

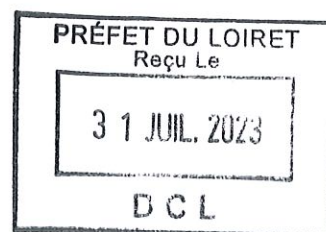
## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

# PETR PAYS LOIRE BEAUCE

Pièce n°3

Document d'Orientation et  
d'Objectifs

Approuvé le 12/07/2023





# SOMMAIRE

<b>SIGLES ET ABRÉVIATIONS</b> .....	<b>6</b>
<b>PREAMBULE :</b> .....	<b>8</b>
<b>1 NATURE ET CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)</b> .....	<b>8</b>
<b>2 LE SRADDET DE LA REGION CENTRE – VAL DE LOIRE</b> .....	<b>11</b>
<b>PARTIE 1 - GARANTIR LE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE</b> .....	<b>13</b>
<b>1 PRESERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)</b> .....	<b>14</b>
1.1 DISPOSITIONS INTRODUCTIVES SUR LA LOCALISATION ET LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	14
1.2 PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE.....	17
1.2.1 <i>Cas particulier des sites Natura 2000</i> .....	17
1.2.2 <i>Les réservoirs de milieux boisés</i> .....	17
1.2.3 <i>Les réservoirs de milieux ouverts et landes acides</i> .....	18
1.2.4 <i>Les réservoirs de grandes cultures</i> .....	18
1.3 PRESERVER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES.....	18
1.3.1 <i>Les continuités à conforter</i> .....	19
1.3.2 <i>Les continuités fragilisées à renforcer</i> .....	21
1.4 PRESERVER ET RESTAURER LA TRAME BLEUE.....	22
1.4.1 <i>Les zones humides</i> .....	22
1.4.2 <i>Les cours d'eau</i> .....	23
1.4.3 <i>Les étangs et mares</i> .....	23
<b>2 AMELIORER LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE EN MILIEUX URBAINS ET AGRICOLES</b> .....	<b>24</b>
2.1 LA NATURE EN VILLE, DANS LES BOURGS ET VILLAGES .....	24
2.2 BIODIVERSITE NOCTURNE.....	25
2.3 BIODIVERSITE ET AGRICULTURE .....	26
2.4 LES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES .....	26
<b>3 PRESERVER ET VALORISER LES IDENTITÉS PAYSAGERES DU TERRITOIRE</b> .....	<b>27</b>
3.1 PRESERVER L'IDENTITE LIGERIENNE ET SA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE (VUE) .....	27
3.1.1 <i>Préserver et animer les vues et les co-visibilités aux abords de la Loire</i> .....	28
3.1.2 <i>Préserver et valoriser la trame paysagère du Val de Loire</i> .....	29
3.2 PRESERVER LES IDENTITES BEAUCERONNE ET SOLOGNOTE.....	32
3.2.1 <i>Préserver le patrimoine et les structures paysagères</i> .....	32
3.2.2 <i>Valoriser le paysage de la Beauce et celui de la Sologne</i> .....	33
<b>PARTIE 2 - PRENDRE APPUI SUR UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE POUR ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES MOBILITES</b> .....	<b>34</b>
<b>1 AFFIRMER LES POLES DE CENTRALITE ET STRUCTURER L'ESPACE RURAL ET PERIURBAIN</b> .....	<b>35</b>
1.1 CONFORTER LES POLARITES DU TERRITOIRE.....	37
1.1.1 <i>Les cinq pôles de centralité</i> .....	37
1.1.2 <i>Les pôles complémentaires</i> .....	38
1.1.3 <i>Les pôles de vie</i> .....	38
1.2 VALORISER LES POLES GARE.....	39
1.3 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES VILLAGES ET HAMEAUX .....	39
.....	40
1.4 EVOLUTION DES BATIMENTS AGRICOLES.....	40
<b>2 ORGANISER L'OFFRE DE MOBILITÉ EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE</b> .....	<b>41</b>
2.1 RENFORCER L'OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS .....	41
2.2 ENCOURAGER LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT (VELO, MARCHE).....	43
2.3 INCITER AU DEVELOPPEMENT DES PRATIQUES DE COVOITURAGE .....	44

2.4	ADAPTER LE RESEAU ROUTIER AUX BESOINS (SECURITE, ATTRACTIVITE ECONOMIQUE) ET VALORISER LES ENTREES DE VILLE, BOURG ET VILLAGE.....	44
2.5	PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ECOMOBILITE.....	45

## **PARTIE 3 - FAVORISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE .....47**

<b>1</b>	<b>POURSUIVRE UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE AMBITIEUSE, DES FILIÈRES D'EXCELLENCE A L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ EN PRESERVANT SON AGRICULTURE.....</b>	<b>48</b>
1.1	CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE ET SYLVICOLE DU TERRITOIRE.....	48
1.2	PERENNISER L'ACTIVITE DES CARRIERES.....	49
1.3	CONFORTER LE TISSU INDUSTRIEL ET ARTISANAL.....	49
1.4	DEVELOPPER L'ECONOMIE PRESENTIELLE (SERVICES).....	51
1.5	DEVELOPPER L'OFFRE TOURISTIQUE.....	51
1.6	PRESERVER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE.....	52
<b>2</b>	<b>DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS.....</b>	<b>56</b>
2.1	PROGRAMMER UNE OFFRE MAITRISEE DE NOUVEAUX LOGEMENTS.....	56
2.1.1	<i>Les objectifs de création de logements et leur territorialisation.....</i>	<i>56</i>
2.1.2	<i>Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme locaux.....</i>	<i>57</i>
2.2	AMELIORER LE CONFORT ET REINVESTIR LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS.....	57
2.3	GARANTIR UNE MIXITE SOCIALE DANS LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL.....	59
2.4	RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DANS LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS.....	59
2.5	METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT.....	60
2.5.1	<i>Engager un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de chaque communauté de communes.....</i>	<i>60</i>
2.5.2	<i>Renforcer la politique foncière.....</i>	<i>60</i>
<b>3</b>	<b>RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION.....</b>	<b>60</b>

## **PARTIE 4 - REDUIRE LES IMPACTS DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT SUR LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ..... 62**

<b>1</b>	<b>OPTIMISER LES ESPACES DEJA AMENAGES.....</b>	<b>63</b>
1.1	DEFINITIONS.....	63
1.1.1	<i>L'utilisation de la base de données de l'agence d'urbanisme TOPOS comme support des objectifs et du suivi du SCoT</i>	<i>63</i>
1.1.2	<i>Définitions.....</i>	<i>64</i>
1.2	CONNAITRE LE POTENTIEL D'ACCUEIL DANS LES ESPACES AMENAGES, ET PRIORISER CE POTENTIEL.....	65
1.3	TRAVAILLER SUR LA DENSITE DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES, DANS LE RESPECT DES CARACTERISTIQUES RURALES ET PATRIMONIALES DU LIEU A PRESERVER.....	67
<b>2</b>	<b>PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RÉSIDENIEL DURABLE ET ÉCONOME EN FONCIER.....</b>	<b>68</b>
2.1	DEVELOPPER L'URBANISATION EN CONTINUITE DES SECTEURS URBANISES ET EQUIPES.....	68
2.2	CONDITIONNER L'OUVERTURE DE NOUVEAUX SECTEURS A L'URBANISATION.....	68
2.3	RECHERCHER UN RENFORCEMENT DES DENSITES RESIDENTIELLES DANS LES EXTENSIONS DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES DANS LA LIMITE DES CARACTERISTIQUES RURALES ET PATRIMONIALE DU LIEU A PRESERVER.....	69
2.4	LIMITER LA CONSOMMATION DE NOUVEAUX ESPACES POUR LES LOGEMENTS.....	70
<b>3</b>	<b>ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECONOME EN FONCIER.....</b>	<b>71</b>
3.1	L'ORGANISATION DES ESPACES ECONOMIQUES.....	71
3.1.1	<i>Les activités économiques en milieu urbain.....</i>	<i>71</i>
3.1.2	<i>Les zones d'activités à conforter.....</i>	<i>71</i>
3.2	LE CADRAGE ET L'ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT DES ESPACES ECONOMIQUES.....	72
3.2.1	<i>Le potentiel de renouvellement urbain.....</i>	<i>72</i>
3.2.2	<i>Les besoins fonciers pour le développement économique.....</i>	<i>72</i>
3.2.3	<i>Les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques.....</i>	<i>75</i>
<b>4</b>	<b>SYNTHESE SUR LA PROGRAMMATION FONCIERE DU SCOT.....</b>	<b>76</b>
4.1	GRAPHE DE SYNTHESE SUR LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	76
4.2	LES MODALITES DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS, ZONES D'ACTIVITES ET COMMERCIALES).....	76

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

---

<b>1</b>	<b>PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU</b> .....	<b>78</b>
1.1	SECURISER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE .....	78
1.2	DISPOSER D'UN ASSAINISSEMENT EFFICACE .....	78
1.3	GERER LES EAUX PLUVIALES .....	78
<b>2</b>	<b>FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE</b> .....	<b>79</b>
2.1	VISER L'AUTONOMIE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE EN DEVELOPPANT DES ENERGIES RENOUVELABLES .....	79
2.2	REDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE DANS L'HABITAT .....	80
<b>3</b>	<b>MAITRISER LES RISQUES ET GERER LES NUISANCES</b> .....	<b>80</b>
3.1	PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	80
3.1.1	<i>Les risques naturels</i> .....	80
3.1.2	<i>Les risques industriels et technologiques</i> .....	81
3.2	LUTTER CONTRE LES NUISANCES SONORES .....	82
3.3	LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS .....	82

## SIGLES ET ABRÉVIATIONS

**ABF** : Architecte des bâtiments de France.  
**AEP** : Adduction d'eau potable.  
**AEU** : Assainissement des eaux usées.  
**AESN** : Agence de l'Eau Seine-Normandie.  
**ALUR** : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).  
**ANRU** : Agence nationale de rénovation urbaine.  
**AOC** : Appellation d'origine contrôlée.  
**AOP** : Appellation d'origine protégée.  
**ARS** : Agence Régionale de Santé  
**AVAP** : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.  
**BIMBY** : *Build in my backyard* (« construire dans mon arrière-cour »).  
**CC** : Communauté de communes.  
**CCBL** : Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.  
**CCTVL** : Communauté de communes des Terres du Val de Loire.  
**CDD** : Contrat à durée déterminée.  
**CDI** : Contrat à durée indéterminée.  
**CDPENAF** : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.  
**CEREMA** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.  
**CES** : Coefficient d'emprise au sol.  
**CD** : Conseil Départemental.  
**CLIRE** : Climat et résilience (loi du 22 août 2021).  
**DAAC** : Document d'aménagement artisanal et commercial.  
**DOO** : Document d'orientations et d'objectifs.  
**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale.  
**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
**ENR** : Énergies renouvelables.  
**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.  
**IGN** : Institut géographique national.  
**IGP** : Indication géographique protégée.  
**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques.  
**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.  
**ORT** : Opération de revitalisation des territoires.  
**PAC** : Politique agricole commune.  
**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables.  
**PCAET** : Plan climat air énergie territorial.  
**PETR** : Pôle d'équilibre territorial rural.  
**PIG** : Programme d'intérêt général.  
**PLU(i)** : Plan local d'urbanisme (intercommunal).  
**POCL** : Paris Orléans Clermont-Ferrand Lyon (ligne ferrée à grande vitesse).  
**PTS** : Programme territorial de santé  
**PVD** : Petites villes de demain.  
**RGP** : Recensement général de la population (INSEE).  
**RPG** : Registre parcellaire graphique.  
**SAU** : Surface agricole utile.  
**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale.  
**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.  
**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.  
**SIG** : Système d'information géographique.  
**SIQO** : Signes d'identification de la qualité et de l'origine.  
**SPANC** : Service public d'assainissement non collectif.  
**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires.  
**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique.  
**SRU** : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).  
**TCAM** : Taux de croissance annuel moyen.

**TOPOS** : Agence d'urbanisme des territoires de l'orléanais.

**TVB** : Trame verte et bleue.

**ZAE** : Zone d'activités économiques.

**ZH** : Zone humide.

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

# Préambule :

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

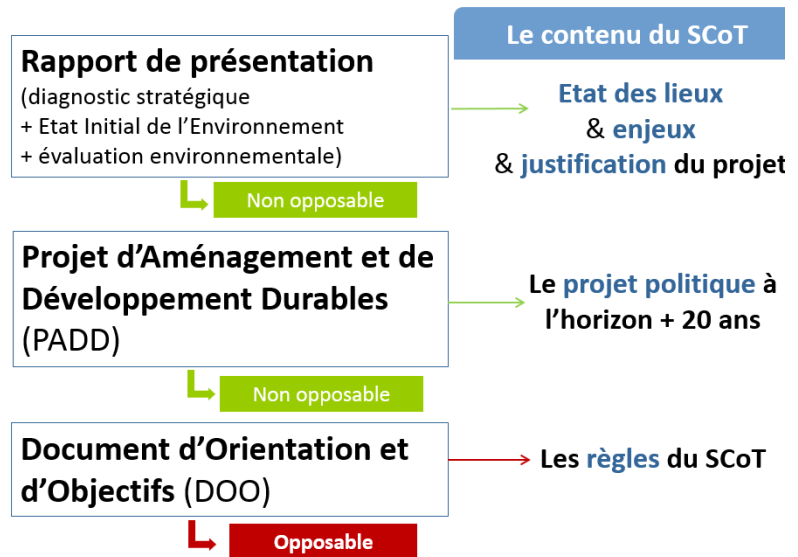
Le document d'orientations et d'objectifs décline les 5 axes définis dans le PADD du PETR Pays Loire Beauce débattu en Comité syndical le 23 février 2022 :

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

- 1 . Pour un territoire connecté et porteur de dynamiques de développement.
- 2 . Structurer et maîtriser le développement du territoire.
- 3 . Encourager les filières d'excellence et renforcer l'économie de proximité.
- 4 . Affirmer une identité touristique complémentaire entre la Beauce et le Val de Loire.
- 5 . Accompagner le développement urbain pour préserver les richesses agricoles et naturelles.

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.

Un **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)**, annexé au DOO, précise le volet commercial du projet de SCoT : les localisations préférentielles des commerces (dossier cartographique), les conditions d'implantation des commerces ....





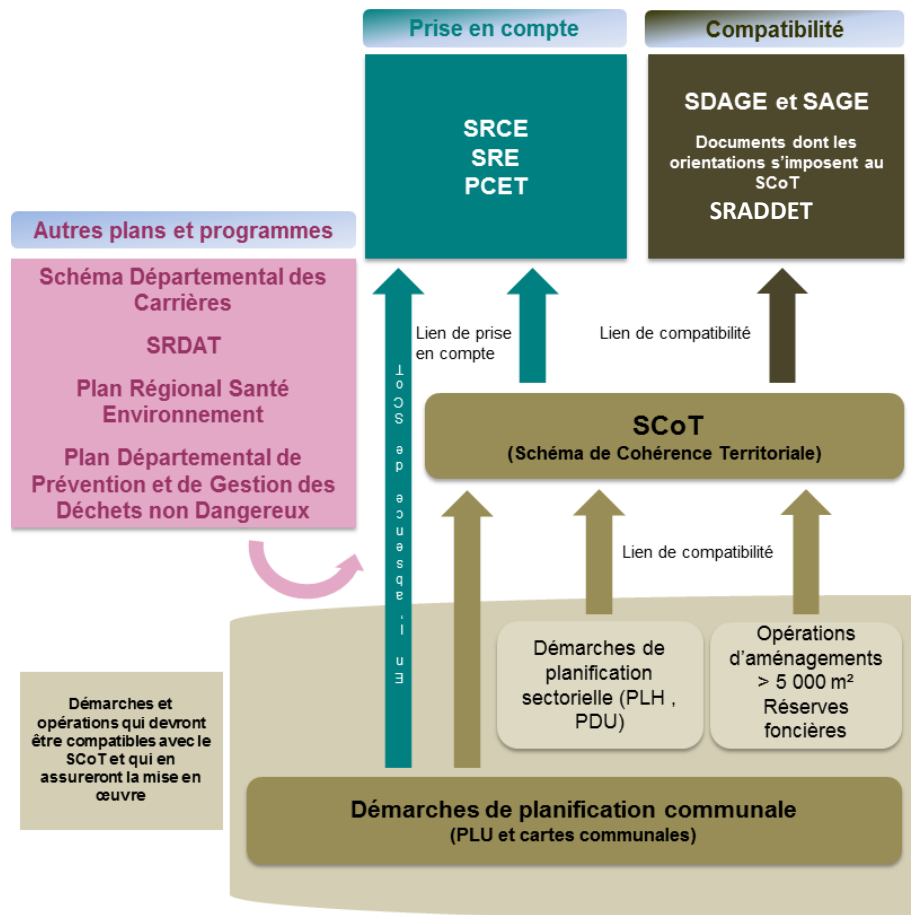
Le DOO du SCoT PETR Loire Beauce, document de planification et d'orientation pour le développement du territoire, n'a pas vocation à définir des programmes d'actions pour chacune des politiques publiques.

Il constitue le **volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi)**<sup>1</sup>.

Ceux-ci devront être compatibles avec les prescriptions 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 SCoT<sup>2</sup> à compter de l'approbation du SCoT.



<sup>1</sup> 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](#) ; (...) »

<sup>2</sup> Article L 131-7 du Code de l'Urbanisme : « L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme.; (...) »

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.

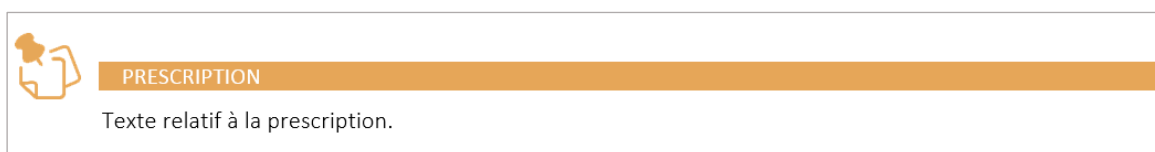
Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO.

Chaque commune ou groupement de communes membre du PETR Pays Loire Beauce déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local (PLU intercommunal, PLU ou carte communale), 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 nature différente :

#### **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 et cartes communales.



#### **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, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs...).

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

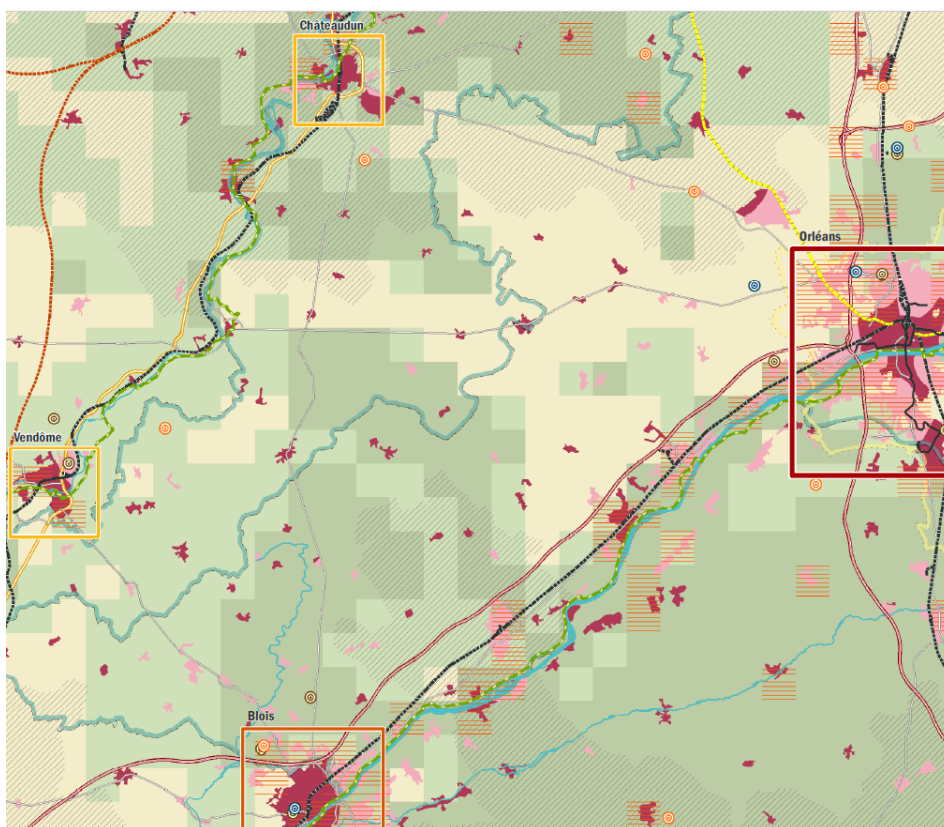
Le **SRADDET de la Région Centre - Val de Loire** arrêté le 04 février 2020 a un caractère prescriptif. Le SCoT du Pays Loire Beauce devra prendre en compte les objectifs de ce nouveau document régional et être compatible avec ses règles.

Par exemple, pour mettre en œuvre **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 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 le DOO du SCoT.

**Carte synthétique des objectifs du SRADDET**





Centre-Val de Loire

## Projet de SRADET : Carte synthétique des objectifs

décembre 2019

### 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.

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



Métropoles



Pôles régionaux



Pôles d'équilibre et de centralité



Pôles extérieurs en interrelation avec les territoires régionaux



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 km<sup>2</sup>]



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.

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



Corridor de biodiversité interrégional



Biodiversité remarquable à protéger/préserver (réserves,  
réservoirs de biodiversité, Ramsar, Natura 2000...) [carré de  
2,5 km<sup>2</sup>]



Continuités écologiques à préserver/restaurer (corridors,  
ZNIEFF) [carré de 2,5 km<sup>2</sup>]



Milieux naturels et agricoles à préserver/valoriser [carré de  
2,5 km<sup>2</sup>]



Périmètre des plans de protection de l'atmosphère



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

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 SRADET.

# 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 urbains et agricoles
3. Préserver et valoriser les identités paysagères du territoire

# 1 PRESERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

## OBJECTIF DU PADD [5.3]

« 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 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 réservoirs et corridors écologiques devront être traduits et précisés localement par une représentation cartographique à l'échelle 1/10 000<sup>ème</sup>. D'autres espaces pourront être ajoutés suivant le contexte local.

Les obstacles majeurs aux différentes continuités écologiques devront également être identifiés

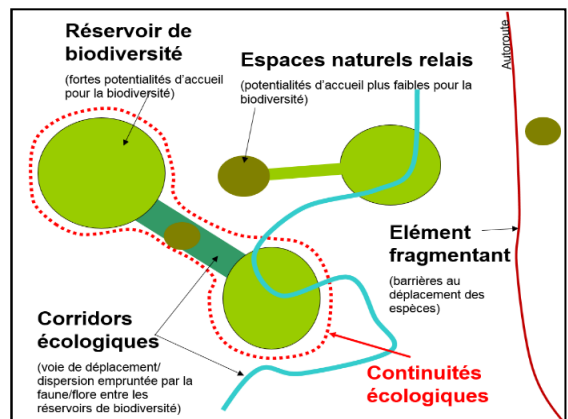


Schéma 1: Schéma explicatif de la trame verte et bleue.



#### 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. Cette amélioration de la connaissance peut se faire à travers les Inventaires de Biodiversité Communale, mais aussi en favorisant et encourageant les échanges et retours sur expérience autour des mesures agro-environnementales et des connaissances sur les espèces et leurs interactions avec les pratiques agricoles et forestières.



#### 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.

Cette démarche devra s'appliquer dès le choix d'implantation des zones à urbaniser et dès la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation des documents d'urbanisme.

Les milieux les plus sensibles sont désignés comme étant :

- Les **mares**, désignées comme les étendues d'eau de faible profondeur inférieures à 5000 m<sup>2</sup>, d'origine naturelle ou non, permanentes ou temporaires ;
- Les **zones humides** au sens de la réglementation en vigueur (code de l'environnement) ;
- Les **haies bocagères**, alignements d'arbres (vivants ou morts) et d'arbustes ou d'autres ligneux en zone de polyculture-élevage ;
- Les **pelouses sèches et calcicoles**, végétations herbacées de faibles hauteurs, sur sols sableux ou calcaires pauvres en substances nutritives et xériques (chauds et secs).

Ils abritent une biodiversité remarquable, favorisée par des mesures de gestion adaptées qu'il conviendra de préconiser (entretien, agropastoralisme, etc). Ils devront être impérativement préservés et la définition de la Trame Verte et Bleue devra permettre de préserver ou de rétablir les continuités écologiques entre les réservoirs de ces différents milieux.

**Réservoirs de biodiversité**

- Milieux boisés
- Milieux ouverts
- Milieux de landes acides
- Milieux cultivés
- Milieux humides
- Milieux aquatiques

**Corridors écologiques**

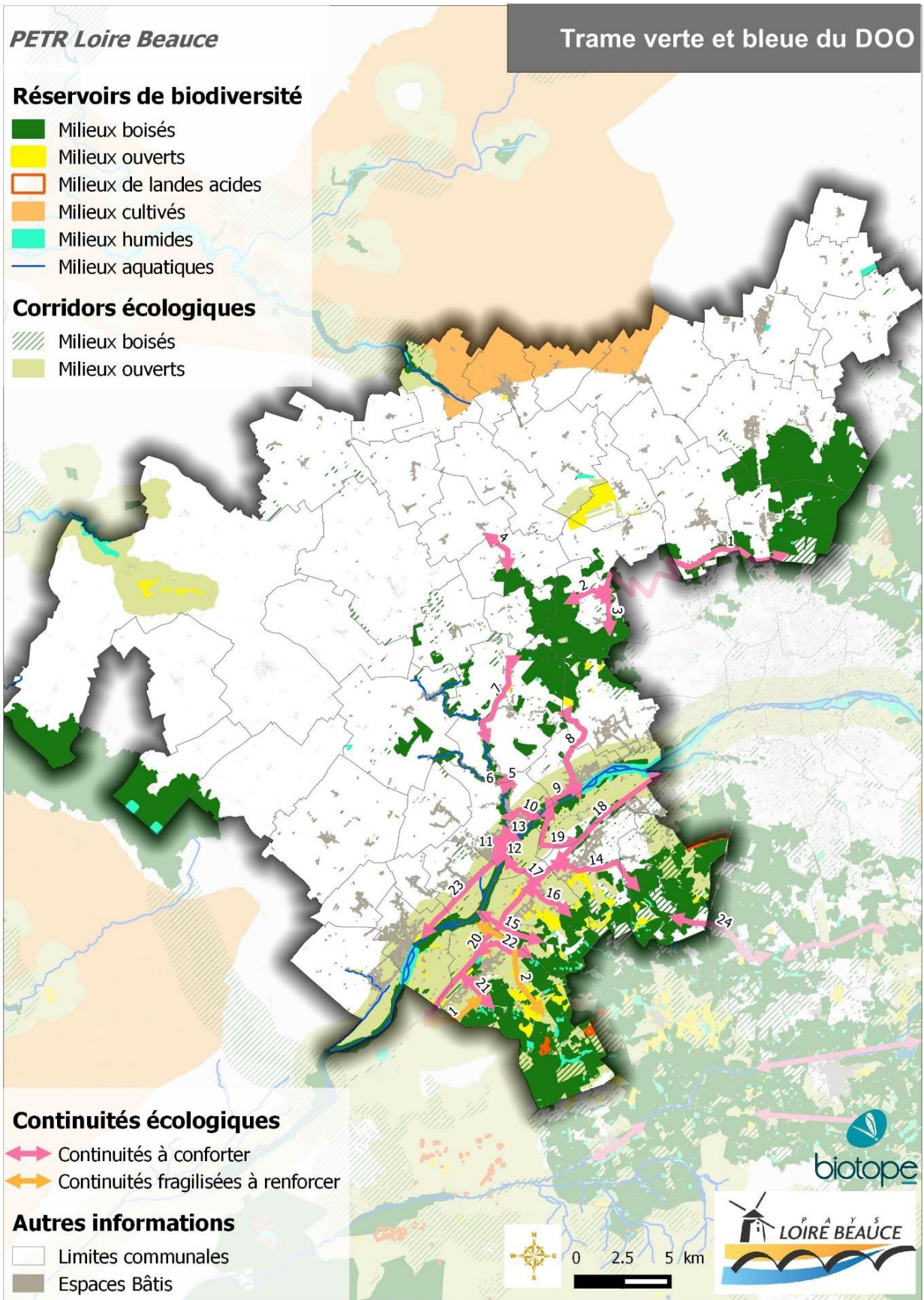
- Milieux boisés
- Milieux ouverts

**Continuités écologiques**

- Continuités à conforter
- Continuités fragilisées à renforcer

**Autres informations**

- Limites communales
- Espaces Bâti



Sources: DREAL Centre, Safer, IGN (BDTOPO)  
Biotope, Janvier 2018



## 1.2 Préserver les réservoirs de biodiversité



### PRESCRIPTION 3

Les documents d'urbanisme locaux veillent 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 m<sup>2</sup> 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 et à risque vis à vis des milieux naturels à distance des réservoirs de biodiversité (infrastructures routières, ICPE, SEVESO...).
- 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 des sites Natura 2000

Le territoire du PETR Pays Loire Beauce compte six sites Natura 2000, représentant une assez faible superficie du territoire. Ces sites se trouvent en marge du territoire.

En termes de superficies, ce sont les communes de Villeneuve-sur-Conie, Patay, Rouvray-Sainte-Croix, Sougy qui sont le plus concernées, partiellement couvertes par la ZPS Beauce et vallée de la Conie. La commune de Lailly-en-Val est concernée par deux ZSC, celle de la Sologne et celle du Nord-Ouest Sologne, qui s'étend aussi sur la commune de Dry. Les 9 communes bordant la Loire sont concernées par la ZPS Vallée de la Loire du Loiret et par la ZSC Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire. La ZSC de la Forêt d'Orléans et périphérie forme des sites ponctuels sur les communes de Chevilly et Cercottes.



### PRESCRIPTION 4

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 PLU en saison de prospection favorable (printemps généralement).

### 1.2.2 Les réservoirs de milieux boisés



### PRESCRIPTION 5

Les documents d'urbanisme locaux identifieront les milieux boisés de leur territoire et les mesures de préservation et de mise en valeur qui leur sont associées.

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



#### RECOMMANDATION 2

*Le SCoT recommande de réaliser l'identification des milieux boisés et la définition des mesures de préservation et de mise en valeur en concertation avec les associations locales compétentes.*

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

### 1.2.3 Les réservoirs de milieu ouverts et landes acides



#### PRESCRIPTION 6

Protection stricte 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.

Dans le cas d'un projet de zone d'activité se trouvant dans un milieu ouvert repéré en tant que réservoir de biodiversité, son aménagement n'est autorisé par le SCoT qu'à titre dérogatoire, sous réserve que les mesures d'évitement et de réduction soient particulièrement justifiées (dans ce cadre, une localisation moins impactante sera autorisée par le SCoT).

### 1.2.4 Les réservoirs de grandes cultures



#### PRESCRIPTION 7

L'espace agricole doit être préservé et sa fragmentation limitée.

## 1.3 Préserver les corridors écologiques

Les corridors écologiques portent sur des continuités à conforter (numérotées de 1 à 24 sur la carte de la TVB) et des continuités fragilisées à renforcer (numérotées de 1 à 2 sur la carte de la TVB), et décrites dans les tableaux en pages suivantes.



#### PRESCRIPTION 8

Les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- identifier et protéger les corridors écologiques ;
- 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, bords de routes, bords de champs, chemins et lisières...) ;
- identifier les obstacles majeurs aux continuités, et définir un programme d'actions pour limiter leurs impacts, qui peuvent être différents pour chaque sous-trame : un boisement peut

représenter un obstacle pour la continuité des milieux ouverts et une grande parcelle agricole peut représenter un obstacle pour la continuité des milieux boisés. Les obstacles en milieu urbain doivent être également pris en compte : bâtis susceptibles d'entraîner des collisions, pollutions lumineuse et sonore, lignes électriques, etc.

- lorsque des aménagements sont prévus au sein des corridors, prévoir une frange suffisante entre la zone aménagée et les espaces agri-naturels (largeur, végétalisation) afin d'éviter les perturbations liées à l'activité de la zone (bruit, pollutions, éclairage...).



### RECOMMANDATION 3

*Les Collectivités sont appelées à rechercher la maîtrise foncière d'espaces tels que les anciennes voies ferrées, linéaire permettant la création de voie verte et/ou chemin de randonnée et de corridor écologique.*

#### 1.3.1 Les continuités à conforter

Les communes concernées sont les suivantes : Meung-sur-Loire, Huisseau-sur-Mauves, Cléry-Saint-André, Bucy-Saint-Liphard, Baule, Lailly-en-Val, Cercottes, Mézières-lez-Cléry, Saint-Ay, Gidy, Saint-Sigismond, Gémigny, Mareau-aux-Prés, Boulay-les-Barres, Chaingy, Beaugency et Dry.



### PRESCRIPTION 9

Le caractère naturel des continuités à conforter et les éléments supports du déplacement de la faune (haies, bosquets, mares...) sont à préserver, particulièrement entre le bois de Bucy et la Forêt d'Orléans où il apparaît nécessaire d'étudier la mise en place d'un corridor écologique spécifique à la petite faune.

Les autorités compétentes mobilisent les outils adaptés pouvant permettre leur remise en état (nouveaux éléments relais à créer) comme par exemple : emplacements réservés, espaces boisés classés (EBC) à créer, OAP sectorielles...

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.

Lors de la définition de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les continuités à conforter seront évitées. Dans le cas contraire, des mesures de restauration de continuités écologiques adaptées à la nature de la continuité concernée seront définies.



### RECOMMANDATION 4

*Les continuités à conforter pourront faire l'objet de plantations où les espèces locales seront privilégiées (plantation de haies champêtres...) et l'utilisation de plantes exotiques envahissantes proscrite.*

## ↔ Continuités à conforter

ID	Enjeux	Type	Communes concernées	Description	Éléments fragmentants (obstacles)
1	Continuités à conforter	Forêt	Bucy-Saint-Liphard, Gidy, Cercottes, (Ormes et Saran, Orléans métropole)	En lien avec les continuités 2 et 3, relie les boisements des communes de Bucy-Saint-Liphard et Rozière-en-Beauce avec les boisements au nord de la Métropole d'Orléans	L'A10 (élément de fragmentation de niveau 1 au SRCE) coupe la continuité au niveau de la commune de Gidy. Les milieux boisés sur les communes du PETR traversées sont fonctionnels, c'est sur la commune de Ormes que la continuité serait particulièrement à renforcer.
2	Continuités à conforter	Forêt	Bucy-Saint-Liphard	En lien avec la continuité n°1 elle relie les boisements de la commune de Rozière-en-Beauce avec les boisements au nord de la Métropole d'Orléans	
3	Continuités à conforter	Forêt	Bucy-Saint-Liphard	En lien avec la continuité n°1 elle relie les boisements de la commune de Bucy-Saint-Liphard avec les boisements au nord de la Métropole d'Orléans	La départementale 2157 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE) coupe la continuité en lisière forestière
4	Continuités à conforter	Forêt	Gémigny, Saint-Sigismond	Relie le réservoir boisé d'intérêt régional présent sur la commune de Saint-Sigismond aux massifs boisés du sud-est du PETR	Peu de milieux boisés support de la continuité
5	Continuités à conforter	Mixte	Meung-sur-Loire	Cette continuité consiste en un point de passage sécurisé de l'A10 pour les espèces principalement de milieux boisés et aquatiques (de même pour la continuité n°6)	
6	Continuités à conforter	Mixte	Meung-sur-Loire	Cette continuité consiste en un point de passage sécurisé de l'A10 pour les espèces principalement de milieux boisés et aquatiques (de même pour la continuité n°5)	
7	Continuités à conforter	Mixte	Huisseau-sur-Mauves	Relie les boisements de Huisseau-sur-Mauves à la Loire en rejoignant les boisements alluviaux de la Mauve de la Détourbe	S'appuie sur de petits boisements en contexte agricole et urbain important
8	Continuités à conforter	Mixte	Saint-Ay et Chaingy	Relie les boisements de Huisseau-sur-Mauves à la Loire en se basant notamment sur le cours de la Mauve de Saint-Ay	La continuité s'appuie sur une trame boisée relictuelle en contexte agricole puis sur des milieux boisés qui traversent la zone urbaine de Saint-Ay. La continuité traverse l'A10 au niveau de Chaingy (élément fragmentant de niveau 1 au SRCE) et la voie ferrée et la départementale 2152 (éléments fragmentant de niveau 2 au SRCE) sur Saint-Ay
9	Continuités à conforter	Mixte	Saint-Ay et Meung-sur-Loire	Continuités le long de la Loire basée sur le cours de la Mauve de Saint-Ay	
10	Continuités à conforter	Mixte	Meung-sur-Loire	Relie les boisements de la Mauve à la Loire en contournant la zone urbaine de Meung-sur-Loire par le nord	La voie ferrée et la départementale 2152 (éléments fragmentant de niveau 2 au SRCE) coupe la continuité. Cette dernière se base sur des milieux boisés relictuels en contexte agricole et traverse une zone très urbanisée de Meung-sur-Loire
11	Continuités à conforter	Cours d'eau	Meung-sur-Loire et Baule	Cours d'eau de la Mauve	Traverse la zone urbanisée de Meung-sur-Loire et la départementale 2152 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE)
12	Continuités à conforter	Mixte	Meung-sur-Loire	Relie la Mauve à la vallée de la Loire en traversant les fonds de jardins de Meung-sur-Loire	Continuité peu fonctionnelle, traverse la zone urbanisée de Meung-sur-Loire et la départementale 2152 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE)
13	Continuités à conforter	Mixte	Meung-sur-Loire	Relie la Mauve à la vallée de la Loire en traversant les fonds de jardin de Meung-sur-Loire	Continuité peu fonctionnelle, traverse la zone urbanisée de Meung-sur-Loire et la départementale 2152 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE)
14	Continuités à conforter	Mixte	Cléry-Saint-André et Mézières-lez-Cléry	Cette continuité s'appuie sur l'Ardoux., elle relie les milieux prairiaux de la Cléry-Saint-André aux autres milieux herbacés du territoire et relie les milieux boisés de la Mézières-les-Cléry à la Loire.	La D951 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE) traverse la continuité. Cette dernière risque également d'être coupée par un étalement urbain et une conurbation à l'ouest de la zone urbaine de la Cléry-Saint-André
15	Continuités à conforter	Mixte	Dry	Relie les boisements de Dry à la Loire en passant à l'ouest de la zone urbaine	La D951 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE) traverse la continuité.
16	Continuités à conforter	Mixte	Dry	En lien avec l'Ardoux (continuité n°20) et la continuité n°17, elle relie les boisements de Dry à la Loire en passant à l'est de la zone urbaine	La D951 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE) traverse la continuité.
17	Continuités à conforter	Mixte	Meung-sur-Loire et Dry	Relie l'Ardoux (continuité n°20) à la Loire en s'appuyant sur la vallée de la Vieille Rivière	
18	Continuités à conforter	Mixte	Mareau-aux-Prés et Cléry-Saint-André	Continuité écologique pour toutes les trames, basée sur le cours du petit Ardoux	

## ↔ Continuités à conforter

ID	Enjeux	Type	Communes concernées	Description	Éléments fragmentants (obstacles)
19	Continuités à conforter	Mixte	Mareau-aux-Prés	Relie les vallées du Petit Ardoux et de l'Ardoux à la Loire en se basant sur les milieux boisés en contexte agricole	
20	Continuités à conforter	Mixte	Cléry-Saint-André, Dry, Lailly-en-Val	Continuité écologique pour toutes les trames, basée sur le cours de l'Ardoux	
21	Continuités à conforter	Mixte	Lailly-en-Val	Relie les boisement de Lailly en Val à l'Ardoux en se basant sur le ru du Vezenne	Traverse la zone urbaine de Lailly-en-Val, risque de conurbation et est coupé par la D951 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE)
22	Continuités à conforter	Mixte	Lailly-en-Val	Relie les boisement de Lailly en Val à l'Ardoux en se basant sur le cours du Petit Ardoux	La continuité est coupée par la D951 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE) qui représente un obstacle pour les espèces inféodées aux milieux humides à ce niveau dû à la présence de 2 plans d'eau de part et d'autre de la route.
23	Continuités à conforter	Mixte	Beaugency, Baule, Meung-sur-Loire	Cette continuité longe la Loire en se basant sur le cours de la Mauve en limite de zone urbaine de Beaugency et de Baule	
24	Continuités à conforter	Mixte	Mézières-lez-Cléry (Ardon, CC Portes de Sologne)	Relie les boisements de Mézières-lez-Cléry à la Sologne en se basant sur le cours de l'Ardoux	La continuité est coupée par l'A71 sur le périmètre de la CC Portes de Sologne

### 1.3.2 Les continuités fragilisées à renforcer

Les communes concernées sont les suivantes : Lailly-en-Val et Dry.



#### PRESCRIPTION 10

Les autorités compétentes mobilisent les outils adaptés pouvant permettre leur remise en état (nouveaux éléments relais à créer) comme par exemple : emplacements réservés, EBC à créer, OAP sectorielles...

Lors de la définition de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les continuités fragilisées seront évitées. Dans le cas contraire, des mesures de restauration de continuités écologiques adaptées à la nature de la continuité concernée seront définies.



#### RECOMMANDATION 5

*Les continuités fragilisées pourront faire l'objet de plantations où les espèces locales seront privilégiées (plantation de haies champêtres...) et l'utilisation de plantes exotiques envahissantes proscrite.*

## ↔ Continuités fragilisées à renforcer

ID	Enjeux	Type	Communes concernées	Description	Éléments fragmentants (obstacles)
1	Continuités fragilisées à renforcer	Ouvert	Lailly-en-Val	Relie les milieux ouverts de Lailly-en-Val à l'Ardoux en se basant sur la Boulaie et son affluent sur la commune	Milieux boisés très présents
2	Continuités fragilisées à renforcer	Ouvert	Lailly-en-Val	Relie les grands réservoirs herbacés de Lailly-en-Val à la Loire	Traverse de grandes zones cultivées où les espèces de milieux herbacés peuvent avoir des difficultés à s'implanter. De plus la continuité est coupée par la D951 (élément fragmentant de niveau 2 au SRCE)

## 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 11

Les études de pré-localisation de zones humides réalisées dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce et du SAGE Loir devront faire l'objet d'une intégration dans les documents d'urbanisme locaux.

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 6

*Pour ce qui est de la pré-localisation des milieux humides du SAGE Nappe de Beauce et du SAGE Loir, deux traductions réglementaires restent possibles :*

- *Les milieux humides ayant un indice de confiance allant de « très fiable, peu de doute possible » à « assez fiable, peu de doute possible » avec une échelle de définition d'au moins 1/5 000ème. Ces derniers peuvent faire l'objet d'une protection plus forte étant donné leur niveau de définition.*
- *Les autres milieux humides peuvent faire l'objet d'un report au sein du projet réglementaire à titre informatif.*

*Les territoires qui n'ont pas fait l'objet d'inventaires précis réaliseront préalablement à l'élaboration de leur document d'urbanisme un inventaire des milieux humides de leur territoire et une expertise de leur fonctionnalité.*



#### PRESCRIPTION 12

Cette expertise devra à 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. Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte ces études et veiller à la préservation des zones humides et de leurs espaces de fonctionnalité dans une démarche « éviter – réduire – compenser ».



#### RECOMMANDATION 7

*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 actions de drainage veilleront à s'assurer que celui-ci ne compromette pas une zone humide potentielle ou avérée.*

*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 8

*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 Nappe de Beauce.*



### PRESCRIPTION 13

Les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- préserver les cours d'eau, en veillant également à protéger les petits cours d'eau ;
- instaurer une bande de recul inconstructible, en précisant la distance, afin de préserver les cours d'eau ;
- identifier et préserver les ripisylves ;
- protéger les fossés existants.



### RECOMMANDATION 9

*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.*

*La mention de la présence de fossés près de cours d'eau lors de la cession d'un bien est encouragée.*

## 1.4.3 Les étangs et mares

---



### PRESCRIPTION 14

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



### RECOMMANDATION 10

*L'entretien des berges doit privilégier les techniques douces suivant les conditions définies au SAGE Nappe de Beauce.*



### PRESCRIPTION 15

Le comblement des étangs et mares n'est par principe pas autorisé et ne peut être envisagé qu'en conformité avec la loi sur l'eau.

Une bande de recul inconstructible, dont la distance est à préciser par les documents d'urbanisme locaux, doit être instaurée afin de préserver les berges.

La création de mares est possible, notamment lorsqu'elles sont utiles à l'écoulement des eaux pluviales et la prévention des crues ou la défense incendie.

## 2 AMELIORER LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE EN MILIEUX URBAINS ET AGRICOLES

### OBJECTIF DU PADD

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

### 2.1 La Nature en ville, dans les bourgs et villages

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



#### RECOMMANDATION 11

*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...).*

*Il est recommandé :*

- de privilégier l'implantation d'essences locales et non invasives<sup>3</sup> (les espèces exotiques envahissantes sont proscrites<sup>4</sup>),
- d'encourager les animations et les actions de sensibilisation autour de la biodiversité pour tous les acteurs du territoire (grand public, scolaire, gestionnaires, élus, etc),
- aménager des équipements pédagogiques dans les espaces naturels urbains pour mettre en valeur la biodiversité dite « ordinaire » et encourager les comportements responsables envers ces espaces (campagnes de ramassage des déchets par les citoyens, replantations, etc).



#### PRESCRIPTION 16

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs tendant vers un objectif de « zéro artificialisation nette », les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- identifier et favoriser le maintien d'îlots de verdure au sein de la matrice urbaine (vergers, parcs, squares, alignements d'arbres...) ainsi qu'une gestion écologique de ces espaces verts (gestion différenciée, zéro-phyto, etc) ;
- identifier et favoriser le maintien de surfaces enherbées pour la faune et la flore au sein de la matrice agricole ;
- 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 ;
- élaborer une charte de prévention des émissions lumineuses ;

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 Biodiversité nocturne

Les continuités écologiques préservées ou renforcées doivent aussi l'être pour les espèces nocturnes. Ces espèces, constituant la majorité du vivant (28 % des vertébrés et 65 % des invertébrés sont exclusivement ou partiellement nocturnes) sont fortement impactées par la lumière artificielle des milieux anthropisés, appelée pollution lumineuse. Les conséquences de la lumière artificielle sur la biodiversité sont très nombreuses. Elles concernent tous les groupes biologiques, tous les milieux naturels : près d'un tiers de l'humanité ne voit pas la voie lactée, les cycles de vie sont désynchronisés, les relations entre espèces nocturnes se voient perturbées, certaines étant attirées et d'autres répulsées par la lumière, etc. Les habitats naturels fragmentés le jour le sont aussi la nuit...

C'est suite à ce constat qu'a émergé le concept de, complémentaire à la Trame Verte et Bleue. L'enjeu est de réduire la pollution lumineuse des milieux urbains, particulièrement ceux situés à proximité des continuités écologiques majeures identifiées. Cette réduction peut se faire sur trois axes : l'axe spatial (localisation des sources lumineuses), l'axe temporel (extinction périodique de l'éclairage) et l'axe technique ou spectral (caractéristiques du type d'éclairage).



### PRESCRIPTION 17

Les documents d'urbanisme locaux veillent à décliner la Trame Noire à leur échelle et généraliser les bonnes pratiques d'éclairage public à travers des actions cohérentes :

- Allumer l'éclairage public en fonction des besoins (absence totale d'éclairage, graduation de densité des points lumineux, détection de mouvements, etc) ;
- Faire disparaître les lampes à vapeur de mercure, les lumières « blanches » et les éclairages émettant des UV, et éventuellement les substituer par des lampes moins nocives (lampes à sodium basse pression, LED ambrées) ;
- Orienter les éclairages vers le bas ;
- Coopérer avec les communes voisines pour homogénéiser les horaires d'éclairage et ainsi renforcer l'efficacité des précédentes mesures ;

Cet objectif peut être chiffré, en évaluant la réduction de consommation énergétique engendrée par ces bonnes pratiques.



### RECOMMANDATION 12

*D'autres outils sont à disposition des communes : diagnostics d'éclairage public, Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL), Plan Lumière, Charte d'Engagement Lumière, etc. Ils permettent de déterminer les réels besoins en éclairage et apportent une réflexion approfondie sur l'éclairage nocturne urbain.*

## 2.3 Biodiversité et agriculture



### RECOMMANDATION 13

*Une agriculture durable favorisant une diversité de culture et qui pourra s'adapter au changement climatique est à encourager. En lien avec la prescription n°18, la création ou la reconstitution de haies ou de bosquets est encouragée.*



### PRESCRIPTION 18

Les documents d'urbanisme locaux veillent à maintenir et renforcer les espaces relais existants (haies, bosquets...) au sein de la matrice agricole afin de préserver une mosaïque de milieux et d'améliorer la perméabilité du territoire pour la biodiversité.



### RECOMMANDATION 14

*Des inventaires spécifiques pourront être menés afin de définir le niveau de patrimonialité des espaces de natures relictuels agricoles et les mesures de protection associées.*

## 2.4 Les espèces exotiques envahissantes

Il est nécessaire que les Collectivités fixent des objectifs pour anticiper les problématiques de demain telles que le développement des espèces exotiques envahissantes et le changement climatique.



### RECOMMANDATION 15

*La prise en compte et la gestion de cette problématique demande une bonne connaissance de la biodiversité du territoire communal et intercommunal et peut demander la mise en place d'un inventaire spécifique. Les gestionnaires d'infrastructures linéaires veilleront à identifier et éradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes.*



### PRESCRIPTION 19

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



### RECOMMANDATION 16

*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.*



### 3.1.1 Préserver et animer les vues et les co-visibilités aux abords de la Loire

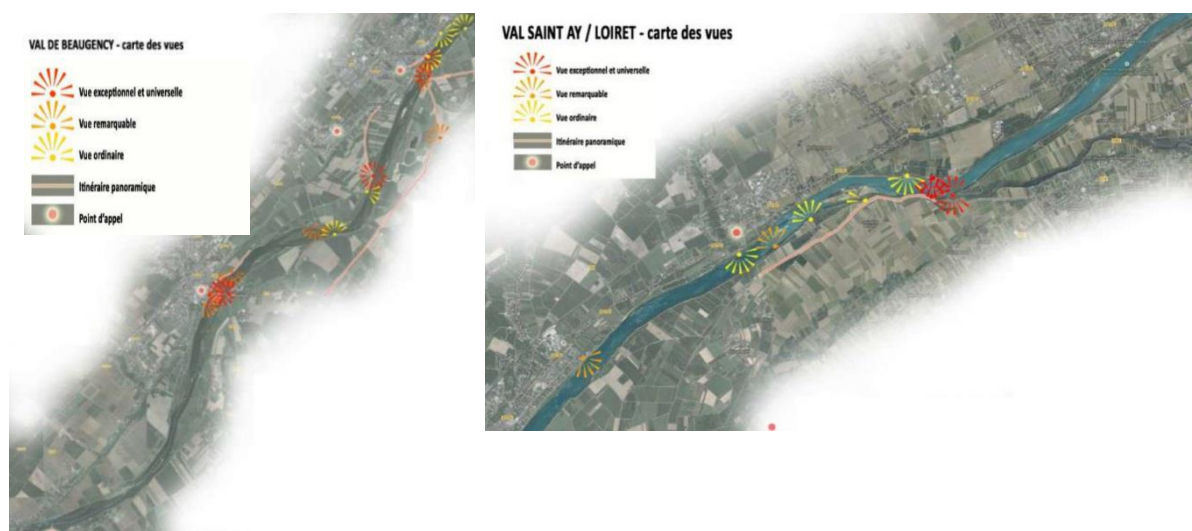


#### PRESCRIPTION 20

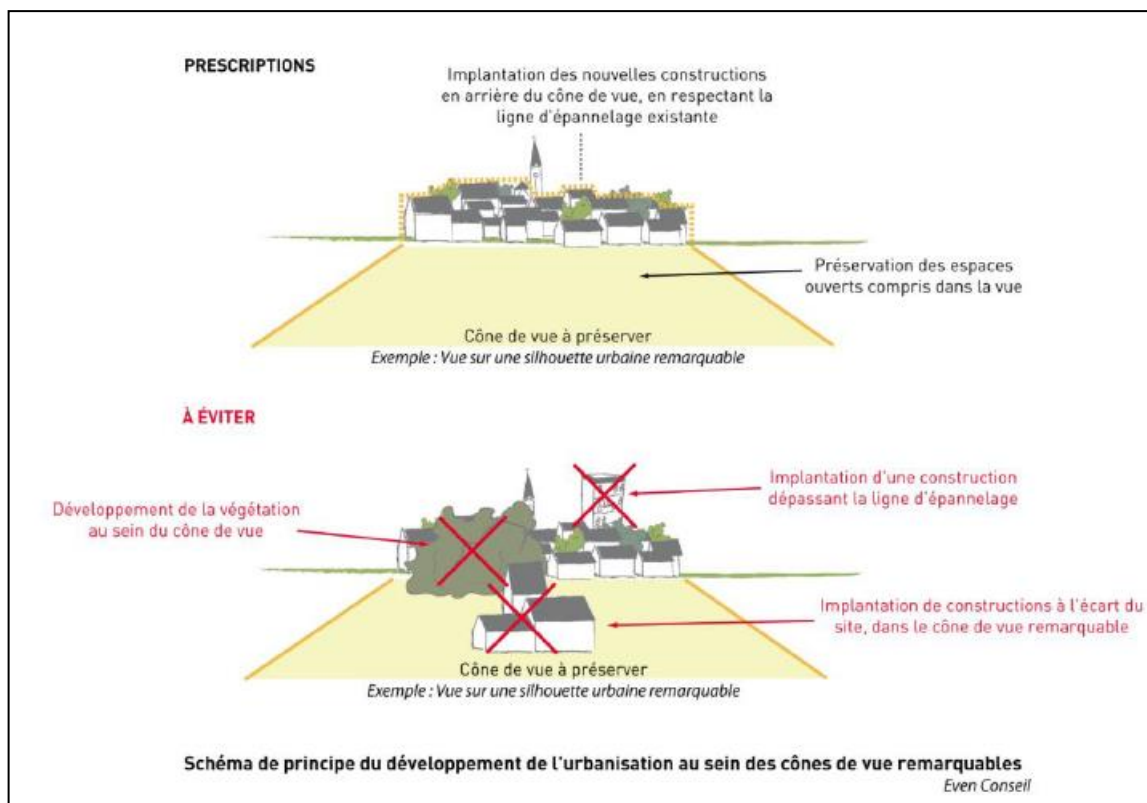
Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à :

- identifier et préciser localement les vues exceptionnelles, vues remarquables et co-visibilités localisées sur les documents graphiques ci-après, notamment celles de coteau à coteau et de rive à rive de la Loire qui permettent de comprendre et d'apprécier le grand paysage fluvial, en définissant des cônes de visibilité privilégiant des usages à caractère public ;
- compléter cette identification des vues en s'appuyant notamment sur « l'Etude paysagère opérationnelle sur les co-visibilités en bords de Loire » ;
- préserver les espaces ouverts situés dans les cônes de vue, notamment les étendues agricoles, en maîtrisant le développement végétal des berges et limitant l'implantation de nouvelles constructions pour préserver la lisibilité de la trame urbaine existante ;
- mettre en œuvre une urbanisation intégrée au contexte paysager et aux silhouettes urbaines identifiées par les cônes de vue emblématiques : préférer une implantation de nouvelles constructions en arrière du cône de vue et dans des gabarits et traitements esthétiques s'accordant à l'existant ;
- permettre la valorisation des points de vue par la création de lieux- belvédères ouvrant sur les vues remarquables afin de les rendre accessibles à tous les publics, associée à une signalétique adaptée ;
- préserver les levées de la Loire, supports privilégiés de lecture du paysage culturel fluvial ; ces ouvrages peuvent devenir des itinéraires de découverte avec des aménagements spécifiques (circulations multimodales, arrêts belvédères sur les vues remarquables, entretien des co-visibilités, suppression de l'affichage publicitaire...).

La prise en compte des points de vue remarquables s'appuiera sur les conclusions de la DREAL Centre-Val-de-Loire, dans son étude « Les paysages du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco, spatialisation de la Valeur Exceptionnelle du Bien Unesco du Val de Loire et des enjeux du Plan de gestion.



**Carte 2: Carte des vues. Etude paysagère opérationnelle sur les co-visibilités en bords de Loire, orientations, 2014.**



**Schéma 2:** Exemple de schéma explicatif réalisé dans le DOO du SCoT du Blaisois.  
(source: SCoT du Blaisois, DOO)

### 3.1.2 Préserver et valoriser la trame paysagère du Val de Loire



#### PRESCRIPTION 21

A l'appui de l'étude DREAL de spatialisation du plan de gestion de l'UNESCO, les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à :

- préserver la lisibilité des formes urbaines et paysagères historiques du Val en évitant la dispersion de l'habitat dans le Val, en maîtrisant l'évolution des hameaux et en préconisant une urbanisation et une densité en accord avec ces éléments caractéristiques ;
- prendre en compte et révéler la richesse patrimoniale des espaces urbains, péri-urbains et ruraux en s'appuyant sur la présence d'édifices patrimoniaux et de motifs paysagers qualifiant leurs abords (espaces ouverts, jardinés et/ ou cultivés, murs limitant les domaines...), ainsi que sur l'aménagement des espaces publics de proximité dans les centre-bourgs ;

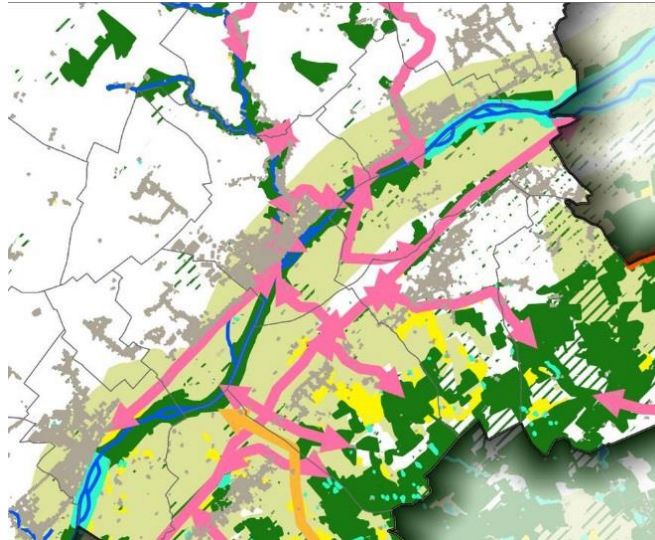


**Image 1:** Limites historiques des villages. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.



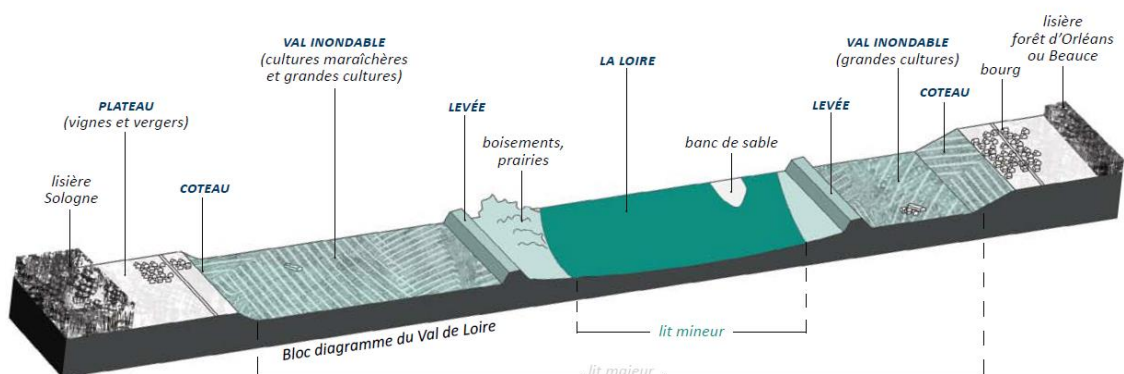
(suite)

- prendre en compte la qualité de l'organisation pluri-centenaire de l'espace, dans la réalisation de nouveaux aménagements, notamment les extensions urbaines en inscrivant les nouveaux bâtis dans la continuité de la trame existante (parcellaire, gabarits, morphologie) et en privilégiant une stratégie foncière intégrant le maintien et/ou la création de transitions vertes ;



**Carte 3:** Extrait de la carte TVB du DOO. Transitions vertes à définir selon le tracé des continuités écologiques et les zones présentant une tendance à l'extension urbaine.

- proposer un traitement qualitatif des fronts bâtis historiques depuis les espaces ouverts par un traitement des lisières de bourgs afin de conserver des limites urbaines lisibles et franches ;
- restaurer et entretenir le patrimoine fluvial (quais, cales, ouvrages de navigation etc...) ;
- qualifier les espaces inondables : proposer pour les déversoirs présents sur le territoire, des usages compatibles avec le caractère inondable, en privilégiant les usages agricoles ;



**Schéma 3:** Coupe de principe présentant l'adaptation au risque inondation. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.

- préserver la qualité paysagère formée par les mails et alignements d'entrée de ville, par une gestion raisonnée des arbres et le maintien de la qualité des tracés structurant le paysage.



## RECOMMANDATION 17

### *Devenir des zones agricoles*

*La qualité du paysage du Val est intimement liée aux pratiques agricoles et à leur évolution. Des projets de filières locales d'élevage et d'agropastoralisme peuvent être développés pour garantir la conservation de paysages agricoles vivants.*

### *Suivi de la qualité des milieux naturels (îles, boires, sites d'anciennes exploitations d'agrégats)*

*Mettre en place une gestion raisonnée des milieux, mais aussi encadrer le développement d'activités exploitant le potentiel d'intérêt de ces espaces de nature.*

*Développer un réseau d'observation, de sensibilisation et de gestion des milieux naturels sensibles (associations naturalistes, ...).*

### *Amélioration continue de la connaissance du Val*

*Aménager l'accueil de chercheurs, d'associations pour développer la connaissance et l'amélioration du milieu. Un ou plusieurs lieux pourraient aussi avoir une dimension pédagogique ouverte au grand public (ou aux scolaires).*

## 3.2 Préserver les identités beauceronne et solognote

Ces deux entités paysagères articulées autour du Val présentent deux ambiances contrastées.

La Beauce se caractérise par ses paysages ouverts constitués de vastes étendues agricoles où chaque élément bâti ou paysager vient accrocher le regard et se détacher sur la ligne d'horizon.

A l'opposé des paysages ouverts de la Beauce, 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. De nombreux boisements occupent le plateau, tourné vers le val, tandis qu'aux abords de la métropole orléanaise le paysage est marqué par les bâtiments industriels, les voies de contournement et des espaces agricoles périphériques.

### OBJECTIF DU PADD [4.1] :

« Valoriser le patrimoine Beauceron et Solognot. »

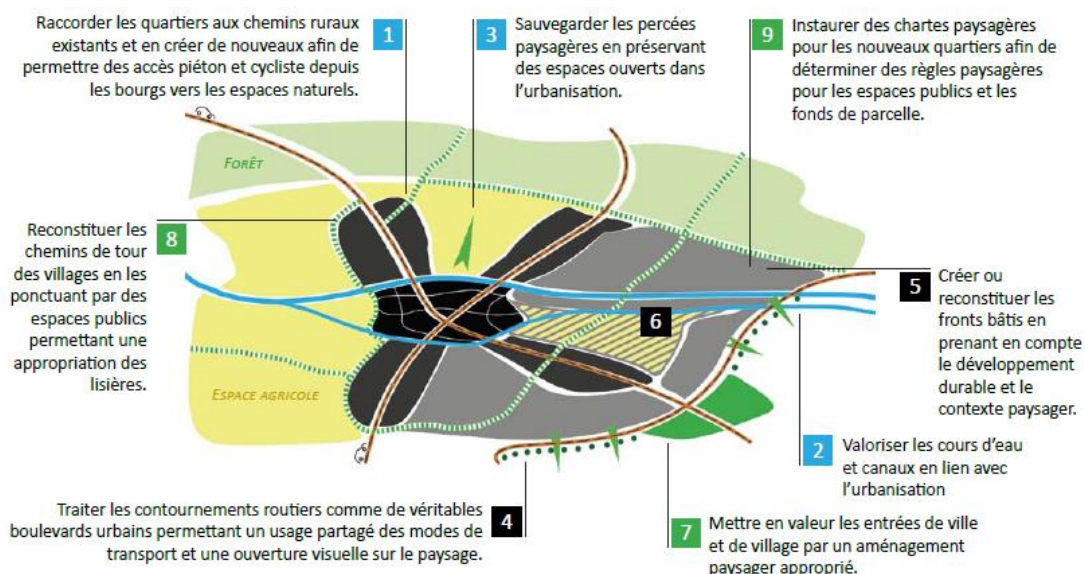
#### 3.2.1 Préserver le patrimoine et les structures paysagères



#### PRESCRIPTION 23

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

- 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, et notamment les fermes ;
- affirmer le lien entre espaces naturels et espaces bâtis.



#### 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

**Schéma 4: Schéma indicatif de traitement des connexions entre paysage et espace urbain. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCOT.**





### RECOMMANDATION 18

#### Protection du patrimoine local

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

#### Publicité et enseignes

Il est vivement souhaité qu'une attention particulière soit portée à l'implantation de publicités vis-à-vis de l'impact sur le paysage. De même, il est souhaité que la pose des enseignes commerciales soit encadrée, particulièrement en secteur patrimonial et bourgs historiques.

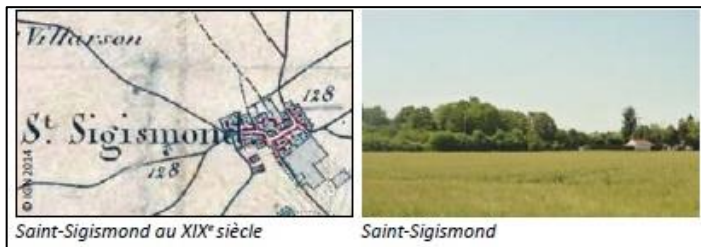
## 3.2.2 Valoriser le paysage de la Beauce et celui de la Sologne



### PRESCRIPTION 24

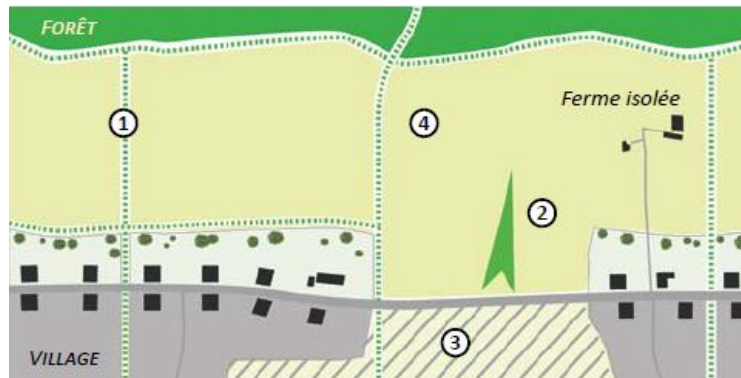
Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à :

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



**Image 2: Limites historiques des villages. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.**  
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 ;



#### 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

**Schéma 5: Préserver la clairière en maintenant des espaces tampons entre forêt et urbanisation. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.**

- conserver des échelles de proximité pour les nouveaux projets et usages s'inscrivant dans les espaces ouverts des clairières ;
- valoriser 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.

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

### **OBJECTIFS :**

1. Affirmer les pôles de centralité et structurer l'espace rural et périurbain
2. Organiser l'offre de mobilité en cohérence avec l'armature urbaine



La vocation de chaque commune dans l'armature urbaine du PETR Pays Loire Beauce est la suivante (entre centralité, complémentarité et pôles de vie de l'espace rural et périurbain du PETR) :

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>	
	<b>Pôles complémentaires (13)</b>	
	<b>Pôles de vie (36)</b>	

## 1.1 Conforter les polarités du territoire

### 1.1.1 Les cinq pôles de centralité

Beaugency, Meung-sur-Loire, Ouzouer-le-Marché, Artenay et Patay sont 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>5</sup> (39,7 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR) (source : INSEE 2018).

Ces pôles de centralité comptent également la majorité de l'offre en matière d'habitat, 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...).

Le territoire du PETR Pays Loire Beauce présente une caractéristique forte également en termes de polarité : la présence d'un pôle militaire national (« base aérienne 123 » qui occupe une partie des territoires de Bricy et de Boulay-les-Barres). Le développement de cette polarité, dont une extension est planifiée, 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...).



#### PRESCRIPTION 25

Ces pôles de centralité ont vocation à assurer un rôle majeur dans l'organisation et le fonctionnement du territoire du PETR par l'offre de mobilités, d'équipements, de services, d'emplois et de logements.

Sur ces pôles de centralité, 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.



#### PRESCRIPTION 26

Le pôle militaire national doit pérenniser sa fonction de base militaire aérienne d'importance nationale : en termes de conditions de fonctionnement des activités de la base aérienne, d'accueil des populations liées à ce fonctionnement (sur site ou dans le bassin de vie).

<sup>5</sup> Estimation pour la commune déléguée d'Ouzouer le Marché (Beauce-la-Romaine).

### 1.1.2 Les pôles complémentaires

---

Le territoire du SCoT dénombre 13 pôles complémentaires : Cléry-Saint-André, Chaingy, Baule, Saint-Ay, Tavers, Lailly-en-Val, Dry, Gidy, Chevilly, Cercottes, Saint-Pérvy-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).



#### PRESCRIPTION 27

Ces pôles ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des pôles de centralité (habitats, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple).

Ces pôles de proximité maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée, adaptée au contexte local (urbain, périurbain, 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.

### 1.1.3 Les pôles de vie

---

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, Villerman, Rozières-en-Beauce, Saint-Laurent-des-Bois, Bucy-le-Roi, Trinay, Ruan, Lion-en-Beauce, Bricy, Boulay-les-Barres, Saint-Sigismond, Coinces, Tournois, 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>6</sup> (21,5 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR).



#### PRESCRIPTION 28

Ces 36 pôles de vie ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural et périurbain, d'assurer le maintien du caractère rural de la partie ouest du PETR en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, artisanat, tourisme et loisirs.

La densité et la mixité urbaine attendue 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 et péri-urbain de ces pôles de vie

Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée. Le maintien et le développement des équipements et services de proximité sera recherché, ainsi que l'offre de mobilité.

---

<sup>6</sup> Estimation pour les communes déléguées de Beauce-la-Romaine.

## 1.2 Valoriser les pôles gare

Les 8 gares présentes sur le territoire du PETR Pays Loire Beauce sont implantées sur le territoire communal de Beaugency, Meung-sur-Loire, Baule, Saint-Ay, Chaingy, Cercottes, Chevilly et Artenay.



### PRESCRIPTION 29

Les gares représentent des pôles de développement à terme.

1. Ces pôles d'échanges et leurs abords seront valorisés par une urbanisation plus compacte quand les conditions le permettent. L'accueil de commerces, services et entreprises sera favorisé autour de ces pôles d'échanges.

Les documents d'urbanisme des communes concernées rechercheront dans le périmètre rapproché des gares une densité d'occupation plus élevée que sur le reste du territoire communal.

2. L'espace sera aménagé pour favoriser le rabattement et l'intermodalité train/bus/voiture/vélos pour favoriser l'accès à une clientèle plus importante : moyens collectifs d'accès (bus, navettes), en prévoyant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Des espaces de stationnement seront aménagés en lien avec la fonction et la fréquentation des gares, comprenant notamment des places couvertes et sécurisées pour les vélos.

## 1.3 Maîtriser le développement des villages et hameaux

La géographie urbaine du PETR est marquée par la présence de nombreux villages et hameaux en lien avec le développement de son agriculture. Le SCoT doit composer avec cette spécificité et permettre une évolution de ces entités lorsque cela est justifié et respectueux de l'identité territoriale locale. Ce développement de l'urbanisation peut passer soit par une densification (encouragée par le SCoT) ou une extension de l'urbanisation (encadrée par le SCoT).



### PRESCRIPTION 30

Le SCoT définit une « tache urbaine principale » qui délimite les principaux secteurs urbanisés du territoire à partir des « espaces aménagés » de la base de données de TOPOS (voir schéma n°6 et détail dans le rapport de présentation). Cette délimitation, qui est cartographiée dans le rapport de présentation à titre indicatif, a vocation à être réactualisée à la date d'approbation du SCoT pour prendre en compte l'évolution récente de l'urbanisation.

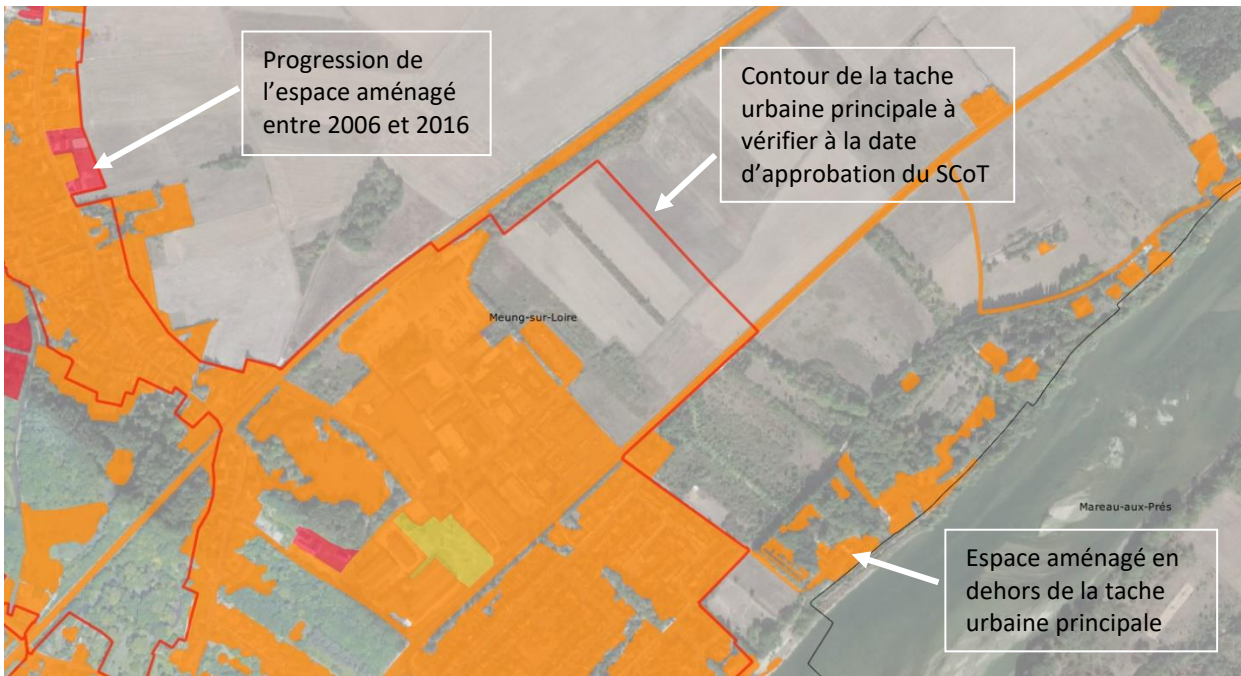
Au sein de la tache urbaine principale :

- Le développement des cœurs de bourg et de village doit être privilégié afin de favoriser la proximité aux services,
- Le potentiel de densification des autres espaces doit être étudié, privilégié et encadré (cf. prescription n°57 et 58 notamment),
- L'extension de l'urbanisation est autorisée dans les conditions prévues notamment dans les prescriptions n°59 et 60.

En dehors de la tache urbaine principale et d'éventuels secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées :

- L'extension de l'urbanisation est strictement limitée aux équipements d'intérêt collectif (sous condition pour les installations de production d'énergie renouvelables) ne pouvant être installés au sein des espaces aménagés (par exemple : station d'épuration, antenne-relais, ouvrage hydraulique, méthaniseur...). Pour rappel, la densification de l'urbanisation au sein de tous les espaces aménagés est encadrée par la prescription 57.

- La densification de l'urbanisation devra être justifiée notamment en prenant en compte la présence d'exploitations agricoles, des réseaux nécessaires et dans le respect du caractère rural, naturel et patrimonial du lieu.



**Schéma 6:** Extrait commenté de la tache urbaine délimitée dans le rapport de présentation.

## 1.4 Evolution des bâtiments agricoles



### PRESCRIPTION 31

Le changement de destination des bâtiments en zone agricole (hors hangars) n'ayant plus une vocation agricole est autorisé dès lors que le projet répond à des enjeux patrimoniaux, paysagers ou touristiques identifiés. Dans tous les cas, ce changement de destination doit justifier la pertinence d'un projet isolé au sein d'un espace agricole ou naturel et ne pas compromettre les activités agricoles existantes.



## 2 ORGANISER L'OFFRE DE MOBILITÉ EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE

### OBJECTIF DU PADD [2.1]

« Conforter le réseau de centralités autour des transports en commun structurants (gares, axes structurants). »

Le PETR Pays Loire Beauce 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, le pôle régional de Blois et les pôles d'équilibre de Châteaudun et de Vendôme ;
- développer les alternatives à la voiture individuelle 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.

### 2.1 Renforcer l'offre en transports collectifs

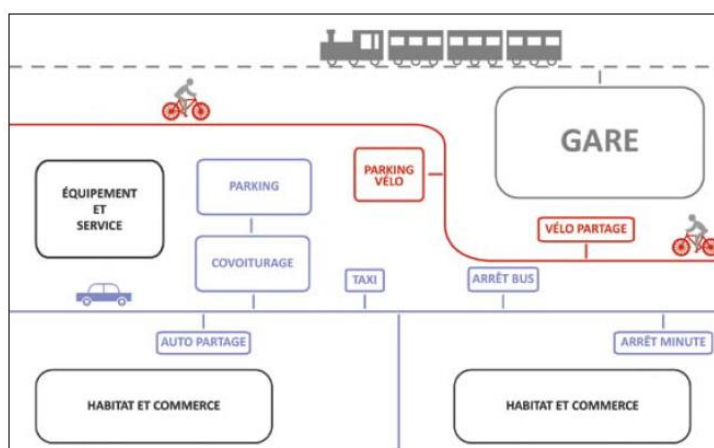
Les transports collectifs apparaissent comme l'alternative la plus sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale où les distances sont parfois importantes, ils sont plus difficiles à développer.

Le développement de l'urbanisation est accentué sur les polarités du territoire qui constituent les secteurs à privilégier en termes d'optimisation de l'offre existante en transports collectifs.



#### PRESCRIPTION 32

Pour renforcer l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, le développement du caractère multimodal des gares sera recherché. L'attractivité de ces sites 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 à proximité des gares.



**Schéma 6: Schéma indicatif de composition optimal d'un pôle multimodal. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.**



#### RECOMMANDATION 19

Les autorités organisatrices des mobilités (AOM) sont invitées à participer activement à la conférence régionale des AOM afin de traiter des sujets concernant l'interopérabilité des systèmes, les coordinations tarifaires, l'information aux voyageurs, la billettique, les lieux d'intermodalité, le confortement des initiatives déjà existantes comme la plateforme JVmalin ou la mise en place d'un groupe thématique sur les mobilités rurales.

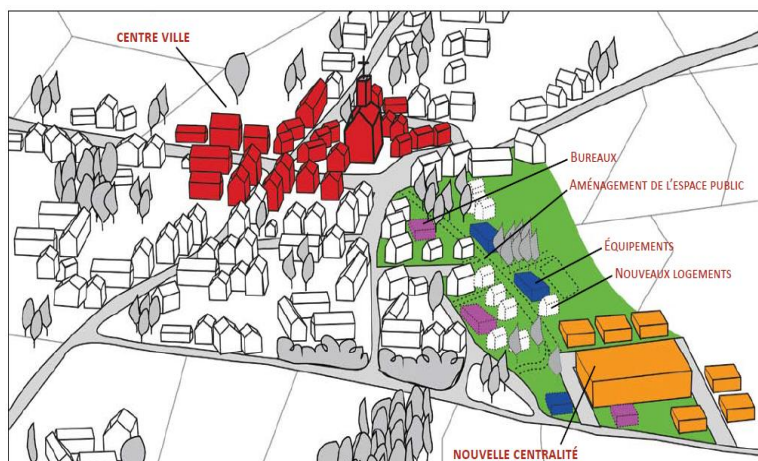
Le SCoT recommande d'informer la Région lors de la mise en place d'une voirie réservée aux transports en commun.

En outre, le transport à la demande pourra être développé pour prendre en compte notamment les besoins de mobilité des personnes âgées.



### PRESCRIPTION 33

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à relier les nouvelles centralités avec les centres anciens par le développement de voies dédiées aux transports collectifs et aux mobilités douces, et par la structuration et la densification des axes reliant les différents pôles.



**Schéma 7: Schéma indicatif de structuration de liaisons entre anciennes et nouvelles centralités. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.**



### RECOMMANDATION 20

Des solutions innovantes de mobilité seront recherchées sur le territoire. 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 adapté au caractère rural du territoire. L'organisation de cette nouvelle offre de mobilité est à encourager. Elle pourra être portée par les Communautés de Communes du PETR 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 des Communautés 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/qFmBfW1oJN4>

**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 34

Les documents d'urbanisme locaux proposeront un schéma complet des mobilités douces veillant à :

- développer des continuités douces pour les déplacements du quotidien sur le territoire, notamment depuis et vers les principaux pôles de desserte en transports collectifs (y compris la métropole d'Orléans), 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 ;
- entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos/équestres balisés de découverte touristique et connecter/mutualiser ces derniers aux itinéraires doux dédiés aux déplacements ;
- 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 ;
- rechercher la continuité des voies douces, en particulier dans les traversées des enveloppes urbaines existantes, sur les principaux carrefours routiers (partage de voirie, bande dédiée...) et entre les communes ;
- en lien avec la métropole, les instances départementales et régionales, mettre en place des liaisons douces vers les secteurs stratégiques de la métropole notamment depuis Chaingy et Cercottes (vers les zones commerciales et les arrêts de tramway) ;
- 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 ;
- la cohérence avec les schémas départementaux (notamment les Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) ou régionaux des mobilités douces.



### RECOMMANDATION 21

*Il est conseillé d'utiliser des éléments végétaux de séparation de voirie pour une meilleure mise à distance et sécurisation des pistes cyclables.*



**Schéma 8: Schéma indicatif de traitement des séparations de voiries. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.**

## 2.3 Inciter au développement des pratiques de covoiturage



### PRESCRIPTION 35

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 identifiés ou aménagés sur l'ensemble du territoire.
- La création d'aires de covoiturage sera privilégiée sur des sites stratégiques pour leur accessibilité (zones densément peuplées ou facilement accessibles). Dans tous les cas, l'accessibilité multimodale (transports en commun, voiture, vélo, marche) devra être travaillée et elles devront intégrer des stationnements vélo sécurisés.

## 2.4 Adapter le réseau routier aux besoins (sécurité, attractivité économique) et valoriser les entrées de ville, bourg et village



### PRESCRIPTION 36

Le développement linéaire de l'habitat sera proscrit afin de :

- générer un urbanisme des courtes distances propice aux mobilités douces,
- ne pas amplifier le risque et les nuisances subies par les populations,
- ne pas créer de continuums urbains dégradant le paysage,
- ne pas multiplier les zones de contact entre terres agricoles et habitat (prévention des conflits d'usages, maintien des accès),
- limiter la pression urbaine sur ces axes.

Les projets situés en entrée de bourg devront s'assurer de la définition d'un projet urbain qualitatif pour ne pas dénaturer les entrées de ville.



### PRESCRIPTION 37

Les projets d'amélioration des infrastructures existantes devront être priorités vis-à-vis des projets d'infrastructures nouvelles.

Néanmoins, le SCoT intègre les projets suivants en termes d'évolution du réseau routier pour répondre aux besoins d'une amélioration du réseau (fluidité, accessibilité) :

- projet routier de l'Etat de mise à 2x4 voies de l'A10 entre l'A71 et l'A19,
- projet d'échangeur au niveau de la commune de Gidy,
- principe d'un nouveau franchissement de la Loire dédié aux mobilités douces entre Meung-sur-Loire et Cléry-St-André,
- déviation entre la D951 et la D18 pour éviter le transit de poids lourds dans le centre de Cléry-St-André,
- projet de contournement de Beaugency,
- créneaux de dépassement sur la RD357 (Orléans-Le Mans).

Une attention particulière sera à apporter à la localisation des projets d'urbanisation futurs afin que ceux-ci n'obèrent pas la réalisation de ces aménagements ou n'induisent pas de nouveaux dispositifs de réduction des impacts environnementaux non prévus en configuration initiale (par exemple ajout de merlon anti-bruit du fait de la construction de nouvelles habitations).

En outre, les projets de déviation ne doivent pas conduire à développer une urbanisation linéaire à leurs abords.

Le développement routier, de manière générale, devra être conditionné à l'amélioration du cadre de vie et limiter les nuisances liées au trafic. Il ne devra pas se faire au détriment du réseau de transport collectif, c'est-à-dire ne pas engendrer de report significatif de l'usage du transport collectif sur l'usage du transport individuel.

Par ailleurs, le SCoT donne la priorité au maintien des lignes de fret capillaire existantes et encourage pour cela la participation à une instance de gouvernance régionale partenariale.



#### RECOMMANDATION 22

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

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

*La création de nouvelles voies de circulation liées aux déviations programmées devrait faire l'objet d'études d'incidences sur les paysages, notamment au sein du périmètre UNESCO du Val de Loire et d'une concertation très en amont avec les acteurs agricoles.*



#### PRESCRIPTION 38

La gestion des principales entrées de ville, bourg et 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. Ils doivent garantir la préservation ou le rétablissement des continuités écologiques.

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

## 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 23

*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 d'excellence à l'économie de proximité en préservant son agriculture
2. Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations
3. Renforcer l'offre en équipements et services à la population

# 1 POURSUIVRE UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE AMBITIEUSE, DES FILIÈRES D'EXCÉLLENCE A L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ EN PRESERVANT SON AGRICULTURE

## | OBJECTIF DU PADD [1]

« Pour un territoire connecté et porteur de dynamiques de développement. »

### 1.1 Conforter la vocation agricole et sylvicole du territoire



#### PRESCRIPTION 39

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer un diagnostic agricole permettant d'identifier et de protéger au mieux les espaces agricoles (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), ainsi que les besoins et enjeux en matière de mobilités des engins agricoles (accès aux terres et aux exploitations, traversée des bourgs, villages et hameaux).

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 les conditions de circulation des engins agricoles.

Dans les secteurs agricoles comprenant les hameaux à vocation agricole et l'ensemble des bâtiments agricoles isolés, les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

Le SCoT assure l'extension et la création de sièges d'exploitation agricole.

Le SCoT autorise la création et l'extension des bâtiments et des dessertes nécessaires à l'activité de sylviculture.

Le SCoT autorise l'installation, le stockage et le conditionnement des produits issus de l'agriculture locale.

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 Gestion<sup>7</sup> sont des outils pratiques qui permettent de gérer durablement les massifs forestiers sans y définir de réglementations trop contraignantes comme le classement EBC.

L'intégration paysagère de toutes les constructions en zone agricole devra être assurée (choix du site d'implantation, regroupement préférentiel des bâtiments, utilisation de matériaux et de couleur s'insérant harmonieusement dans l'environnement, limitation du terrassement...).

La concertation avec la profession agricole 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...).

<sup>7</sup> 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.





#### RECOMMANDATION 24

*Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme locaux d'utiliser tous les outils à disposition pour garantir une protection renforcée des espaces agricoles : Zone Agricole Protégée, Espaces Boisés Classés, Périmètres de protection des espace Agricoles Et Naturels périurbains...*

## 1.2 Pérenniser l'activité des carrières



#### PRESCRIPTION 40

L'activité des carrières doit être encadrée pour prendre en compte la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels (et en particulier des zones humides), afin que ces activités puissent poursuivre leur cohabitation avec l'environnement local.

Une exploitation raisonnée des ressources du sous-sol est à conforter : permettre l'extension de sites d'exploitation dans un souci de pérennisation de l'exploitation.

Une attention particulière devra être portée vis-à-vis des potentielles nuisances qui pourraient importuner le voisinage.

## 1.3 Conforter le tissu industriel et artisanal



#### PRESCRIPTION 41

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. 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, artisanat.

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

- Les activités tertiaires (peu consommatrices d'espaces 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.

Le SCoT encourage la mixité urbaine, c'est-à-dire l'accueil d'entreprises et d'activités économiques dans le tissu urbain, en encadrant ces activités.



#### PRESCRIPTION 42

Les activités industrielles seront implantées sur les espaces économiques définis sur le territoire du SCoT (pas de spécialisation des zones d'activités).



#### PRESCRIPTION 43

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).

## 1.4 Développer l'économie présentielle (services)

Les espaces urbains du territoire sont les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques dites présentielles (satisfaction des besoins de la population, des entreprises locales et des personnes de passage) 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 44

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 (commerces de proximité, services, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...) et respecter les prescriptions du DOO (point 1.6.) et du DAACL en matière d'implantation de commerce..

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).

## 1.5 Développer l'offre touristique



### PRESCRIPTION 45

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de l'offre d'hébergements à destination touristique, notamment en zones naturelles sous conditions : permettre des aménagements touristiques légers pour des activités ou de l'hébergement, prévention de la dégradation des milieux naturels et gestion éventuelle des espèces invasives.

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 autorisée pour renforcer l'offre d'hébergement touristique.



### PRESCRIPTION 46

Les documents d'urbanisme locaux devront recenser, identifier, préserver 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.



### RECOMMANDATION 25

*Le SCoT incite les collectivités (communes, communautés de communes) à entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/cyclables balisés de découverte touristique sur le territoire et à rendre accessibles au public les éléments remarquables du patrimoine.*

*Une partie de ces éléments de patrimoine est identifiée sur le site [www.patrimoscopia.fr](http://www.patrimoscopia.fr)*

*Des boucles touristiques thématiques pourront être favorisées en se rattachant notamment à l'itinéraire « La Loire à vélo ».*

## 1.6 Préserver l'offre commerciale de proximité

### 1.6.1. Définition du champ d'application des orientations commerce :

Le commerce contribue à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers du territoire. Afin d'adapter les orientations et recommandations du SCoT à la complexité des univers du commerce, les orientations et prescriptions du SCoT en matière de commerce concernent :

- les sous-destinations de constructions prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme c'est-à-dire « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration, du commerce de gros (commerce inter-entreprises) et des activités de loisirs.

Les orientations et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail (exemple : les drive, les cinémas).

**Ces définitions s'entendent pour les bâtiments dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerce, par création, extension ou changement de destination.**

### 1.6.2. Localisation préférentielle des implantations commerciales :

Un DAACL (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique) et son annexe cartographique sur les localisations préférentielles des commerces et leurs conditions d'implantations sont annexées au Document d'Orientation et d'Objectifs.



#### PRESCRIPTION 47

Les nouvelles implantations\* de commerces, dans la définition donnée précédemment (champ d'application des orientations commerces), se font

- prioritairement dans les centres-bourgs, centres-villes et sites de centralités identifiés dans le DAAC.
- secondairement dans les sites dits « d'implantations périphériques » (SIP), identifiés dans le DAAC. Notons que la création de nouveaux sites, non prévus dans le présent document, n'est pas envisagée. En effet, la qualification des sites existants est priorisée au regard des enjeux liés à la mutation de comportements et en conséquence des concepts commerciaux, ainsi qu'aux enjeux liés à la limitation de la consommation foncière.

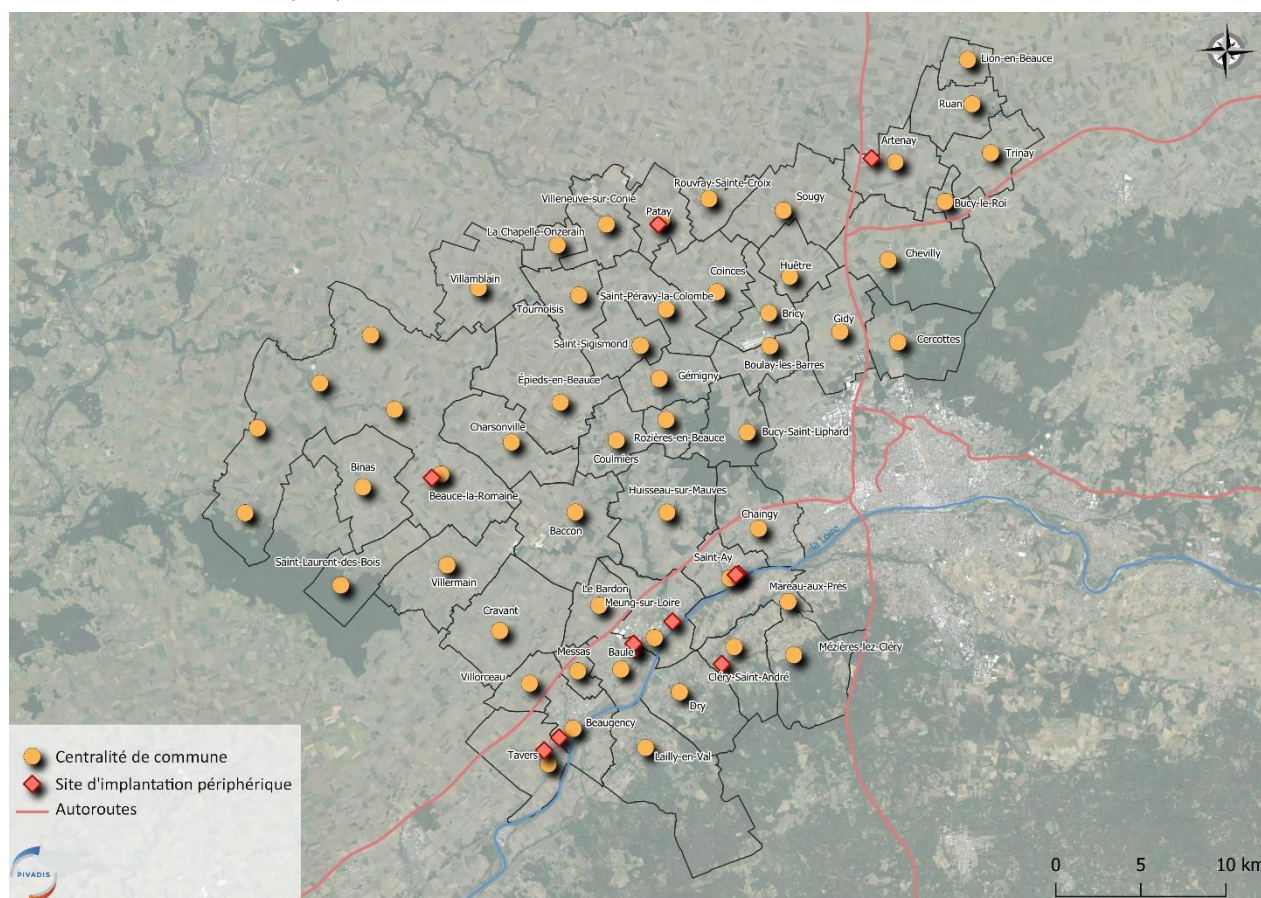
Les documents locaux d'urbanisme concernés délimitent chaque site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le SCoT demande que le document local d'urbanisme définisse :

- soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,
- soit une délimitation des zones compatibles avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages ou orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au commerce.

*\*Par création, extension ou changement de destination d'un bâtiment.*

### 1.6.3. Armature commerciale visée:

Le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique) précise la localisation des sites de centralité et des sites de périphérie structurant l'armature commerciale du territoire.



### 1.6.4. Conditions d'implantation en dehors de la localisation préférentielle:

Le DAACL identifie les lieux de développement du commerce sur son territoire : les localisations préférentielles. Afin d'éviter l'émiettement et la fragilisation de l'armature commerciale, le SCoT vise à limiter les développements commerciaux structurants en dehors de ces localisations tout en permettant le développement de l'offre dans le tissu rural.



#### PRESCRIPTION 48

Les nouvelles implantations de commerces (par création, extension ou changement de destination), dans la définition donnée précédemment, sont également possibles au sein des taches urbaines principales, sous 3 conditions cumulatives :

- la surface totale de plancher à destination commerce ne devra pas dépasser 1.500 m<sup>2</sup>,
- le porteur de projet devra démontrer l'impossibilité d'implanter son projet dans une localisation préférentielle de centralité ou de périphérie de la commune d'implantation,
- la ou les activités ciblées ne devront pas induire, directement ou indirectement, le transfert d'une ou plusieurs activités déjà implantées dans un site de localisation préférentielle du territoire.

En cas d'extension d'un local déjà existant, le projet devra comporter une modernisation / requalification sur tout ou partie des surfaces existantes.



#### PRESCRIPTION 49

Tout projet **d'implantation** commerciale doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables aisés et accessibles à tous, **depuis la centralité de la commune**, ainsi que depuis les arrêts de transport en commun.

En dehors des sites de centralité, **l'ensemble des stationnements à destination des clients et des employés, ainsi que les espaces nécessaires aux livraisons, seront prévus dans l'unité foncière du projet.**

Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être prévus dans chaque projet de construction à usage commercial.



#### RECOMMANDATION 26

Le **SCoT** encourage tout projet d'implantation commerciale à privilégier les unités commerciales d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Par exemple, un projet d'équipement commercial de 1 800 m<sup>2</sup> découpé en cinq cellules devra privilégier 5 cellules de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



#### RECOMMANDATION 27

Tout projet d'équipement d'implantation commerciale doit privilégier des formes d'intégration du stationnement économes en foncier : intégration en sous-sol, en ouvrage ou en mutualisation. Il veillera à limiter l'artificialisation des sols et à renforcer la présence de végétaux sur les aires de stationnement.



#### RECOMMANDATION 28

Tout projet d'implantation commerciale veillera à limiter l'artificialisation des sols et à renforcer la présence de végétaux sur les aires de stationnement. Lorsqu'ils sont imposés par le SCoT, **l'ensemble des stationnements à destination des clients et des employés, ainsi que les espaces nécessaires aux livraisons, devront être prévus dans l'unité foncière du projet.**



#### RECOMMANDATION 29

Tout projet d'implantation commerciale doit viser une consommation du foncier aussi économe que possible en optimisant l'organisation spatiale du bâti et en limitant des espaces de délaissés (espaces hors voies de circulation, stationnement et bâti).



---

#### RECOMMANDATION 30

---

Tout projet **d'implantation** commerciale doit rechercher une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation. Il devra permettre une amélioration qualitative du paysage de la localisation préférentielle.



---

#### RECOMMANDATION 31

---

Tout projet d'équipement **d'implantation** commerciale doit avoir autant que possible recours à des procédés respectueux de l'environnement, favorisant les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables : toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, isolation, ...).

## 2 DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS

### OBJECTIF DU PADD [2.1]

« Poursuivre l'accueil de populations nouvelles en proposant une offre adaptée de logements. »

### 2.1 Programmer une offre maîtrisée de nouveaux logements

#### 2.1.1 Les objectifs de création de logements et leur territorialisation



#### PRESCRIPTION 50

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<sup>8</sup> 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 : 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

<sup>8</sup> Les dates de référence vont du 01/01/2023 au 01/01/2033 puis du 01/01/2033 au 01/01/2043.





#### PRESCRIPTION 51

En termes de répartition de la production de logements au sein de chaque EPCI, le SCoT demande :

- de renforcer la part de production sur les pôles de centralité par rapport à la période antérieure au SCoT,
- de maintenir à minima la part de production sur les pôles complémentaires par rapport à la période antérieure au SCoT.

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



#### PRESCRIPTION 52

Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT (20 ans, horizon 2043) avec une première évaluation au plus tard 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 minimum à atteindre dans les pôles de centralité et un maximum à respecter dans les autres communes.

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 et réinvestir le parc de logements vacants

La réhabilitation des logements anciens vacants répond à plusieurs objectifs :

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

Le territoire du PETR compte en 2017 un taux de 8,8 % de logements vacants (2 193 logements vacants).



#### PRESCRIPTION 53

Le SCoT fixe comme objectif de résorber la vacance afin d'atteindre un taux de 6,5% à terme.

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 32

---

1. *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.*
  
2. *Des études complémentaires sont recommandées pour une meilleure connaissance du parc vacant (nombre, durée de la vacance, état du parc vacant, identification des propriétaires et des freins pour la remise des logements sur le marché ...).*

## 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 2 108 logements locatifs sociaux, soit 8,2 % du parc des résidences principales.

Territoires	Nombre de collectifs	Nombre d'individuels	Total logements	Taux de logements locatifs aidés en 2017 *
<i>PETR Pays Loire Beauce</i>				
CC Beauce Loirétaine	422	177	599	9,4
CC des Terres du Val de Loire	1008	501	1509	7,7
<b>Total</b>	<b>1430</b>	<b>678</b>	<b>2108</b>	<b>8,2</b>

Source : RPLS 2017

\* Taux rapporté au nombre de résidences principales (INSEE 2015)



### PRESCRIPTION 54

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

L'orientation du SCoT porte sur la programmation de l'ordre de 650 logements sociaux à l'horizon 2043 dans le cadre d'un rythme annuel de construction égal à 395 résidences principales (soit de l'ordre de 32,5 logements locatifs sociaux par an en moyenne, dont 21 par an sur les Terres du Val de Loire et 11,5 par an sur la Beauce Loirétaine).

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 adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement la réalisation de logements locatifs sociaux.

## 2.4 Rechercher une diversification dans la typologie des logements



### PRESCRIPTION 55

Des formes intermédiaires d'habitats telles que des logements collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense comme la maison de village devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC) devront définir un plan d'implantation des logements qui permet une bonne cohabitation des résidents.

En cohérence avec les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) et de leurs évolutions, le SCoT demande aux PLUi de planifier les équipements nécessaires.

## 2.5 Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat

### 2.5.1 Engager un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de chaque communauté de communes



#### RECOMMANDATION 33

*La réalisation d'un PLH intercommunal (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de chaque communauté de communes membres du PETR permettra de préciser les objectifs en logements, de les décliner au niveau communal et de définir une programmation détaillée ainsi qu'un programme d'actions sur 6 ans.*

*Ainsi, les communes s'appuieront sur ces PLH intercommunaux porté par les communautés de communes pour préciser la nature et la localisation des logements à construire.*

### 2.5.2 Renforcer la politique foncière



#### RECOMMANDATION 34

*La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les collectivités permettra de soutenir le développement du territoire (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.*
- *Mise en place de la taxe sur le foncier vacant.*
- *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 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

**OBJECTIF DU PADD [3.1] « Assurer la présence de commerces et de services diversifiés au plus près de la population. »**

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



#### PRESCRIPTION 56

Les équipements structurants doivent être implantés de façon préférentielle :

- sur les polarités du territoire
- au sein de l'enveloppe urbaine
- sur un secteur privilégiant l'accès en modes doux de déplacements.

Les ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité à haute ou très haute tension contribuent à la solidarité des territoires, à l'accueil des énergies renouvelables, à l'attractivité économique régionale.

Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution dudit réseau. Ils veillent à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau. Ils identifient le cas échéant les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques.

# Partie 4- Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière et l'artificialisation des sols

## **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 ESPACES DEJA AMENAGES

## OBJECTIF DU PADD [5.4]

« Concevoir un développement résidentiel durable et économe en espace. »

### 1.1 Définitions

La référence dans le texte du DOO aux notions « d'espaces aménagés », de « consommation foncière », de « tache urbaine principale », « d'espaces vacants », ou encore de « dents creuses » nécessite de préciser ces notions.

En effet, le SCoT indique un objectif de création de logements et une répartition en proportion entre densification des espaces aménagés existants et extension de ces espaces aménagés.

#### 1.1.1 L'utilisation de la base de données de l'agence d'urbanisme TOPOS comme support des objectifs et du suivi du SCoT

Le SCoT s'appuie sur l'observatoire de l'occupation du sol « OCCSOL » de l'agence d'urbanisme TOPOS pour réaliser son analyse de la consommation foncière, définir ses objectifs et suivre les effets du SCoT dans le temps.

Cet inventaire numérique de l'occupation du sol des territoires de l'orléanais est construit par photo-interprétation. Précis, il permet une description fine et exhaustive du territoire à différentes périodes, de comprendre son organisation et son évolution.

TOPOS développe une méthode de numérisation et de création de la base de données afin d'optimiser et fiabiliser sa production. Ce travail est basé sur une clef d'interprétation, la nomenclature, divisée en trois niveaux, dont le plus fin atteint 38 postes. Le premier niveau de la nomenclature définit trois types d'espaces :

- les espaces aménagés,
- les espaces agricoles,
- les espaces naturels.

L'ensemble de ces données sont validées à la commune pour en garantir le référencement auprès de tous ses premiers usagers : les élus. L'ensemble de ces données sont accessibles en ligne sur le site de TOPOS.



## 1.1.2 Définitions

Les définitions suivantes s'appliquent lorsque ces termes sont employés dans le SCoT :

- **Espaces aménagés** : il s'agit de l'ensemble des espaces aménagés au sens de la base de données OCCSOL de TOPOS (s'oppose à espace « agricole » ou « naturel »).
- **Tache urbaine principale** : il s'agit d'un périmètre retracé autour des espaces aménagés les plus significatifs d'un point de vue urbain : surface totale, densité des constructions, présence d'équipements et de réseaux... Ce périmètre est constitué à partir des espaces aménagés de la base OCCSOL TOPOS et plusieurs manipulations :
  1. Choix des secteurs urbanisés les plus significatifs, en excluant l'urbanisation diffuse,
  2. Découpage des routes sortant de cet espace,
  3. Ajout des constructions attenantes,
  4. Exclusion des secteurs inconstructibles (risques naturels, zones naturelles),
  5. Réajustements des secteurs urbanisés sur les zonages règlementaires (notamment exclusion des bâtiments agricoles limitrophes...),
  6. Ajout des secteurs en cours d'urbanisation à la date d'approbation du SCoT (à actualiser en fonction de la réalité des constructions). NB : le SCoT retient comme « en cours d'urbanisation » les espaces sur lesquels les autorisations d'urbanisme ont été délivrées et les travaux engagés.
- **Consommation foncière** : le SCoT définit comme « consommation foncière » l'évolution des « espaces aménagés » entre deux dates de référence (espaces aménagés supplémentaires moins espaces aménagés redevenus espaces naturels ou agricoles). Pour ces calculs (que ce soit pour l'analyse historique, les objectifs ou le suivi), ne sont pas considérés la voirie et les projets « Supra SCoT » comme par exemple une autoroute, une base militaire, un lycée, une zone d'activité d'intérêt départemental, supra-départemental ou régional. Les zones d'activités économiques identifiées dans le SCoT et les bâtiments agricoles sont aussi écartés du calcul global car ils sont traités à part par le SCoT. La date à retenir pour la définition des objectifs est la date d'approbation du SCoT (les coup-partis seront intégrés aux espaces aménagés si les autorisations sont délivrées et les travaux engagés). Pour les zones d'aménagement concerté, les tranches d'opérations dont les travaux sont engagés (par exemple réseaux, terrassement ou fouilles archéologiques) sont à considérer comme espaces aménagés. Il est précisé que les objectifs de consommation foncière peuvent déduire les espaces qui ont été restitués à l'agriculture ou à la nature, ainsi que les espaces renaturés.
- **Espace vacant** : Espace formé par une parcelle ou ensemble de parcelle non bâtie(s) au sein de la « tache urbaine principale ». Une pré-localisation des espaces vacants est fournie sur la cartographie de référence du SCoT.
- **Dent creuse** : Espace formé par une parcelle ou ensemble de parcelle non bâtie(s) ni affecté à un usage précis\* au sein des « espaces aménagés ».



1. bordée par des parcelles urbanisées sur au moins 3 de ses côtés, \*\*
2. légalement constructible (accès, risque),
3. techniquement constructible (taille, configuration du terrain),
4. d'une taille maximale de 2000 m<sup>2</sup>

\* Un jardin clos rattaché à une habitation ne peut être considéré comme « dent creuse ».

\*\* Y compris voirie carrossable, sur la moitié de son périmètre maximum.



## 1.2 Connaître le potentiel d'accueil dans les espaces aménagés, et prioriser ce potentiel



### PRESCRIPTION 57

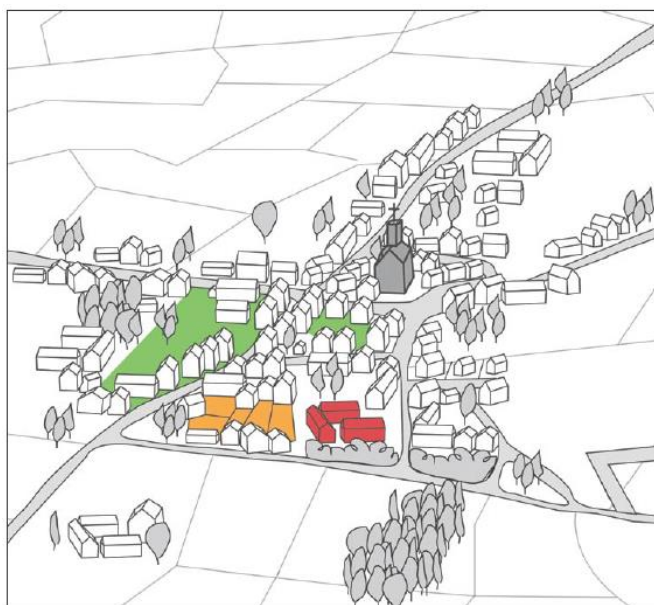
Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des « espaces aménagés » de la façon suivante :

- Au sein de la tache urbaine principale, les documents d'urbanisme locaux (DUL) devront étudier le potentiel d'urbanisation et définir la vocation des « **espaces vacants** » les plus significatifs (plus de 2000m<sup>2</sup>). Le potentiel défini devra être pris en compte pour répondre aux besoins en logements. La densité d'habitat devra être au moins équivalente à celle prévue pour les extensions.
- Au sein de tous les espaces aménagés, y compris les hameaux, les DUL devront identifier les « **dents creuses** » et analyser leur potentiel d'urbanisation. Ce potentiel devra être favorisé et pris en compte pour répondre aux besoins en logements.
- Au sein de la tache urbaine principale, les DUL devront identifier le potentiel constructif issu de la **densification parcellaire**, l'encourager et le maîtriser par des règles prenant en compte les enjeux locaux (paysagers, de biodiversité, architecturaux, techniques, urbains...), et prendre en compte ce potentiel dans leurs besoins en logements.
- Au sein de la tache urbaine principale, les DUL devront identifier le potentiel constructif issu du **renouvellement urbain**, l'encourager par des règles prenant en compte les enjeux locaux (paysagers, de biodiversité, architecturaux, techniques, urbains...), et prendre en compte ce potentiel dans leurs besoins en logements.

L'identification de ces espaces répond à un double objectif du SCoT :

- **Optimiser les espaces déjà aménagés** pour accueillir les constructions nouvelles et ainsi limiter la consommation foncière,
- **Maîtriser et réduire l'artificialisation au sein des espaces déjà aménagés**, notamment en préservant ou recréant des « îlots de fraîcheur », zones de biodiversité, espaces non imperméabilisés et/ou plantés à chaque échelle de la réflexion (ville, quartier, parcelle).

Les besoins en extension des espaces aménagés seront justifiés au vu de ces analyses et du potentiel constructif qu'elles ont identifié. Les extensions de l'urbanisation ne pourront ainsi être autorisées qu'après avoir démontré l'impossibilité de mobiliser ce potentiel pour répondre aux besoins en logements.



**DENSIFIER LES ESPACES VIDES**  
(dents creuses, friches, cœurs d'îlot...)

**RECOMPOSER LE TISSU URBAIN**  
(découpage ou groupement de parcelles,  
association foncière urbaine de projet...)

**FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
(bâti vacant, immeubles délaissés...)

***Schéma 9: Schéma illustratif d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. CAUE du Loiret, Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT.***

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



### PRESCRIPTION 58

#### **Principes généraux :**

De façon générale, une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les espaces aménagés existants par l'utilisation des espaces vacants, le comblement des dents creuses et l'encouragement des divisions parcellaires. Cet effort se fera dans le respect à la fois de la prescription n°16 (maintien de la nature en ville) et des objectifs de la loi CLIRE (« zéro artificialisation nette »).

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 (maisons en bande, maisons de village) et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles.

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.

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à maintenir des formes urbaines compactes, privilégiant une densification au sein de l'enveloppe urbaine existante et un développement en continuité de cette dernière dans le cas d'extensions urbaines.

#### **Espaces vacants et dents creuses :**

L'urbanisation des « espaces vacants », des « dents creuses » 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).

#### **Densification parcellaire :**

La densification parcellaire devra être à la fois :

- encouragée (règles d'urbanisme permettant sa mise en œuvre dans les secteurs favorables, en veillant à ne pas inscrire de règles non justifiées revenant à réduire les possibilités de densification)
- et encadrée (règles limitant son recours dans des secteurs présentant des enjeux concernant par exemple les réseaux, le paysage, la biodiversité, la voirie...).

#### **Renouvellement urbain :**

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).

Par exception, certaines opérations de renouvellement urbain pourront donner lieu à une dé-densification du bâti, lorsque cela est justifié pour améliorer l'attractivité des logements.

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 de blocages réglementaires empêchant la densification (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.

## 2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE ET ÉCONOME EN FONCIER

### OBJECTIF DU PADD [5.4]

« Travailler sur des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. »

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



#### PRESCRIPTION 59

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec la tache urbaine principale existante, desservie et équipée.

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 profondeur et non 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 60

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

- si une étude des potentialités de densification de la tache 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 la tache 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).

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



### PRESCRIPTION 61

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 extension de la tache urbaine principale et sur les « espaces vacants », 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 espaces verts devront être systématiquement intégrés dans les opérations d'aménagement nouvelles. Ils peuvent être de nature différentes selon la fonction souhaitée : îlots de verdure centraux pour des espaces récréatifs, îlots en périphérie pour des fonctions de maintien de la biodiversité, bosquets, alignements d'arbres ou haies pour la résilience climatique, façades et toitures végétalisées, etc.

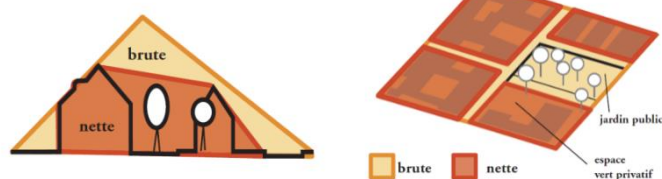
Les objectifs de renforcement des densités énoncés ci-dessous s'appliquent pour les extensions de la tache urbaine principale et au sein des « espaces vacants ». Ces densités sont des densités moyennes minimales brutes résidentielles (VRD, équipements de proximité et espaces verts compris).

Le SCoT fixe comme objectif de densité brute minimale moyenne **13 logements par hectare de 2023 à 2033, puis 15 logements par hectare de 2033 à 2043 (moyennes à respecter sur la Beauce Loirétaine et les Terres du Val de Loire).**

Une ventilation en fonction des niveaux de polarité est demandée par le SCoT :

- dans les pôles de centralité : de 18 à 22 logements par hectare de 2023 à 2033, puis de 20 à 24 logements par hectare de 2033 à 2043,
- dans les pôles complémentaires : de 13 à 15 logements par hectare de 2023 à 2033, puis de 17 à 19 logements par hectare de 2033 à 2043,
- dans les pôles de vie: de 8 à 12 logements par hectare de 2023 à 2033, puis de 11 à 13 logements par hectare de 2033 à 2043,

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 la tache urbaine principale.

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.

## 2.4 Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements



### PRESCRIPTION 62

Les pôles de centralités ayant accompli au cours des dernières années des efforts particuliers et importants pour densifier leur périmètre urbain, il convient d'adapter la règle générale.

25 % minimum des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes. Cependant, il est ici précisé que le calcul des extensions urbaines est basé sur un taux de 50% de production en densification et sur les densités minimales moyennes ciblées. Un taux de densification inférieur à 50% devra donc par exemple être accompagné de densités supérieures sur les extensions ou d'efforts supplémentaires sur le réinvestissement des logements vacants.

En l'absence de PLUi, il appartient aux documents d'urbanisme locaux des pôles de centralités, de proportionner si nécessaire cet objectif de façon raisonnée, après avoir exposé les difficultés à produire des logements dans l'enveloppe urbaine existante. Cette adaptation sera soumise à l'avis du Comité de suivi du SCoT.



### PRESCRIPTION 63

Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil résidentiel de l'ordre de 284 hectares maximum à l'horizon 2043. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées et intègrent l'ensemble des équipements d'échelle locale ou intercommunale. Elles correspondent à l'évolution maximale des espaces aménagés entre la date d'approbation du SCoT et son terme (20 ans).

	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

## 3 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECONOMIE EN FONCIER

### OBJECTIF DU PADD [5.1]

« Organiser et valoriser l'armature économique du territoire. »

### 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 sur le territoire. Au regard de cette ambition de développement économique sur le territoire du Pays Loire Beauce le SCoT identifie et localise « zones d'activités économiques » (ZAE) et leurs extensions potentielles.

#### 3.1.1 Les activités économiques en milieu urbain



##### PRESCRIPTION 64

Dans une logique de mixité urbaine, 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 services, 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 65

Les zones d'activité économiques existantes ou, le cas échéant, leurs extensions, 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...).

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

### 3.2.1 Le potentiel de renouvellement urbain



#### PRESCRIPTION 66

Le SCoT identifie un potentiel de renouvellement urbain : 6 hectares de requalification d'espaces économiques délaissés. La priorité doit être donnée à l'étude des possibilités de requalification de ces espaces économiques délaissés

### 3.2.2 Les besoins fonciers pour le développement économique



#### PRESCRIPTION 67

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.

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.

Pour l'encadrement et le suivi foncier des objectifs du SCoT concernant les zones d'activités économiques, c'est la notion d'aménagement (création de la voirie, des réseaux, terrassements) qui fait foi en matière de consommation foncière. Concernant la « disponibilité » des surfaces, c'est la notion de disponibilité commerciale qui est retenue (une parcelle encore libre, mais déjà acquise par un opérateur économique ne pouvant plus être considérée comme « disponible »). La date de référence à prendre en compte est celle de l'approbation du SCoT.

Toute urbanisation sans vocation économique ni lien avec les activités économiques présentes est proscrite par le SCoT.

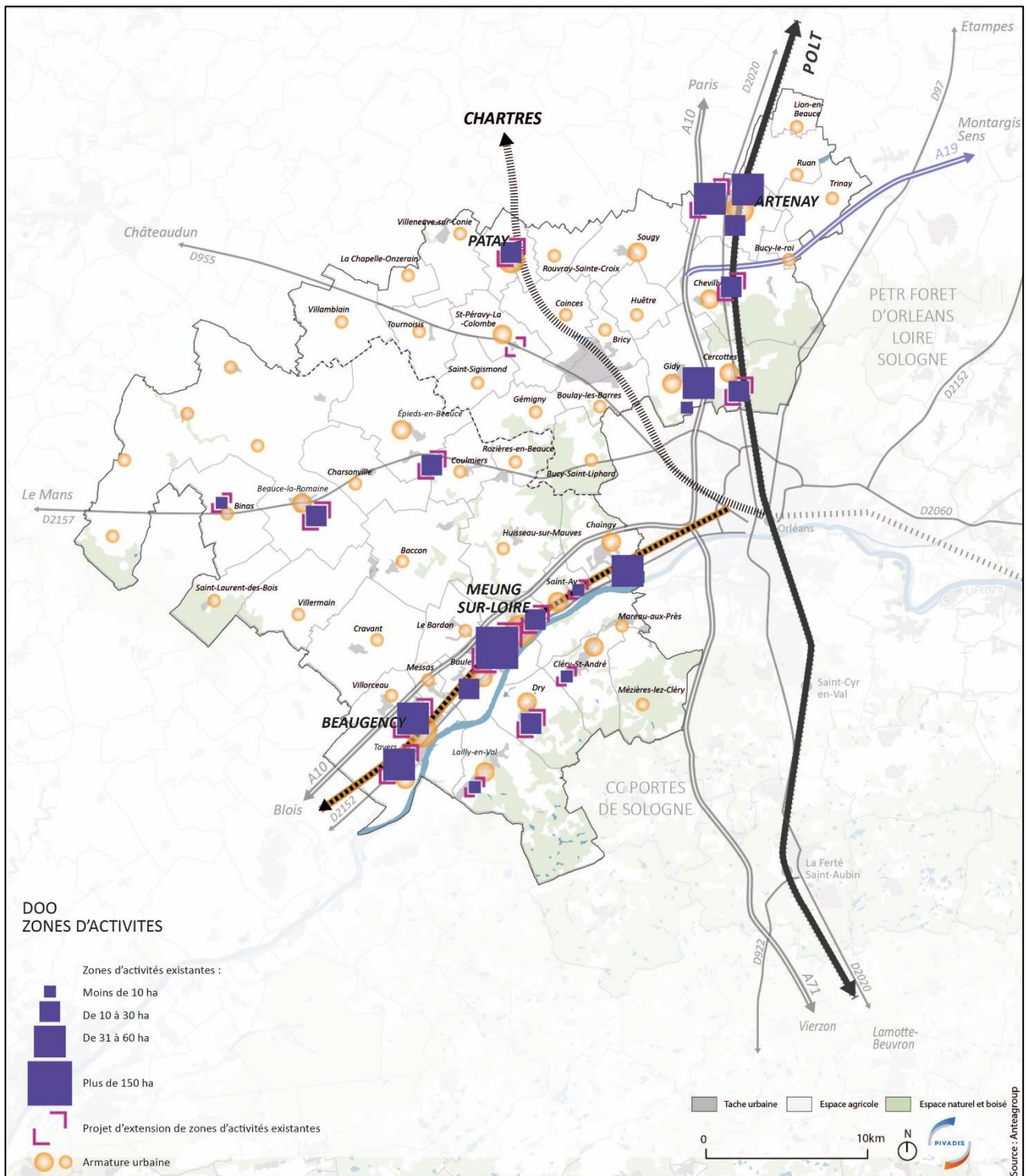


Foncier dédié à l'économie		ZAE existantes			Total surfaces dispo.	+	Nature du Projet			Phasage extension		
		Surface totale aménagée (en ha)	Surface occupée (en ha)	Surface disponible (en ha)			Extension de ZAE (surface totale)	Requalification de friche (surface totale)	Total	Court et moyen terme (0 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>=</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						

Remarques :

Il convient de préciser que les besoins d'acquisition en nouveaux terrains liés à l'extension de la base aérienne, qui, compte tenu de sa localisation impacteront certainement des terres agricoles, seront à considérer en surplus des prévisions des 243 ha prévus pour l'économie et des 284 ha pour l'habitat et équipements liés.

Les 105 hectares prévus pour l'extension de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry (projet supra territorial) sont pris en compte dans le bilan de la consommation de l'espace du SCoT dans l'attente des précisions et clarifications du SRADDET à ce sujet, bien que cette zone d'activité supra-départementale n'entre pas dans le champ des compétences du SCoT.



**Carte 4: Localisation des zones d'activités économiques sur le PETR Pays Loire Beauce.**

### 3.2.3 Les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques



#### PRESCRIPTION 68

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

- La stricte réservation de ce foncier aux activités économiques (exclusion des constructions et installations sans lien avec l'économie).
- Une meilleure compacité des formes bâties à travers les documents d'urbanisme locaux (règles de gabarits, emprise au sol...) : rendre possible la densification, optimiser et mutualiser le stationnement...
- 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.
- Prévoir l'accès à la zone par les mobilités douces et les transports en commun.
- Prévoir les mobilités internes à la zone en favorisant les mobilités douces.

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 35

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.

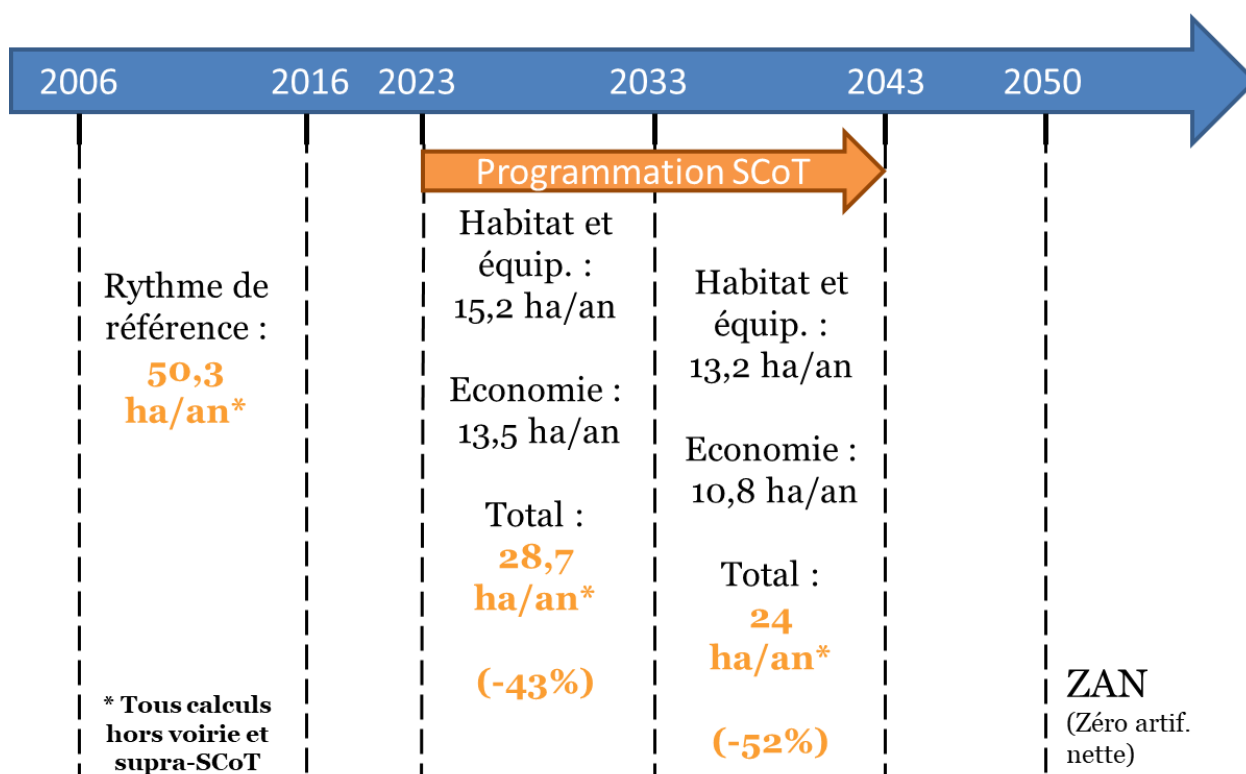
## 4 SYNTHÈSE SUR LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCOT

### 4.1 Graphe de synthèse sur la réduction de la consommation de l'espace

La consommation foncière maximale totale du SCoT s'élève à **527 hectares** dont :

- **284 ha** pour l'habitat et les équipements
  - o A 10 ans : 15,2 ha par an = 152 ha
  - o Au-delà de 10 ans : 13,2 ha par an = 132 ha
- **243 ha** pour l'économie
  - o A 10 ans : 13,5 ha par an = 135 ha
  - o Au-delà de 10 ans : 10,8 ha par an = 108 ha

Soit 527 ha de consommation foncière maximale pour les 20 prochaines années, y compris les 105 ha de la zone d'activité interdépartementale d'Artenay-Poupry.



### 4.2 Les modalités de suivi de la mise en œuvre des projets de développement (logements, équipements, zones d'activités et commerciales)



#### PRESCRIPTION 69

Le PETR Pays Loire Beauce s'engage à mettre en place un Comité de pilotage pour le suivi de la mise en œuvre du SCoT.

Ce Comité de pilotage réunira le Président du PETR, les membres du Bureau du PETR, les Présidents des communautés de communes, des partenaires publics (DDT et Chambre d'Agriculture du Loiret et du Loir-et-Cher). Cette instance sera ouverte à d'autres partenaires publics en fonction des besoins.

Cette instance se réunira au moins deux fois par an, et en tant que de besoin, pour suivre l'évolution des documents d'urbanisme locaux.

L'avis partagé de ce Comité de Pilotage devra être prononcé au regard du contenu prescriptif du SCoT approuvé par les élus à respecter dans les documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

# 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 [5.6]

« Améliorer la protection de la ressource en eau et de la Nappe de Beauce. »

### 1.1 Sécuriser la ressource en eau potable



#### PRESCRIPTION 70

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.

### 1.2 Disposer d'un assainissement efficace



#### PRESCRIPTION 71

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 36

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

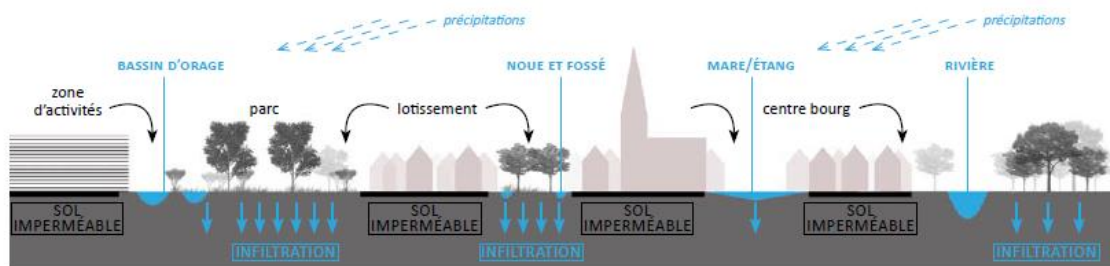
### 1.3 Gérer les eaux pluviales



#### PRESCRIPTION 72

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

- mettre en œuvre en priorité une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle d'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.).



**Schéma 10: 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 la Santé).

## 2 FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

### OBJECTIF DU PADD [1.1]

« Porter l'ambition d'un territoire à énergie positive »

Le SCoT souhaite ici rappeler l'utilité de la coordination des politiques locales, notamment à l'échelle régionale où existent une instance partenariale de pilotage de la transition énergétique, des plateformes territoriales de rénovation énergétique ou une stratégie d'avitaillement des véhicules par les ENR.

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



#### PRESCRIPTION 73

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 ;
- l'implantation d'éoliennes dans la limite du potentiel offert par le contexte territorial ;
- le développement de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes et en particulier les bâtiments de grande emprise (bâtiments d'activités, équipements publics) sauf dans les secteurs patrimoniaux et paysagers (nécessité d'encadrer l'insertion architecturale des panneaux pour les habitations privées) ;
- l'implantation de centrale solaire et de champs photovoltaïques prioritairement sur des sols déjà anthropisés (friches industrielles, carrières, décharges etc.). En dernier recours, le SCoT autorise ces installations sur des terres agricoles de très faible qualité, dans le respect des doctrines en vigueur dans les commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- l'implantation d'équipements de valorisation des déchets organiques et du compostage en milieu urbain.

## 2.2 Réduire les consommations d'énergie dans l'habitat



### PRESCRIPTION 74

Les documents d'urbanisme locaux 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.

## 3 MAITRISER LES RISQUES ET GERER LES NUISANCES

### OBJECTIF DU PADD [5.5]

« Prévenir les risques dans les choix d'aménagement. »

### 3.1 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

#### 3.1.1 Les risques naturels

##### *Inondations*

Le territoire est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Ardoux qui couvre 10 communes et par un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé le 15 mars 2022.



### PRESCRIPTION 75

Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte :

- la réglementation fixée par le PPRI existant sur le territoire ;
- les objectifs du PGRI qui demandent d'orienter durablement le développement urbain hors des zones inondables ou dans les secteurs les moins exposés à l'aléa ;
- les données connues concernant 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 situés en zone d'expansion des crues non bâtis seront dédiés prioritairement à un usage agricole, ou à un usage de loisirs ou touristique, en veillant au respect des milieux naturels associés. Dans tous les cas, les zones d'expansion des crues devront être préservées de l'urbanisation, et les cours d'eau devront être renaturés sur ces secteurs .



### 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.



#### PRESCRIPTION 76

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 37

*Il est conseillé de réaliser dans les secteurs identifiés comme présentant un risque de mouvements de terrain 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

### Transport de gaz naturel haute pression



#### PRESCRIPTION 77

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 Dangers.

### Transport de matières dangereuses



#### PRESCRIPTION 78

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 79

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) non agricoles seront localisées préférentiellement dans des zones dédiées telles que les zones d'activités afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.



#### PRESCRIPTION 80

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

#### OBJECTIF DU PADD [5.5]

« Lutter contre les nuisances sonores. »



#### PRESCRIPTION 81

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 :

- imposer 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.

### 3.3 Lutter contre les pollutions

#### Gestion des déchets



#### PRESCRIPTION 82

Les opérations d'aménagement mettront en œuvre des dispositifs de gestion des déchets et veilleront à soigner l'emplacement et le traitement architectural des aires de stockage.

Le système d'économie circulaire doit être consolidé :

- En sensibilisant et luttant activement contre le gaspillage ;
- En refusant toute nouvelle création ou d'extension d'installation de stockage et d'incinération de déchets dangereux non inertes, tant que les capacités régionales sont suffisantes. L'objectif est qu'aucun déchet non dangereux non inerte ne soit éliminé par incinération sans valorisation énergétique en 2031 ;
- En favorisant en priorité la création d'espaces dédiés au réemploi, au recyclage ou à la transformation des déchets et matériaux existants, et à leur valorisation énergétique en dernier recours ;
- En prenant en compte et en mettant en relation l'ensemble des filières du territoire : filières industrielles, économiques, agricoles, mais aussi les modes de consommations des habitants et usagers.

Les collectivités doivent être également capables d'évaluer les déchets produits en situations exceptionnelles (catastrophes naturelles, arrêts techniques, etc) et d'anticiper leur gestion.

De façon plus spécifique, la commune de Chaingy devra intégrer à son plan communal ou intercommunal de sauvegarde les enjeux liés à l'installation de stockage temporaire des déchets et classée « ICPE soumise à déclaration ».