

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

PETR FORÊT D'ORLÉANS LOIRE SOLOGNE

Pièce n°1.5

Rapport de présentation

Justifications des choix retenus

Document approuvé en Comité syndical le jeudi 12 mars
2020

Sommaire

1	INTRODUCTION	4
2	LA GENESE DU PADD : LES SCENARIOS ETUDIES	5
3	LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	6
3.1	CONFORTER L'ARMATURE URBAINE : LE CHOIX DE LA POLARISATION PLUTOT QUE DE LA DISPERSION	6
3.2	MAINTENIR L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES (HORIZON 2040)	10
3.3	LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANT A L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE.....	11
3.3.1	<i>Le nombre de logements à produire</i>	11
3.3.2	<i>Diversifier l'offre de logements</i>	11
3.4	PROTEGER LES PAYSAGES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	13
3.4.1	<i>Préserver l'axe ligérien et sa Valeur Universelle exceptionnelle.</i>	14
3.4.2	<i>Préserver les identités forêt d'Orléans et Sologne.</i>	14
3.5	PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE (TRAMES VERTES ET BLEUES, RESSOURCES)	15
3.5.1	<i>Biodiversité (Trame Verte et Bleue)</i>	15
3.5.2	<i>Ressources en eau</i>	16
3.6	DEVELOPPER UNE STRATEGIE AMBITIEUSE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	16
3.7	MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE	17
3.8	DEVELOPPER UNE POLITIQUE GLOBALE DES MOBILITES DANS LE CADRE D'UNE REFLEXION INTER-SCoT (AVEC LES 2 AUTRES SCOT ET ORLEANS METROPOLE)	18
4	DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACES PLUS MODERES	19
4.1	LES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS)	19
4.2	LES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	20
4.3	SYNTHESE GLOBALE SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	23
4.4	LE SUIVI DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	24
4.4.1	<i>L'utilisation de la méthode CEREMA comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante</i>	24
4.4.2	<i>Illustration de l'enveloppe urbaine existante en 2016</i>	25

1 INTRODUCTION

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

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

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

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

Ces choix ont été établis au regard :

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

2 LA GENESE DU PADD : LES SCENARIOS ETUDIES

Les travaux menés en phase diagnostic ont permis de dégager les grands enjeux et grandes orientations du territoire. Ces enjeux sont révélateurs d'un territoire soumis à la périurbanisation.

Ce modèle de développement périurbain est aujourd'hui confronté :

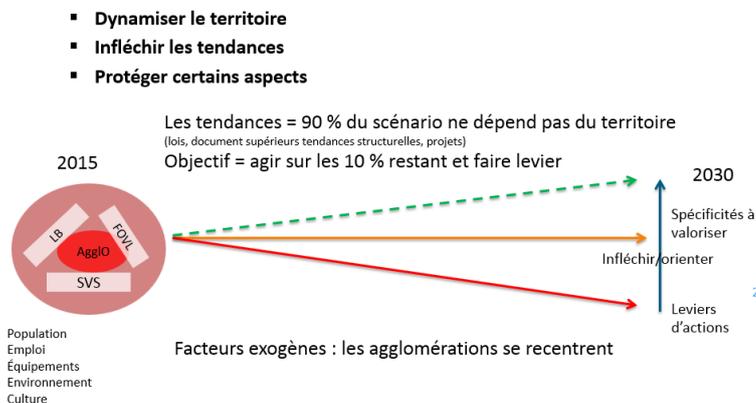
- aux préoccupations énergétiques (rareté et cherté : le Grenelle de l'Environnement axe ses priorités sur la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs) ;
- et aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles (le Grenelle de l'Environnement a inscrit un principe fort au niveau national : la recherche d'une économie du foncier dans les développements à venir).

Ce modèle de développement a été réinterrogé au sein de commissions thématiques mises en place par le PETR dès 2015.

Les Elus du PETR se sont mobilisés pour définir dans le cadre de cette réflexion globale les grands objectifs d'aménagement du territoire des 20 prochaines années dans un souci de développement durable, de solidarité et d'ouverture vers les territoires limitrophes, et en particulier vers Orléans Métropole.

Pour parvenir à l'expression de ce projet politique, différents scénarios d'évolution du territoire du PETR Forêt d'Orléans - Loire Sologne, intégrant la question de la périurbanisation et l'évolution possible du territoire à terme dans ce cadre périurbain, ont été débattus.

Des scénarios quantifiés (en termes d'évolution démographique, de production de nouveaux logements) ont été analysés, intégrant dans chaque scénario l'objectif du maintien de l'équilibre Habitat / Emplois.



Extrait du 1^{er} débat PADD mai 2016

2 - Projections de population et production de logements

3 scénarios :

Scénario tendanciel	Scénario n°1	Scénario n°2
	Création renforcée de logements collectifs	Création renforcée de logements collectifs
	Réponse aux 20-24 ans qui quittent le territoire	Réponse aux 20-24 ans qui quittent le territoire
Reprise des tendances constatées au cours des dernières années en termes d'évolution démographique, de l'offre résidentielle	Avoir une offre en logements plus diversifiée et adaptée à la population jeune (augmentation des petites et moyennes surfaces)	Avoir une offre en logements plus diversifiée et adaptée à la population jeune (plus forte augmentation des petites et moyennes surfaces) Augmentation de manière plus importante l'offre en logements
	Maintien de la pyramide des âges et de la taille des ménages actuelles	Impact positif sur la pyramide des âges Consolidation des ZA présentes Création d'emplois Attraction auprès de nouvelles populations

Elaboration de 3 Schémas de Cohérence Territoriale (Arctis Group - TIC en association avec Biérenco, Biotope et la SAFER du Centre)

Projections de population et production de logements

Indicateurs	Situation actuelle (moyenne de 2010 à 2012)	Horizon 2030 (18 années)		
		Scénario tendanciel	Scénario n°1	Scénario n°2
Constructions entre 2010 et 2012 (moyenne annuelle)	28 collectifs par an 301 individuels par an	28 coll. annuel (9 %) 301 ind. annuel (91 %)	78 coll. annuel (21 %) 301 ind. annuel (79 %)	128 coll. annuel (27 %) 351 ind. annuel (73 %)
Total logements neufs	329	329	379	479
Localisation en zones urbaines		20 % à réaliser dans les enveloppes urbaines existantes (proportion à ajuster dans le cadre des travaux sur le DOO : partie réglementaire du SCoT)		
Reconquête de logements vacants (nombre et part dans le parc total de logements)	1 804 (6,8 %)	1 500 (- 300 ; 4,6 %)	1 400 (- 400 ; 4,2 %)	1 300 (- 500 ; 3,7 %)
Population des ménages	56 613	65 033	66 037	69 145
		+ 8 420 (+ 0,77 % /an)	+ 9 424 (+ 0,86 % /an)	+ 12 532 (+ 1,12 % /an)
		+ 467 par an	+ 523 par an	+ 696 par an
Nombre d'actifs	28 018	30 955	31 501	33 190

Elaboration de 3 Schémas de Cohérence Territoriale (Arctis Group - TIC en association avec Biérenco, Biotope et la SAFER du Centre)

Le scénario retenu en 2016 a été confirmé lors de l'actualisation des périmètres de SCoT en 2018 liée à l'évolution des contours des intercommunalités (second débat sur le PADD en juillet 2018) et ajusté au nouveau périmètre du SCoT. Il a fait également en 2019 l'objet d'un dernier ajustement suite aux travaux de concertation avec les Personnes Publiques Associées (troisième débat PADD en février 2019).

3 LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

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

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

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

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

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

Chaque partie du territoire du SCoT (urbaine, périurbaine, rurale) participe à ce développement dans le respect des équilibres actuels (polarités majeures, pôles secondaires, pôles de proximité, autres communes rurales du PETR), en cherchant à corriger certaines tendances non souhaitables pour le territoire.



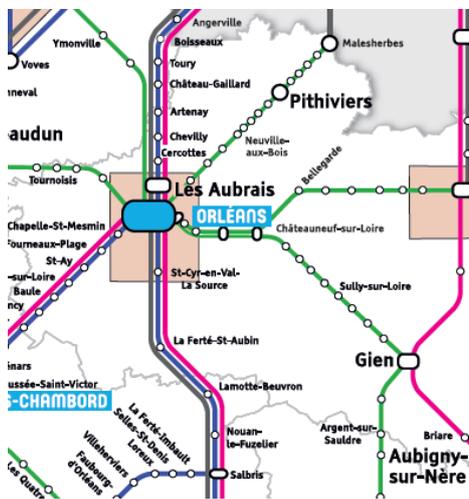
3.1 Conforter l'armature urbaine : le choix de la polarisation plutôt que de la dispersion

Le PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne est un territoire rural animé par 49 communes au profil varié :

- **Cinq polarités majeures** regroupent 25 368 habitants (30,7 % de la population totale du PETR) et 11 701 emplois (49,2 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR) : **Châteauneuf-sur-Loire, Sully-sur-Loire, Neuville-aux-Bois, Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel**.
Ces polarités majeures comptent également une offre importante en termes d'habitats, d'équipements et de services sur le territoire du PETR. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ces polarités majeures, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (gares, équipements scolaires, équipements culturels, centres commerciaux, principaux commerces...).
- **Dix pôles secondaires** regroupent 26 199 habitants (31,7 % de la population totale du PETR) et 5 560 emplois (23,4 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR) : **Fay-aux-Loges, Sandillon, Ouzouer-sur-Loire, Traînou, Saint-Benoit-sur-Loire, Loury, Donnery, Vitry-aux-Loges, Tigy et Cerdon**.
- **Huit pôles de proximité** regroupent 11 345 habitants (13,7 % de la population totale du PETR) et 1 717 emplois (7,2 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR) : **Bray-Saint-Aignan, Vennecy, Vienne-en-Val, Rebréchien, Saint-Lyé-la-Forêt, Aschères-le-Marché, Vannes-sur-Cosson et Saint-Martin-d'Abbat**.
- Les **26 autres communes** du PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne regroupent 19 736 habitants (23,9 % de la population totale du PETR) et 4 814 emplois (20,2 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR)

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).



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.



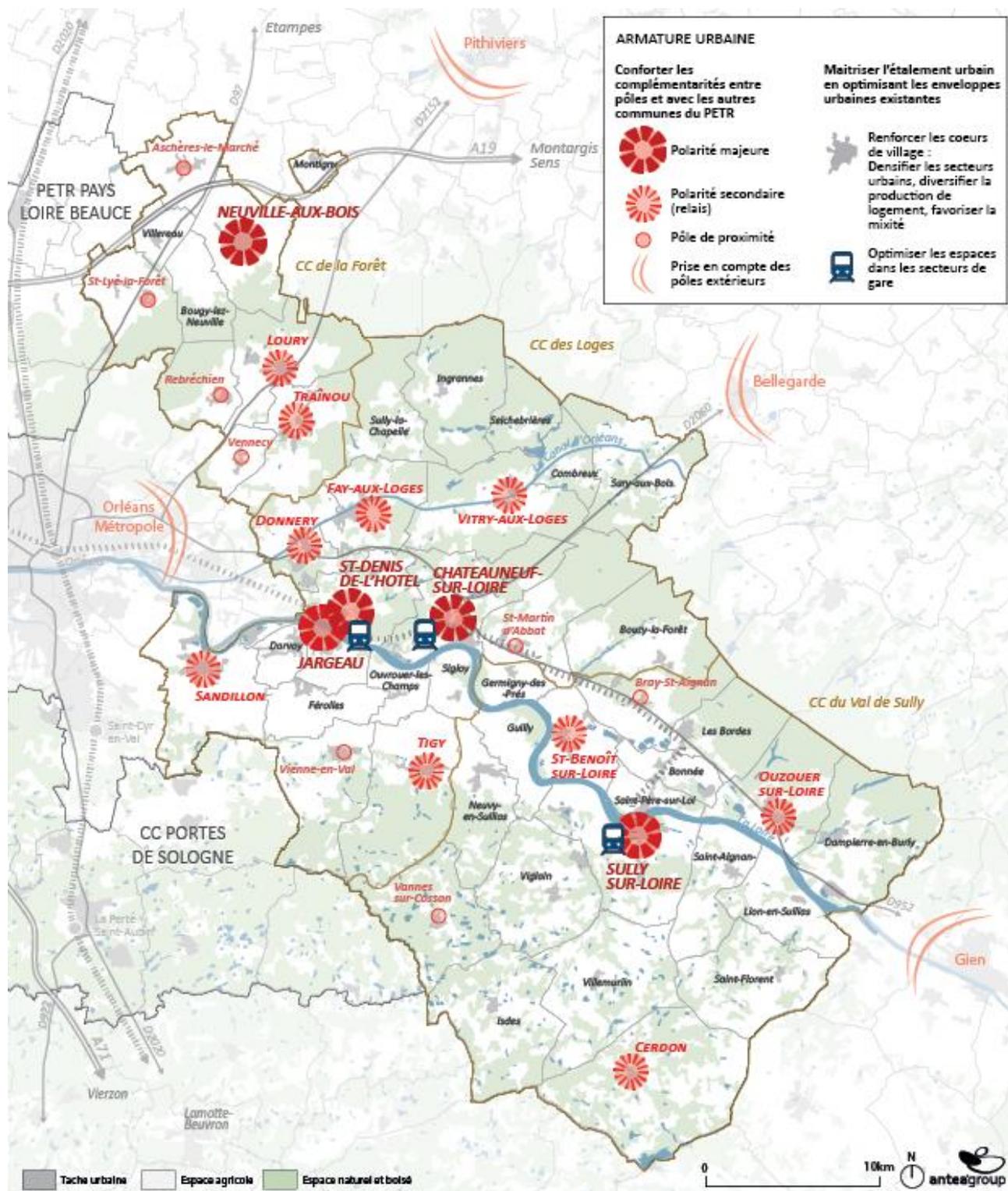
Gares de Châteauneuf-sur-Loire et de Sully-sur-Loire

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

Niveau de polarité		Population 2015		Emplois 2015		Equipements et services 2016 (intermédiaires et supérieurs)	Mobilités	
Pôles majeurs	CHATEAUNEUF/LOIRE	8035		3308		85	Gare	
	SULLY-SUR-LOIRE	5386		3534		72	Gare	
	NEUVILLE-AUX-BOIS	4469	25368	2014	11701	53		
	JARGEAU	4550	30,7	1095	49,2	30		
	ST-DENIS-DE-L'HOTEL	2928		1750		13	Gare	
Pôles secondaires	FAY-AUX-LOGES	3691		796		17		
	SANDILLON	3908		759		12		
	OUZOUER-SUR-LOIRE	2710		939		11		
	TRAINOU	3243		510		7		
	ST BENOIT/LOIRE	2055	26199	694	5560	6		
	LOURY	2516	31,7	386	23,4	11		
	DONNERY	2741		430		6		
	VITRY-AUX-LOGES	2058		409		9		
	TIGY	2310		472		7		
	CERDON	967		165		1		
	Pôles de proximité	BRAY-SAINT-AIGNAN	1769		436		3	
		VENNECY	1661		190		0	
		VIENNE-EN-VAL	1944		213		2	
REBRECHIEN		1350	11345	125	1717	0		
ST-LYE-LA-FORET		1136	13,7	85	7,2	2		
ASCHERES-LE-MARCHE		1148		92		1		
VANNES-SUR-COSSON		587		77		2		
ST-MARTIN-D'ABBAT		1750		499		2		
DAMPIERRE-EN-BURLY		1423		1985		6		
SAINT-PERE-SUR-LOIRE		1049		357		10		
DARVOY		1880		235		5		
BONNEE		702		238		8		
LES BORDES		1822		261		2		
FEROLLES		1176		178		3		
NEUVY-EN-SULLIAS		1341		156		1		
VIGLAIN		880		144		3		
GERMIGNY-DES-PRES		742		122		1		
BOUZY-LA-FORET		1232		157		1		
GUILLY		645		65		2		
SIGLOY		673		67		0		
	OUVROUER-DES-CHAMPS	581	19736	90	4814	0		
	ISDES	549	23,9	72	20,2	2		
	VILLEREAU	369		25		1		
	SULLY-LA-CHAPELLE	412		44		1		
	SURY-AUX-BOIS	791		75		0		
	SAINT-AIGNAN-LE-JAILLARD	608		74		0		
	SAINT-FLORENT-LE-JEUNE	448		144		0		
	LION-EN-SULLIAS	406		45		1		
	VILLEMURLIN	600		73		0		
	INGRANNES	519		73		0		
	SEICHEBRIERES	199		44		1		
	MONTIGNY	249		15		0		
	COMBREUX	277		50		0		
	BOUGY-LEZ-NEUVILLE	163		25		0		
			82648	100,0	23792	100,0	400	

Source : INSEE, BPE

Tableau 1: Principaux indicateurs sur l'armature urbaine du PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne.



Carte 1: L'armature urbaine du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

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

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



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

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

Un accueil de nombreux habitants au cours des dernières décennies : de 43 685 habitants en 1968 à près de 82 700 habitants aujourd'hui.

La croissance démographique de 1999 à 2015 a été de + 0,94 % par an en moyenne, mais ce rythme moyen a baissé depuis 2010 : + 0,53 % par an en moyenne.

En 2040, le PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne pourrait compter une population **de l'ordre de 98 400 habitants (+ 0,70 % par an en moyenne)**.

	Population		Evolution en nombre	
	Nombre	Evolution annuelle	Total	Par an
Population 2015 Population 1999	82648 71123	0,94%	11525	720
Population 2015 Population 2010	82648 80490	0,53%	2158	432
Population 2010 Population 1999	80490 71123	1,13%	9367	852
Population 1999 Population 1990	70836 65974	0,79%	4862	540
Population 1990 Population 1982	65974 59868	1,22%	6106	763
Population 1982 Population 1975	59868 49095	2,86%	10773	1539
Population 1975 Population 1968	49095 43685	1,67%	5410	773

Source : INSEE 2015

Tableau 2: Evolution démographique constatée depuis 1968 sur le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

Cette perspective démographique prend en compte la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages (phénomène de « desserrement des ménages ») : 2,42 aujourd'hui, mais 2,33 à terme (2040) selon la projection démographique.

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

	CC de la Forêt	CC des Loges	CC du Val de Sully	Total SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne
Démographie 2015 *				
Population municipale 2015	16 304	41 655	24 689	82 648
Taille moyenne des ménages 2015	2,55	2,43	2,31	2,42
Perspective démographique 2020 - 2040				
Rythme moyen annuel	1,0 % par an	0,80 % par an	0,30 % par an	0,70 % par an
Habitants supplémentaires	4 605	9 182	1 920	15 707
Population en 2040	20 909	50 837	26 609	98355
Taille moyenne des ménages 2040	2,43	2,36	2,21	2,33

* Source INSEE

3.3 Les besoins en logements correspondant à l'ambition démographique

3.3.1 Le nombre de logements à produire

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

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

Le SCoT intègre une programmation en logements de l'ordre de 6 360 logements sur 20 ans, soit 318 logements par an environ (428 entre 2004 et 2018).

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

	CC de la Forêt	CC des Loges	CC du Val de Sully	Total SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne
Besoins en logements 2020 - 2040				
Moyenne par an	90	178	50	318
Logements 2020-2040	1800	3560	1000	6360
Logements vacants en 2018 **				
Nombre	391	1 283	1 158	2 832
Taux de vacance (en %)	5,5	6,4	8,7	7,0

* Source : DGFIP (fichiers fonciers MAJIC)

Le scénario résidentiel représente à l'échelle du territoire du SCoT un rythme inférieur à l'activité de construction de logements constatée : 428 logements par an en moyenne entre 2004 et 2018 selon les données du fichier SITADEL.

Un objectif de réinvestissement du parc de logements vacants est également intégré dans le SCoT : à l'horizon 2040, l'objectif du SCoT porte sur le maintien d'un taux de vacance de l'ordre de 6,5 % maximum (le taux actuellement constaté sur le territoire du PETR est de 7,0 %).

3.3.2 Diversifier l'offre de logements

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

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

L'offre actuelle est de 3 166 logements locatifs sociaux sur le territoire du PETR (soit 9,4 % du parc total de logements) répartie ainsi entre les trois communautés de communes :

Territoires	Nombre de collectifs	Nombre d'individuels	Total logements	Taux de logements locatifs aidés en 2017 *
PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne				
CC de la Forêt	322	206	528	8,4
CC des Loges	827	721	1548	9,1
CC du Val de Sully	425	665	1090	10,3
Total PETR	1574	1592	3166	9,4

Source : RPLS 2017

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

Communes	Nb de collectifs	Nb d'individuels	Total logements	Taux de logements locatifs aidés en 2017 (en %)
Neuville-aux-Bois	231	130	361	20,2
Loury	60	21	81	8,3
Traînou	21	39	60	5,0
Aschères-le-Marché	4	10	14	3,0
Saint-Lyé-la-Forêt	0	6	6	1,4
Rebréchien	6	0	6	1,1
Vennecy	0	0	0	0,0
Bougy-lez-Neuville	0	0	0	0,0
Montigny	0	0	0	0,0
Villereau	0	0	0	0,0
Saint-Denis-de-l'Hôtel	176	87	263	21,3
Jargeau	182	112	294	15,3
Châteauneuf-sur-Loire	321	206	527	15,1
Fay-aux-Loges	60	91	151	10,3
Donnery	24	48	72	6,9
Vitry-aux-Loges	0	40	40	4,5
Tigy	28	6	34	3,4
Sandillon	17	24	41	2,7
Vienne-en-Val	9	12	21	2,8
Saint-Martin-d'Abbat	4	50	54	8,0
Bouzy-la-Forêt	0	19	19	3,8
Ingrannes	0	6	6	3,0
Ouvrouer-les-Champs	2	3	5	2,5
Sully-la-Chapelle	0	4	4	2,4
Sigloy	0	4	4	1,7
Sury-aux-Bois	0	5	5	1,5
Darvoy	4	4	8	1,1
Combreux	0	0	0	0,0
Férolles	0	0	0	0,0
Seichebrières	0	0	0	0,0
Sully-sur-Loire	369	299	668	29,3
Saint-Benoît-sur-Loire	12	34	46	5,3
Ouzouer-sur-Loire	21	33	54	4,6
Cerdon	3	18	21	4,3
Vannes-sur-Cosson	0	13	13	5,1
Bray-Saint-Aignan	0	0	0	0,0
Dampierre-en-Burly	0	70	70	11,6
Viglain	0	40	40	10,3
Saint-Père-sur-Loire	20	21	41	8,4
Villemurlin	0	20	20	7,8
Guilly	0	17	17	6,3
Saint-Aignan-le-Jaillard	0	16	16	5,8
Lion-en-Sullias	0	9	9	5,2
Les Bordes	0	34	34	4,5
Saint-Florent-le-Jeune	0	9	9	4,2
Neuvy-en-Sullias	0	19	19	3,9
Isdes	0	6	6	2,4
Bonné	0	7	7	2,2
Germigny-des-Prés	0	0	0	0,0
Total PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne	1574	1592	3166	9,4

Source : RPLS 2017

Tableau 3: Répartition du parc locatif social par communautés de communes et par communes.

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

Le scénario retenu repose sur 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-contre indique une déclinaison territoriale de la programmation en logements locatifs sociaux (2020 à 2040) par communautés de communes membres du PETR.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) intègre cette programmation.

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.

	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
			30 par an		

Source : RPLS 2017

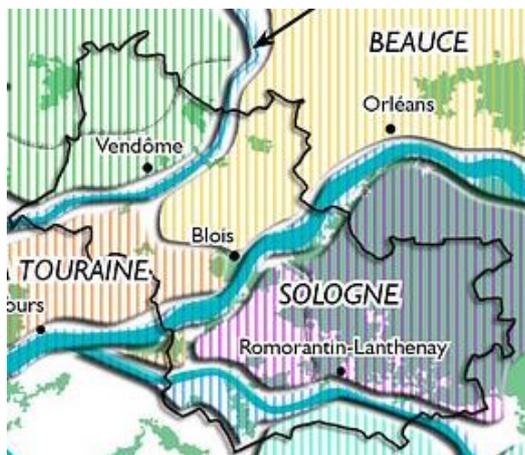
Le renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux pourra s'appuyer sur les moyens suivants :

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

3.4 Protéger les paysages facteurs d'attractivité du territoire

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

- Préserver l'axe ligérien et sa Valeur Universelle exceptionnelle.
- Préserver les identités forêt d'Orléans et Sologne.



Atlas paysager du Loir-et-Cher

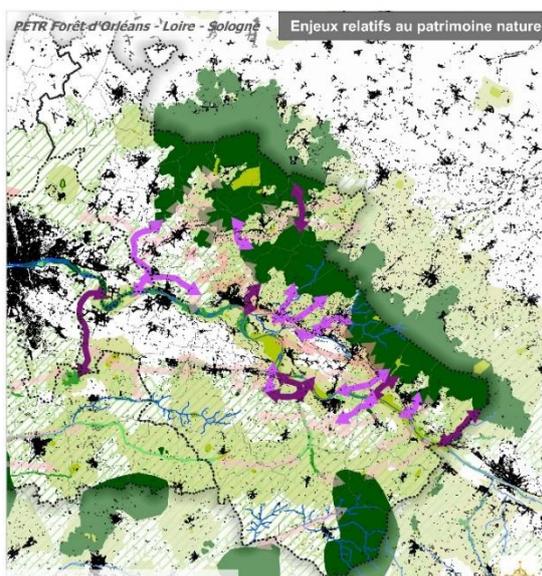
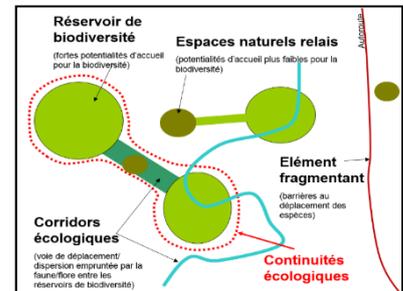
3.5 Préserver l'environnement et le cadre de vie (trames vertes et bleues, ressources)

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

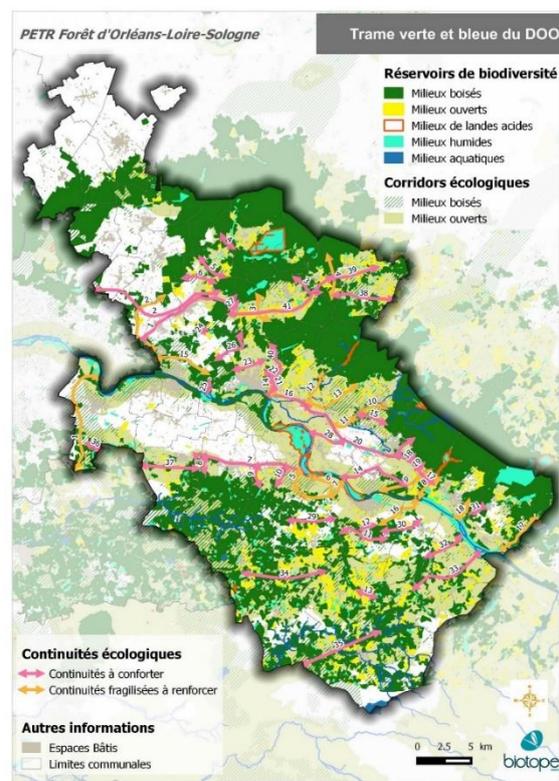
3.5.1 Biodiversité (Trame Verte et Bleue)

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

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



Carte 4: Carte TVB du PADD



Carte 5: Carte TVB du DOO

Les corridors écologiques portent sur :

- des continuités à conforter (numérotées de 1 à 41 sur la carte de la TVB, et décrites dans le DOO) ;
- deux continuités fragilisées à renforcer (numérotées de 1 à 18 sur la carte du DOO).

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

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

3.5.2 Ressources en eau

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

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



3.6 Développer une stratégie ambitieuse de développement économique

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

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

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

Le DOO définit une armature économique territorialement cohérente en confortant les principales zones économiques sur des sites stratégiques pour le PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne (cf point 2.3.2).



Image 3: ZAE Neuville-aux-Bois.

3.7 Maîtriser le développement de l'offre commerciale

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont de :

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

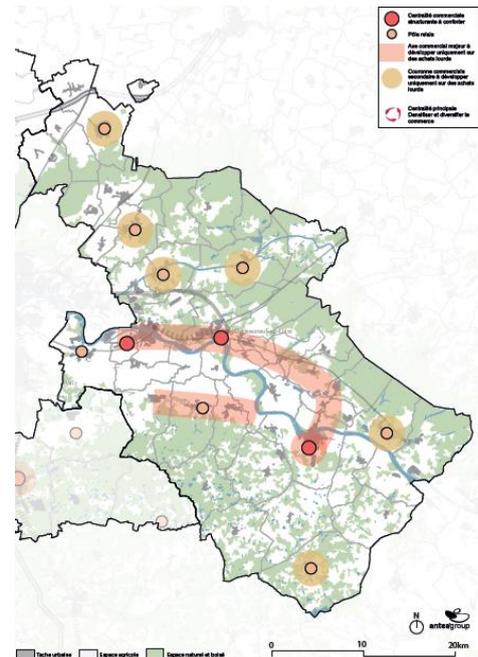


Le SCoT repose sur les objectifs commerciaux suivants :

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

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

-  Centralité commerciale structurante à conforter
-  Pôle relais
-  Axe commercial majeur à développer uniquement sur des achats lourds
-  Couronne commerciale secondaire à développer uniquement sur des achats lourds

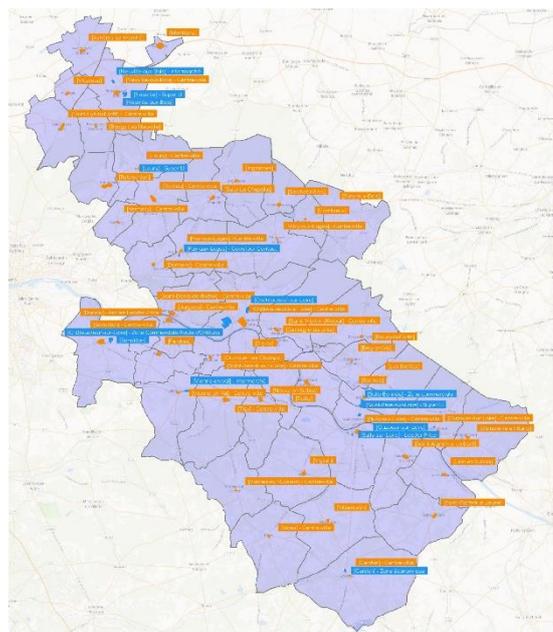


2. Elaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) annexé au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le DAAC complète le volet commercial du DOO par deux éléments prévus par la loi :

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

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

-  Localisations de périphérie
-  Localisations de centralités



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

Les principaux enjeux du SCoT sur cette thématique sont :

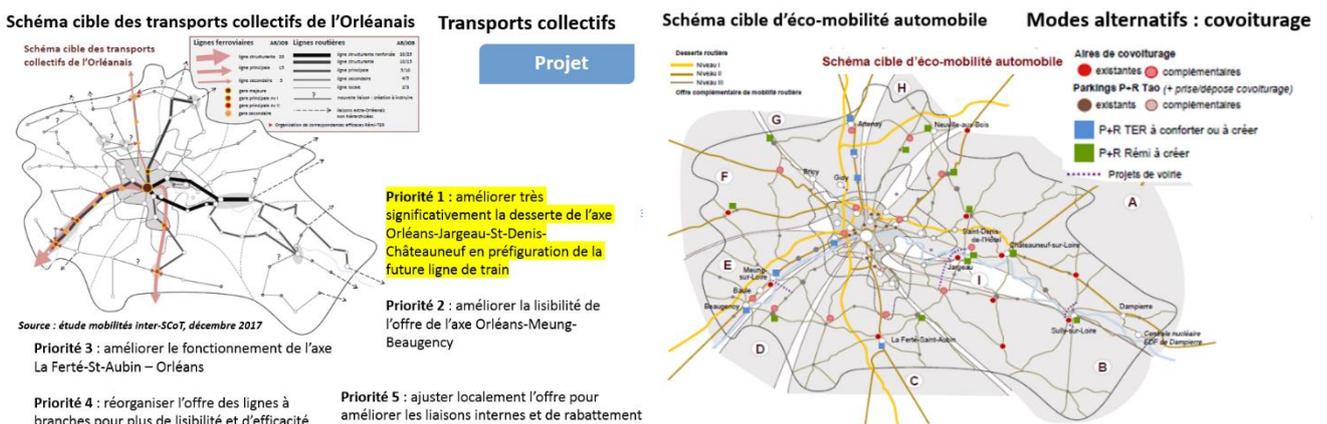
- Améliorer la desserte de l'axe Orléans-Jargeau-St-Denis-Châteauneuf par une offre renforcée en transports collectifs.
- Améliorer les liaisons routières nord-sud du territoire du PETR par l'aménagement d'itinéraires et de franchissement de la Loire.
- Développer les aires de covoiturage
- Faciliter la pratique des mobilités douces sur le territoire :
 - o S'appuyer sur les différents tracés pour proposer le déploiement d'une offre facilitant la pratique des mobilités douces sur le territoire.
 - o Une vigilance est à porter sur les contraintes à la poursuite du maillage du territoire (nombreuses infrastructures qui croisent ces cheminements).
 - o Le potentiel attractif de la Loire trouve sa limite dans les franchissements qui sont à faciliter.

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

Le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne repose sur les objectifs suivants en termes de mobilités :

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

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



Carte 6: Etude Mobilités inter-SCoT, décembre 2017.

4 DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACES PLUS MODERES

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

Le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser concernant le développement des nouveaux logements en extension des enveloppes urbaines existantes : de l'ordre de 215 hectares sur 20 ans. Ce cadrage foncier est réalisé à partir des variables suivantes :

- Production de l'ordre de 6 360 logements sur 20 ans (318 logements par an en moyenne).
- 50 % minimum de cette programmation devra être réalisée dans les enveloppes urbaines existantes (sous diverses formes : restructuration du parc existant, aménagement d'espaces non bâtis qualifiés de « dents creuses », reconquête de logements vacants...). Le cadrage foncier du SCoT pour chaque communauté de communes est par conséquent réalisé pour la production de 50 % maximum des nouveaux logements programmés sur 20 ans en extension des enveloppes urbaines existantes.
- Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine :

	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 par ha	Nb logts	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb logts par 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	

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

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

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

Pour accompagner le développement résidentiel sur le territoire du PETR, le SCoT intègre une programmation foncière de l'ordre de 40 hectares sur 20 ans.

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

4.2 Les besoins en foncier pour le développement économique

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

Le SCoT repose sur une consommation maximale de nouveaux espaces agricoles ou naturels : de l'ordre de 233 hectares sur les 20 prochaines années, dont :

- 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

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)
<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>
396,1	67,2	41,6	87,5	129,1	73,4	23,8	32,0
				<i>En %</i>	57	18	25

Le détail des projets sur les trois Communauté de Communes est présenté en page suivante.

Communauté de Communes de La Forêt		ZAE existantes		Projets			Phasage des projets		
Communes	Nom de la zone d'activités	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
Neuville-aux-Bois	Point du Jour 2				21,0	21,0	5,0	7,0	9,0
Neuville-aux-Bois	Point du Jour	27,0							
Neuville-aux-Bois	Montfort	47,0							
Aschères-le-Marché	Zone d'Aschères-Le-Marché	1,0	2,0	5,0		5,0	3,0	2,0	
Rebréchien	L'Épineuse	4,6		1,6		1,6		1,6	
Trainou	Le Moulin de Pierres	5,7	2,0	2,2		2,2		2,2	
Venecy	Les Esses Galerne	3,0		6,0		6,0			6,0
	Trois Arches		50,5			0,0			
	La gare	6,9	0,7			0,0			
Total CC de la Forêt		95,2	55,2	14,8	21,0	35,8	8,0	12,8	15,0
						<i>En %</i>	22	36	42

Communauté de Communes des Loges		ZAE existantes		Projets			Phasage des projets		
Communes	Nom de la zone d'activités	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
Fay-aux-Loges	ZAC des Loges	72,0	2,7						
	Evangile	8,0							
Châteauneuf-sur-Loire	Marigny				53,5	53,5	53,5		
Jargeau	Clos des Cailloux	12,8							
Châteauneuf-sur-Loire	Saint Barthélémy	39,4							
Saint-Martin d'Abbat	Aigrefin	9,8							
Vitry-aux-Loges	La Gare	1,9							
	Le Guidon	3,9	1,6						
Donnery	Clos des Cochardières	3,1							
Donnery	ZI Terre de Flein (Européenne d'Embouteillage)	22,4		5,0		5,0		5,0	
Sandillon	Z.A.C. du Bois Vert	11,0		2,3		2,3	2,3		
Tigy	Zone d'activités de Tigy	1,1	0,1						
Vienne-en-val	Zone d'activités de Saint-Germain	14,0	5,0						
Total CC des Loges		199,3	9,4	7,3	53,5	60,8	55,8	5,0	0,0
						<i>En %</i>	92	8	0

Communauté de Communes du Val de Sully		ZAE existantes		Projets			Phasage des projets		
Communes	Nom de la zone d'activités	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
Dampierre-en-Burly	Les Gabillons	4,7	0,5	6,7		6,7			6,7
Saint-Benoit-sur-Loire	L'Ormette	2,7							
	Les Places	1,6							
Ouzouer-sur-Loire	La Jouanne	3,8		3,7		3,7			3,7
Bray-Saint-Aignan (Bray-en-Val)	Les Ajeaunières				11,0	11,0	5,0	6,0	
Cerdon	La Glazière	0,5		1,3		1,3			1,3
Guilly	Zone d'activités de Guilly	3,1	1,4						
Neuvy-en-Sullias	Zone d'activités de La Grande Bourrelière	1,6		2,0		2,0			2,0
Viglain	La Bruyère	2,7	0,7	1,3		1,3			1,3
Sully-sur-Loire	Zone d'activités de La Pillardière	79,0		4,6		4,6	4,6		
Villemurlin	Les Chifflots				2,0	2,0			2,0
Total CC du Val de Sully		99,6	2,6	19,6	13,0	32,6	9,6	6,0	17,0
						<i>En %</i>	29	18	52

4.3 Synthèse globale sur la consommation de l'espace

Le SCoT met l'accent sur la restructuration des enveloppes urbaines existantes. Bien que leur mobilisation pour des opérations d'aménagement soit souvent complexes, les potentiels existent et devront être précisés dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi).

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

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

- 1. De l'ordre de 215 hectares pour l'accueil de nouveaux logements en extension des enveloppes urbaines existantes et 40 hectares pour le renforcement de l'offre en équipements sur 20 ans.**

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

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

- 2. De l'ordre de 196 hectares pour le développement économique et commercial.**

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

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

	Constat sur la consommation foncière 2001 - 2016 (16 ans)		Programmation foncière du SCoT 2020 - 2040 (20 ans)		Objectif de réduction de la consommation de l'espace	
	En ha	Par an	En ha	Par an	En %	En nombre d'ha par an
Habitat	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

4.4 Le suivi de la consommation de l'espace

Note sur la mise en œuvre des objectifs de réduction de la consommation foncière par les documents d'urbanisme locaux.

4.4.1 L'utilisation de la méthode CEREMA comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante

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

L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune.

→ Méthode d'analyse :

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA¹ 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.

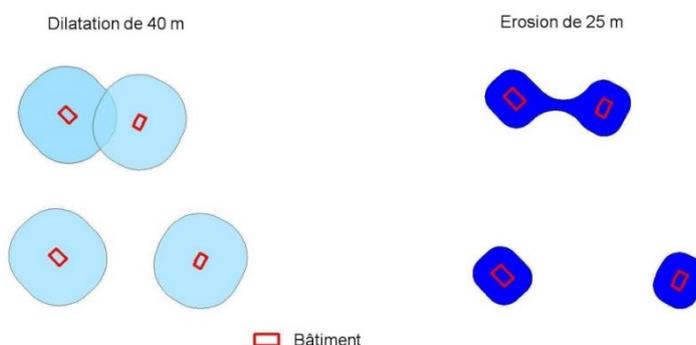
L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

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 existante² et pénalise l'urbanisation isolée.



¹ CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, établissement public tourné vers l'appui aux politiques publiques, placé sous la tutelle du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire et du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les Collectivités Territoriales.

² Les enveloppes urbaines existantes comptent des espaces vacants, non bâtis (« dents creuses ») et susceptibles d'accueillir une part des nouvelles constructions de logements.

4.4.2 Illustration de l'enveloppe urbaine existante en 2016

L'enveloppe urbaine localise un espace bâti cohérent. C'est un outil de suivi utilisé. Ce n'est **pas une limite d'urbanisation** et ce n'est **pas le zonage du document d'urbanisme local** (PLUi, PLU).

Exemple graphique :

