

Conformité au Schéma de Cohérence Territoriale du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne

Pièce n° 3 Document d'Orientation et d'Objectifs approuvé le 12 mars 2020

Article	Prescription	Analyse	Commentaires - Justification
Partie 1 - Garantir le bon fonctionnement écologique et valoriser les qualités paysagères du territoire			
1 PRESERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)			
1.1 Dispositions introductives sur la localisation et la préservation la Trame Verte et Bleue			
1	Les espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue devront être préservés au sein des documents d'urbanisme locaux. Les réservoirs et corridors écologiques devront être traduits et précisés localement par une représentation cartographique à l'échelle 1/10 000ème. D'autres espaces pourront être ajoutés suivant le contexte local.	SO	La ZA n'est pas identifiée au sein de la Trame Verte et Bleue.
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.	SO	Non concerné
1.1 Préserver les réservoirs de biodiversité			
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 des ouvrages légers (place de dépôts, dessertes forestières par exemple) non imperméabilisés, nécessaires à la gestion (agricole, forestière) et à la valorisation des sites. Les documents d'urbanismes locaux devront veiller dans leurs règlements à conditionner la construction des annexes et des extensions de bâtis à une emprise au sol maximale de 40 m² et à 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.	SO	Non concerné
1.1.1 Cas particulier de la zone Natura 2000 « Sologne »			
4	Zone Natura 2000 la plus étendue de France, elle couvre entièrement un certain nombre de communes du territoire du SCoT. L'absence de cartographie des milieux naturels et habitats d'espèces doit être palliée par un inventaire des futures zones U lorsqu'elles comportent des zones encore non aménagées de taille importante, les futures zones AU et les zones A et N sur lesquelles des aménagements importants sont prévus. Cet inventaire doit être réalisé le plus en amont de l'élaboration du document d'urbanisme local en saison de prospection favorable (printemps généralement).	SO	Non concerné
1.1.2 Les réservoirs de milieux boisés			
5	Protection stricte telle que décrite ci-dessus Au sein de la matrice agricole et afin de préserver les boisements non couverts par d'autres réglementations (boisements de surfaces inférieures au seuil de défrichement du code forestier par exemple), les documents d'urbanisme pourront inscrire la création d'Espaces Boisés Classés (EBC). L'utilisation des EBC est à étudier en fonction des servitudes d'utilité publique, des documents de gestions des milieux naturels afin de ne pas être incompatible.	SO	Non concerné

6	Les documents d'urbanisme locaux devront prendre des dispositions pour permettre la circulation des espèces et le franchissement et la perméabilité des nouvelles clôtures en forêt. Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir, comme le permet le Code de l'Urbanisme (article L.151-23 / R.421-12) de délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique dans lesquels l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Pour toute nouvelle construction de clôture en forêt, il convient de respecter les critères suivants : - Hauteur maximale à 1m20. - Hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles. - Définition de la Forêt : « Territoire occupant une superficie d'au moins 50 ares avec des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité in situ, un couvert arboré de plus de 10 % et une largeur moyenne d'au moins 20 mètres. Les sites momentanément déboisés ou en régénération sont classés comme forêt même si leur couvert est inférieur à 10 % au moment de l'inventaire. Elle n'inclut pas les terrains dont l'utilisation du sol prédominante est agricole ou urbaine (NB : les peupleraies - taux de couvert libre relatif des peupliers cultivés supérieurs à 75 % - sont incluses dans la définition de la forêt). » Inventaire forestier national.	SO	Non concerné
1.1.3 Les réservoirs de milieux ouverts et landes acides			
7	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 EBC sur ces réservoirs afin de rendre possible toute mesure de gestion visant à lutter contre la fermeture des milieux.	SO	Non concerné
1.2 Préserver les corridors écologiques Les corridors écologiques portent sur des continuités à conforter (numérotées de 1 à 41 sur la carte de la TVB) et des continuités fragilisées à renforcer (numérotées de 1 à 18 sur la carte de la TVB), et décrites dans les tableaux en pages suivantes.			
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 ;	SO	Non concerné

	- expertiser et préserver les éléments relais pour la sous-trame des milieux ouverts (friches, bord de routes, bords de champs, chemins et lisières...).		
1.2.1 Les continuités à conforter Les communes concernées sont les suivantes : Germigny-des-Prés, Cerdon, Saint-Denis-de-l'Hôtel, Combreux, Villemurlin, Sandillon, Dampierre-en-Burly, Sury-aux-Bois, Saint-Aignan-le-Jaillard, Neuvy-en-Sullias, Sully-sur-Loire, Vennecy, Bonnée, Saint-Martin-d'Abbat, Châteauneuf-sur-Loire, Vitry-aux-Loges, Vienne-en-Val, Viglain, Isdes, Saint-Florent, Sully-la-Chapelle, Tigy, Lion-en-Sullias, Donnery, Guilly, Les Bordes, Ingrannes, Saint-Benoît-sur-Loire, Saint-Père-sur-Loire, Vannes-sur-Cosson, Fay-aux-Loges, Ouzouer-sur-Loire, Bray-Saint-Aignan et Trainou.			
9	Les autorités compétentes mobilisent les outils adaptés pouvant permettre leur remise en état (nouveaux éléments relais à créer) comme par exemple : emplacement réservés, EBC à créer, OAP sectorielles... 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.	SO	Non concerné
1.2.2 Les continuités fragilisées à renforcer Les communes concernées sont les suivantes : Sandillon, Guilly, Saint-Père-sur-Loire, Saint-Aignan-le-Jaillard, Les Bordes, Dampierre-en-Burly, Ouzouer-sur-Loire, Sully-sur-Loire, Saint-Martin-d'Abbat, Bray-Saint-Aignan, Vitry-aux-Loges, Trainou, Bonnée, Bouzy-la-Forêt, Saint-Denis-de-l'Hôtel, Donnery et Combreux.			
10	Les autorités compétentes mobilisent les outils adaptés pouvant permettre leur remise en état (nouveaux éléments relais à créer) comme par exemple : emplacement 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.	SO	Non concerné
1.3 Préserver et restaurer la trame bleue			
1.3.1 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...).			
11	Les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce, SAGE Val Dhuy Loiret et du SAGE Sauldre 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.	SO	Non concerné
12	La protection des zones humides devra être recherchée en adoptant des règles permettant de répondre à cet objectif. Le règlement du document d'urbanisme local pourra interdire toute construction, aménagement ou occupation des sols pouvant compromettre ou altérer la zone humide.	C	Le projet de ZA respecte les prescriptions des documents d'urbanisme en matière de protection des zones humides. Aucune zone humide n'est concernée par le projet car celles identifiées dans l'étude zone humide disponible en annexe est concernée par une mesure d'évitement.
13	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.	C	Etude Faune Flore zone humide disponible en annexe
1.3.2 Les cours d'eau			
14	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.	C	Mesure d'évitement via une zone naturelle réservée correspondant à une bade de recul par rapport à la Laye du Nord (zone d'expansion maximale de crue)
1.3.3 Les étangs et les mares			
15	Les étangs déclarés à l'approbation du SCoT et les mares doivent être identifiés localement et préservés.	SO	Aucun étang ou mare ne se situe sur le terrain du projet.
16	Le comblement des étangs et mares pourra être autorisé sous réserve de compensations. Une bande de recul inconstructible, dont la distance est à préciser par les documents d'urbanisme locaux, doit être instaurée afin de préserver les berges. La création de mares est possible en lien avec l'écoulement des eaux pluviales et la prévention des crues.	SO	Non concerné
2 AMELIORER LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE EN MILIEUX URBAIN ET AGRICOLE			
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.

En annexe du DOO et en page suivante, des extraits du document « Guide pédagogique en accompagnement de la procédure des SCoT Forêt d'Orléans - Val de Loire, Sologne Val Sud, Loire Beauce » (CAUE du Loiret, mars 2015) viennent illustrer ce thème de la nature dans les bourgs.

17	Les documents d'urbanisme locaux veillent à : - identifier et favoriser le maintien d'îlots de verdure au sein de matrice urbaine (vergers, parcs, squares, alignements d'arbres...) ; - mener une réflexion sur la qualité paysagère urbaine (entrées de bourg végétalisées, paysage urbain...) en lien avec les notions de biodiversité et de continuités écologiques ; - chercher à limiter l'imperméabilisation dans tout nouvel aménagement, et privilégier les ouvrages de gestion des eaux pluviales favorables à la biodiversité (noues paysagères, bassins écologiques...).	C	Le règlement de lotissement de zone et l'étude paysagère en annexe donneront les prescriptions adéquates pour la création et la gestion des espaces naturels de la ZAE.
18	La collecte et la réutilisation des eaux pluviales devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement et les projets individuels de construction. Chaque projet d'aménagement devra prendre en compte les enjeux concernant le ruissellement des eaux pluviales notamment en étudiant les impacts entraînés par l'élaboration du projet et en mettant en place les ouvrages nécessaires à limiter ces impacts (noues, bassins de rétention...).	C	Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans l'étude d'impact jointe au dossier. Des bassins de rétention seront mis en place pour recueillir les eaux pluviales des espaces communs. La gestion des eaux pluviales se fera ensuite à la parcelle.

2.2 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.

19	La plantation d'espèces d'essence locales devra être favorisée. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.	C	Une étude paysagère précisant les plantations est jointe au dossier. Les espèces exotiques sont exclues du plan de plantation.
-----------	---	---	--

3 PRESERVER ET VALORISER LES IDENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

3.1 Préserver l'identité ligérienne et sa Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E)

L'inscription du Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO comme paysage culturel implique la mise en oeuvre d'une protection et d'une valorisation de sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). La formalisation de la VUE est précisée dans le Plan de Gestion du site UNESCO Val de Loire approuvé le 15 novembre 2012 par le

Préfet de la région Centre. Ce Plan de gestion définit les conditions d'une véritable cohérence paysagère. Il est articulé autour de la protection du patrimoine et des espaces remarquables, d'une organisation du développement urbain garant des qualités paysagères

Le SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne vient décliner des principes d'aménagement spécifiques au territoire à mettre en oeuvre en réponse à ces enjeux de protection et de valorisation.

Le champ d'application :

- Les orientations du Plan de Gestion du site UNESCO Val de Loire s'appliquent pleinement à l'intérieur du périmètre indiqué sur la carte ci-après (« zone de protection UNESCO »).

- Une zone tampon est adjointe pour permettre de préserver des espaces d'approche et de co-visibilité, de menaces et d'utilisations inconséquentes et de protéger ainsi le VUE du périmètre. Il s'agit d'un écrin de protection pour le périmètre UNESCO.

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

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 en 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 et en prenant soin de préserver la fragilité des espaces naturels ; - 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...).	SO	Le projet de ZA n'est pas situé aux abords de la Loire
----	---	----	--

3.1.2 Préserver et valoriser la trame paysagère du Val de Loire

21	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à : - préserver la lisibilité des formes urbaines et paysagères traditionnelles du Val en évitant la dispersion de l'habitat dans le Val ou à sa frange (en dehors des hameaux les plus importants), 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 ; - 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 ; - proposer une qualité des fronts bâtis visibles 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 (Jargeau), des usages compatibles avec le caractère inondable, en privilégiant les usages agricoles ; - 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.	SO	Non concerné
3.1.3 Préserver les coteaux non bâtis bordant le lit majeur de la Loire et les coupures vertes			
22	Les documents d'urbanisme locaux devront préciser la délimitation des coteaux non bâtis bordant le lit majeur de la Loire localisés sur le document graphique en page suivante. Ces coteaux devront être préservés par un classement adapté : classement en zone A (agricole) ou N (naturel), et éventuellement par un classement en Espace Boisé Classé (EBC) si cela ne nuit pas à la gestion en place du boisement. Ces coteaux et leur ligne de crête devront être préservés de toute urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine existante.	SO	Non concerné
23	Les documents d'urbanisme locaux devront préserver les coupures vertes identifiées sur le document graphique en page suivante par un classement adapté : classement en zone A (agricole) ou N (naturel), et éventuellement par un classement en Espace Boisé Classé (EBC) si cela ne nuit pas à la gestion en place du boisement. Ces coupures vertes entre les enveloppes urbaines existantes devront être préservées de toute urbanisation.	SO	Non concerné
3.2 Préserver les identités boisées de la Forêt d'Orléans et de la Sologne			

Ces deux entités paysagères articulées autour du Val présentent deux ambiances boisées caractéristiques.

La Forêt d'Orléans est constituée de paysages forestiers et de clairières formés de vastes étendues boisées très denses, parcourues par quelques voies forestières et de petites vallées très sensibles aux pressions.

La Sologne, couverte de bois, de landes et d'étangs, se caractérise par ses clairières venant constituer des écrins 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.

3.2.1 Préserver le patrimoine paysager et sa structuration

24	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.	SO	Non concerné
-----------	---	----	--------------

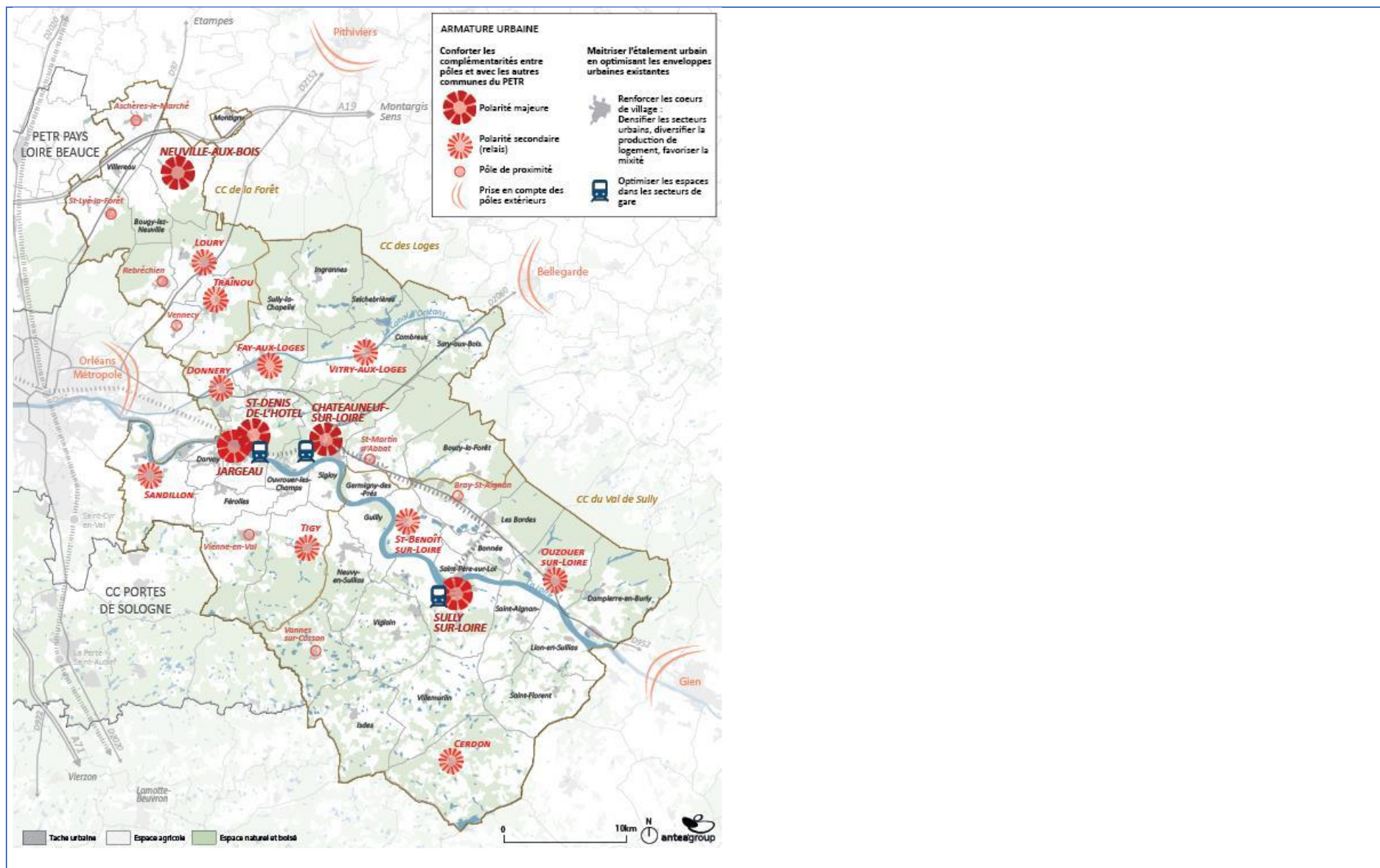
3.2.2 Valoriser le patrimoine paysager de la Forêt d'Orléans et de la Sologne

25	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 ; - maintenir les clairières, éléments identitaires des paysages de Sologne, en particulier celles organisées autour d'un noyau urbain ; - 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.	C	Le projet de ZA n'est pas situé à proximité d'un espace boisé ou d'une forêt. Une étude paysagère est disponible en annexe.
-----------	--	---	--

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

1 AFFIRMER LES POLES URBAINS ET STRUCTURER L'ESPACE RURAL ET PERIURBAIN

1.1 Conforter les polarités



1.1.1 Les polarités majeures (5)			
Châteauneuf-sur-Loire, Sully-sur-Loire, Neuville-aux-Bois, Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel sont des polarités majeures du territoire du SCoT. Ces cinq communes regroupent 25 368 habitants (30,7 % de la population totale du PETR) et 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 polarités majeures, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (gares, équipements scolaires, équipements culturels, centres commerciaux, principaux commerces...).			
26	Ces polarités majeures 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 polarités majeures, 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.	C	Le projet de zone d'activité s'inscrit dans le renforcement de l'offre économique du territoire et notamment de la commune de Neuville-aux-Bois, identifiée comme polarité majeure.
1.1.2 Les pôles secondaires (10)			
Fay-aux-Loges, Sandillon, Ouzouer-sur-Loire, Trainou, Saint-Benoit-sur-Loire, Loury, Donnery, Vitry-aux-Loges, Tigy et Cerdon sont des pôles secondaires du territoire du SCoT. Ils regroupent 26 199 habitants (31,7 % de la population totale du PETR).			
27	Ces pôles secondaires ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des polarités majeures (habitat, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple). Ces pôles secondaires maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée. La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.	SO	Non concerné
1.1.3 Les pôles de proximité (8)			
Bray-Saint-Aignan, Vennecy, Vienne-en-Val, Rebréchien, Saint-Lyé-la-Forêt, Aschères-le-Marché, Vannes-sur-Cosson et Saint-Martin-d'Abbat sont des pôles de proximité du territoire du SCoT. Ils regroupent 11 345 habitants (13,7 % de la population totale du PETR).			

28	Ces pôles de proximité de l'espace rural ont pour vocation première d'organiser au plus près des habitants des services de base, quotidiens. Ils organisent la proximité et contribuent au développement maîtrisé de l'espace rural. La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.	SO	Non concerné
1.1.4 Les autres communes du PETR (26) Les 26 autres communes du PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne regroupent 19 736 habitants (23,9 % de la population totale du PETR).			
29	Ces 26 communes ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural, et d'assurer le maintien de son caractère rural en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, sylviculture, artisanat, tourisme et loisirs. La densité et la mixité urbaine 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 de ces communes. Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée. Le maintien et le développement des équipements et services de proximité sera recherché.	SO	Non concerné
1.2 Valoriser les secteurs de gare Les principales gares sont implantées sur le territoire communal de Saint-Denis-de-l'Hôtel, Châteauneuf-sur-Loire et Sully-sur-Loire (voie fermée). Actuellement, il n'y a pas de trafic voyageurs.			
30	Les gares représentent des pôles de développement à terme dans la perspective d'une amélioration de l'offre de mobilités en lien avec ces sites (sur le plan routier et/ou ferroviaire). Ces pôles d'échanges et leurs abords devront être valorisés en aménageant l'espace pour favoriser l'accès à une clientèle plus importante : moyens collectifs d'accès (bus, navettes) et intermodalité dans l'aménagement des lieux (train/bus/voiture/vélos), stationnement.... Des espaces de stationnement seront aménagés en lien avec la fonction et la fréquentation des gares.	SO	Non concerné
1.3 Maîtriser le développement des hameaux La géographie urbaine du PETR est marquée par la présence de nombreux hameaux en lien avec le développement de son agriculture. Le SCoT doit composer avec cette spécificité et permettre une évolution de ces entités urbaines lorsque cela est justifié et respectueux de l'identité territoriale locale. Territoire fortement contraint sur certaines de ses parties, le PETR prend en compte des situations locales complexes : par exemple une centralité villageoise très contrainte dans son évolution urbaine par un risque naturel et des hameaux hors zones de contrainte qui permettent d'assurer un développement maîtrisé de la commune. Une autre			

situation est rencontrée sur le territoire : des hameaux d'une taille plus importante que la centralité villageoise (par exemple, un hameau accueille plus de 800 habitants sur une commune du SCoT).

Définition :

Le hameau est un groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipement. Il se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations.

31	Le développement des cœurs de bourg et de village doit être privilégié afin de favoriser la proximité aux services. Le développement des hameaux doit par conséquent être maîtrisé lorsqu'ils ne constituent pas la seule possibilité de développement pour la commune considérée. La densification possible des hameaux doit respecter le caractère rural et patrimonial du lieu. Toute nouvelle construction prend en compte l'identité architecturale du hameau. Dans certains cas, une extension urbaine maîtrisée est possible : - Des hameaux proches des centralités urbaines (moins d'un kilomètre) et bien desservis par une offre de mobilités (transports collectifs, liaisons douces). Dans ce cas, l'extension urbaine maîtrisée de l'ensemble des hameaux concernés sur la commune ne pourra dépasser 15 % maximum des logements programmées en extension de l'urbanisation sur la commune par le SCoT sur 20 ans. - Des hameaux sur des communes très contraintes au niveau de leur centralité urbaine (inondation, protections patrimoniales...).	SO	Non concerné
32	La densification possible des hameaux doit respecter le caractère rural et patrimonial du lieu.	SO	Non concerné

1.4 Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles

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

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

Le PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne s'inscrit dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour cela, il s'agit de :

- favoriser les connexions avec la Métropole d'Orléans ;
- développer les alternatives à la voiture dans les déplacements au sein du territoire 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.			
34	L'amélioration de l'offre de mobilité sur l'axe Orléans-Châteauneuf-sur-Loire doit passer par la recherche d'une alternative au projet de ligne TER suspendu. D'autres possibilités sont à l'étude par la Région Centre-Val de Loire.	SO	Non concerné
35	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.	SO	Non concerné
36	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.	C	Des voies pour le cheminement des mobilités douces seront mises en place dans la ZAE.
2.2 Encourager les modes doux de déplacement (vélo, marche)			
37	Les documents d'urbanisme locaux veillent à : - entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos /équestres balisés de découverte touristique ; - développer des continuités douces pour les déplacements du quotidien sur le territoire, notamment depuis et vers les principaux pôles de desserte en transports collectifs, les équipements structurants, les équipements scolaires et sportifs, mais aussi sur le maillage entre principaux pôles d'emplois et à destination des zones d'activités ; - distinguer lorsque cela est possible une piste cyclable de l'emprise de la route : sécuriser la circulation des cyclistes en zone urbaine et hors zone urbaine ; La réflexion sur le développement des cheminements piétons et cycles doit prendre en compte le passage des chevaux et des chevaux avec attelages (largeur, éléments sécurisants des pistes cyclables pouvant constituer des obstacles selon l'implantation et le type d'ouvrage).	C	Des voies pour le cheminement des mobilités douces seront mises en place dans la ZAE. Le règlement de lotissement de la ZAE situé en annexe donne des prescriptions pour encourager les mobilités douces.

	- rechercher la continuité des espaces cyclables, en particulier dans les traversées des enveloppes urbaines existantes (partage de voirie, bande dédiée...); - atténuer le caractère routier des espaces publics des bourgs au bénéfice de la vie locale, des modes doux et des habitants (partage de voirie, bande dédiée ...); - dans les espaces ruraux, s'appuyer sur les chemins ruraux et agricoles la trame verte et bleue et les emprises linéaires (anciennes voies) pour créer des cheminements actifs, sans obérer la vocation première de passage des engins agricoles sur ces cheminements; - associer chaque nouvelle opération de logements à une réflexion sur son maillage et connexion en modes doux; - valoriser des itinéraires de découverte des paysages en s'appuyant notamment sur le réseau des petites routes.		
2.3 Inciter au développement des pratiques de covoiturage			
38	Le covoiturage, occasionnel ou régulier, entraîne une diminution du nombre de véhicules sur les routes et donc de meilleures conditions de circulation et de stationnement. Cette solution est intéressante notamment pour les nombreux actifs travaillant sur les territoires limitrophes désireux de réduire leurs dépenses de transport. Le SCoT définit les orientations suivantes en matière de covoiturage : - Pour assurer la maîtrise des déplacements, des sites de parking incitant au covoiturage et facilitant l'accès aux réseaux de transports collectifs devront être aménagés sur l'ensemble du territoire. - L'aménagement d'aires de covoiturage sera possible dans les enveloppes urbaines existantes. - La création d'aires de covoiturage sera également autorisée en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui seront facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire.	C	Le covoiturage sera encouragé dans le règlement de lotissement et le stationnement sera facilité pour le covoiturage.
2.4 Adapter le réseau routier aux besoins (sécurité, attractivité économique) et valoriser les entrées de ville, bourg et village			
39	Le développement de l'habitat devra être limité le long des axes routiers principaux afin de limiter la pression urbaine sur ces axes et de ne pas amplifier le risque sur les populations : pas d'extension linéaire en sortie de bourg. En revanche, une densification des enveloppes urbaines existantes traversées par des axes routiers majeurs sera possible.	SO	Non concerné
40	Le SCoT intègre les projets suivants en termes d'évolution du réseau routier pour répondre aux besoins d'une amélioration des liaisons nord/sud (notamment par un renforcement des franchissements de la Loire) : - projet de déviation à Jargeau ; - projet de déviation à Sully-sur-Loire ; - le projet de déviation de Fay-aux-Loges (RD 921).	SO	Non concerné
41	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. Les extensions urbaines positionnées en entrée de ville devront être évitées.	SO	Non concerné
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.			
Partie 3 - Favoriser l'attractivité économique et résidentielle du territoire			
1 POURSUIVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE, DES FILIERES LOCALES A L'ECONOMIE DE PROXIMITE EN PRESERVANT SON AGRICULTURE			
1.1 Conforter la vocation agricole et sylvicole du territoire			
42	1. Sur les terres agricoles à fort potentiel et sur celles participant à la trame écologique ou paysagère, seule l'exploitation du sol y est privilégiée, ainsi que l'autorisation des constructions indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation du sol (serres,...). Les autres constructions sont proscrites 2. Afin de justifier de la localisation d'un espace à urbaniser, les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement des exploitations agricoles et les conditions de circulation des engins agricoles. 3. Dans les secteurs agricoles comprenant tous les bâtiments actuels, les documents d'urbanismes locaux devront veiller à autoriser les constructions nécessaires aux activités agricoles 4. Le SCoT assure l'extension et de création de sièges d'exploitation agricole. 5. Le SCoT autorise la création et l'extension des bâtiments et dessertes nécessaires à l'activité de sylviculture. 6. Les documents d'urbanismes locaux devront veiller à autoriser l'installation, le stockage et le conditionnement des produits issus de l'agriculture locale. 7. 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 Gestion⁶ sont des outils pratiques qui permettent de gérer durablement les massifs forestiers sans y définir de réglementations trop contraignantes comme le classement EBC. 8. L'intégration paysagère de toutes les constructions en zone agricole devra être assurée (regroupement préférentiel des bâtiments, utilisation de matériaux et de couleur s'insérant harmonieusement dans l'environnement ...).	C SO C	Une étude de compensation agricole est disponible en annexe. Elle donne les mesures de compensation liées à l'aménagement de la zone suite à la destruction de terres agricoles. Non concerné pour les points 2 à 7 et le point 10. Une étude paysagère est jointe au dossier.

	9. 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 ...). 10. Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les sièges d'exploitation agricole et assurer leur préservation, ainsi que l'accès aux parcelles agricoles cultivées (préservation des chemins liés à l'activité agricole).	C	Des contacts ont eu lieu avec la profession agricole tout au long de l'élaboration du projet, notamment dans le cadre de l'étude de compensation agricole.
1.2 Pérenniser l'activité des carrières			
43	1. 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. 2. Cette activité doit respecter les dispositions du SAGE du Val d'Huy Loiret qui limite les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur. 3. 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. et dans le respect des dispositions du SAGE du Val d'Huy Loiret rappelées ci-après.	SO	Non concerné
1.3 Conforter le tissu industriel et artisanal			
44	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'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé). - L'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant). - Les activités touristiques.	C	Le terrain sur lequel est projetée l'implantation de la ZAE est identifié dans les documents d'urbanisme comme espace économique.
45	Les activités industrielles seront implantées sur les espaces économiques définis sur le territoire du SCoT (pas de spécialisation des zones d'activités).	C	Le projet de ZA est identifié dans les documents d'urbanisme comme espace économique. La zone comportera des activités diverses.
46	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).	C	Une partie de la zone d'activité sera dédiée à l'implantation d'artisans grâce à de petites parcelles (13 lots de 2000m ² à 3500m ² environ).

1.4 Développer l'économie résidentielle (services) Les espaces urbains du territoire sont les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques dites présentesielles (satisfaction des besoins de la population et des entreprises locales) dans la mesure où elles sont compatibles avec une insertion dans l'enveloppe urbaine existante sans générer de nuisances aux riverains. Les secteurs d'activité privilégiés sont notamment : les activités commerciales et de service, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales et l'activité tertiaire de bureau.			
47	Cette économie résidentielle devra être confortée sur l'ensemble du territoire du SCoT car elle répond à divers besoins émanant d'habitants résidant tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Il s'agira de favoriser le développement des activités de l'économie résidentielle en permettant, par le biais du règlement des documents d'urbanisme locaux, leur implantation au sein du tissu urbain mixte. Ces activités devront toutefois être compatibles avec l'habitat (commerce de proximité, services, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...). Elle sera valorisée par la rénovation de l'offre existante et le développement des services aux habitants (diversification par l'accompagnement de la vieillesse, le développement du commerce de proximité etc).	SO	Non concerné
1.5 Développer l'offre touristique			
48	Les documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de l'offre d'hébergement à destination touristique, notamment en zones naturelles sous conditions : permettre des aménagements touristiques légers pour des activités ou de l'hébergement. L'hébergement rural de qualité (gîtes et chambres d'hôtes) devra être conforté. Les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés. La reconversion d'anciens bâtiments agricoles pour l'accueil d'activités touristiques pourra être autorisée pour renforcer l'offre d'hébergement touristique.	SO	Non concerné
49	Les documents d'urbanisme locaux devront recenser, identifier et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique du secteur.	SO	Non concerné
1.6 Préserver l'offre commerciale de proximité Un projet de DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) et son annexe cartographique sur les localisations préférentielles des commerces sont annexés au Document d'Orientation et d'Objectifs.			

50	Typologies et polarités concernées	Création de commerces	Typologies de commerces	Extension de commerces		SO	Non concerné
	Localisation préférentielle de centralité	Aucune prescription limitative.	Tous types de commerces.	Aucune prescription limitative.			
	Localisation préférentielle de périphérie	Eviter la création de nouvelles galeries marchandes. Privilégier les unités commerciales d'une surface de vente supérieure à 300 m². Tout projet d'équipement commercial doit faire la démonstration en CDAC qu'il n'y a pas de foncier pouvant l'accueillir dans la centralité de la commune d'implantation	Privilégier les commerces d'achats lourds. Eviter les commerces qui pourraient s'implanter en centralité.	Pas de seuil maximum pour les extensions mais elles sont conditionnées à un projet de requalification ou de modernisation de tout ou partie du bâtiment			
	Hors localisation préférentielle <i>Le reste du territoire</i>	Interdiction de tout projet d'équipement commercial	Interdiction de tout projet d'équipement commercial	Extension d'un ensemble commercial conditionnée par un projet de requalification ou de modernisation de tout ou partie du bâtiment. Extension d'un ensemble commercial limitée à 20 % de la surface de vente initiale.			
2 DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS							
2.1 Programmer une offre maîtrisée des nouveaux logements							
2.1.1 Des objectifs de création de logements et leur territorialisation							
51	1. Le SCoT intègre une programmation de nouveaux logements qui respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante : privilégier les pôles identifiés en matière de développement de l'offre de logements. 2. Le SCoT programme sur 20 ans la production 6 360 logements (horizon 2040) en densification des enveloppes urbaines existantes (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant, restructuration du parc...) ou en extension de l'urbanisation.					SO	Non concerné
52	Le tableau ci-contre indique une déclinaison territoriale de la programmation résidentielle au cours des 20 prochaines années (2020 à 2040) par communautés de communes membres du PETR et selon les différents niveaux de l'armature urbaine :						

	<table><tr><td></td><td>Nb logts sur 20 ans</td></tr><tr><td>Pôle majeur</td><td>700</td></tr><tr><td>Pôles secondaires</td><td>560</td></tr><tr><td>Pôles de proximité</td><td>510</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>30</td></tr><tr><td>TOTAL CC la Forêt</td><td>1800</td></tr></table> <table><tr><td>Pôles majeurs</td><td>1 500</td></tr><tr><td>Pôles secondaires</td><td>1 450</td></tr><tr><td>Pôles de proximité</td><td>240</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>370</td></tr><tr><td>TOTAL CC des Loges</td><td>3 560</td></tr></table> <table><tr><td>Pôle majeur</td><td>180</td></tr><tr><td>Pôles secondaires</td><td>240</td></tr><tr><td>Pôles de proximité</td><td>110</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>470</td></tr><tr><td>TOTAL CC Val de Sully</td><td>1000</td></tr></table> <table><tr><td>Total PETR FOLS</td><td>6 360</td></tr></table>		Nb logts sur 20 ans	Pôle majeur	700	Pôles secondaires	560	Pôles de proximité	510	Autres communes	30	TOTAL CC la Forêt	1800	Pôles majeurs	1 500	Pôles secondaires	1 450	Pôles de proximité	240	Autres communes	370	TOTAL CC des Loges	3 560	Pôle majeur	180	Pôles secondaires	240	Pôles de proximité	110	Autres communes	470	TOTAL CC Val de Sully	1000	Total PETR FOLS	6 360	SO	Non concerné
	Nb logts sur 20 ans																																				
Pôle majeur	700																																				
Pôles secondaires	560																																				
Pôles de proximité	510																																				
Autres communes	30																																				
TOTAL CC la Forêt	1800																																				
Pôles majeurs	1 500																																				
Pôles secondaires	1 450																																				
Pôles de proximité	240																																				
Autres communes	370																																				
TOTAL CC des Loges	3 560																																				
Pôle majeur	180																																				
Pôles secondaires	240																																				
Pôles de proximité	110																																				
Autres communes	470																																				
TOTAL CC Val de Sully	1000																																				
Total PETR FOLS	6 360																																				
2.1.2 Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme locaux																																					
53	Les chiffres indiqués dans le SCoT constituent un guide pour orienter l'application du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux. Cette programmation sera mise en oeuvre sur la durée du SCoT (20 ans, horizon 2040) avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en oeuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale. Cet objectif quantifié de création de logements est un maximum à respecter dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT. Les communes chercheront en priorité à optimiser les enveloppes urbaines existantes. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre	SO	Non concerné																																		

	urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...), tout en respectant l'identité patrimoniale des lieux. La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.		
2.2 Améliorer le confort du parc et réinvestir le parc de logements vacants La réhabilitation des logements anciens vacants répond à un triple objectif : - limiter la consommation d'espace ; - préserver le patrimoine bâti ; - améliorer l'isolation thermique des constructions afin de réduire la consommation d'énergie. Le territoire du PETR compte aujourd'hui un taux de 7 % des logements vacants (2 832 logements vacants). Une part de cette vacance sur la communauté de communes du Val de Sully est localisée dans le parc de logements d'EDF.			
54	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.	SO	Non concerné
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 3 166 logements locatifs sociaux, soit 9,4 % du parc des résidences principales.			
55	Le SCoT intègre un objectif de maintien des équilibres actuels dans l'offre locative sociale. L'orientation du SCoT porte sur la programmation d'au moins 600 logements locatifs sociaux à l'horizon 2040 dans le cadre d'un rythme de construction égal à 6 360 résidences principales (soit de l'ordre de 30 logements par an en moyenne). Le tableau ci-après indique une déclinaison territoriale de la programmation en logements locatifs sociaux (2020 à 2040) par communautés de communes membres du PETR :		

1 - l'existant						2 - La programmation		3 - La projection 2040			
Parc locatif social actuel						Programmation 2020 - 2040		Parc locatif social en 2040 (estimation)			
						Maintien à terme du taux actuel (EPCI et PETR)					
	Nb logts		En % du parc total		Nb logts supplémentaires sur 20 ans		Nb logts		En % du parc total		
CC de la Forêt	528		8,4		165		693		8,5		
CC des Loges	1 548		9,1		335		1 883		9,2		
CC du Val de Sully	1 090		10,3		100		1 190		10,3		
PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne	3 166		9,4		600		3 766		9,4		
Source : RPLS 2017						30 par an					
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

56	Des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier (logements intermédiaires : individuels denses, maisons en bande, pavillon sur parcelle de taille réduite). Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC) devront définir un plan d'implantation des logements qui permet une bonne cohabitation des résidents. Les documents d'urbanismes locaux devront veiller à répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelles par la mise en place d'emplacements réservés (Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme), de secteurs de mixités sociales (Article L.141-15 du Code de l'Urbanisme) et d'OAP (Articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme)	SO	Non concerné
----	---	----	--------------

2.5 Mettre en place 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			
2.5.2 Renforcer la politique foncière			
RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION Le SCoT n'a pas identifié sur le territoire du PETR de besoins en termes de renforcement de l'offre en équipements structurants. Les dispositions suivantes visent à permettre la réalisation de projets locaux, en recherchant une mutualisation des futurs équipements à l'échelle de chaque communauté de communes membre du PETR.			
57	Pour accompagner le développent résidentiel sur le territoire du PETR, le SCoT intègre une programmation foncière de l'ordre de 40 hectares sur 20 ans. Cette programmation du SCoT est déclinée par communautés de communes membres du PETR (en proportion de la croissance démographique attendue en 2040) : - CC de la Forêt (30 %) : 12 hectares - CC des Loges (60 %) : 24 hectares - CC du Val de Sully (10 %) : 4 hectares Cette marge de manoeuvre foncière permettra de répondre aux besoins locaux de renforcement de l'offre en équipements (sportifs/loisirs, scolaires et de la petite enfance...). Elle sera mobilisable préférentiellement sur les pôles identifiés par le SCoT.	SO	Non concerné
Partie 4 - Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière			
1 OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES			
1.1 Définition de l'enveloppe urbaine existante La référence dans le texte du DOO à l'enveloppe urbaine existante nécessite de préciser cette notion. En effet, le SCoT indique un objectif de création de logements et une répartition en proportion entre densification de l'enveloppe urbaine existante et extension de cette enveloppe urbaine existante. Cette notion permet ainsi de qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante, et constitue un outil de suivi de la mise en oeuvre du SCoT (évaluer la consommation foncière en extension pour le développement résidentiel).			
1.1.1 L'utilisation de la méthode CEREMA comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA7 et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire).			

La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

- des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés ;
- des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté.

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

La localisation de l'enveloppe urbaine existante ne préjuge en rien de la limite constructible et des futurs zonages des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU).

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

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

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

1.1.2 Définition de l'enveloppe urbaine existante

Définition 1 :

Les enveloppes urbaines existantes regroupent les espaces bâtis (la tâche urbaine) repérés selon la méthode du CEREMA (« dilatation - érosion ») et des espaces non bâtis (dénommés « cœurs d'îlot pour les espaces d'1 hectare et plus, et « dents creuses » pour les espaces compris entre 200 m² et 999 m²).

Ces espaces non bâtis sont susceptibles d'accueillir une part du développement programmé par le SCoT sur 20 ans.

Définition 2 :

Les cœurs d'îlots (espaces non bâtis d'1 hectare ou plus) et les dents creuses (espaces non bâtis de 200 m² à 999 m²) représentent un potentiel foncier pouvant être le support d'une urbanisation alternative à l'extension urbaine.

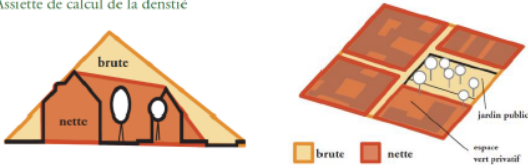
Ces espaces représentent une unité foncière non bâtie ou partiellement bâtie.

Enfermée dans l'enveloppe urbaine existante, ils sont entourés de parcelles bâties et se situent à proximité des réseaux divers.

Lorsqu'il s'agit d'un espace vacant, l'espace non bâti peut être de diverses natures : terrain vague, friche urbaine, fond de jardins... Ces espaces non bâtis peuvent être composés d'une seule parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës. Dans les deux cas, les parcelles peuvent faire l'objet de remaniements fonciers (divisions ou réaménagements de parcelles) afin de permettre des aménagements d'ensemble. En fonction de leur occupation et de leur nature, l'urbanisation de ces espaces non bâtis ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, du patrimoine culturel et à la biodiversité.			
58	La méthodologie d'identification des enveloppes urbaines appliquée dans le SCoT (méthode CEREMA) devra être mise en oeuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elle permettra de définir les réalisations en densification ou en extension des enveloppes urbaines existantes, en s'appuyant sur la réalisation d'un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes (obligation réglementaire rappelée dans la prescription 56). Le potentiel d'accueil théorique repéré à l'échelle du SCoT devra être analysé dans les documents d'urbanisme et complété par un repérage des capacités de mutation du bâti dans les enveloppes urbaines existantes. La date de référence des autorisations de construire et d'aménager délivrées prises en compte pour la définition des espaces bâtis (la tâche urbaine) est la date d'approbation du SCoT.	SO	Non concerné
59	Dans les enveloppes urbaines existantes, pour les coeurs d'îlot d'un hectare et plus potentiellement urbanisables, le premier hectare du coeur d'îlot ne sera pas pris en compte dans la consommation foncière autorisée par le SCoT sur 20 ans. Exemple : dans le cas de l'urbanisation d'un coeur d'îlot de 3 hectares, le PETR devra décompter 2 hectares maximum des 451,3 hectares programmés sur 20 ans en extension de l'urbanisation (habitat, équipements, économie). Pour un coeur d'îlot de 15 hectares, le décompte portera sur 14 hectares. En revanche, l'urbanisation des petits îlots de moins de 1 hectare (dénommés « dents creuses ») ne sera pas intégrée dans le décompte de la consommation de l'espace autorisée par le SCoT sur 20 ans.	SO	Non concerné
1.2 Connaître le potentiel d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes, et prioriser ce potentiel			
60	Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes⁸ (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, logements vacants à inventorier et à qualifier, secteurs de mutation) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement. Les opérations de renouvellement urbain devront être programmées en priorité par rapport aux extensions urbaines.		

	Dans la mise en oeuvre du SCoT, les extensions de l'urbanisation seront autorisées après justification de l'impossibilité de mobiliser les potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces justifications devront être intégrées dans les études préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs. L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères : - la cohérence avec le tissu urbain existant, - la bonne insertion des volumes, - la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses). Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes. Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités de renouvellement urbain devront être mises en oeuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles porteront sur : - la levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...) ; - la définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations ; - la conception d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés.	SO	Non concerné
1.3 Travailler sur la densité dans les enveloppes urbaines existantes, dans le respect des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver			
61	Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes. Les documents d'urbanisme locaux évalueront les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des communes) et rechercheront une densité supérieure dans les opérations d'aménagement en fonction de cette évaluation et des contraintes de site. Pour obtenir des densités plus élevées, il faudra travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail sera réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : réglementer le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)... La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale, de la trame urbaine traditionnelle et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes. L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).	SO	Non concerné

	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		
2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ECONOMIE EN FONCIER			
2.1 Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés			
62	Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées. Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés. L'urbanisation sera recherchée en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.	SO	Construction d'une zone d'activité à vocation économique.
2.2 Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation			
63	L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer : - si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ; - lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en oeuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre (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...). Toutes les opérations d'aménagement devront être raccordées à l'assainissement collectif, sauf dans les opérations de densification modérée dans des secteurs d'habitat diffus non raccordés à l'assainissement collectif. L'absence d'assainissement collectif ne devra pas être un obstacle à la densification des secteurs d'habitat diffus.	SO	Objectifs liés au secteur résidentiel, néanmoins, l'opération d'aménagement de la ZA sera raccordée à l'assainissement collectif.
2.3 Rechercher un renforcement des densités résidentielles dans les extensions des enveloppes urbaines existantes dans la limite des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver			
64	La programmation foncière du SCoT repose sur un objectif cible de renforcement des densités résidentielles à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux, en prenant en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc.), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.	SO	Non concerné

	Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine : Assiette de calcul de la densité  CHATEAUNEUF/LOIRE SULLY-SUR-LOIRE NEUVILLE-AUX-BOIS JARGEAU ST-DENIS-DE-L'HOTEL FAY-AUX-LOGES SANDILLON OUZOUER-SUR-LOIRE TRAINOU ST-BENOIT/LOIRE LOURY DONNERY VITRY-AUX-LOGES TIGY CERDON BRAY-SAINT-AIGNAN VENNECY VIENNE-EN-VAL REBRECHEN ST-LYE-LA-FORET ASCHERES-LE-MARCHE VANNES-SUR-COSSON ST-MARTIN-D'ABBAT Pôles majeurs : 20 logements par hectare Pôles secondaires : 15 logements par hectare Pôles de proximité : 12 logements par hectare Autres communes : 10 logements par hectare La densité n'est pas imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, déclaration préalable valant division parcellaire) mais constitue une moyenne à obtenir par le croisement des densités recherchées sur tous les nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux en extension de l'enveloppe urbaine existante. Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions (assainissement, morphologies bâties, sensibilité paysagère) le permettent.	SO	Non concerné
2.4 Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements			
65	50 % minimum des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes.	SO	Non concerné

66

Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 215 hectares maximum à l'horizon 2040. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées. Elles correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour le développement des logements.

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

	Programmation SCoT 2020 à 2040	Estimation des besoins en foncier					
		Densité nette	50 % maximum en extension	Besoin en foncier	Ratio d'aménagement (20 %)	Total foncier	Densité brute
		Nb logts	Nb logts par ha	Nb logts	Nb ha	Nb ha	Nb ha
Pôle majeur	700	25	350	14,0	3,5	17,5	20
Pôles secondaires	560	19	280	14,7	3,7	18,4	15
Pôles de proximité	510	15	255	17,0	4,3	21,3	12
Autres communes	30	12	15	1,3	0,3	1,6	10
TOTAL CC la Forêt	1800		900	47,0	11,7	58,7	
Pôles majeurs	1 500	25	750	30,0	7,5	37,5	20
Pôles secondaires	1 450	19	725	38,2	9,5	47,7	15
Pôles de proximité	240	15	120	8,0	2,0	10,0	12
Autres communes	370	12	185	15,4	3,9	19,3	10
TOTAL CC des Loges	3 560		1 780	91,6	22,9	114,5	
Pôle majeur	180	25	90	3,6	0,9	4,5	20
Pôles secondaires	240	19	120	6,3	1,6	7,9	15
Pôles de proximité	110	15	55	3,7	0,9	4,6	12
Autres communes	470	12	235	19,6	4,9	24,5	10
TOTAL CC Val de Sully	1000		500	33,2	8,3	41,5	
Total PETR FOLS	6 360		3 180	171,7	42,9	214,7	

SO

Non concerné

3 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECONOMIE EN FONCIER

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 PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne, le SCoT doit :

- définir les espaces à vocation économique ;

- identifier la consommation de nouveaux espaces nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises tout en respectant la préservation des espaces naturels et l'activité agricole présente sur le territoire.			
3.1.1 Les activités économiques en milieu urbain			
67	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'activités à privilégier seront notamment les activités commerciales et de service, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particulier, l'activité tertiaire de bureau....	SO	La zone d'activité ne sera pas située en milieu urbain.
3.1.2 Les zones d'activités à conforter			
68	Les zones d'activités économiques existantes ou à créer 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...).	C	Le projet de ZAE est situé en lisière de la ville, sur un axe routier permettant la circulation des poids-lourds et à l'écart des zones d'habitation.
3.2 Le cadrage et l'accompagnement du développement des espaces économiques			
3.2.1 Un potentiel de renouvellement urbain			
69	Le SCoT identifie un potentiel de renouvellement urbain : 17,9 hectares de requalification de friches économiques. La priorité doit être donnée à l'étude des possibilités de requalification de ces espaces économiques.	SO	Non concerné
3.2.2 Les besoins fonciers pour le développement économique			
70	Le SCoT repose sur une consommation maximale de nouveaux espaces agricoles ou naturels de l'ordre de 196 hectares sur les sites économiques du PETR (existants et à créer) pour les 20 prochaines années. Un phasage de cette programmation économique est précisé.		

	<table><tr><th colspan="2">ZAE existantes</th><th colspan="3">Projets</th><th colspan="3">Phasage des projets</th></tr><tr><th>Surface totale viabilisée</th><th>Dont viabilisée non occupée</th><th>Extension d'une ZAE existante</th><th>Création d'une ZAE</th><th>Total</th><th>Court terme (moins de 5 ans)</th><th>Moyen terme (5 à 10 ans)</th><th>Long terme (plus de 10 ans)</th></tr><tr><td>En hectares</td><td>En hectares</td><td>En hectares</td><td>En hectares</td><td>En hectares</td><td>En hectares</td><td>En hectares</td><td>En hectares</td></tr><tr><td>396,1</td><td>67,2</td><td>41,6</td><td>87,5</td><td>129,1</td><td>73,4</td><td>23,8</td><td>32,0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>En %</td><td>57</td><td>18</td><td>25</td></tr></table> La déclinaison de cette programmation foncière par communautés de communes membres du PETR est la suivante : - CC de la Forêt : 55,2 hectares viabilisés non occupés, 14,8 hectares en extension et 21 hectares en création ; - CC des Loges : 9,4 hectares viabilisés non occupés, 7,3 hectares en extension et 53,5 hectares en création ; - CC du Val de Sully : 2,6 hectares viabilisés non occupés, 19,6 hectares en extension et 13 hectares en création. 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 les territoires communautaires et d'intégrer de nouveaux projets de développement. La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.	ZAE existantes		Projets			Phasage des projets			Surface totale viabilisée	Dont viabilisée non occupée	Extension d'une ZAE existante	Création d'une ZAE	Total	Court terme (moins de 5 ans)	Moyen terme (5 à 10 ans)	Long terme (plus de 10 ans)	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	396,1	67,2	41,6	87,5	129,1	73,4	23,8	32,0					En %	57	18	25	C	La création de la ZA concerne une surface de 21,6 ha. Cette surface correspond à la programmation foncière de la communauté de communes de la Forêt, dans laquelle se situe le projet.
ZAE existantes		Projets			Phasage des projets																																						
Surface totale viabilisée	Dont viabilisée non occupée	Extension d'une ZAE existante	Création d'une ZAE	Total	Court terme (moins de 5 ans)	Moyen terme (5 à 10 ans)	Long terme (plus de 10 ans)																																				
En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares	En hectares																																				
396,1	67,2	41,6	87,5	129,1	73,4	23,8	32,0																																				
				En %	57	18	25																																				
3.2.3 Les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques																																											
71	Les aménagements des zones d'activités devront répondre aux prescriptions suivantes : - Une meilleure compacité des formes bâties à travers les documents d'urbanisme locaux (règles de gabarits, emprise au sol...) : rendre possible la densification. - Le traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes). - Le traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone). - Les zones seront aménagées de telle sorte que l'accès et le stationnement des véhicules soient adaptés à l'importance de la zone, au nombre d'emplois et aux activités.	C	Les différentes prescriptions seront respectées dans la ZA grâce à la création d'un règlement de lotissement. Ce règlement est disponible en annexe du présent dossier.																																								

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.

3.2.4 Les démarches d'écologie industrielles et territoriales

« L'écologie industrielle et territoriale est un levier pour mobiliser les acteurs de terrain en faveur de la transition écologique. Elle se concrétise par la mise en commun volontaire de ressources par des acteurs économiques d'un territoire, en vue de les économiser ou d'en améliorer la productivité : partage d'infrastructures, d'équipements, de services, de matières...

En proposant des solutions territoriales, coopératives et innovantes de gestion des ressources, l'écologie industrielle et territoriale transforme les systèmes de production et de consommation en favorisant les fonctionnements en quasi-boucle fermée.

Elle s'inscrit dans la démarche « réduire, réutiliser et recycler » de l'économie circulaire ».

Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, février 2020

4 SYNTHÈSE SUR LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCOT

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

	Constat sur la consommation foncière 2001 - 2016 (16 ans)		Programmation foncière du SCot 2020 - 2040 (20 ans)		Objectif de réduction de la consommation de l'espace	
	En ha	Par an	En ha	Par an	En %	En nombre d'ha par an
Habitat	763	47,69	215	10,75	-77,5	-36,94
Economie	200	12,50	196,3	9,82	-21,5	-2,69
Equipements	119	7,44	40	2,00	-73,1	-5,44
Total	1082	67,63	451,3	22,57	-66,6	-45,06

Source : diagnostic de la SAFER du Centre

Pendant la période observée (2001-2016), l'artificialisation des sols a été marquée par la réalisation d'équipements exceptionnels tels que l'autoroute A19 (73 hectares), l'extension de l'aérodrome de Saint-Denis-de-l'Hôtel (24 hectares) ou encore la réalisation du Golf de Loury (39 hectares).

L'économie du territoire a également été marquée par la création et/ou l'extension de carrières (17 hectares).

La réalisation de ces différents équipements et différentes structures représente une artificialisation d'environ 153 hectares dans le PETR Forêt d'Orléans - Loire Sologne. Ces hectares ne sont pas intégrés dans le constat sur la consommation de l'espace entre 2001 et 2016 afin de pouvoir mettre en perspective la programmation foncière du SCoT sur 20 ans (habitat, économie, équipements) avec un constat réalisé sur les mêmes postes.

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

1 PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU

1.1 Sécuriser la ressource en eau potable

72	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.	SO	Non concerné
-----------	---	----	--------------

1.2 Disposer d'un assainissement efficace

73	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.	C	Le projet de ZAE sera compatible avec le réseau d'épuration en place.
-----------	---	---	---

1.3 Gérer les eaux pluviales

74	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à : - mettre en oeuvre en priorité une gestion alternative des eaux pluviales 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 oeuvre en prévoyant des usages mixtes (espaces verts inondables, etc.) ; - 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).	C	Les eaux pluviales de la ZAE seront infiltrées à la parcelle et des dispositions seront prises pour la réutilisation des eaux pluviales par les différentes entreprises de la ZAE. Les eaux pluviales des espaces communs seront dirigées vers un bassin d'infiltration. Différents éléments seront mis en place pour favoriser l'économie de la ressource en eau.
-----------	--	---	--

2 FAVORISER LA TRANSITION ENERGETIQUE

2.1 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire en développant des énergies renouvelables			
75	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvront : - les installations permettant le développement de la géothermie, de la filière bois et du potentiel hydraulique ; - le développement de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes et en particulier les bâtiments de grande emprise (bâtiments d'activités, équipements publics) sauf dans les secteurs patrimoniaux et paysagers (nécessité d'encadrer l'insertion architecturale des panneaux pour les habitations privées) ; - le développement des installations photovoltaïques au sol en prenant en compte la doctrine validée par la CDPENAF du Loiret en date du 24 septembre 2019 qui s'applique à compter du 1er janvier 2020 : Privilégier les terrains dégradés non agricoles pour le photovoltaïque au sol, les espaces non utilisés et non accessibles au public ne présentant pas d'intérêt pour la biodiversité et la forêt (à définir) tels que les délaissés autoroutiers, carrière, décharges, les friches industrielles (Ui) et commerciales (Uc), à rapprocher de la loi Elan dans le cadre des aménagements commerciaux. Identifier dans les futurs documents d'urbanisme, les terrains favorables à ces installations photovoltaïques au sol, et étudier l'impact de tout ou partie du projet sur la consommation du foncier. Eviter les implantations dans les zones Aui, en phase de développement, afin de limiter la consommation de l'espace spécifique pour le photovoltaïque et ne pas encourager la création de nouvelles zones. - l'implantation d'équipements de valorisation des déchets organiques et du compostage en milieu urbain. Une attention est à porter au cycle de vie des moyens de production des énergies renouvelables. La mise en place des équipements sera conditionnée à la prise d'un engagement concernant l'anticipation de leur démolition et de leur recyclage.	C	Dans l'étude d'impact jointe au dossier, un chapitre de l'étude sera dédié à l'évaluation du potentiel en énergies renouvelables. Une étude de faisabilité pour l'approvisionnement en énergie renouvelable est disponible en annexe. Le règlement de lotissement demandera aux différentes entreprises qui s'implantent dans la ZAE de privilégier les systèmes de production d'énergie renouvelable.
2.2 Rechercher des économies d'énergie dans l'habitat			
76	Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement favoriseront sur le bâti existant ou les nouveaux bâtiments : - l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions et équipements, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages ; - l'intégration de la question du bio-climatisme lors de la définition des plans d'aménagement afin de favoriser la bonne orientation du bâti ;	C	

	- le développement de la rénovation énergétique du bâti existant en privilégiant l'usage de matériaux biosourcés. - l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés ou éco-conçus dans les nouvelles constructions (nouveaux logements...).		Les bâtiments de la ZAE devront mener une étude thermique pour être compatible avec la réglementation en vigueur (RE2020).
3 MAITRISER LES RISQUES ET GERER LES NUISANCES			
3.1 Prendre en compte les risques naturels et technologies			
3.1.1 Les risques naturels			
Inondations			
Le territoire est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Orléans- Val d'Amont qui couvre 14 communes du territoire et par le PPRI du Val de Sully qui concerne 11 communes du territoire.			
77	Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte : - la réglementation fixée par le PPRI existant sur le territoire ; - 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.	SO	La commune de Neuville-aux-Bois n'est pas concernée par un PPRI.
Mouvements de terrains			
Le territoire présente un risque lié au retrait-gonflement d'argile particulièrement présent sur le nord du territoire. Des cavités souterraines localisées au nord-ouest peuvent renforcer le phénomène d'affaissement et d'effondrement.			
78	En l'absence de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain les documents de planification 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.	C	L'étude d'impact jointe au dossier analyse les potentiels risques liés aux mouvements de terrain.
3.1.2 Les risques industriels et technologiques			
Différentes dispositions doivent être prises dans un objectif de sécurisation des populations et de prévention face aux risques technologiques.			

79	Transport de gaz naturel haute pression 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.	C	Aucune servitude liée au transport de gaz naturel n'est présente à proximité du terrain de la ZAE.
80	Transport de matières dangereuses 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.	C	Aucune servitude liée au transport de matières dangereuses n'est présente à proximité du terrain de la ZAE.
81	Sites pollués et installations classées Les nouvelles activités générant des risques importants (type SEVESO) seront localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des réservoirs de biodiversité. Elles seront accompagnées de mesures de limitation du risque à la source. Le développement d'infrastructures (routes...) en direction de ces zones à risque sera évité pour pérenniser ces conditions d'éloignement. L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) seront localisées préférentiellement dans des zones dédiées telles que les zones d'activités afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.	C	La ZAE pourra accueillir des installations classées. Les risques technologiques liés à ces installations sont prise en compte dans l'étude d'impact.
82	Réseau de transport d'électricité Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte l'existence des ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité en reportant leurs tracés dans les documents graphiques. Risque nucléaire La loi du 13 juin 2006 relative à la transparence et à la sécurité en matière nucléaire (dite loi TSN) a fixé le cadre juridique nécessaire à la mise en oeuvre d'une véritable maîtrise des activités à l'intérieur d'un périmètre de vigilance défini par un cercle de 2 kilomètres de rayon autour des réacteurs sur la base de scénarios d'accident à « cinétique rapide » (rejets de substances toxiques radioactives dont les conséquences atteignent les niveaux d'intervention dans un délai inférieur à 6 heures). Le territoire du SCoT est concerné (communes de Dampierre-en-Burly et Lion-en Sullias) par le cercle de 2 kilomètres de rayon autour des réacteurs de la centrale de Dampierre.-en-Burly. S'agissant des mesures prévues en cas d'accident majeur, le Plan Particulier d'Intervention (PPI) la commune de Dampierre-en-Burly a été révisé afin d'étendre le rayon initial à 20 km	C	Il n'y a aucun risque lié au transport d'électricité et aucune centrale nucléaire n'est située à proximité du projet de ZA.

	autour de la centrale et prévoit l'organisation des secours destinée à assurer la protection de la population et de l'environnement, l'évacuation de la population dans le rayon de 5 kilomètres (en phase dite immédiate) ainsi que la prise de comprimés d'iodes par la population dans ce rayon de 20 km autour du centre nucléaire (le périmètre initial de 10 km de rayon a été porté à 20 km - arrêté préfectoral du 25 avril 2019).		
83	Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte le Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la commune de Dampierre-en-Burly révisé, et respecter les trois principes généraux de maîtrise de l'urbanisation autour de cette INB (Installation Nucléaire de Base) applicable aux activités, constructions ou équipements nouveaux sont : - préserver l'opérabilité des plans de secours ; - maîtriser la croissance de la population à l'intérieur de la zone de danger et privilégier un développement territorial au-delà de la zone de danger ; - permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population résidente.	SO	Non concerné
3.2 Lutter contre les nuisances sonores Les dispositions suivantes visent la prise en compte et la limitation des nuisances générées par les axes de déplacement dans les opérations d'aménagement, notamment dans celles concernant l'habitat.			
84	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. Par ailleurs, la protection des populations sensibles (établissements de santé et scolaires) aux nuisances sonores excessives devra être prise en compte.	C	Une étude acoustique a été réalisée en amont du projet et sera jointe au dossier.
85	Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orléans Loire Valley Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devront prendre en compte les dispositions du PEB de l'aéroport d'Orléans Loire Valley rappelées ci-après. Rappel des dispositions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme pour les zones correspondantes aux zones A, B et C définies par le Plan d'Exposition au Bruit révisé le 23 avril 2010 :		

	1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception : a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ; b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ; c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ; 2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ; 3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ; 4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12.	SO	Non concerné
3.3 Lutter contre les pollutions			
86	Gestion des déchets Les opérations d'aménagement mettront en oeuvre des dispositifs de gestion des déchets et veilleront à soigner l'emplacement et le traitement architectural des aires de stockage.	C	La zone d'activité intégrera des dispositifs de gestion des déchets avec une zone de collecte commune. Chaque exploitant aura néanmoins à sa charge la gestion de ses déchets.
87	En lien avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) adopté le 17/10/2019 annexé intégralement au SRADDET approuvé par le Préfet de Région le 04 février 2020, le SCoT rappelle l'obligation de conduire des diagnostics déchets lors de grosses restructurations / réhabilitations prévues afin de favoriser la valorisation des déchets du BTP.	SO	Il s'agit d'un nouvel aménagement qui ne sera pas concerné par la restructuration et la réhabilitation de bâtiments.