

## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

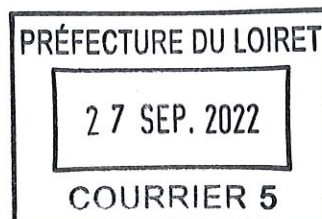
# PETR PAYS LOIRE BEAUCE

Pièce n°1.4

Rapport de présentation

*Justification des choix retenus*

Projet arrêté le 22/09/2022



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD</b>	<b>4</b>
2.1	CONFORTER L'ARMATURE URBAINE : LE CHOIX DE LA POLARISATION PLUTOT QUE DE LA DISPERSION	5
2.2	MAINTENIR L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES (HORIZON 2040)	8
2.3	LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANT A L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE	11
2.4	PROTEGER LES PAYSAGES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	14
2.5	PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE (TRAMES VERTES ET BLEUES, RESSOURCES)	16
2.6	DEVELOPPER UNE STRATEGIE AMBITIEUSE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	17
2.7	MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE	18
2.8	DEVELOPPER UNE POLITIQUE GLOBALE DES MOBILITES DANS LE CADRE D'UNE REFLEXION INTER-SCOT (DEUX PETR ET ORLEANS METROPOLE)	19
2.9	LES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS)	20
2.10	LES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	21
2.11	SYNTHESE GLOBALE SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	22
2.12	L'UTILISATION DE LA BASE DE DONNEES TOPOS COMME REFERENTIEL POUR LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE ET A VENIR, POUR LA DEFINITION D'UNE TACHE URBAINE PARTAGEE	23

## 1 INTRODUCTION

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

Conformément aux dispositions de l'article L141-3 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et le DOO.

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

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

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

Ces choix ont été établis au regard :

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

## 2 LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

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

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

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

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

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

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

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

Le PETR Pays Loire Beauce est un territoire rural animé par 48 communes au profil varié :

- Beaugency, Meung-sur-Loire, Artenay et Patay. Beaugency, Meung-sur-Loire, Ouzouer-le-Marché, Artenay et Patay sont les **5 pôles de centralité** du territoire du SCoT. Ces cinq communes regroupent 19 976 habitants (30,6 % de la population totale du PETR) et 8 008 emplois<sup>1</sup> (39,7 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR) (source : INSEE 2018).

Ces pôles comptent également la majorité de l'offre en matière d'habitats, d'équipements et de services sur le territoire du PETR. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ces pôles de centralité, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (gares, équipements scolaires, équipements culturels, centres commerciaux, principaux commerces...).

- **un pôle militaire national** (« base aérienne 123 ») occupe une partie des territoires de Bricy et de Boulay-les-Barres.

Le développement de cette polarité est organisé par l'Etat, plus précisément par le Ministère de la Défense (Armée de l'Air). Cependant, sa présence sur le territoire du PETR influe sur le fonctionnement local (fréquentation des commerces et équipements présents sur le bassin de vie, usage du réseau routier et des transports collectifs etc..).



- Le territoire du SCoT dénombre **13 pôles complémentaires** : Cléry-Saint-André, Chaingy, Baule, Saint-Ay, Tavers, Lailly-en-Val, Dry, Gidy, Chevilly, Cercottes, Saint-Péravy-la-Colombe, Sougy et Epieds-en-Beauce.

Ces pôles complémentaires regroupent 27 805 habitants (42,6 % de la population totale du PETR) et 7 810 emplois (38,8 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR).

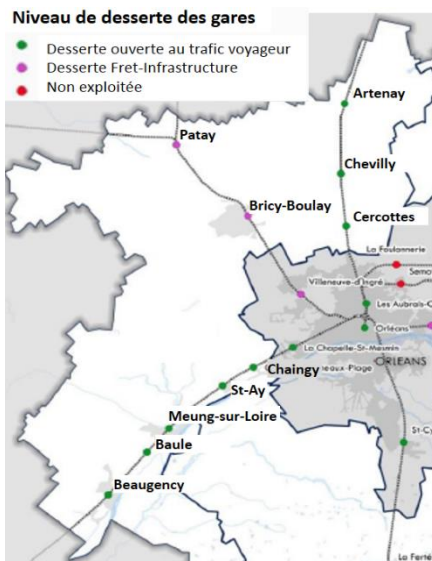
- Le territoire du SCoT dénombre **36 pôles de vie** : Huisseau-sur-Mauves, Mareau-aux-Prés, Villorceau, Le Bardon, Messas, Mézières-lez-Cléry, Baccon, Cravant, Charsonville, Binas, Coulmiers, Villermain, Rozières-en-Beauce, Saint-Laurent-des-Bois, Bucy-le-Roi, Trinay, Ruan, Lion-en-Beauce, Bricy, Boulay-les-Barres, Saint-Sigismond, Coinces, Tournoisis, Huêtre, Villamblain, Villeneuve-sur-Conie, Bucy-Saint-Liphard, Gémigny, Rouvray-Sainte-Croix, La Chapelle-Onzerain, La Colombe, Membrolles, Prénouvellon, Semerville, Tripleville et Verdes.

Ces pôles de vie regroupent 17 483 habitants (26,8 % de la population totale du PETR) et 4 331 emplois<sup>2</sup> (21,5 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR).

<sup>1</sup> Estimation pour la commune déléguée d'Ouzouer le Marché (Beauce-la-Romaine).

<sup>2</sup> Estimation pour les communes déléguées de Beauce-la-Romaine.

La géographie urbaine du PETR est marquée par la présence de nombreux hameaux en lien avec le développement de son agriculture. Le SCoT doit composer avec cette spécificité et permettre une évolution de ces entités urbaines lorsque cela est justifié et respectueux de l'identité territoriale locale.



Les **8 gares** présentes sur le territoire du PETR Pays Loire Beauce sont implantées sur le territoire communal de trois pôles de centralité (Artenay, Beaugency et Meung-sur-Loire), ainsi que sur le territoire communal de cinq pôles de proximité (Baule, Cercottes, Chaingy, Chevilly et Saint-Ay).

**Exemple : Huisseau-sur-Mauves**



Source : Géoportail, 2019



Image 1: Gare de Meung-sur-Loire.

La notion d'équilibre actuel à conserver entre les différents secteurs demeure un principe fondamental pour le SCoT. Les Elus du territoire ont souhaité poursuivre le développement du PETR en s'appuyant sur ce maillage urbain actuel, en programmant un renforcement du développement sur les principales polarités urbaines.

**Tableau 1: Armature urbaine du PETR Pays Loire Beauce.**

CC Beauce Loirétaine		CC Terres du Val de Loire
<b>Artenay</b>		<b>Beaugency</b>
Gidy		<b>Meung-sur-Loire</b>
Chevilly		Cléry-Saint-André
Cercottes		Chaingy
Bucy-le-Roi		Baule
Trinay		Saint-Ay
Ruan		Tavers
Lion-en-Beauce		Lailly-en-Val
<b>Axe RD 2020</b>		<b>Dry</b>
		Huisseau-sur-Mauves
<b>Patay</b>		Mareau-aux-Prés
Saint-Péravy-la-Colombe		Villorceau
Sougy		Le Bardon
Bricy		Messas
Boulay-les-Barres		Mézières-lez-Cléry
Saint-Sigismond		Baccon
Coinces		Cravant
Tournoisis		Coulmiers
Huêtre		Rozières-en-Beauce
Villamblain		<b>Axe ligérien</b>
Villeneuve-sur-Conie		
Bucy-Saint-Liphard		<b>Ouzouer-le-Marché</b>
Gémigny		<b>Epieds-en-Beauce</b>
Rouvray-Sainte-Croix		La Colombe
La Chapelle-Onzerain		Membrolles
<b>Espace de ruralité nord</b>		Prénouvellon
		Semerville
		Tripleville
		Verdes
		Charsonville
		Binas
		Villermain
		Saint Laurent des Bois
<b>PETR Loire Beauce</b>		
	<b>Pôles de centralité (5)</b>	
	Pôles complémentaires (13)	
	Pôles de vie (36)	

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

Le territoire du PETR Pays Loire Beauce présente un cadre de vie de qualité, qui attire de nombreux ménages résidant en milieu urbain et qui souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel vers un cadre de vie plus rural, dans une démarche d'accèsion à la propriété pour la plupart d'entre eux.

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

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

De nombreux habitants ont été accueillis au cours des dernières décennies : de 40 834 habitants en 1968 à près de 64 700 aujourd'hui.

De 1999 à 2015, la croissance démographique a été de + 0,92 % par an en moyenne

En 2040, le Pays Loire Beauce pourrait compter une population **de l'ordre de 79 200 habitants (+ 0,81 % par an en moyenne)**.

	CC de la Beauce Lorétoine	CC des Terres du Val de Loire	Total SCoT PETR Pays Loire Beauce
<b>Démographie 2015 *</b>			
Population municipale 2015	16 536	48 154	<b>64 690</b>
Taille moyenne des ménages 2015	2,49	2,41	<b>2,43</b>
<b>Perspective démographique 2020 - 2040</b>			
Rythme moyen annuel	1,1 % par an	0,71 % par an	<b>0,81 % par an</b>
Habitants supplémentaires	5 201	9 317	<b>14 518</b>
Population en 2040	21 737	57 471	<b>79 208</b>
Taille moyenne des ménages 2040	2,42	2,32	<b>2,35</b>

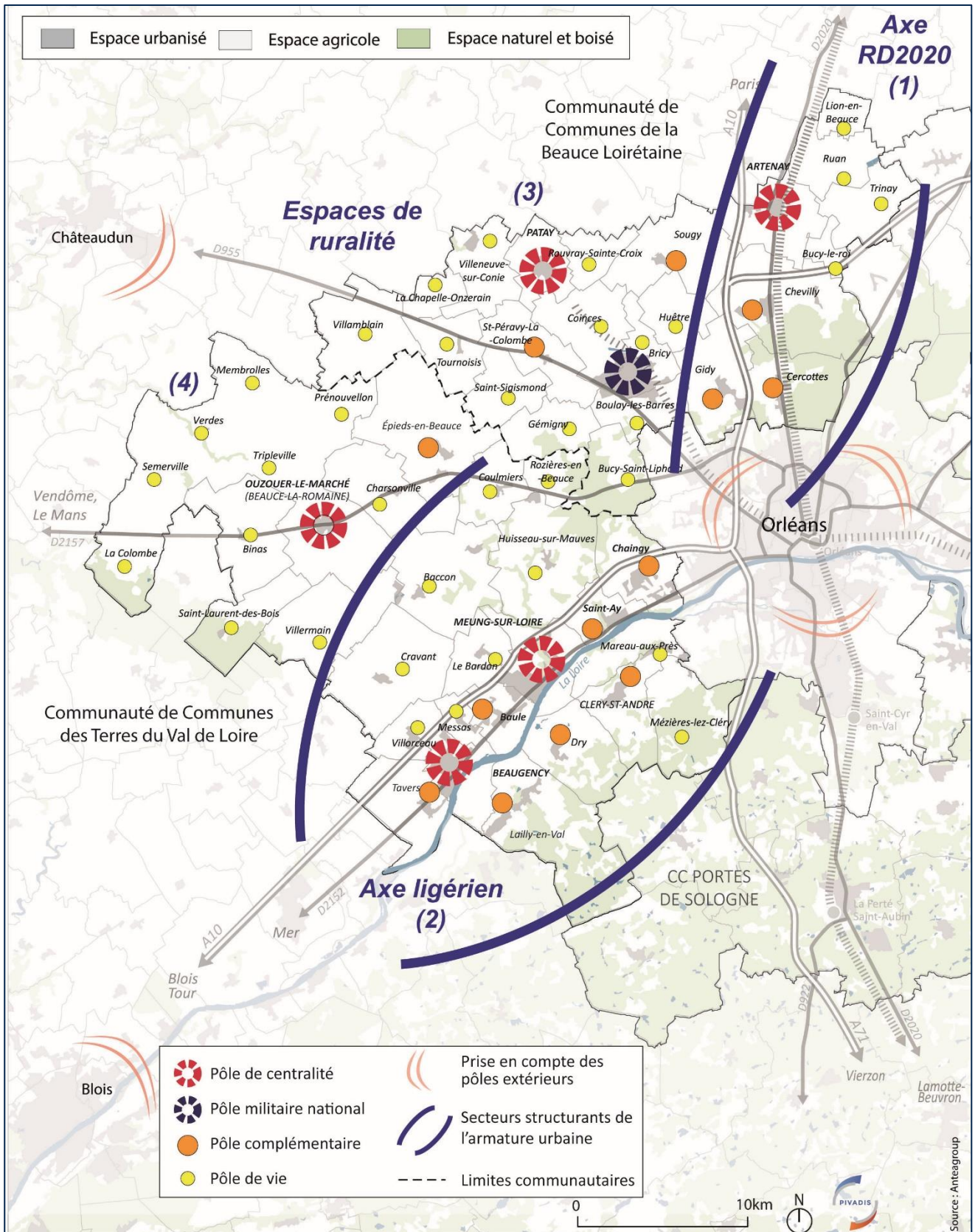
	Population		Evolution en nombre	
	Nombre	Evolution annuelle	Total	Par an
Population 2015 Population 1999	64 690 55 871	0,92%	8 819	551
Population 2015 Population 2010	64 690 62 843	0,58%	1 847	369
Population 2010 Population 1999	62 843 55 871	1,07%	6 972	634
Population 1999 Population 1990	55 871 53 646	0,45%	2 225	247
Population 1990 Population 1982	53 646 51 232	0,58%	2 414	302
Population 1982 Population 1975	51 232 43 952	2,20%	7 280	1 040
Population 1975 Population 1968	43 952 40 834	1,05%	3 118	445

Source : INSEE 2015

Tableau 2: Evolution démographique constatée depuis 1968 sur le Pays Loire Beauce.

Cette perspective démographique prend en compte la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages (phénomène de « desserrement des ménages ») : 2,43 aujourd'hui, mais 2,35 à terme (2040) selon la projection démographique.





Le SCoT indique une perspective démographique pour chacune des communautés de communes du PETR. En revanche, il n'est pas déterminé de perspective démographique à l'échelle de chaque commune. Celles-ci, par leur activité de renforcement de l'offre de logements déterminée dans le SCoT, participeront au maintien de l'attractivité résidentielle du territoire et contribueront à tendre vers la perspective démographique définie globalement.

## 2.3 Les besoins en logements correspondant à l'ambition démographique

### 2.3.1 Le nombre de logements à produire

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

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

Le SCoT programme sur 20 ans la production 7 900 logements (horizon 2043) en densification des enveloppes urbaines existantes (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant, restructuration du parc...), ou en extension de l'urbanisation.

**Tableau 2 : Programmation de logements du SCoT**

	CC Beauce Loirétaine	CC Terres du Val de Loire	PETR Loire Beauce
<b>Démographie 2008-2018</b>			
Population 2008	15 361	46 147	61 508
Taille moyenne des ménages 2008	2,54	2,47	2,49
Taux croissance annuel moyen	0,90	0,55	0,64
Population 2018	16 797	48 768	65 565
Taille moyenne des ménages 2018	2,47	2,37	2,40
Estimation population 2023	17 565	50 134	67 693
Estim. taille des ménages 2023	2,44	2,32	2,35
<b>Perspective démographique 2023-2043</b>			
Taux croissance annuel moyen	1,1	0,71	0,81
Population supplémentaire	4 296	7 620	11 853
Population 2043	21 861	57 754	79 545
Taille moyenne des ménages 2043	2,37	2,22	2,26
<b>Besoins en logements 2023-2043</b>			
Desserrement des ménages (/an)	11	49	59
Logements à effet démographique. (/an)	91	172	262
Obj. taux de vacance en 2043	6,5%	6,5%	6,5%
Objectif de réinv. des log. vacants (/an)	0	18	18
Besoins en renouvellement urbain (0,3%/an)	22	69	91
Besoins en logements neufs (/an)	123	272	395

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

Le scénario résidentiel représente à l'échelle du territoire du SCoT un rythme de renforcement de l'offre de logements sensiblement inférieur à l'activité de construction de logements constatée : 320 logements par an en moyenne entre 2004 et 2018 selon les données du fichier SITADEL.

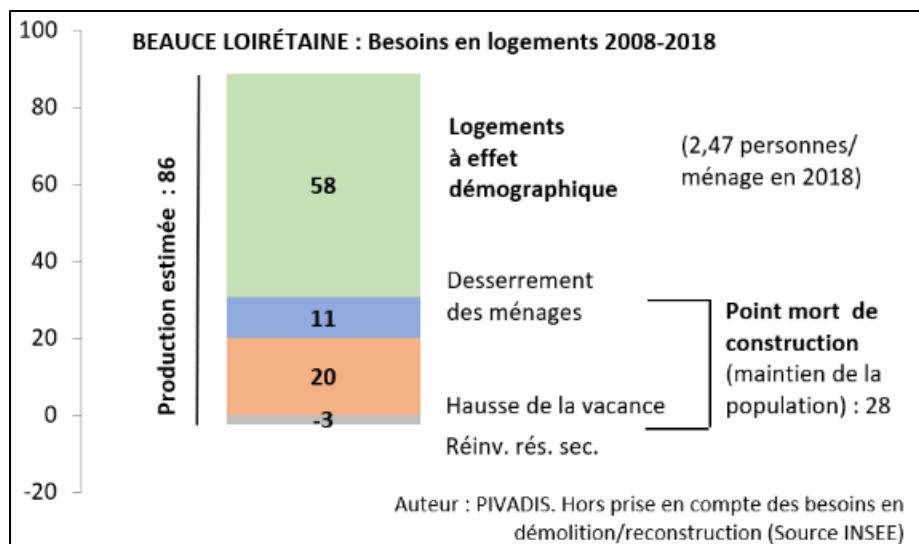
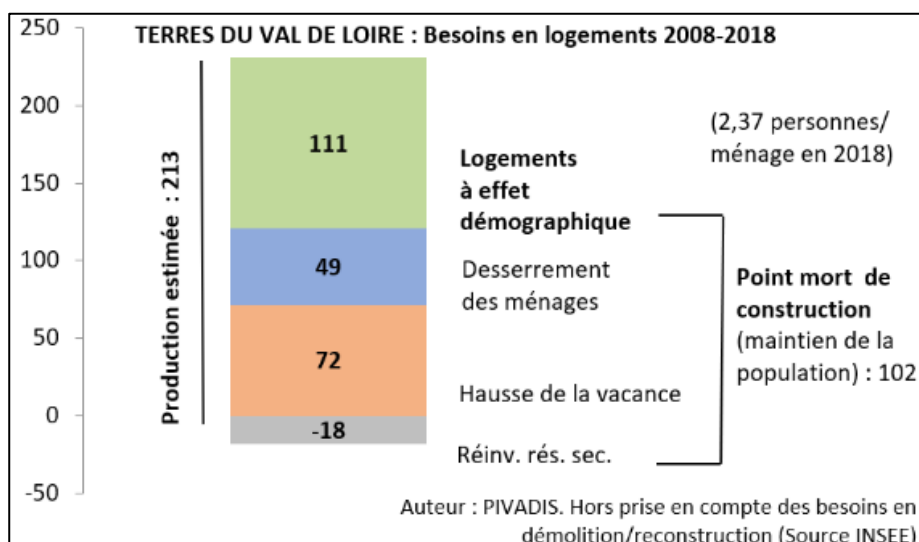
Un objectif de réinvestissement du parc de logements vacants est également intégré dans le SCoT : à l'horizon 2040, l'objectif du SCoT porte sur le maintien d'un taux de vacance de l'ordre de 6,5 % maximum (le taux actuellement constaté sur le territoire du PETR est de 7,1 %).

Cette estimation des logements à produire tient compte du calcul du « point mort » de production de logements. Le « **point mort de construction** » sert à connaître, sur un territoire et une période donnés, le nombre de logements à produire pour maintenir la population, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, de l'occupation du parc et de son renouvellement. Il permet de **mieux évaluer les besoins en logements** d'un territoire pour l'avenir.

Il peut se calculer avec précision pour une période passée et être estimé pour une période à venir, en se basant sur un ou des scénarios d'évolution des trois variables qui le constituent :

- **Desserrement des ménages** : la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer en France (en raison de la décohabitation des couples, du vieillissement de la population...). Elle diminue en moyenne de 0,1 personne par ménage sur 10 ans en France, ce qui génère un besoin accru en logements à population égale.
- **Occupation du parc** : si la part des résidences secondaires (attrait touristique) ou la part des logements vacants (hausse des successions, dégradation de l'état du parc) augmente, une partie de la construction nouvelle sert à compenser la perte de résidences principales. En France, le taux d'occupation a régressé de 0,5 point entre 1999 (83 %) et 2009 (82,5 %).
- **Renouvellement du parc** (taux de démolition) : il est lié à l'ancienneté du parc, à la pression démographique et immobilière et à l'existence de politiques publiques de réhabilitation du bâti (OPAH, ANRU...). Le taux de démolition est en moyenne de 0,15 %/an en France.

Le point mort sur le territoire est estimé à environ 130 logements par an sur le territoire, qui se décomposent comme suit :



### 2.3.2 Diversifier l'offre de logements

---

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

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

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

Le scénario retenu repose sur le maintien à terme d'un parc locatif aidé représentant 8,2 % du parc total de logements. Cet objectif nécessite la création de l'ordre de 650 logements (soit 32,5 logements par an en moyenne) dans le scénario de création de 7 900 logements retenu dans le PADD.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) intègre cette programmation de l'ordre de 520 logements locatifs sociaux à l'horizon 2043.



*Image 2: Logement social à Beaugency.*

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

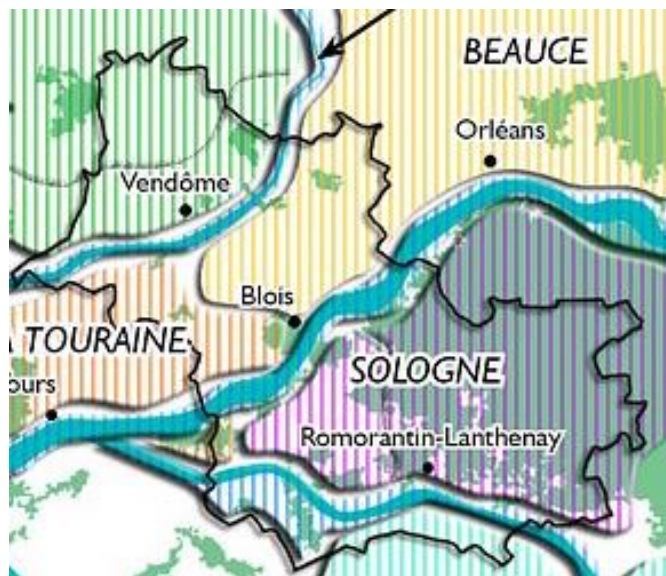
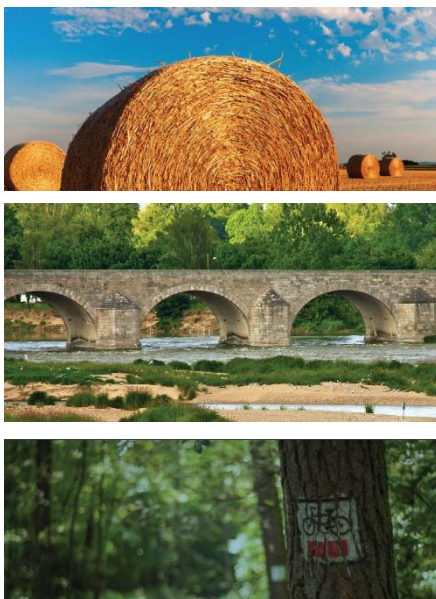
Le renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux pourra s'appuyer sur les moyens suivants :

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

## 2.4 Protéger les paysages facteurs d'attractivité du territoire

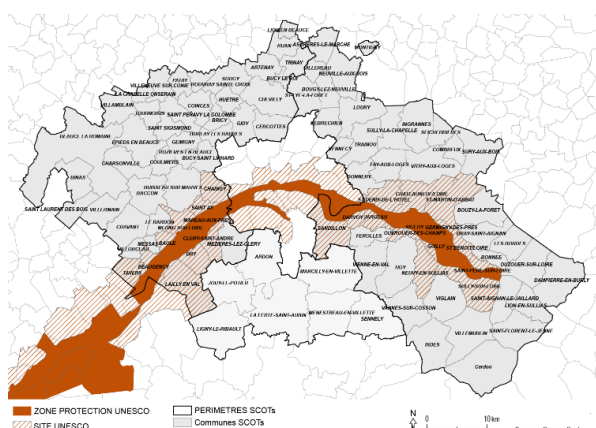
L'objectif du SCoT de préservation des identités paysagères (Beauce, Val de Loire, Sologne) et des patrimoines bâtis et naturels qui marquent ces identités du PETR repose sur deux engagements des Elus :

- Préserver l'axe ligérien et sa Valeur Universelle exceptionnelle.
- Préserver les identités beauceronne et solognote.



*Atlas paysager du Loir-et-Cher*

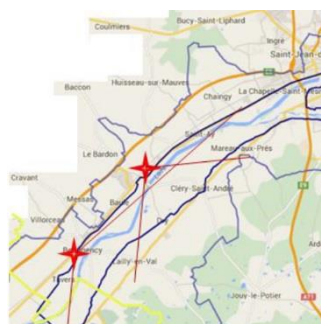
## 2.4.1 Préserver l'axe ligérien et sa Valeur Universelle exceptionnelle.



Le périmètre UNESCO et sa zone tampon sur le territoire de l'interSCoT, Carmen centre, Antea Group



Image 3: Paysages du Val de Loire



Vues panoramiques remarquables sur le Val

- Préserver et animer les vues et les co-visibilités aux abords de la Loire.
- Préserver et valoriser la trame paysagère du Val de Loire :
  - o Préserver la lisibilité des formes urbaines et paysagères traditionnelles du Val ;
  - o Prendre en compte et révéler la richesse patrimoniale des espaces urbains, péri-urbains et ruraux.

## 2.4.2 Préserver les identités beauceronne et solognote.

- Valoriser le grand paysage et les espaces bâtis ou à urbaniser : les orientations prescriptives du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doivent permettre un développement urbain dans le respect des identités paysagères :
  - o identifier les éléments de patrimoine bâtis et naturel à protéger participant à la qualité paysagère, aux identités patrimoniales du PETR et à l'intérêt touristique ;
  - o affirmer le lien entre espaces naturels et espaces bâtis ;
  - o traiter les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels par la mise en place d'une transition paysagère.
- Protéger les espaces naturels : les prescriptions du DOO portent sur une connaissance locale fine des espaces naturels à préserver et des continuités écologiques à protéger dans le respect du schéma de la Trame Verte et Bleue du Pays Loire Beauce intégré au SCoT, et la mise en œuvre des réglementations urbaines adaptées.
- Favoriser l'accès à ces milieux naturels par des espaces de promenade est un axe fort de promotion de la qualité de vie du territoire et de sa valorisation touristique.



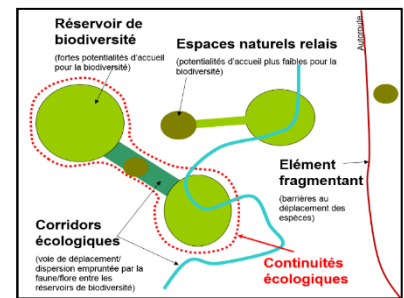
Image 4: Paysages ouverts de Beauce



Image 5: La Sologne, un massif forestier identitaire du Loiret.

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

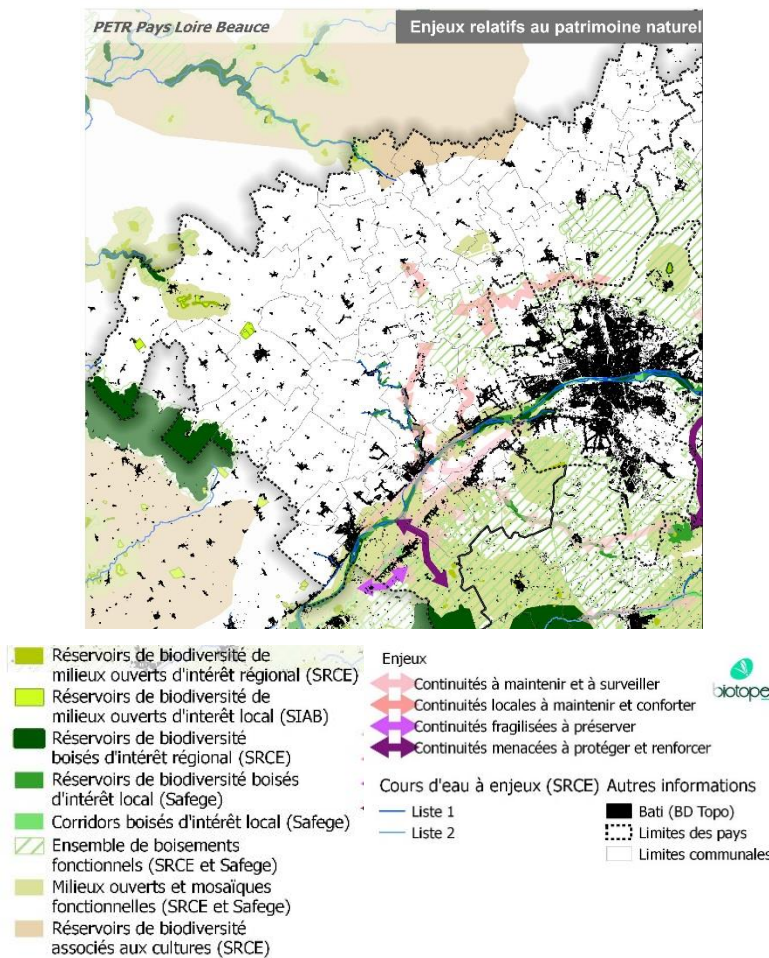
Le SCoT intègre des objectifs importants sur les thématiques Biodiversité et Ressources en Eau.



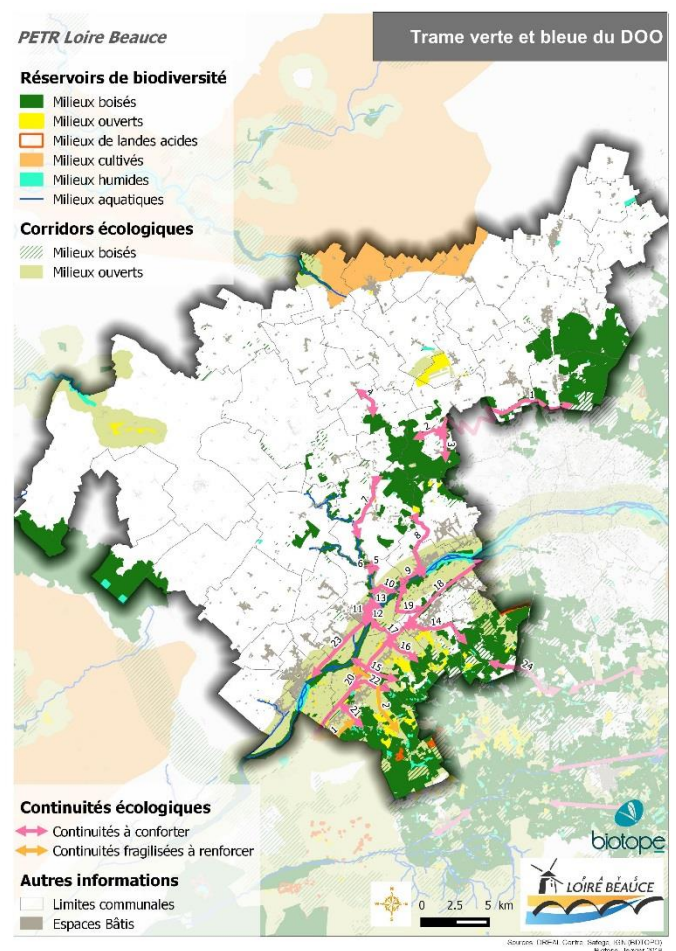
### 2.5.1 Biodiversité (Trame Verte et Bleue)

1. **Préserver les continuités écologiques identifiées dans le SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) du Centre – Val de Loire adopté par arrêté préfectoral le 04 février 2020.

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



**Carte 2: Carte TVB dans le PADD.**



**Carte 2: Carte TVB dans le DOO.**

Les corridors écologiques portent sur :

- des continuités à conforter (numérotées de 1 à 24 sur la carte de la TVB, et décrites dans le DOO) ;
- deux continuités fragilisées à renforcer.



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

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

### 2.5.2 Ressources en eau

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



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



## 2.6 Développer une stratégie ambitieuse de développement économique

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

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

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

Le DOO définit une armature économique territorialement cohérente en confortant les principales zones économiques sur des sites stratégiques pour le Pays Loire Beauce (le pôle Synergie-Val de Loire, la zone interdépartementale d'Artenay-Poupry), et en préservant des possibilités d'évolution d'une offre plus locale (cf point 2.3.2).



Image 7: Zone d'activités Synergies Val de Loire - Meung sur Loire.



Image 6: Zone interdépartementale d'Artenay-Poupry.



## 2.7 Maîtriser le développement de l'offre commerciale

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont de :

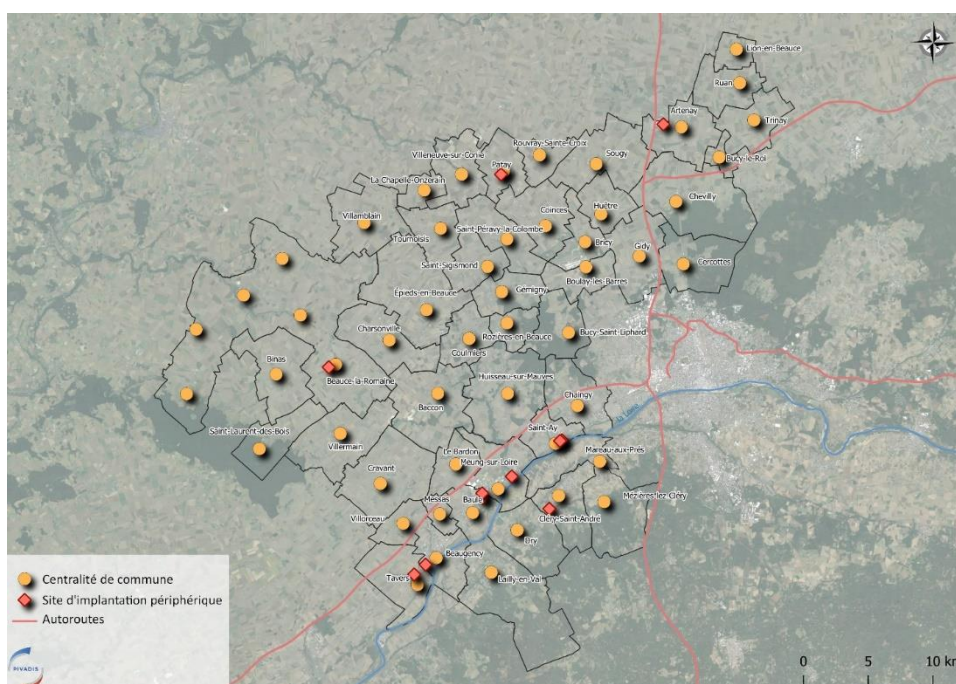
- Préserver l'offre commerciale dans les centralités urbaines.
- Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie.



Le SCoT repose sur les objectifs commerciaux suivants :

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

Travailler avec les territoires voisins à une politique commune permettant de préserver le commerce des centralités, en limitant les implantations périphériques aux activités qui ne peuvent trouver leur place en centralités (bricolage, jardinage, meuble).



### 2. Elaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) annexé au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Le DAACL complète le volet commercial du DOO par deux éléments prévus par la loi :

- Les sites de **centralités** : concernent les espaces centraux de la commune, qui regroupent une mixité de fonctions urbaines (logements, commerces de proximité, services, équipements).
- Les **localisations préférentielles périphériques** : intègrent les espaces commerciaux périphériques actuels et futurs, qui regroupent, ou ont vocation à accueillir, les commerces d'importance.

Chaque localisation fait l'objet d'une cartographie présentant un périmètre non délimité à la parcelle, regroupées dans un dossier cartographique. Le DAACL précise en outre les prescriptions en matière de logistique commerciale.

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

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

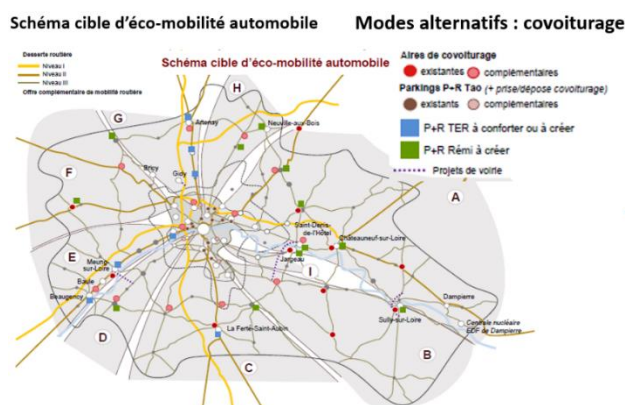
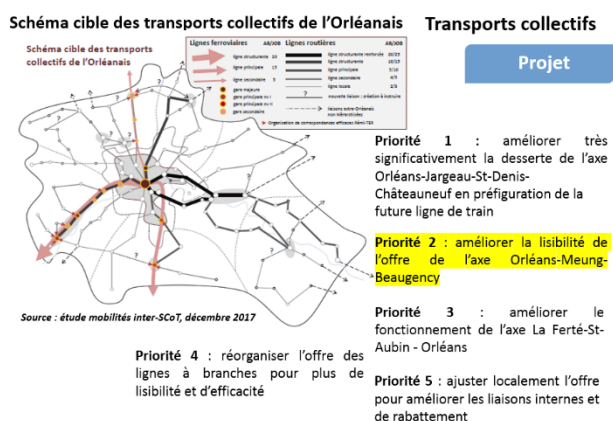
- Renforcer l'offre en transports collectifs :
  - o La ligne Tours - Blois - Orléans présente une certaine réserve de potentiel dans les gares intermédiaires.
  - o Ligne Paris - Etampes - Orléans : étudier l'opportunité d'augmenter l'offre à Artenay, l'accessibilité aux autres gares.
  - o Rendre la ligne 9 (autocar - Orléans-Meung/Loire-Beaugency-Cravant) plus lisible en créant éventuellement des lignes distinctes, et intensifier l'offre sur la ligne principale dans une logique de complémentarité avec le train.
  - o La ligne TER Tours-Blois-Orléans : rapprocher les arrêts de la ligne 9 des gares.
  - o La ligne 21 doit être envisagée comme une ligne de rabattement à Artenay sur les trains vers Paris ou de complément de desserte vers Orléans.
- Améliorer la desserte routière du territoire communautaire (élargissement de l'A10 en cours).
- Renforcer le maillage : aménagement d'itinéraires et de franchissement de la Loire.
- Développer les aires de covoiturage
- Faciliter la pratique des mobilités douces sur le territoire :
  - o S'appuyer sur les différents tracés pour proposer le déploiement d'une offre facilitant la pratique des mobilités douces sur le territoire.
  - o Une vigilance est à porter sur les contraintes à la poursuite du maillage du territoire (nombreuses infrastructures qui croisent ces cheminements).
  - o Le potentiel attractif de la Loire trouve sa limite dans les franchissements qui sont à faciliter.

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

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

- favoriser les connexions avec la Métropole d'Orléans ;
- développer les alternatives à la voiture dans les déplacements au sein du territoire du PETR 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.

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



Source : étude Mobilités inter-SCoT décembre 2017.

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

### 2.9.1 Méthode et programmation sur 20 ans

Le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser concernant le développement des nouveaux logements en extension des enveloppes urbaines existantes : de l'ordre de 237 hectares sur 20 ans. Ce cadrage foncier est réalisé à partir des variables suivantes :

- Production de l'ordre de 7 900 logements sur 20 ans
- 50 % minimum de cette programmation devra être réalisée dans les enveloppes urbaines existantes (sous diverses formes : restructuration du parc existant, aménagement d'espaces non bâtis qualifiés de « dents creuses », reconquête de logements vacants...). Le cadrage foncier du SCoT pour chaque communauté de communes est par conséquent réalisé pour la production de 50 % maximum des nouveaux logements programmés sur 20 ans en extension des enveloppes urbaines existantes.
- Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine :

	CC Beauce Loirétaine	CC Terres du Val de Loire	PETR Loire Beauce
<b>Besoins en foncier 2023-2033</b>			
Part prod. log. servant de base de calcul pour l'ext. des esp. aménagés	50%	50%	50%
Objectif prod. mini dans les espaces aménagés	25%	25%	25%
Densité minimale moyenne (brute) pour les extensions (habitat + équipements)	13 log/ha	13 log/ha	13 log/ha
Surface brute pour les extensions (ha/an)	4,7	10,5	15,2
<b>Besoins en foncier 2033-2043</b>			
Part prod. log. servant de base de calcul pour l'ext. des esp. aménagés	50%	50%	50%
Densité minimale moyenne brute pour les extensions (base de calcul)	15 log/ha	15 log/ha	15 log/ha
Objectif surface brute pour les extensions (ha/an)	4,1	9,1	13,2

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipements. Bien qu'apparaissant suffisants à moyen terme, la réflexion sur le besoin de nouveaux équipements à long terme doit se poursuivre, notamment à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, si le territoire présente une quantité et une distribution relativement satisfaisante d'équipements, il faut également travailler la qualité de l'offre et de leur accès. L'enjeu d'amélioration de l'accès aux équipements structurants concentrés sur les pôles pour les communes plus rurales est important.

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

Pour accompagner le développement résidentiel sur le territoire du PETR, le SCoT intègre donc une programmation foncière de l'ordre de 25 hectares sur 20 ans.

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

## 2.10 Les besoins en foncier pour le développement économique

### 2.10.1 Méthode et programmation sur 20 ans

L'estimation des besoins en foncier pour assurer une attractivité économique du territoire du PETR est réalisée à partir de la stratégie de développement économique retenue par les Elus pour conforter les pôles économiques existants.

Le SCoT programme une consommation maximale de nouveaux espaces agricoles ou naturels de 138 ha au maximum pour les besoins du développement économique à horizon 2043, auxquels s'ajoutent les fonciers éventuellement programmés sur la zone interdépartementale d'Artenay-Poupry (105 ha au maximum sur le territoire).

Le SCoT précise les conditions (prescriptions suivantes) et le phasage (tableau ci-après) d'urbanisation de ces espaces. Il précise également leur localisation, étant rappelé que le SCoT ne programme aucune création de ZAE ex-nihilo. Une mutualisation de ces enveloppes est autorisée par le SCoT, notamment pour répondre à des besoins constatés ou pour compenser une éventuelle impossibilité technique ou réglementaire.

Foncier dédié à l'économie		ZAE existantes			Total surfaces dispo.	+	Nature du Projet			Phasage extension		
		Surface totale aménagée (en ha)	Surface occupée (en ha)	Surface disponible (en ha)			Extension de ZAE (surface totale)	Requalification de friche (surface totale)	Total	Court et moyen terme (0 à 10 ans)	Long terme (Plus de 10 ans)	
<b>Total PETR Pays Loire Beauce</b>		<b>675,8</b>	<b>632,7</b>	<b>43,1</b>	<b>43,1</b>	<b>292,3</b>	<b>243,2</b>	<b>6,0</b>	<b>249,2</b>	<b>134,8</b>	<b>108,4</b>	
Beauce Loirétaine	<b>Total CCBL</b>	<b>189,5</b>	<b>189,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>153,5</b>	<b>148,9</b>	<b>4,6</b>	<b>153,5</b>	<b>60,5</b>	<b>88,4</b>	
	Patay	ZI Patay	28,0	28,0	0,0	0,0	9,6	5,0	4,6	9,6	1,6	3,4
	Artenay	ZI Sud	18,5	18,5	0,0	0,0	0,0					
	Artenay	PAE du Moulin	31,5	31,5	0,0	0,0	0,0					
	Artenay-Poupry	ZI	24,0	24,0	0,0	0,0	105,0	105,0		105,0	42,0	63,0
	Gidy	Les Vergers	40,5	40,5	0,0	0,0	25,5	25,5		25,5	14,5	11,0
	Gidy	Sud Partie pôle 45	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0					
	Chevilly	ZI Chevilly	20,0	20,0	0,0	0,0	7,0	7,0		7,0		7,0
	Cercottes	ZA Cercottes	24,0	24,0	0,0	0,0	5,8	5,8		5,8	1,8	4,0
	St-Péravy	Bourg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6		0,6	0,6	
Terres du Val de Loire	<b>Total CCTVL</b>	<b>486,3</b>	<b>443,2</b>	<b>43,1</b>	<b>43,1</b>	<b>138,8</b>	<b>94,3</b>	<b>1,4</b>	<b>95,7</b>	<b>74,3</b>	<b>20,0</b>	
	Binas	/	0,4	0,2	0,2	0,2	0,6	0,4			0,4	
	Epièdes-en-Beauce	Les Chantaupiaux	21,5	14,6	6,9	6,9	16,9	10,0		10,0	10,0	
	Beauce-la-Romaine	Les Tournesols	11,3	8,9	2,4	2,4	7,4	5,0		5,0		5,0
	Tavers	Les Portes de Tavers	47,0	47,0	0,0	0,0	10,0	10,0	0,0	10,0		10,0
	Lailly-en-Val	ZA des Gardoirs	7,5	7,5	0,0	0,0	1,6	1,6		1,6	1,6	
	Beaugency	ActiLoire	37,0	19,5	17,5	17,5	28,9	10,0	1,4	11,4	10,0	
	Baule	Les Bredanes	11,0	11,0	0,0	0,0	0,0					
	Baule-Meung-sur-Loire	Synergie-Val de Loire	250,0	239,0	11,0	11,0	41,0	30,0		30,0	30,0	
	Meung-sur-Loire	Les Sablons	15,0	15,0	0,0	0,0	6,8	6,8		6,8	6,8	
	Saint-Ay	Les Varigoins	9,4	9,4	0,0	0,0	6,7	6,7		6,7	6,7	
	Cléry-Saint-André	La Salle	9,8	9,8	0,0	0,0	8,8	8,8		8,8	8,8	
Dry	La Métairie	21,0	17,8	3,2	3,2	8,2	5,0		5,0		5,0	
Chaingy	Les Pierrelets	45,4	43,5	1,9	1,9	1,9						

La localisation de ces espaces est présentée en annexe du DOO (Atlas des ZAE).

#### Remarque :

Les 105 hectares prévus pour l'extension de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry (projet supra territorial) ne sont pas pris en compte dans le bilan de la consommation de l'espace du SCoT, cette zone d'activité supra-départementale n'entrant pas dans le champ des compétences du SCoT.

## 2.11 Synthèse globale sur la consommation de l'espace

Le SCoT met l'accent sur la restructuration des enveloppes urbaines existantes. Bien que leur mobilisation pour des opérations d'aménagement soit souvent complexes, les potentiels existent, ont été en partie identifiés et devront être précisés dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi). Ces potentiels sont toutefois relativement limités (au regard du nombre de logements à accueillir) et le SCoT vise une utilisation quasi-intégrale à 20 ans, ce qui est extrêmement ambitieux au vu des contraintes qui pèsent sur ces espaces (morcellement foncier, rétention foncière, contraintes techniques et réglementaires...).

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

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

### 1. De l'ordre de 284 hectares pour l'accueil de nouveaux logements et leurs équipements associés en extension des enveloppes urbaines existantes.

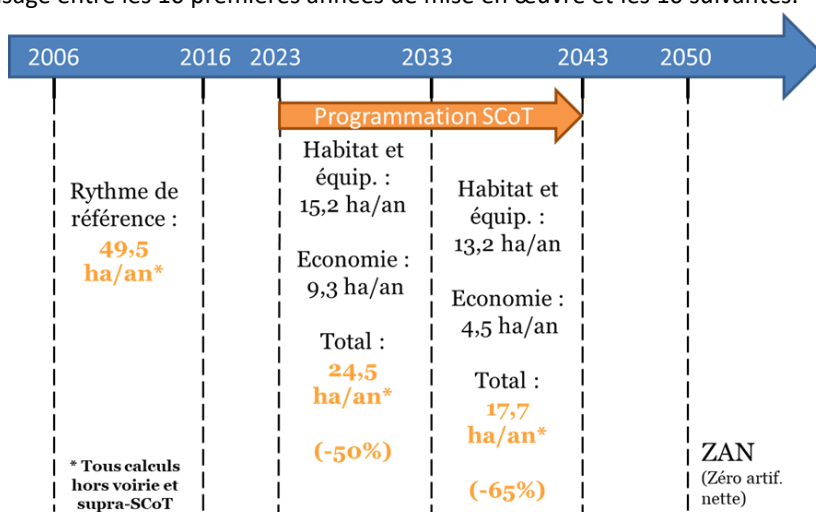
Il s'agit d'une programmation foncière qui prend en compte des recommandations en matière de diversification de la typologie des logements (voir le Document d'Orientation et d'Objectifs qui recommande de développer davantage de formes d'habitat intermédiaire : petit collectif, maison de bourg, habitat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

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

### 2. De l'ordre de 138 hectares pour le développement économique et commercial.

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

Cet effort de réduction de la consommation foncière est progressif dans le temps puisque les objectifs du SCOT font l'objet d'un phasage entre les 10 premières années de mise en œuvre et les 10 suivantes.



Globalement, le SCoT repose sur une programmation foncière plus modérée par rapport au constat établi sur la consommation de l'espace entre 2006 et 2016, avec une réduction de 50% sur les 10 premières années d'application et de 65% sur les 10 années suivantes (voir schéma).

## 2.12 L'utilisation de la base de données TOPOS comme référentiel pour la consommation foncière passée et à venir, pour la définition d'une tache urbaine partagée

A l'échelle d'un SCoT, la référence à l'enveloppe urbaine existante vise à lui attribuer un objectif de création de logements et à servir de base pour qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension (de l'enveloppe urbaine existante).

L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune. L'important est de pouvoir disposer de données fiables et partagées, et de pouvoir définir des objectifs sur une base strictement identique à celle de l'analyse. La base de données de TOPOS permet de répondre parfaitement à ces enjeux. En outre, elle présente aussi l'avantage d'être très précise (3 niveaux de catégories), accessible en ligne (avec des outils interactifs avant/après et des fiches à la commune) et sera mise à jour régulièrement par TOPOS. Cette base et cette méthode ont été choisies après un large travail partenarial avec les personnes publiques associées et notamment les services de l'Etat en 2020/2021.

### ▪ S'appuyer sur une base de données partagée : l'OCCSOL de TOPOS

L'agence d'urbanisme des territoires de l'orléanais dispose d'une base de donnée de suivi de la consommation foncière qui s'appuie sur une photo-interprétation de l'occupation du sol (OCCSOL) à plusieurs dates de référence. L'analyse de la consommation foncière du SCoT s'appuie sur cette donnée fiable, précise et suivie dans le temps pour réaliser son analyse de la consommation foncière, à partir des millésimes 2006 et 2016 qui sont disponibles lors de l'élaboration du PADD.

### ▪ Une méthode fiable pour définir les objectifs de réduction de la consommation foncière et son suivi dans le temps

La base de donnée dispose de trois niveaux d'analyse, le premier d'entre eux séparant les « espaces aménagés », les « espaces naturels » et les « espaces agricoles ». L'analyse du SCoT s'intéresse à l'évolution des espaces aménagés entre les deux dates (espaces aménagés supplémentaires moins espaces aménagés redevenus naturels ou agricoles). Cette analyse isole certains éléments qui ne sont pas du ressort du SCoT, comme la voirie structurante (création de l'A19), les équipements d'intérêt « supra-SCoT » (base militaire, zones d'activités départementales...) et les zones d'extraction de matériaux (carrières, gravières). **L'analyse de 2006 à 2016 révèle une évolution des espaces aménagés de 50 ha par an environ.**

Les objectifs du SCoT sont définis sur la base de cette même méthode et portent sur les mêmes aspects de consommation foncière (évolution de tous les espaces aménagés hors voirie structurante, équipements supra-SCoT et zones d'extraction de matériaux).

### ▪ La constitution d'une « tache urbaine principale » de référence

Afin d'optimiser l'utilisation des espaces aménagés et d'encadrer leur progression dans l'espace, le SCoT définit une « tache urbaine principale » qui est constituée des espaces aménagés les plus significatifs (villes, bourgs, villages, hameaux importants), constitués à la date d'approbation du SCoT.

L'objectif du SCoT est d'optimiser l'utilisation de ces espaces, qui disposent des meilleures capacités d'accueil (services, équipements, emplois) pour l'accueil de nouveaux habitants, de nouveaux équipements ou de commerces.

Par ailleurs, l'extension des espaces aménagés doit se faire en continuité de cette tache urbaine de référence afin de conforter les centralités du territoire et de stopper le mitage.



