonne capacité de croissance et de résistance aux maladies.

⁸ Les espèces exotiques envahissantes sont des espèces végétales non indigènes, rapportées volontairement ou non par l'Homme. Leurs colonisations et proliférations perturbent les écosystèmes locaux. Elles sont devenues la deuxième cause d'extinction d'espèces à l'échelle mondiale.

Ces espèces sont considérées par la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer. L'objectif, aujourd'hui, est de limiter leurs impacts écologiques, économiques et patrimoniaux.

2.2 Les espèces exotiques envahissantes



RECOMMANDATION 10

La prise en compte et la gestion de cette problématique demande une bonne connaissance de la biodiversité du territoire du SCoT et peut demander la mise en place d'un inventaire spécifique.



PRESCRIPTION 16

La plantation d'espèces d'essence locales devra être favorisée.
Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.



RECOMMANDATION 11

Les documents d'urbanismes locaux pourront annexer une liste des espèces à privilégier et une liste des espèces envahissantes à proscrire. Pour ce faire les Collectivités peuvent s'appuyer :

- sur la « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre » du Conservatoire botanique national du Bassin parisien ;
- et sur la « Liste des espèces végétales invasives de la région Centre » du Conservatoire botanique national du Bassin parisien.

Les Collectivités locales sont également 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.

2.3 Biodiversité et agriculture



RECOMMANDATION 12

Encourager une agriculture durable favorisant une diversité de cultures et qui pourra s'adapter au changement climatique.

Encourager le développement de l'élevage et du maraîchage.

3 PRESERVER ET VALORISER LES IDENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

| OBJECTIF DU PADD [5.3]

« Préserver l'identité et le patrimoine paysager du territoire. »

3.1 Préserver l'identité solognote

La Sologne couverte de bois, de landes et d'étangs, se caractérise par ses clairières venant constituer des écrans pour les villages qu'elles entourent.

3.1.1 Préserver le patrimoine paysager et sa structuration

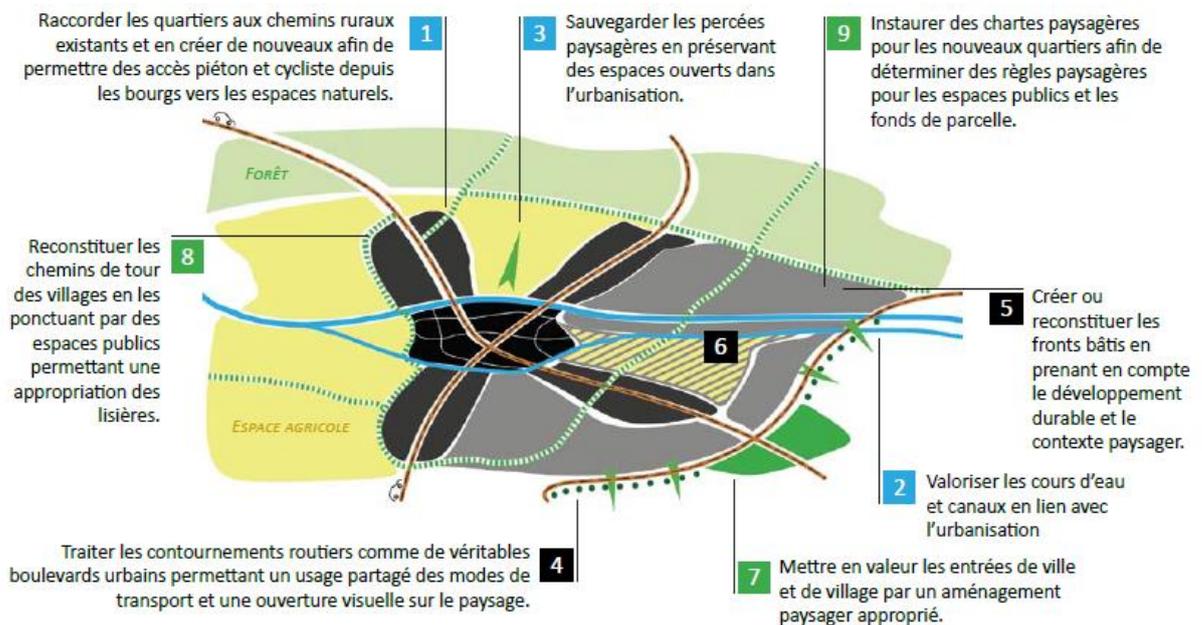


PRESCRIPTION 17

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- identifier les éléments de patrimoine 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.

Schéma indicatif de traitement des connexions entre paysage et espace urbain, CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT (mars 2015) :



CONNECTER VILLAGE ET NATURE

- 1** Relier le village aux chemins existants
- 2** Valoriser les cours d'eau en lien avec les aménagements urbains
- 3** Préserver les percées paysagères

STRUCTURER LA LIMITE VILLE-CAMPAGNE

- 4** Aménager les circulations en limite du bâti
- 5** Créer des fronts bâtis homogènes
- 6** Privilégier l'urbanisation dans les interstices et dents creuses

S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE

- 7** Marquer les entrées de bourgs
- 8** Constituer un cheminement autour du village
- 9** Végétaliser les quartiers périphériques

RECOMMANDATION 13



Les documents d'urbanisme pourront :

- analyser les vues vers les points d'appel et silhouettes villageoises remarquables et la protection des vues remarquables.
- spécifier la protection des vergers et fossés existants.
- étudier la possibilité de prescrire la présence de l'arbre dans les projets.
- proposer un aménagement paysager pour les aires de stockage des déchets.

3.1.2 Préserver le patrimoine bâti

RECOMMANDATION 14



En complément de la protection du patrimoine remarquable, les documents d'urbanisme locaux pourront intégrer un inventaire et une protection du patrimoine vernaculaire.

3.1.3 Valoriser le patrimoine de la Sologne



PRESCRIPTION 18

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- traiter les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels par la mise en place d'une transition paysagère ;



Limites historiques des villages, CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT (mars 2018) :

En Sologne et en forêt d'Orléans, les bourgs sont souvent bordés d'étangs et de terrains agricoles profitant des larges clairières

- maintenir les clairières, éléments identitaires des paysages de Sologne, en particulier celles organisées autour d'un noyau urbain en :
 - . conservant des échelles de proximité pour les nouveaux projets et usages s'inscrivant dans les espaces ouverts des clairières ;
 - . valorisant les usages en relation avec la forêt (accessibilité, cheminements) dans le respect de son intégrité, de la faune, de la flore mais également des statuts de propriété.

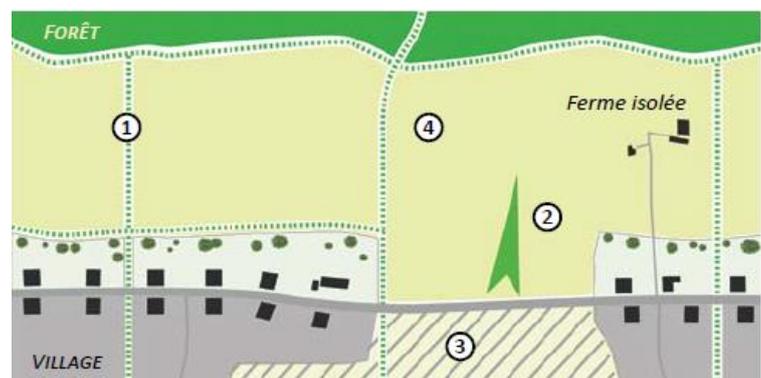
Préserver la clairière en maintenant des espaces tampons entre forêt et urbanisation, CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT :

PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ

- ① Chemins entre village et nature et en tour de village
- ② Percées paysagères depuis le bourg

PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

- ③ Urbanisation en cœur de bourg
- ④ Espaces ouverts entre le village et la forêt



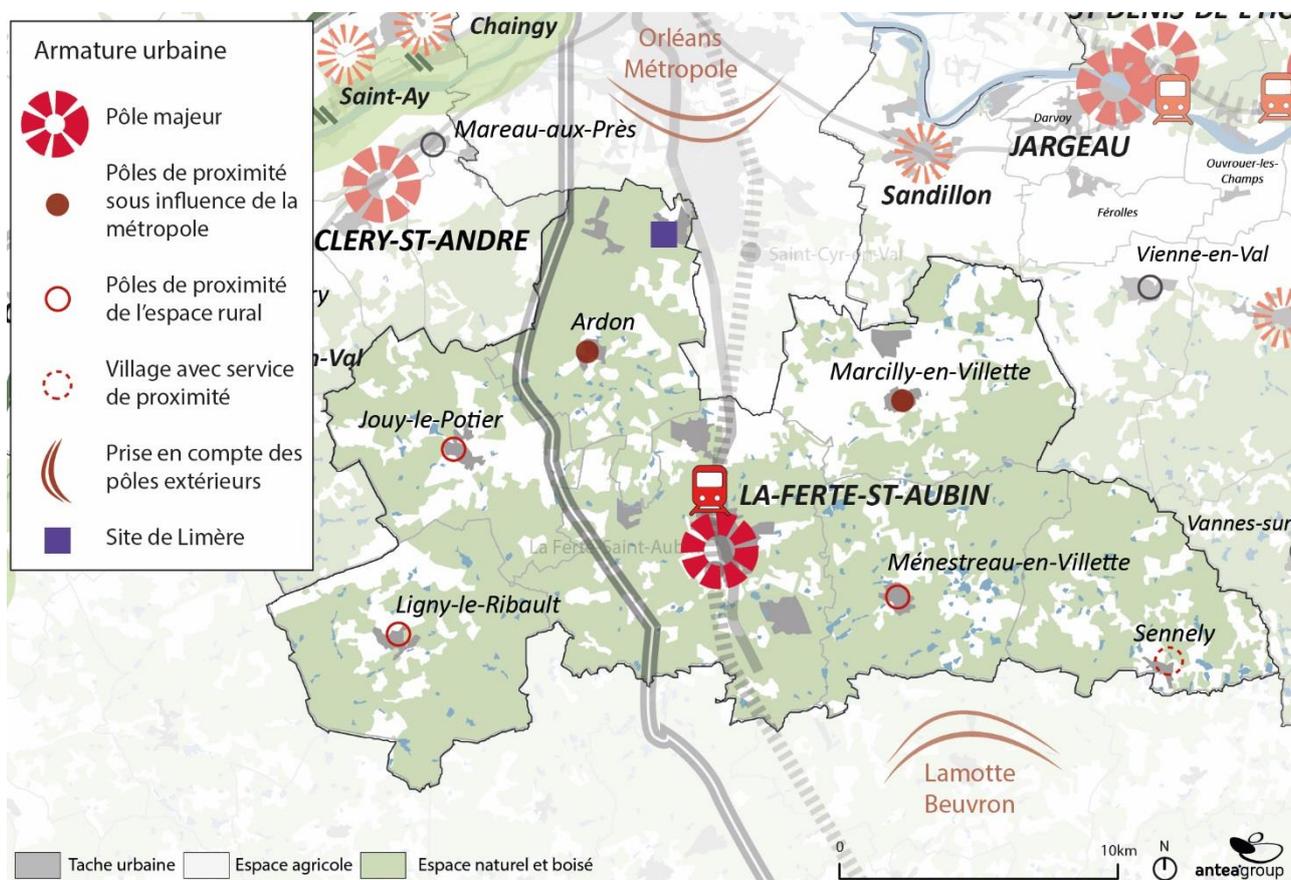
Partie 2 - Prendre appui sur une armature urbaine solidaire et équilibrée pour organiser le développement urbain et les mobilités

OBJECTIFS :

1. Structurer le développement du territoire autour du pôle urbain
2. Organiser l'offre de mobilité en cohérence avec l'armature urbaine

OBJECTIF DU PADD [2.1]

« Structurer l'aménagement et le développement du territoire autour du pôle urbain. »



1 STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR DU POLE URBAIN

1.1 Conforter l'armature urbaine autour du pôle urbain de La Ferté-Saint-Aubin

1.1.1 La Ferté-Saint-Aubin pôle majeur

La Ferté-Saint-Aubin regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat, d'équipements et de services sur le territoire communautaire. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ce pôle, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (gare, équipements culturels, centres commerciaux, principaux commerces...).



PRESCRIPTION 19

Ce pôle urbain a vocation à assurer un rôle majeur dans l'organisation et le fonctionnement du territoire communautaire par l'offre de transports, d'équipements, de services, d'emplois et de logements.

Sur ce pôle majeur, il s'agira par conséquent :

- de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative, équipements médicaux, culturels, sportifs, services, activités...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation ;
- d'accueillir une grande part des nouveaux logements programmés dans le SCoT ;
- de programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location) ;
- de renforcer l'offre économique.

Une densité et une mixité plus forte devront être recherchées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.

1.1.2 Des pôles de proximité sous l'influence de la Métropole d'Orléans

Les communes d'Ardon et de Marcilly-en-Villette, limitrophes de la Métropole d'Orléans, fonctionnent en relation avec le sud métropolitain, et en particulier avec la commune de Saint-Cyr-en-Val et le pôle d'Orléans La Source (notamment sur la question des mobilités).



PRESCRIPTION 20

Ces 2 pôles de proximité sous l'influence de la Métropole d'Orléans ont pour vocation première de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine métropolitaine développée au sud d'Orléans (habitat, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple).

Ces deux pôles maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée.

La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.

1.1.3 Des pôles de proximité de l'espace rural

Les communes de Jouy-le-Potier, Ligny-le-Ribault et Ménestreau-en-Villette constituent des pôles de proximité à l'ouest et à l'est du pôle majeur de La Ferté-Saint-Aubin.



PRESCRIPTION 21

Ces 3 pôles de proximité de l'espace rural ont pour vocation première d'organiser au plus près des habitants des services de base, quotidiens. Ils organisent la proximité et contribuent au développement maîtrisé de l'espace rural.

La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.

1.1.4 Un village avec des services de proximité

La commune de Sennely, située à l'est du pôle majeur de La Ferté-Saint-Aubin et plus éloignée des grands axes de circulation nord/sud, poursuit un développement maîtrisé.



PRESCRIPTION 22

Ce village a pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural en lien avec les communes rurales de la Communauté de Communes du Val de Sully, et d'assurer le maintien de son caractère rural en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, sylviculture, artisanat, tourisme et loisirs.

La densité et la mixité urbaine attendues dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante seront moins fortes et adaptées à l'objectif d'un maintien du caractère rural de ce village.

Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée. Le maintien des équipements et services de proximité sera recherché.

1.1.5 Le site de Limère : un site de développement stratégique

Le site de Limère (45 hectares) est situé pour une partie de sa superficie sur le territoire communal d'Ardon (22 hectares) et pour une autre partie sur le territoire la commune de Saint-Cyr-en-Val (23 hectares), commune membre d'Orléans Métropole. Ce secteur a connu au cours des dernières décennies un développement économique. Il regroupe la ZAC de Limère et le site d'implantation d'HITACHI. Il présente aujourd'hui un enjeu fort de renouvellement urbain (fermeture récemment de l'entreprise HITACHI rendant disponible un foncier : HITACHI) et un potentiel de développement urbain mixte (développement économique, offre résidentielle diversifiée : logements, équipements, services, commerces). Aujourd'hui, une grande surface d'équipements des ménages est implantée à proximité du site (IKEA).



PRESCRIPTION 23

Le site de Limère, est un secteur qui fait l'objet d'une réflexion interSCoT en termes d'organisation et de développement urbain en partie sud de la Métropole d'Orléans.

Le SCoT décline un objectif quantifié en termes de développement résidentiel sur ce site, des objectifs sur la mixité urbaine et fonctionnelle à développer (logements, équipements, services, mobilités, emplois) et des objectifs en termes d'amélioration des mobilités (transports collectifs, liaisons douces à développer).

La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations en extension urbaine sur ce site.

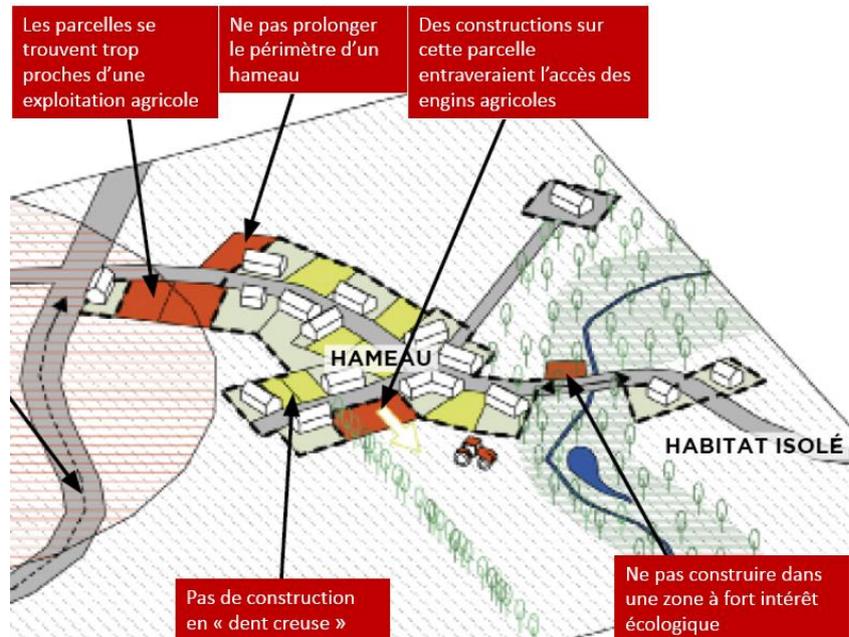
1.2 Maîtriser le développement des hameaux



PRESCRIPTION 24

Afin de privilégier le développement des coeurs de bourg, aucun développement urbain (en densification ou en extension urbaine) n'est autorisé dans les hameaux présents sur le territoire communautaire.

Seul le bâti existant dans ces hameaux pourra évoluer dans la limite de 30 % de surface de plancher.



Source : schéma DDT 41 adapté aux orientations du SCoT

1.3 Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles



PRESCRIPTION 25

Le changement de destination des bâtiments en zone agricole n'ayant plus une vocation agricole est autorisé, dans le respect du contexte réglementaire en vigueur, dès lors que le projet ne met pas en péril les exploitations agricoles existantes, et qu'il permet, le cas échéant, de préserver un bâti bien intégré dans les paysages.

2 ORGANISER L'OFFRE DE MOBILITE EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE

| OBJECTIF DU PADD [4]

« Des liens transports porteurs d'intensité sur le territoire »

La Communauté de Communes s'inscrit dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour cela, il s'agit de :

- favoriser les connexions avec la Métropole d'Orléans ;
- développer les alternatives à la voiture dans les déplacements au sein du territoire communautaire et vers les pôles extérieurs, en tenant compte des contraintes de distances entre les communes et du caractère rural du territoire ;
- privilégier des espaces urbains plus compacts et plus propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l'importance environnementale de ces pratiques.

2.1 Renforcer l'offre en transports collectifs

Les transports collectifs apparaissent comme l'alternative la plus sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale où les distances sont parfois importantes, ils sont plus difficiles à développer.

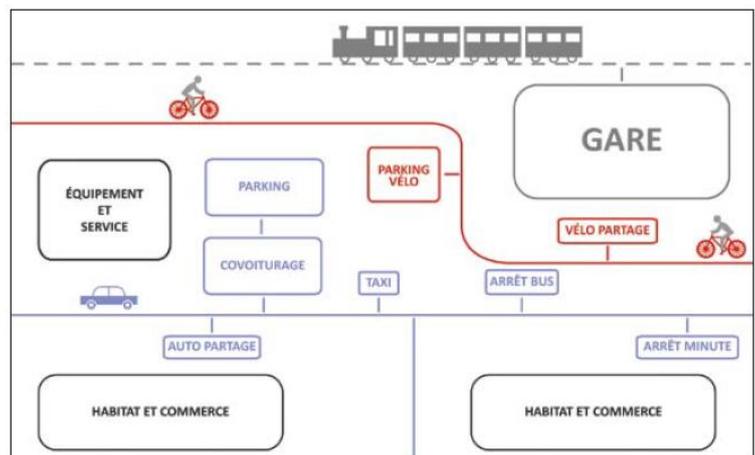
Le développement de l'urbanisation est accentué sur le pôle majeur du territoire qui constitue le secteur à privilégier en termes d'optimisation de l'offre existante en transports collectifs.



RECOMMANDATION 15

Schéma indicatif de composition optimal d'un pôle multimodal, CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT :

Pour renforcer l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, le développement du caractère multimodal de la gare de La Ferté-Saint-Aubin sera recherché. L'attractivité de ce site sera renforcée par le regroupement et la connexion d'un maximum de modes différents de déplacement (lignes de transports collectifs, aménagements dédiés aux vélos etc...), en parallèle d'un développement des logements, commerces et services en complémentarité sur le centre-bourg de La Ferté-Saint-Aubin.





PRESCRIPTION 26

Le renforcement du caractère multimodal de la gare de La Ferté-Saint-Aubin par des aménagements adaptés aux abords du bâtiment ne devra pas conduire à une densité résidentielle plus forte (secteur de la gare déjà dense et tissu urbain actuel adapté au caractère patrimonial du lieu).

L'intermodalité sera optimisée notamment sur le secteur de la gare :

- Le rabattement des transports collectifs vers ce secteur de la gare et son accessibilité par voie de déplacement doux à partir des espaces urbanisés devront être privilégiés.
- Des espaces de stationnement seront aménagés en lien avec la fréquentation de la gare. Le document d'urbanisme local devra ajuster les espaces de stationnement en fonction du projet urbain défini localement et des rabattements organisés vers la gare pour favoriser les transports collectifs.



RECOMMANDATION 16

La recherche de solutions afin de faciliter l'accès à la gare de Saint-Cyr-en-Val (hors SCoT) et au Tram du réseau métropolitain TAO (ligne A), notamment depuis le site de Limère sur la commune d'Ardon, pourra passer par l'organisation de navettes de transports collectifs supplémentaires.



RECOMMANDATION 17

Des solutions innovantes de mobilités seront recherchées sur le territoire communautaire. L'expérience d'autres territoires (par exemple le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français) qui ont mis en place un nouveau système de mobilité nommé Rézo Pouce est adaptée au caractère rural du territoire des Portes de Sologne. L'organisation de cette nouvelle offre de mobilité est à encourager. Elle pourra être portée par la Communauté de Communes en lien avec d'autres territoires intéressés par le projet.



Principe et fonctionnement du « Rézo Pouce » :

Pour les petits trajets ponctuels ou réguliers, en complément des moyens de transports existants, le porteur de projet met en place sur son territoire le système d'autostop organisé et sécurisé « Rézo Pouce ».

L'inscription au Rézo Pouce est gratuite : elle se fait dans les mairies participantes, au siège de la Communauté de Communes ou directement sur le site Internet de Rézo Pouce. Il faut signer une

Charte de bonne conduite et fournir une pièce d'identité et une photo pour participer à la sécurisation du réseau. Chaque nouvel inscrit, en tant qu'autostoppeur et/ou conducteur, reçoit ensuite un « kit de mobilité » ainsi qu'une carte de membre directement à son domicile. Une fois la carte de membre reçue, l'autostoppeur peut utiliser les arrêts Rézo Pouce matérialisés par des panneaux, et le conducteur peut prendre des autostoppeurs aux arrêts. Il n'y a pas de prise de rendez-vous préalable : c'est de l'autostop. Le conducteur membre de Rézo Pouce est reconnaissable à un macaron collé sur le parebrise de son véhicule. Autostoppeur et conducteur présentent leur carte de membre au moment de l'embarquement.

Une vidéo réalisée par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français permet de mieux comprendre ce qu'est Rézo Pouce : <https://youtu.be/gFmBfW1oJN4>

1 JE M'INSCRIS GRATUITEMENT

- SUR LE SITE
- EN MAIRIE



2 JE REÇOIS MON KIT DE MOBILITE

3 J'UTILISE REZO POUCE



2.2 Encourager les modes doux de déplacement (vélo, marche)



PRESCRIPTION 27

Les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos /équestres balisés de découverte touristique ;
- développer des continuités douces pour les déplacements du quotidien sur le territoire, notamment depuis et vers les principaux pôles de desserte en transports collectifs, les équipements structurants, les équipements scolaires et sportifs, mais aussi sur le maillage entre principaux pôles d'emplois et à destination des zones d'activités ;
- distinguer lorsque cela est possible une piste cyclable de l'emprise de la route : sécuriser la circulation des cyclistes en zone urbaine et hors zone urbaine ;

La réflexion sur le développement des cheminements piétons et cycles doit prendre en compte le passage des chevaux et des chevaux avec attelages (largeur, éléments sécurisants des pistes cyclables pouvant constituer des obstacles selon l'implantation et le type d'ouvrage).

- rechercher la continuité des espaces cyclables, en particulier dans les traversées des enveloppes urbaines existantes (partage de voirie, bande dédiée...)
- atténuer le caractère routier des espaces publics des bourgs au bénéfice de la vie locale, des modes doux et des habitants (partage de voirie, bande dédiée ...)
- dans les espaces ruraux, s'appuyer sur les chemins ruraux et agricoles la trame verte et bleue et les emprises linéaires (anciennes voies) pour créer des cheminements actifs, sans obérer la vocation première de passage des engins agricoles sur ces cheminements ;
- associer chaque nouvelle opération de logements à une réflexion sur son maillage et connexion en modes doux ;
- valoriser des itinéraires de découverte des paysages en s'appuyant notamment sur le réseau des petites routes.

2.3 Inciter au développement des pratiques de covoiturage

PRESCRIPTION 28

Le covoiturage, occasionnel ou régulier, entraîne une diminution du nombre de véhicules sur les routes et donc de meilleures conditions de circulation et de stationnement. Cette solution est intéressante notamment pour les nombreux actifs travaillant sur les territoires limitrophes désireux de réduire leurs dépenses de transport.

Le SCoT définit les orientations suivantes en matière de covoiturage :

- Pour assurer la maîtrise des déplacements, des sites de parking incitant au covoiturage et facilitant l'accès aux réseaux de transports collectifs devront être aménagés sur l'ensemble du territoire.
- L'aménagement d'aires de covoiturage sera possible dans les enveloppes urbaines existantes.
- La création d'aires de covoiturage sera également autorisée en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui seront facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire.

2.4 Sécuriser les déplacements sur le réseau routier et valoriser les entrées de ville



PRESCRIPTION 29

L'urbanisation devra être limitée le long des axes routiers principaux⁹ afin de limiter la pression urbaine sur ces axes et de ne pas amplifier le risque des populations : pas d'extension linéaire en sortie de bourg. En revanche, une densification des enveloppes urbaines existantes traversées par des axes routiers majeurs sera possible.



PRESCRIPTION 30

Le SCoT intègre les projets suivants en termes d'évolution du réseau routier pour répondre aux besoins d'une amélioration de l'accessibilité au territoire :

- le principe de l'aménagement d'un échangeur autoroutier A71 sur La Ferté-Saint-Aubin ;
- l'amélioration de la desserte du site de Limère depuis la RD2020.



RECOMMANDATION 18

L'amélioration et la sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées de ville et de village, réduction des vitesses) devront être recherchées.

Pour cela, le SCoT recommande l'intégration lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux des orientations en termes de circulation (aménagements de sécurité afin de réduire les vitesses, recalibrage de certaines voiries, inscription d'emplacements réservés au titre de la circulation...).



PRESCRIPTION 31

La gestion des principales entrées de ville et de village devra répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale. Elle devra faire l'objet d'objectifs paysagers visant à mettre en valeur et à bien marquer ces secteurs, et à préserver ainsi l'identité rurale du territoire.

Les aménagements, s'ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, devront proposer une transition simple entre le paysage naturel et le cadre bâti.

Les extensions urbaines positionnées en entrée de ville devront être évitées.

⁹ Article L 111-6 du Code de l'Urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Article L 111-7 du Code de l'Urbanisme : « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L 111-8 du Code de l'Urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

2.5 Permettre le développement de l'écomobilité

L'écomobilité, ou mobilité durable, est une politique d'aménagement et de gestion du territoire qui favorise une mobilité pratique, peu polluante et respectueuse de l'environnement, ainsi que du cadre de vie.

L'écomobilité repose donc sur l'application et le développement de principes d'organisation et de technologies qui favorisent les modes de déplacements alternatifs et doux (marche à pied, vélo), les transports collectifs et la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.



RECOMMANDATION 19

Afin de développer à terme l'écomobilité (en particulier l'électromobilité), le SCoT incite à la mise en œuvre d'aménagements adaptés (déploiement d'infrastructures de charge pour véhicules hybrides et électriques) : bornes de recharge sur les aires de covoiturage, les zones d'activités, la voirie...

Partie 3 - Favoriser l'attractivité économique et résidentielle du territoire

OBJECTIFS :

1. Poursuivre une stratégie économique ambitieuse, des filières locales à l'économie de proximité
2. Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations
3. Renforcer l'offre en équipements et services à la population

1 POURSUIVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE, DES FILIERES LOCALES A L'ECONOMIE DE PROXIMITE

1.1 Conforter le tissu industriel et artisanal



PRESCRIPTION 32

Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu.

L'accueil de tout type d'activité économique est autorisé dans les espaces économiques identifiés par le SCoT sur le territoire communautaire. En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou de la trame verte et bleue, des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement.

Les branches traditionnelles sont confortées et leur position renforcée : industrie, armement, artisanat.

De nouvelles branches d'activités pourront être développées en fonction des besoins :

- Les activités tertiaires (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé).
- L'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant).
- Les activités touristiques.



PRESCRIPTION 33

Le renforcement des activités d'armement sera localisé de manière préférentielle sur les sites existants accueillant ce type d'activité.

Les autres activités industrielles pourront être implantées sur les espaces économiques définis sur le territoire communautaire (pas de spécialisation des zones d'activités).



PRESCRIPTION 34

L'implantation dans les enveloppes urbaines existantes d'activités artisanales compatibles avec le voisinage sera autorisée.

Pour favoriser les implantations artisanales, les zones d'activités locales devront programmer une offre adaptée aux besoins des artisans (petits terrains, locaux d'activités).

1.2 Développer l'économie résidentielle (services)

Les espaces urbains du territoire sont les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques dites présentes (satisfaction des besoins de la population et des entreprises locales) dans la mesure où elles sont compatibles avec une insertion dans l'enveloppe urbaine existante sans générer de nuisances aux riverains.

Les secteurs d'activité privilégiés sont notamment : les activités commerciales et de service, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales et l'activité tertiaire de bureau.



PRESCRIPTION 35

Cette économie résidentielle devra être confortée sur l'ensemble du territoire du SCoT car elle répond à divers besoins émanant d'habitants résidant tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Il s'agira de favoriser le développement des activités de l'économie résidentielle en permettant, par le biais du règlement des documents d'urbanisme locaux, leur implantation au sein du tissu urbain mixte. Ces activités devront toutefois être compatibles avec l'habitat (commerce de proximité, services, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...).

Elle sera valorisée par la rénovation de l'offre existante et le développement des services aux habitants (diversification par l'accompagnement de la vieillesse, le développement du commerce de proximité etc).

1.3 Développer l'offre touristique



PRESCRIPTION 36

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de l'offre d'hébergement à destination touristique, notamment en zones naturelles sous conditions : permettre des aménagements touristiques légers pour des activités ou de l'hébergement.

L'hébergement rural de qualité (gîtes et chambres d'hôtes) devra être conforté.

Les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés.

La reconversion d'anciens bâtiments agricoles pour l'accueil d'activités touristiques pourra être autorisé pour renforcer l'offre d'hébergement touristique.



PRESCRIPTION 37

Les documents d'urbanisme locaux devront recenser, identifier et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique du secteur.



PRESCRIPTION 38

Le développement des activités équestres devra être facilité (le tourisme équestre représentant un enjeu fort pour les Portes de Sologne).



RECOMMANDATION 20

Le SCoT incite les Collectivités (communes, communauté de communes) à entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos balisés de découverte touristique sur le territoire communautaire.

Des boucles touristiques thématiques pourront être favorisées.

1.4 Préserver l'offre commerciale de proximité

Le territoire du SCoT CCPS présente un maillage commercial équilibré structuré par un réseau de centralités avec en cœur de territoire la centralité de la Ferté Saint Aubin. La préservation de ce tissu de centralités est une des priorités du territoire. L'offre dite « de périphérie » reste aujourd'hui concentrée sur La Ferté Saint Aubin, et deux sites font l'objet de projets commerciaux :

- La zone du Rothay, qui pourrait accueillir une locomotive alimentaire accompagnée d'une grande surface non-alimentaire.
- La zone dite « Nord Ardon » dans la continuité d'Ikéo, qui fait l'objet d'un projet mixte.

Dans ce contexte, le territoire a souhaité fixer des objectifs et orientations permettant de maintenir le maillage de centralités tout en permettant un développement équilibré de la périphérie, afin notamment d'accueillir les achats lourds.

Objectif 1 : Favoriser le développement commercial sur l'ensemble des centralités du territoire.

Lieux de vie, de rencontres, espaces repères, les centralités constituent l'élément central de structuration du vivre-ensemble à l'échelle du territoire. Le commerce permet de créer du flux, d'animer l'espace urbain, d'amener la vitalité dans les cœurs historiques. C'est aussi un service de proximité, qui s'adresse aux plus âgés, aux personnes moins mobiles.

Les difficultés actuelles du commerce physique à l'échelle nationale et le développement de la vacance commerciale sur un certain nombre de centralités nécessitent une vigilance accrue pour préserver cet outil du vivre-ensemble.

Ainsi, le territoire souhaite orienter vers les centralités toutes les formes de commerces et considère les centralités comme le lieu privilégié de développement du commerce. Il vise une consolidation de l'armature existante des centralités.

Mais, dans un contexte de sélectivité accrue des clientèles, il est aussi important de soutenir une hausse qualitative des centralités du territoire, par une amélioration de la qualité urbaine des espaces marchands afin de constituer des lieux de vie agréables et disposant d'une belle qualité visuelle, et en favorisant aussi l'accessibilités pour toutes les clientèles, qu'il s'agisse des accès motorisés et des modes doux.

Objectif 2 : Maîtriser et structurer le développement commercial en localisation de périphérie

L'équilibre entre les polarités de périphéries et les centralités est un enjeu majeur à l'échelle du territoire. Il s'agit de permettre à des acteurs dont les formats ou les contraintes nécessitent de grandes superficies et des conditions d'accès difficiles à réunir en centralité de pouvoir s'installer sur le territoire, mais d'éviter que ces implantations ne viennent concurrencer ou affaiblir les centralités.

Le SCoT veille donc à la complémentarité entre pôles de périphérie et centralités en évitant le développement en périphérie d'activités qui pourraient s'implanter en centralité. Plus largement, le SCoT vise à préserver les équilibres marchands existants et limiter les projets très impactant pour l'armature commerciale en place.

Enfin, le SCoT vise un développement des pôles de périphérie qui soit respectueux des enjeux d'aménagement du territoire, en visant une consommation économe du foncier et un développement qualitatif, tant sur le plan environnemental que de l'intégration paysagère.

Objectif 3 : Limiter fortement le développement de l'offre en-dehors des localisations préférentielles

Le territoire dispose d'ores et déjà de lieux définis dédiés au développement commercial : les localisations préférentielles de centralité et de périphérie. En-dehors de ces localisations, le développement commercial n'est pas souhaitable.

Il s'agit en particulier d'éviter l'émiettement commercial et le développement de projets structurants (> 1 000 m² de surface de vente) en-dehors des localisations identifiées, et notamment l'implantation d'activités à impact pour les centralités (achats légers, formats inférieurs à 300 m² de surface de vente).

Un DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) et son annexe cartographique sur les localisations préférentielles des commerces est annexé au Document d'Orientations et d'Objectifs.

PRESCRIPTION 39

Le tableau suivant synthétise les prescriptions du DAAC (hors prescriptions qualitatives) :

Typologies et polarités concernées	Création de commerces	Typologies de commerces	Extensions de commerces
Centralités : Ardon, La Ferté Saint Aubin, Ménestreau-en-Villette, Marcilly-en-Villette, Ligny-le-Ribault, Sennely, Jouy-le-Potier	Aucune prescription limitative	Tous types de commerces	Aucune prescription limitative
Localisations de périphérie Zone Auchan La Ferté Saint Aubin, Zone Carrefour Market La Ferté Saint Aubin, ZAC du Rothay La Ferté Saint Aubin, Zone Nord Ardon	Interdiction des projets d'équipement commercial proposant ou une plusieurs unités commerciales d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ² Interdiction de création de nouvelle galerie marchande Tout projet d'équipement commercial doit éviter l'implantation de commerces qui pourraient s'implanter en centralité et doit faire la démonstration dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilités existantes d'implantation dans la centralité de la commune d'implantation	Privilégier les commerces d'achats lourds Eviter les commerces d'achats légers Eviter les commerces qui pourraient s'implanter en centralité	Extension toujours conditionnée par un projet de requalification ou modernisation de tout ou partie du bâtiment Limitée à 10% de la surface de vente pour les commerces alimentaires > 2.000 m ² de surface de vente Limitée à 40% de la surface de vente pour les commerces alimentaires entre 1000 et 1.999 m ² de surface de vente Pas de seuil maximum pour les commerces non-alimentaires
Hors localisation Le reste du territoire	<i>Même prescriptions que les localisations de périphérie auxquelles s'ajoutent :</i> Tout projet situé hors localisation, supérieur à 300m ² de surface de vente, fera l'objet d'une saisine de la CDAC. Interdiction de tout projet d'équipement commercial de 1 000 m ² de surface de vente ou plus. Tout projet d'équipement commercial devra faire la démonstration dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilité existante d'implantation au sein d'une localisation préférentielle de la commune d'implantation.	<i>Même prescriptions que les localisations de périphérie</i>	Extension toujours conditionnée par un projet de requalification ou modernisation de tout ou partie du bâtiment Limitée à 10% de la surface de vente pour les commerces alimentaires > 2.000 m ² de surface de vente Extension de tous les autres types de commerces limitée à 20 % de la surface de vente

Précisions sur les extensions : Pour les bâtiments existants, les extensions sont possibles mais limitées à 10% de la surface de vente existante à compter de l'approbation du SCOT. Pour les futures constructions, les extensions seront possibles mais limitées à 10% de la surface de vente existante à compter de la date de délivrance du Permis de Construire

1.5 Maintenir des activités agricoles et conforter l'identité forestière



PRESCRIPTION 40

- 1** - Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer un diagnostic agricole et forestier permettant d'identifier et de protéger au mieux les espaces agricoles et forestiers (potentiel agronomique des terres, menaces de morcellement, localisation des sièges et des bâtiments d'exploitation, identification des besoins et des projets, les enjeux de reprises et les potentiels conflits d'usage à croiser avec les projets de développement de l'urbanisation).
- 2** - Afin de justifier de la localisation d'un espace à urbaniser, les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et les conditions de circulation des engins agricoles.
- 3** - Dans les secteurs agricoles et forestiers comprenant tous les bâtiments actuels, les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles sont autorisées.
- 4** - Le SCoT assure l'extension et de création de sièges d'exploitation agricole.
- 5** - Le SCoT autorise la création et l'extension des bâtiments et dessertes nécessaires à l'activité de sylviculture.
- 6** - L'usage du classement EBC (Espace Boisé Classé) et du classement au titre de la loi paysage (L.151-23 du Code de l'urbanisme) dans les documents d'urbanisme locaux doit être limité en dehors des enveloppes urbaines existantes. Les Plans Simples de Gestion¹⁰ sont des outils pratiques qui permettent de gérer durablement les massifs forestiers sans y définir de réglementations trop contraignantes comme le classement EBC.
- 7** - L'intégration paysagère de toutes les constructions en zone agricole devra être assurée (regroupement préférentiel des bâtiments, utilisation de matériaux et de couleur s'insérant harmonieusement dans l'environnement...).
- 8** - Le SCoT permet le changement de destination des bâtiments agricoles dès lors que le projet assure la conservation d'une construction d'intérêt patrimonial, et ne met pas en péril les exploitations agricoles existantes.
- 9** - Le SCoT autorise l'installation, le stockage et le conditionnement des produits issus de l'agriculture et des activités forestières locales.



RECOMMANDATION 21

La concertation avec les professions agricoles et forestières est encouragée : associer très en amont dans les réflexions les agriculteurs, les partenaires institutionnels (chambre d'agriculture...) pour tout projet potentiellement impactant pour les terres agricoles (zones d'activités, infrastructures...).

¹⁰ Rappel : un plan simple de gestion est "obligatoire" :

- pour toutes les forêts privées d'une surface supérieure ou égale à 25 ha d'un seul tenant ;
- pour tout ensemble de parcelles forestières appartenant à un même propriétaire, constituant au total une surface supérieure ou égale à 25 ha, en prenant en compte tous les îlots de plus de 4 ha situés sur la commune de l'îlot le plus grand et sur les communes contiguës à celle-ci.

Lorsque ces propriétés ne disposent pas d'un plan simple de gestion agréé, elles sont soumises au Régime spécial d'autorisation administrative : pour toute coupe, une autorisation préalable est à demander à la Direction Départementale des Territoires.

Un PSG "facultatif" peut être réalisé pour les propriétés non soumises à PSG obligatoire d'une surface totale d'au moins 10 ha, d'un seul tenant ou non, situées sur une même commune ou sur des communes contiguës.

2 DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS

| OBJECTIF DU PADD [2.2]

« Diversifier l'offre de logements. »

2.1 Programmer une offre maîtrisée des nouveaux logements

2.1.1 Les objectifs de création de logements et leur territorialisation



PRESCRIPTION 41

1 - Le SCoT intègre une programmation de nouveaux logements qui respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante : privilégier les pôles identifiés en matière de développement de l'offre de logements.

2 - Le SCoT programme sur 20 ans la production 1 600 logements (horizon 2040) en densification des enveloppes urbaines existantes (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant, restructuration du parc...) ou en extension de l'urbanisation.



PRESCRIPTION 42

L'objectif est de privilégier le pôle majeur du territoire en matière de développement de l'offre de logements (de l'ordre de 40 % des nouveaux logements) afin de favoriser l'adéquation entre habitat, emplois et services et transports collectifs.

Le tableau suivant indique une déclinaison territoriale de la programmation résidentielle au cours des 20 prochaines années (2020 à 2040) :

		Constat 2004 à 2018 (15 ans)			Programmation SCoT sur 20 ans		
		Nb logements	Par an	En %	En %	Nb logements	Par an
Pôle majeur	La Ferté-Saint-Aubin	388	26	42,4	40,6	568	28
Pôles de proximité sous influence de la Métropole	Ardon	51	3	5,6	11,4	160	8
	Marcilly en Vilette	181	12	19,8	13,7	192	10
Pôles de proximité de l'espace rural	Jouy-le-Potier	137	9	15,0	11,4	160	8
	Ligny-le-Ribault	42	3	4,6	8,0	112	6
	Ménéstrau-en-Vilette	68	5	7,4	9,1	128	6
Village avec services de proximité	Sennely	49	3	5,3	5,7	80	4
Sous-total :					100,0	1400	70
Secteur de Limère (Ardon)						200	10
CC Portes de Sologne		916	61	100,0	100,0	1600	80

Source : SITADEL 2

La programmation résidentielle sur le secteur de Limère porte sur un volume global de l'ordre de 200 logements dont une centaine à destination des seniors et des étudiants.

Une réflexion devra être menée, en amont de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, sur la création d'un accès sur la RD2020.

2.1.2 Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme locaux



PRESCRIPTION 43

Les chiffres indiqués dans le SCoT constituent un guide pour orienter l'application du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT (20 ans, horizon 2040) avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale.

Cet objectif quantifié de création de logements est un maximum à respecter dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.

Les communes chercheront en priorité à optimiser les enveloppes urbaines existantes. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...), tout en respectant l'identité patrimoniale des lieux.

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

2.2 Améliorer le confort du parc et réinvestir le parc de logements vacants

La réhabilitation des logements anciens vacants répond à un triple objectif :

- limiter la consommation d'espace ;
- préserver le patrimoine bâti ;
- améliorer l'isolation thermique des constructions afin de réduire la consommation d'énergie.



PRESCRIPTION 44

Les règlements d'urbanisme ne devront pas définir de contraintes non formellement justifiées qui pourraient par les surcoûts importants induits freiner la réhabilitation des logements.



RECOMMANDATION 22

Afin de maîtriser l'étalement urbain et de revaloriser le patrimoine bâti, le SCoT recommande la mise en œuvre d'initiatives pour revaloriser le parc de logements, dans le cadre des procédures à mettre en place (PIG, OPAH), sur les questions suivantes :

- Agir en priorité en faveur des économies d'énergie.
- Mobiliser le parc vacant.
- Résorber les situations d'habitat indigne.

A 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).

Des études complémentaires sont recommandées pour une meilleure connaissance du parc vacant.

2.3 Garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel

S'il n'y a pas de production nouvelle de logements locatifs sociaux au cours des prochaines années, la proportion de ce type de logements dans le parc global baissera à terme (compte tenu de la programmation de nouveaux logements sur 20 ans).

Aujourd'hui, le territoire compte 696 logements locatifs sociaux, soit 10,8 % du parc des résidences principales.

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
Ménéstreau-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



PRESCRIPTION 45

Le SCoT intègre un objectif de maintien des équilibres actuels dans l'offre locative sociale.

L'orientation du SCoT porte sur 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.

Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux prendront en compte cette orientation et démontreront de quelle manière elle pourra être appliquée (notamment à travers un zonage et une réglementation adaptée¹¹) ou quels sont les facteurs limitant localement la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.4 Rechercher une diversification dans la typologie des logements



PRESCRIPTION 46

Des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense seront privilégiés dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier (logements intermédiaires : individuels denses, maisons en bande, pavillon sur petite parcelle).

¹¹ Article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »

Article 151-41 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...)

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...). »

2.5 Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat

2.5.1 Engager un Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire



RECOMMANDATION 23

La réalisation d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) intercommunal à terme permettra de préciser les objectifs en logements, de définir une programmation détaillée ainsi qu'un programme d'actions sur 6 ans. Ainsi, les communes s'appuieront sur ce PLH intercommunal porté par la Communauté de Communes pour préciser la nature et la localisation des logements à construire et mieux connaître le parc vacant et son potentiel de réinvestissement.

2.5.2 Renforcer la politique foncière



RECOMMANDATION 24

La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les Collectivités permettra de soutenir le développement du territoire communautaire (et notamment le développement de l'offre de logements locatifs aidés, en location ou en primo accession privée ou aidée).

L'utilisation des potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes pourra s'appuyer notamment sur une politique d'acquisition de terrains ou de bâtiments.

Différentes possibilités peuvent être envisagées :

- *Négocier avec les propriétaires pour une acquisition à l'amiable.*
- *Utiliser le Droit de Préemption (acquisition par la Collectivité d'un bien par priorité).*
- *Engager une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue d'une expropriation.*
- *Programmer des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concerté).*

3 RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

Le SCoT n'a pas identifié sur le territoire communautaire de besoins en termes de renforcement de l'offre en équipements structurants. Les dispositions suivantes visent à permettre la réalisation de projets locaux, en recherchant une mutualisation des futurs équipements.



PRESCRIPTION 47

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

Cette marge de manœuvre foncière permettra de répondre aux besoins locaux de renforcement de l'offre en équipements (sports/loisirs, scolaires et de la petite enfance).

Elle sera mobilisable préférentiellement sur les pôles identifiés par le SCoT.

Partie 4- Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière

OBJECTIFS :

1. Optimiser les enveloppes urbaines existantes
2. Permettre un développement résidentiel économe en foncier
3. Organiser un développement économique économe en foncier
4. Programmation foncière du SCoT (Synthèse)

1 OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

| OBJECTIF DU PADD [2.4]

« Donner la priorité à l'optimisation des enveloppes urbaines existantes. »

1.1 Préciser la notion d'enveloppe urbaine existante

La référence dans le texte du DOO à l'enveloppe urbaine existante nécessite de préciser cette notion.

En effet, le SCoT indique un objectif de création de logements et une répartition en proportion entre densification de l'enveloppe urbaine existante et extension de cette enveloppe urbaine existante.

Cette notion permet ainsi de qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante, et constitue un outil de suivi de la mise en œuvre du SCoT (évaluer la consommation foncière en extension pour le développement résidentiel).



PRESCRIPTION 48

La méthodologie présentée en Annexe à la pièce 1-5 du Rapport de présentation devra être approfondie dans les documents d'urbanisme locaux pour définir la création de logements en densification et en extension des enveloppes urbaines existantes.

Elle s'appuiera sur la réalisation d'un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes (obligation réglementaire rappelée dans la prescription 49).

1.2 Connaître le potentiel d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes, et prioriser ce potentiel



PRESCRIPTION 49

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes¹² (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, logements vacants à inventorier et à qualifier, secteurs de mutation) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.

Les opérations de renouvellement urbain devront être programmées en priorité par rapport aux extensions urbaines.

Dans la mise en œuvre du SCoT, les extensions de l'urbanisation seront autorisées après justification de l'impossibilité de mobiliser les potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces justifications devront être intégrées dans les études préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

¹² Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme (extrait) : « (...) Il (le rapport de présentation du PLU) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) »



PRESCRIPTION 49 (suite)

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,
- la bonne insertion des volumes,
- la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses).

Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes. Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités de renouvellement urbain devront être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles porteront sur :

- La levée au cas par cas de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...).
- La définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations.
- La conception d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés.

1.3 Travailler sur la densité dans les enveloppes urbaines existantes, dans le respect des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver



PRESCRIPTION 50

Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes.

Les documents d'urbanisme locaux évalueront les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des communes) et rechercheront une densité supérieure dans les opérations d'aménagement en fonction de cette évaluation et des contraintes de site.

Pour obtenir des densités plus élevées, il faudra travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail sera réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : réglementer le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)...

La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes.

L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).

2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ECONOME EN FONCIER

| OBJECTIF DU PADD [2.4]

« *limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles. »*

2.1 Développer l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés



PRESCRIPTION 51

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés.

L'urbanisation sera recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.

2.2 Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation



PRESCRIPTION 52

L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer :

- si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ;
- lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier etc).

Toutes les opérations d'aménagement devront être raccordées à un assainissement collectif en conformité, sauf dans les opérations de densification modérée dans des secteurs d'habitat diffus non raccordés à l'assainissement collectif.

L'absence d'assainissement collectif ne devra pas être un obstacle à la densification des secteurs d'habitat diffus.

2.3 Rechercher un renforcement des densités résidentielles dans les extensions des enveloppes urbaines existantes dans la limite des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver



PRESCRIPTION 53

La programmation foncière du SCoT repose sur un objectif cible de renforcement des densités résidentielles à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux, en prenant en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc...), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.

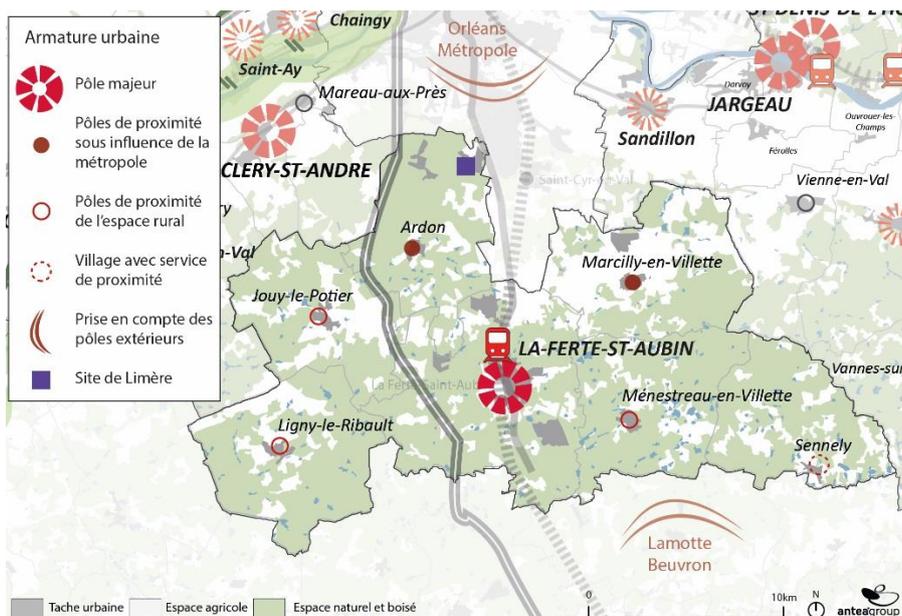
Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine :

Pôle majeur : 20 logements par hectare au minimum

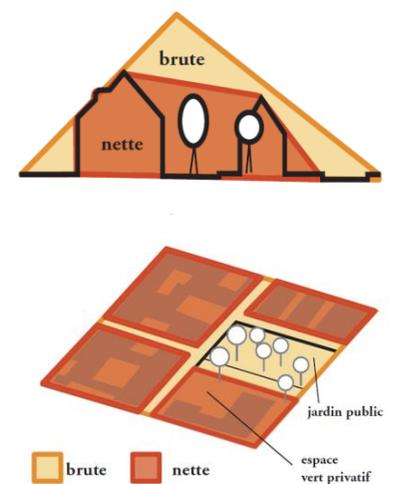
Pôles de proximité sous influence de la Métropole : 15 logements par hectare au minimum

Pôles de proximité de l'espace rural : 12 logements par hectare au minimum

Village avec services de proximité : 10 logements par hectare au minimum



Assiette de calcul de la densité



La densité n'est pas imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, déclaration préalable valant division parcellaire) mais constitue une moyenne à obtenir par le croisement des densités recherchées sur tous les nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions (assainissement, morphologies bâties, sensibilité paysagère) le permettent.

Les documents d'urbanisme locaux s'engageront à traduire dans leur règlement, les objectifs de densité pour chaque opération.

2.4 Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements



PRESCRIPTION 54

35 à 50 % minimum des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 20 ans seront réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes (définies selon la prescription 48).



PRESCRIPTION 55

Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 74 hectares maximum à l'horizon 2040. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées. Elles correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour le développement des logements.

La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation résidentielle au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

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
	Ménétrau-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
CC Portes de Sologne		1600	107	1110	59,00	14,75	73,75	15

Moyenne :

* 100 % en extension urbaine sur le secteur de Limère

3 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECONOMIE EN FONCIER

OBJECTIF DU PADD [2.3]

« Maîtriser le développement des équipements et assurer des services pour tous. »

3.1 L'organisation des espaces économiques

L'objectif du SCoT est de poursuivre la diversification du tissu économique local en offrant une capacité d'accueil en cohérence avec les différents secteurs d'activités qui sont susceptibles de s'implanter dans les prochaines années. Au regard de cette ambition de développement économique sur le territoire communautaire, le SCoT doit :

- définir les espaces à vocation économique ;
- identifier la consommation de nouveaux espaces nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises tout en respectant la préservation des espaces naturels et l'activité agricole présente sur le territoire.

3.1.1 Les activités économiques en milieu urbain



PRESCRIPTION 56

Les espaces urbains du territoire sont les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques résidentielles (satisfaction des besoins de la population) dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances aux riverains.

Les secteurs d'activité à privilégier seront notamment les activités commerciales et de service, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers, l'activité tertiaire de bureau....

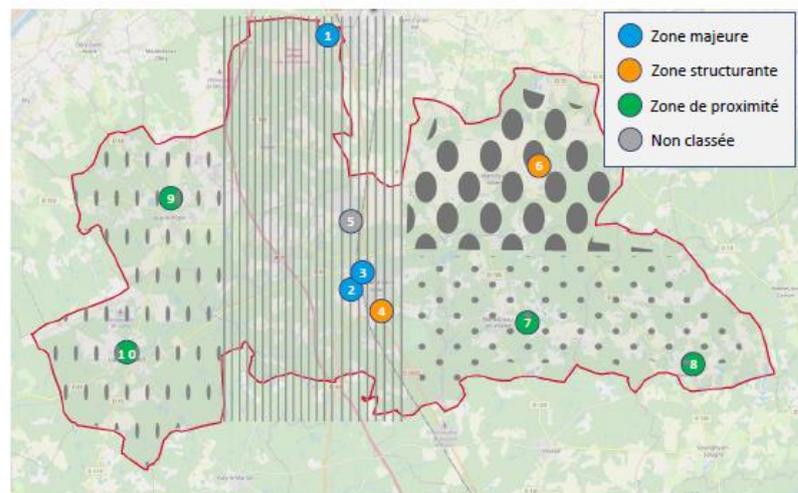
3.1.2 Les zones d'activités à conforter



PRESCRIPTION 57

Les zones d'activité économiques sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore...).

Source : Schéma de Développement économique de la CC des Portes de Sologne, juillet 2019



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

3.2 Le cadrage et l'accompagnement du développement des espaces économiques

3.2.1 Les besoins fonciers pour le développement économique



PRESCRIPTION 58

Dans le cadre du Schéma de développement économique de la CC des Portes de Sologne 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 de 1,3 hectare par an en moyenne, soit de l'ordre de 26 hectares pour les 20 prochaines années.

Les documents d'urbanisme locaux identifieront les priorités en termes de développement économique et préciseront la localisation de cette programmation foncière. La priorité sera de mobiliser le parcellaire situé dans la tache urbaine (sous réserve que l'offre proposée corresponde aux besoins des entreprises).

L'évaluation de l'évolution des espaces économiques sera réalisée 6 ans après l'approbation du SCoT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée sur le territoire communautaire et d'intégrer de nouveaux projets de développement.

La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

3.2.2 Les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques



PRESCRIPTION 59

Les aménagements des zones d'activités devront répondre aux prescriptions suivantes :

- Une meilleure compacité des formes bâties à travers les documents d'urbanisme locaux (règles de gabarits, emprise au sol...) : rendre possible la densification.
- Le traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes).
- Le traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone).
- Les zones seront aménagées de telle sorte que l'accès et le stationnement des véhicules soient adaptés à l'importance de la zone, au nombre d'emplois et aux activités.

En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou des continuités écologiques, des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement.



RECOMMANDATION 25

Le SCoT recommande de prendre en compte dans les aménagements des zones d'activités les critères suivants :

- La végétalisation des espaces extérieurs et le traitement de ces espaces végétalisés.
- Le traitement prioritaire des espaces libres de toute occupation en espace vert.
- Le traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux (piétons, vélos).
- Le traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc...).
- L'intégration du stockage des matériaux en extérieur.
- Les bâtiments d'activités mobiliseront autant que possible les énergies renouvelables. La haute qualité environnementale et les économies d'eau dans les constructions seront recherchées.

Le niveau de services aux entreprises, éléments d'attractivité pour l'accueil de nouvelles entreprises (restauration, crèches, conseils et ingénierie, location de matériel...) pourra être renforcé.

Le SCoT encourage la mutualisation du stationnement¹³ en particulier dans le cadre des projets d'aménagement économiques. Les places de stationnement seront situées à l'intérieur des zones d'activités.

La desserte par les transports collectifs et les modes doux des zones d'activités sera recherchée.

¹³ « La mutualisation du stationnement consiste :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ;
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations urbaines à venir (ZAC, etc.) ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant. » Source : CERTU, décembre 2010

4 SYNTHÈSE SUR LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCOT

4.1 Tableau de synthèse sur la réduction de la consommation de l'espace

	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.

Remarque : Par ailleurs, la répartition des surfaces dédiées aux besoins futurs en équipement (10 ha) et économiques (26 ha) sont à affiner dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC des Portes de Sologne.

Partie 5 - Mettre en place un projet durable intégrant les enjeux environnementaux

OBJECTIFS :

1. Préserver les ressources en eau
2. Favoriser la transition énergétique
3. Maîtriser les risques et gérer les nuisances

1 PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU

| OBJECTIF DU PADD [3.2]

« Redonner la place à l'eau. »

1.1 Sécuriser la ressource en eau potable



PRESCRIPTION 60

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- tenir compte de la capacité d'alimentation des nappes notamment celles réservées à l'alimentation en eau potable ;
- identifier et traduire réglementairement les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages, et traduire les usages du sol fixés par les arrêtés préfectoraux dans ces périmètres.
- assurer la restauration de la qualité des ressources en eau pour aboutir à la reconquête de leur bon état.

1.2 Disposer d'un assainissement efficace



PRESCRIPTION 61

Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront à :

- adapter le développement urbain aux capacités du réseau d'épuration ;
- prévoir lors de l'élaboration ou la révision de leur document l'adéquation entre les besoins d'assainissement induits par l'urbanisation future et les capacités épuratoires disponibles.



RECOMMANDATION 26

Il est recommandé que les secteurs déjà couverts par un réseau d'assainissement collectif soient prioritairement ouverts à l'urbanisation.

1.3 Gérer les eaux pluviales

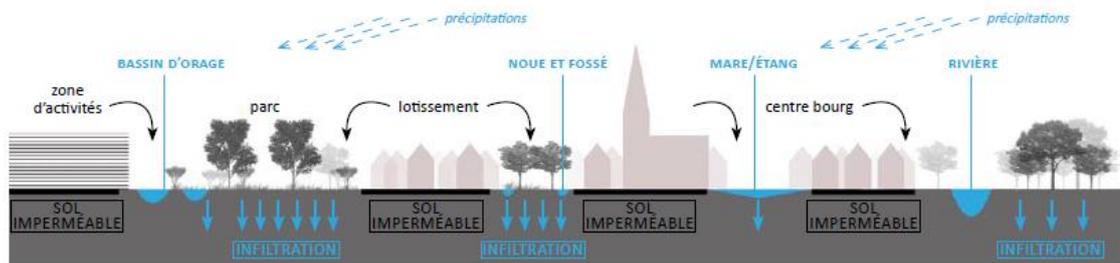


PRESCRIPTION 62

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à :

- mettre en œuvre en priorité une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle des opérations. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée selon la nature des sols. Le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre en prévoyant des usages mixtes (espaces verts inondables, etc.) ;

Coupe schématique d'exemples de dispositifs paysagers permettant de recueillir les eaux pluviales dans un village, CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT :



- prévoir les dispositions réglementaires permettant l'aménagement de toitures végétalisées. Celles-ci, et tous les types de toitures, participeront à la maîtrise du ruissellement ou seront équipées pour la récupération des eaux pluviales ;
- favoriser l'économie de la ressource en encourageant les dispositifs économes en eau et en favorisant la réutilisation des eaux pluviales collectées, sous réserve de respect des recommandations de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

2 FAVORISER LA TRANSITION ENERGETIQUE

| OBJECTIF DU PADD [3.3]

« *Valoriser les ressources naturelles et tendre vers un éco-territoire.* »

2.1 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire en développant des énergies renouvelables



PRESCRIPTION 63

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvront :

- les installations permettant le développement de la géothermie, de la filière bois et du potentiel hydraulique ;
- le développement de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes et en particulier les bâtiments de grande emprise (bâtiments d'activités, équipements publics) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- l'implantation de parcs photovoltaïques ;
- l'implantation d'équipements de valorisation des déchets organiques et du compostage en milieu urbain.



RECOMMANDATION 27

Les documents d'urbanisme locaux se conformeront à la doctrine sur le développement des installations photovoltaïques au sol validée par la CDPENAF du Loiret en date du 24 septembre 2019 :

- *Privilégier les terrains dégradés non agricoles pour le photovoltaïque au sol, les espaces non utilisés et non accessibles au public ne présentant pas d'intérêt pour la biodiversité et la forêt tels que les délaissés autoroutiers, carrière, décharges, les friches industrielles (Ui).*
- *Identifier dans les futurs documents d'urbanisme, les terrains favorables à ces installations photovoltaïques au sol, et étudier l'impact de tout ou partie du projet sur la consommation du foncier.*
- *Eviter les implantations dans les zones Aui, en phase de développement, afin de limiter la consommation de l'espace spécifique pour le photovoltaïque et de ne pas encourager la création de nouvelles zones. »*

2.2 Rechercher des économies d'énergie dans l'habitat



PRESCRIPTION 64

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement favoriseront sur le bâti existant ou les nouveaux bâtiments :

- l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions et équipements, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

- l'intégration de la question du bio-climatisme lors de la définition des plans d'aménagement afin de favoriser la bonne orientation du bâti ;
- le développement de la rénovation énergétique du bâti existant en privilégiant l'usage de matériaux biosourcés.
- l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés ou éco-conçus dans les nouvelles constructions
- les installations individuelles et collectives de production et de stockage des énergies renouvelables et de récupération



RECOMMANDATION 28

Développer particulièrement la rénovation énergétique des bâtiments dans les équipements publics collectifs et dans l'immobilier détenus par les bailleurs.

Encourager la construction neuve à énergie positive.

Favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation.

3 MAITRISER LES RISQUES ET GERER LES NUISANCES

3.1 Prendre en compte les risques naturels et technologies

| OBJECTIF DU PADD [2.6]

« *Prendre en compte les risques dans les aménagements urbains.* »

3.1.1 Les risques naturels

Inondations

Une partie du territoire communautaire est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans - Val Amont approuvé le 20 janvier 2015. Seule une partie du territoire de la commune de Marcilly-en-Villette est concernée par ce PPRI.



PRESCRIPTION 65

Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte :

- la réglementation fixée par le PPRI existant sur la partie du territoire communautaire concernée ;
- les données connues sur le phénomène inondation (atlas des zones inondables, SDAGE, etc...) pour les zones non concernées par un PPRI ;
- le risque de défaillance de digue : les espaces non urbanisés situés en zone inondable seront préservés.

Les terrains non bâtis situés en zone d'expansion de crue seront dédiés prioritairement à un usage agricole, ou à un usage de loisirs ou touristique. Les terrains non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine existante et concernés par la zone d'expansion des crues pourront accueillir de l'habitat (équipements, logements) intégrant des aménagements adaptés au risque.

Mouvements de terrains

Le territoire compte la présence de cavités souterraines pouvant renforcer le phénomène d'affaissement et d'effondrement et est concerné par le risque de retrait gonflement des argiles.



RECOMMANDATION 29

La majeure partie du territoire est couvert par L'atlas des zones inondables. Une information des citoyens est à envisager sur le risque d'inondation et plus globalement sur les risques majeurs.

Les plans communaux de sauvegarde pourront prévoir la prise en compte des déchets en cas de situations exceptionnelles (tempêtes, inondations...)



PRESCRIPTION 66

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement définiront les modalités d'aménagement permettant de garantir la protection des populations et des constructions vis-à-vis des mouvements de terrain.



RECOMMANDATION 30

Il est conseillé dans les secteurs identifiés comme présentant un risque de mouvements de terrain de réaliser des études géotechniques complémentaires préalables à la mise en œuvre d'opération de construction ou de prospection foncière.

3.1.2 Les risques industriels et technologiques

Recherche de l'objectif de sécurisation des populations et de prévention face aux risques technologiques.

Transport de gaz naturel haute pression



PRESCRIPTION 67

Les communes concernées doivent prendre en compte les servitudes et restrictions liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans les documents graphiques le tracé des canalisations et de leurs zones de danger.

Transport de matières dangereuses



PRESCRIPTION 68

L'urbanisation et les usages des sols tiendront compte des servitudes liées aux infrastructures identifiées pour le risque de Transport de Matières Dangereuses afin d'assurer la protection des habitants, et notamment des publics sensibles

Sites pollués et installations classées



PRESCRIPTION 69

Les nouvelles activités générant des risques importants (type SEVESO) seront localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des réservoirs de biodiversité. Elles seront accompagnées de mesures de limitation du risque à la source. Le développement d'infrastructures (routes...) en direction de ces zones à risque sera évité pour pérenniser ces conditions d'éloignement.

L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) seront localisées préférentiellement dans des zones dédiées telles que les zones d'activités afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.

Réseau de transport d'électricité



PRESCRIPTION 70

Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte l'existence des ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en reportant leurs tracés dans les documents graphiques.

3.2 Lutter contre les nuisances sonores

Prise en compte des nuisances générées par les axes de déplacement dans les opérations d'aménagement notamment dans celles concernant l'habitat.



PRESCRIPTION 71

Les opérations d'aménagement à proximité de secteurs impactés par les nuisances sonores accueilleront en priorité d'autres occupations que l'habitat.

Le cas échéant, les opérations nouvelles situées le long des infrastructures bruyantes respecteront les principes généraux suivant, afin de réduire les nuisances :

- privilégier un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, afin de diminuer le niveau sonore en façade ;
- adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, pour assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière ;
- créer des aménagements qui seront paysagers aux abords des infrastructures assurant la protection des constructions contre les nuisances sonores.

Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes, sensibiliser la population, les exploitants au respect des normes d'isolation acoustique des bâtiments.



RECOMMANDATION 31

Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes, sensibiliser la population, les exploitants au respect des normes d'isolation acoustique des bâtiments.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à protéger les populations sensibles (établissements de santé et scolaires) des nuisances sonores excessives.

3.3 Améliorer la qualité de l'air



RECOMMANDATION 32

Il conviendra de sensibiliser la population à la qualité de l'air dans les logements et de travailler sur une amélioration de la qualité de l'air intérieur dans les établissements recevant du public (écoles, crèches...).

Les projets d'aménagements à vocation résidentielle ou économique seront conçus de façon à contribuer à l'amélioration du cadre de vie en proposant la création d'espaces verts sans espèces allergisantes, en limitant l'implantation de logements ou structures sensibles en zones exposées aux pollutions.