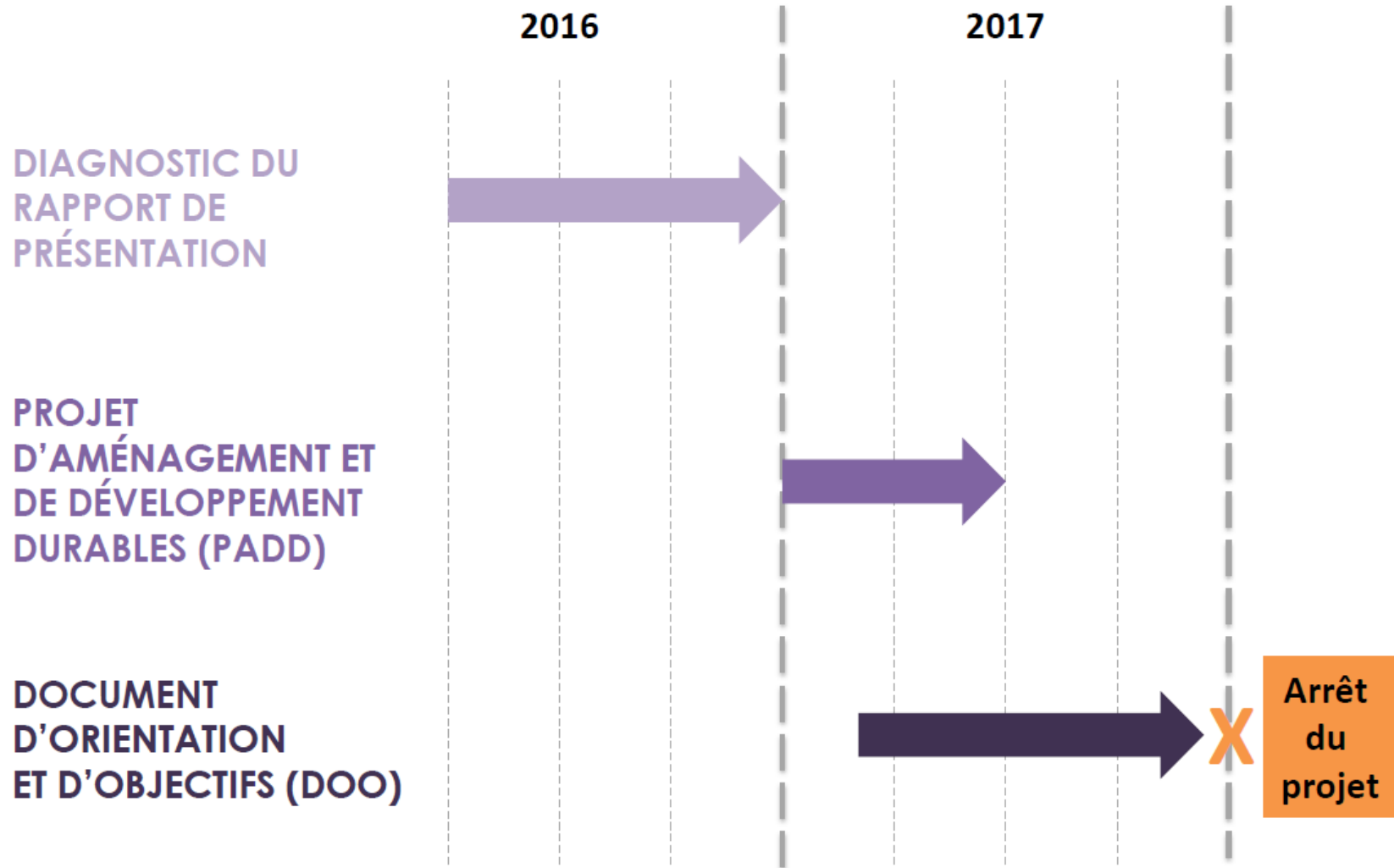


# Diagnostic

## SCoT Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais

Ateliers thématiques – Consommation foncière

# Le calendrier de la révision



**OBJECTIF : SCoT approuvé au 1<sup>er</sup> semestre 2018**

# Rappel : les grands enjeux de la révision du SCoT

- **Mettre à jour le SCoT en fonction de l'évaluation du SCoT et des données actualisées du diagnostic ;**
- **Compléter le SCoT au vu des nouvelles exigences législatives (Grenelle, ALUR, LAAAF...)** ;
- **Ajuster les règles en prenant en compte les retours sur expérience ;**
- **S'appuyer sur les piliers du SCoT actuel : « compléter et faire évoluer à la marge ».**

## Prend en compte :

- les programmes d'équipement de l'Etat et des collectivités ;
- les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ;
- les plan climat-énergie territoriaux (PCET)

## Est compatible avec :

- les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- les chartes des parcs naturels régionaux et nationaux ;
- les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

# Le SCoT : un document « intégrateur »

## S'impose aux : (délai de 3 ans)

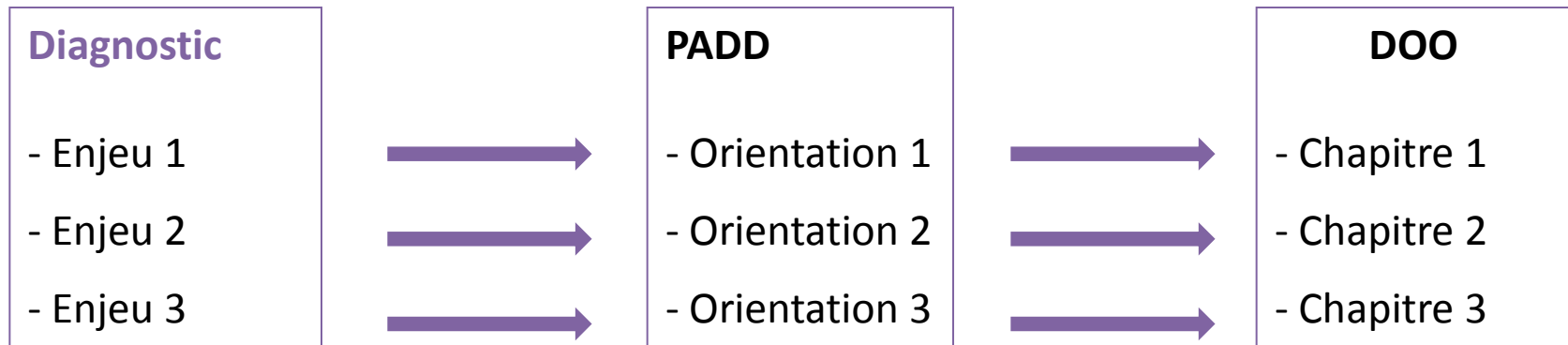
- programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- plans de déplacements urbains (PDU) ;
- schémas de développement commercial ;
- plans de sauvegarde et de mise en valeur ;

## S'impose aux : (délai de 1 an)

- Documents d'urbanisme locaux (carte communale, POS, PLU/PLUi);

# Rappel : les attendus du SCoT

- Chaque enjeu du diagnostic devra faire l'objet d'un objectif du PADD...
- ...et avoir une traduction opposable dans le DOO, sous forme de prescription, ou de recommandation.



*Parallélisme des formes dans les pièces constitutives du SCoT*

**Exemples :**

- **Diagnostic :** *Fragilisation des commerces et des services en milieu rural,*
- **PADD :** *Objectif de conforter les commerces de proximité,*
- **DOO :** *Orientations pour dynamiser les centralités de bourg, pour limiter les développements commerciaux hors des taches urbaines.*

# La réforme territoriale : quel impact sur le SCoT ?

- Un impact sur le périmètre du SCoT avec le départ de la c.c. du Bellegardois ;
- A l'intérieur du nouveau périmètre, la seule incidence concerne les règles du SCoT: elles ne pourront plus être déclinées selon les anciennes c.c.
- Proposition : décliner les règles en s'appuyant sur
  - Sur l'armature territoriale
  - En les déclinant pour les nouvelles EPCI pour faciliter la mise en œuvre des PLUi.



# Objectif des ateliers thématiques :

## 1. Révéler les nouveaux enjeux du SCoT, en tenant compte :

- de l'actualisation des données du diagnostic.
- des nouvelles exigences législatives (Grenelle, ALUR, LAAAF...).
- Des retours d'expérience et des nouveaux projets sur le territoire.

## 2. Vérifier thème par thème, si le PADD actuel est toujours en phase avec les enjeux du diagnostic actualisé.

NB : ces ateliers ne sont pas des ateliers de restitution, mais d'échange et de validation des enjeux à partir des données de cadrage présentées.

# Programme des ateliers thématiques

- **Mardi 21 Juin 2016 :**
  - Armature territoriale/démographie/habitat,
  - Déplacements,
  - Economie/commerce.
- **Mercredi 22 Juin 2016 :**
  - Environnement,
  - Agriculture,
  - Consommation foncière.

# Programme de l'atelier

## CONSOMMATION FONCIERE

- **Présentation des premiers résultats,**
  - **Proposition de méthode complémentaire,**
  - **Quels mécanismes dans le SCoT pour une bonne mise en œuvre par les PLU ?**
- ⇒ **Vos réactions sur les éléments présentés.**
- ⇒ **Vos expériences et votre vision.**

# Les attendus du SCoT par rapport à la consommation foncière

Le cadre réglementaire : un impératif de réduction de la consommation foncière depuis les loi « Grenelle »

- Article L122-1-2 du Code de l'Urbanisme :  
« *[Le rapport de présentation] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du [SCoT] et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »*
- La circulaire du 9/2/2012 qui en précise l'application fixe l'objectif de « *réduire le rythme de consommation des terres agricoles de 50 % pour la prochaine décennie* » (objectif national).

# Les attendus du SCoT par rapport à la consommation foncière

Le cadre réglementaire : un impératif de réduction de la consommation foncière depuis les loi « Grenelle »

- le DOO « *arrête, par secteurs géographiques, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » ; cela doit se faire en décrivant « *pour chaque secteurs les enjeux qui lui sont propres* » en matière de gestion économe de l'espace.

**Présentation des premiers résultats,**

**Proposition de méthode complémentaire,**

**Quels mécanismes dans le SCoT pour une bonne mise en œuvre par les PLU ?**

**Méthode :**

**DGFIP de 2004 à 2014**

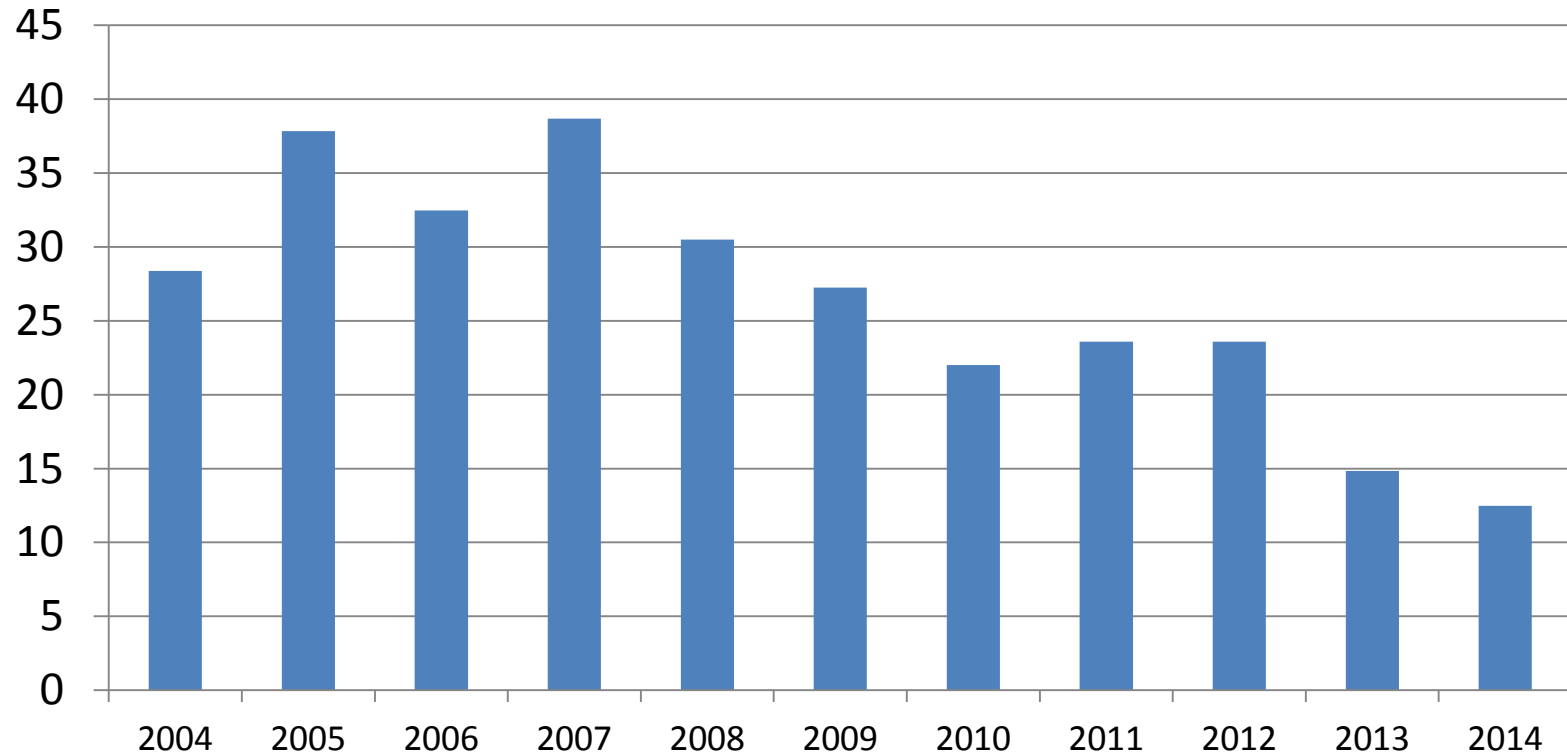
**Identification des parcelles construites à vocation d'habitat**

**Non inclus :**

- **Zones d'activités**
- **A19 et travaux liés**

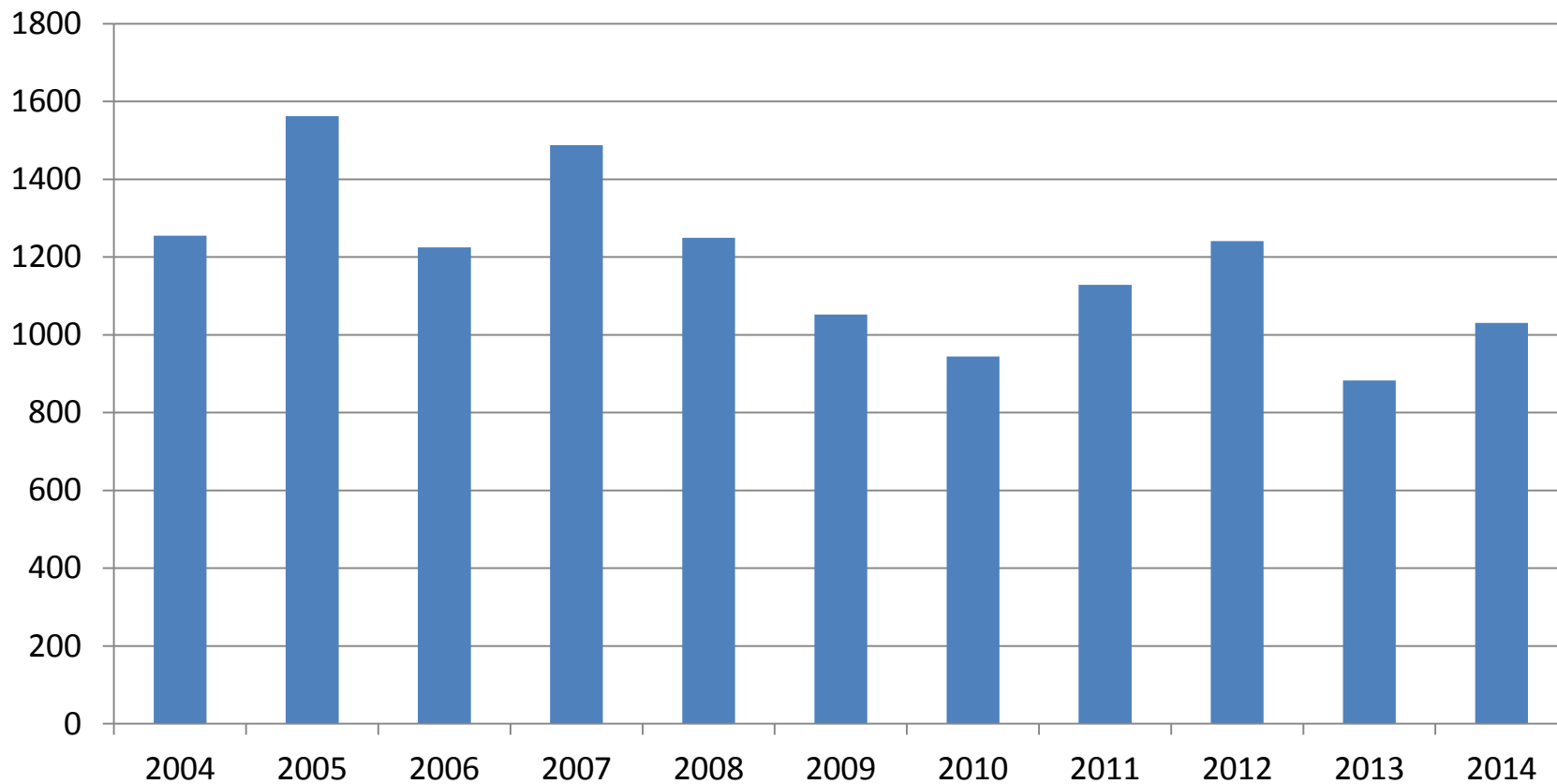
# Surface consommée par année

Surface consommée pour l'habitat en ha



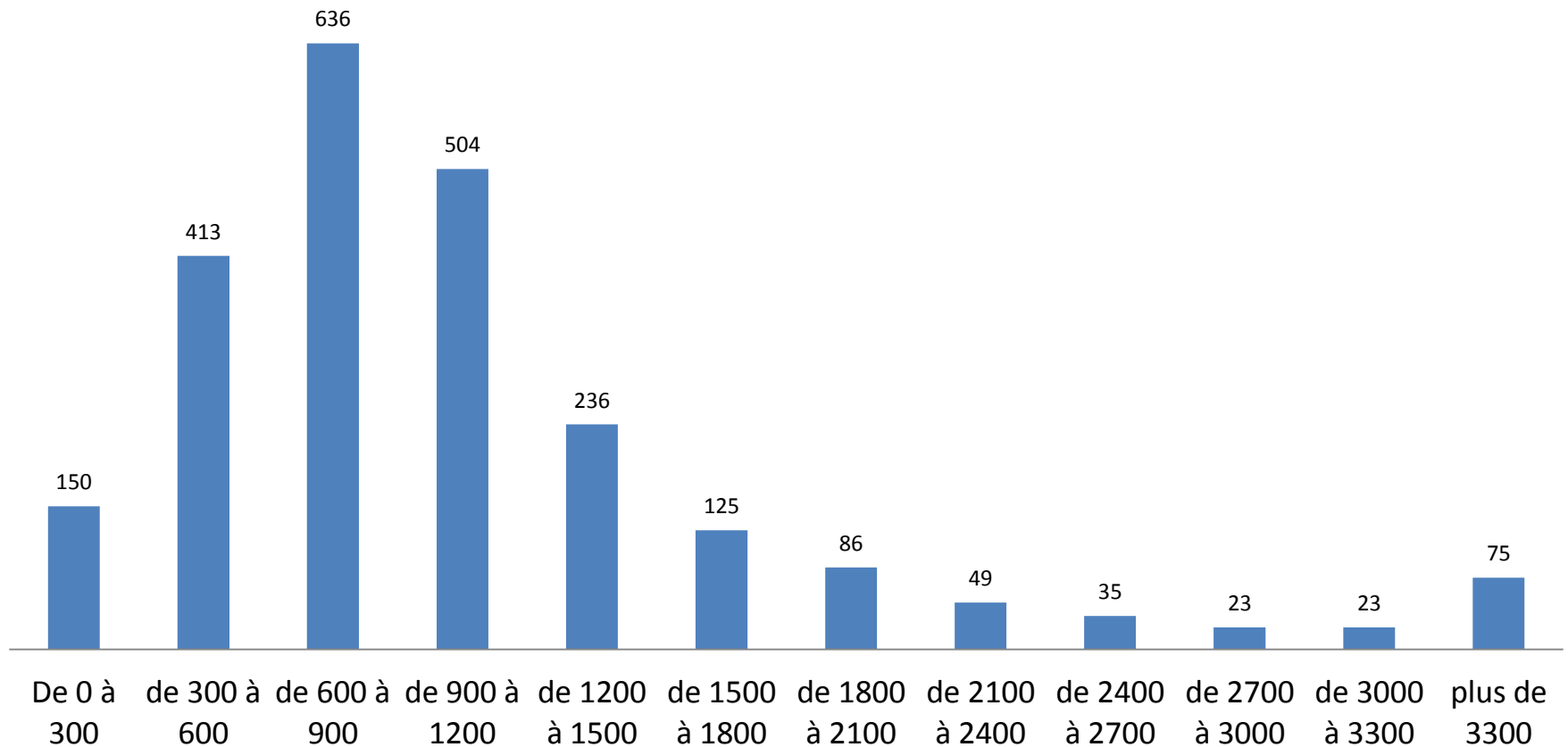
# Surface moyenne des parcelles

Surface moyenne des parcelles en m<sup>2</sup>

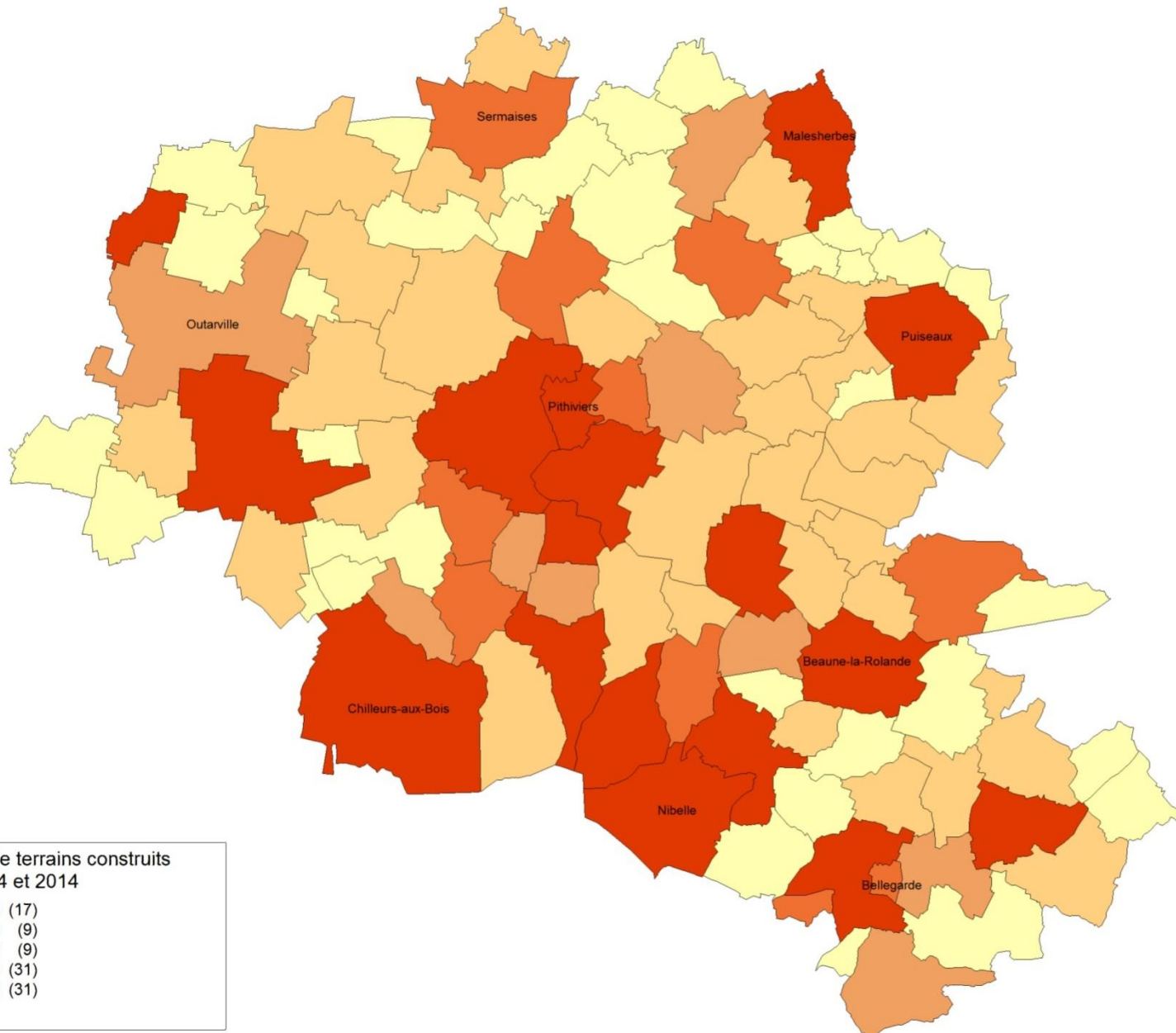


# Nombre de terrains

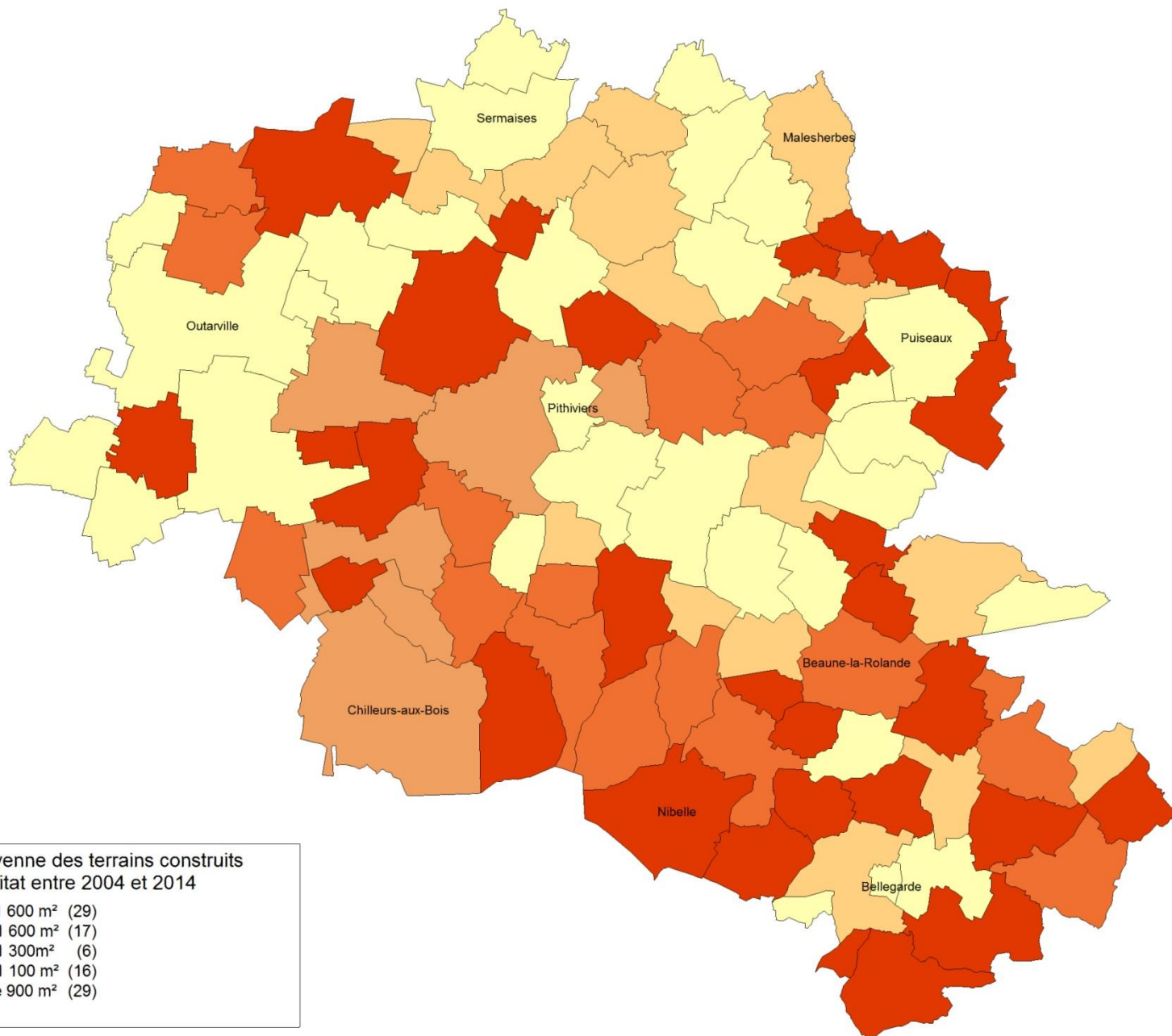
## Nombre de terrains construits par tranche de superficie en m<sup>2</sup>



# Nombre de terrains



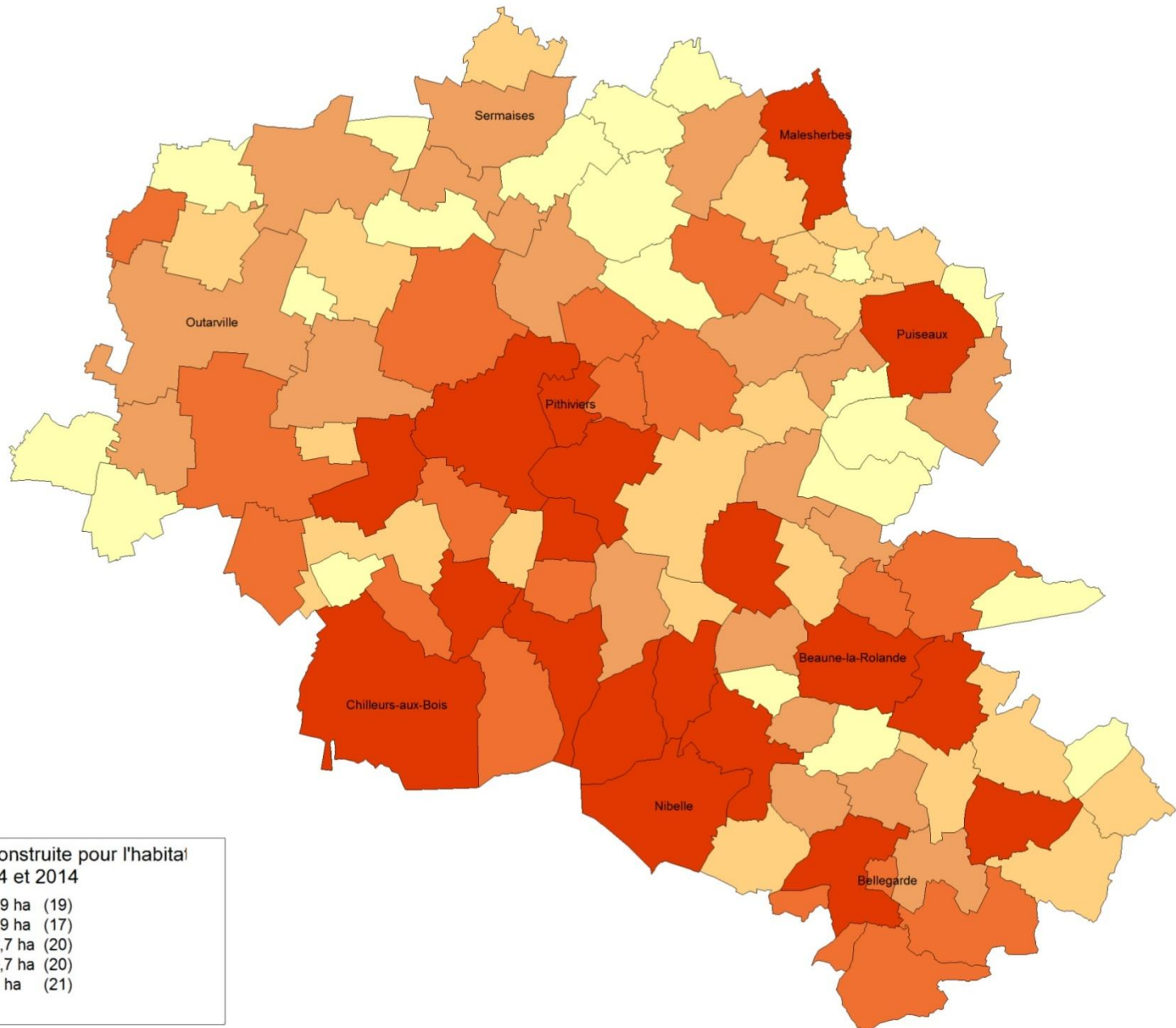
# Taille moyenne des terrains



Taille moyenne des terrains construits pour l'habitat entre 2004 et 2014

- plus de 1 600 m<sup>2</sup> (29)
- 1 300 à 1 600 m<sup>2</sup> (17)
- 1 100 à 1 300 m<sup>2</sup> (6)
- 900 à 1 100 m<sup>2</sup> (16)
- moins de 900 m<sup>2</sup> (29)

# Surface consommée



**Poursuivre la dynamique engagée en matière de réduction de la taille des terrains afin de respecter les préconisations de la DREAL.  
(Formes urbaines).**

**Travailler sur les manières de rendre la densité acceptable (ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie).**

**Orienter la conso foncière à 2 niveaux : à l'échelle Pays dans les pôles structurants à l'échelle de la commune autour des bourgs, des dents creuses...**

**Intégrer la notion de qualité agricole des sols**

**Présentation des premiers résultats,**

**Proposition de méthode complémentaire,**

**Quels mécanismes dans le SCoT pour une bonne mise en œuvre par les PLU ?**

# Méthode complémentaire proposée

## La source : BDTOPO

- Une base de données « BDTOPO », issue de l'IGN recensant tous les bâtiments (illustration ci-dessous) ;
- Éléments pris en compte : tous bâtiments, pistes d'aéroport, cimetière, bâtiments agricoles, serres... ;
- Éléments non pris en compte : parkings, jardins publics, voirie, antennes, barrages, ruines....



# Méthode complémentaire proposée

## La technique de « dilatation et d'érosion » :

- Création d'un tampon de 50 m autour des bâtiments (« dilatation ») ;
- Ecrêtage de ce tampon de 25 m (« érosion ») : on obtient une « enveloppe urbaine » homogène (en jaune) ;
- Cette enveloppe urbaine correspond assez bien aux espaces réellement urbanisés (voirie, fonds de jardins...).

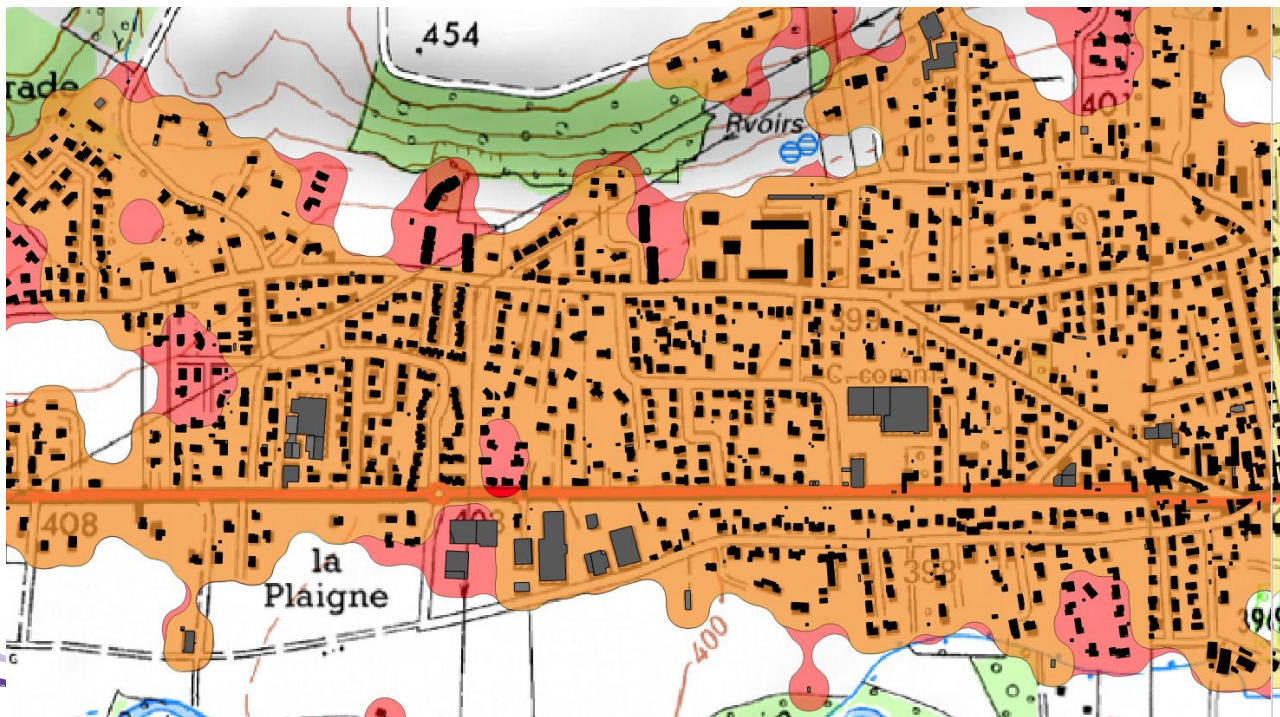
NB : La consommation foncière est un tout : on s'intéresse dans un premier temps à cet ensemble, avant de rentrer dans le détail de certains « usages » (habitat, économie, agriculture...).



# Méthode complémentaire proposée

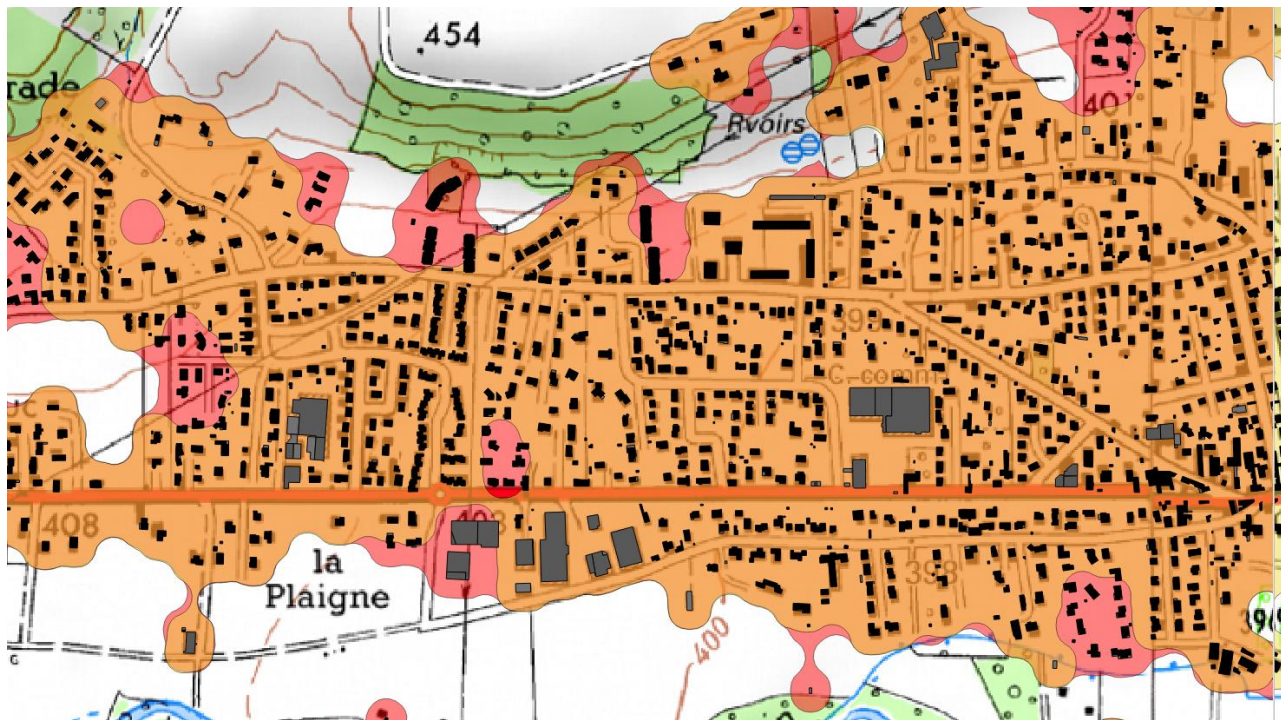
## Comparaison de deux dates de référence :

- En superposant deux dates référence (ici 2007 et 2014), on peut mesurer l'extension de l'enveloppe urbaine (en rouge)
- Cette méthode permet de comptabiliser l'urbanisation nouvelle :
  - au sein de l'enveloppe urbaine (invisible) ;
  - en continuité (peu impactante) ;
  - en discontinuité (très impactante).



# Méthode complémentaire proposée

→ Changer le regard, pour une approche **plus qualitative**,  
en ne parlant plus uniquement de « **taille de parcelle** »,  
mais de progression de « **l'enveloppe urbanisée** ».



# Méthode complémentaire proposée

→ Possibilité **d'ajuster la taille** du tampon en fonction des catégories de communes et des résultats présentés par la Chambre d'Agriculture.

→ Possibilité de déduire une surface d'extension de la tache urbaine, par catégorie de communes, **par nouveau logement**.

→ Possibilité, dans le PADD, d'avoir un **objectif de maîtrise** (en %) de l'extension urbaine par nouveau logement, par catégories de communes.

→ Traiter à part certains types de consommation foncière : zones d'activités économiques, production d'énergie renouvelable ?

**Présentation des premiers résultats,**

**Proposition de méthode complémentaire,**

**Quels mécanismes dans le SCoT pour une bonne mise en œuvre par les PLU ?**

# Mise en œuvre dans les PLU(i)

Demander aux PLU(i) de mettre en œuvre la maîtrise de la consommation foncière :

- en projetant leur potentiel constructif : ajouter sur l'enveloppe urbaine de référence fournie (2014) ou calculée pour la date de départ du PLU(i) les logements potentiellement autorisés sur les 10 ans du PLU(i) et les bâtiments agricoles « pressentis » (estimation du PLU sur la base des années passées) ;
- En utilisant la même méthode (dilatation et érosion), générer l'enveloppe urbaine maximale du PLU(i) à son terme, pour estimer la consommation foncière :
  - Pour les zones U et 1AU, la projection pourra se faire à partir de l'implantation des bâtiments prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
  - Pour les zones 2AU, la projection se fera en suivant les limites théoriques des zones constructibles (limite de la zone...).
- comparer le résultat avec l'enveloppe foncière autorisée par le SCoT (après déduction du potentiel à mobiliser en « dent creuse » et des dérogations et reports possibles...) pour vérifier la compatibilité avec le SCoT.

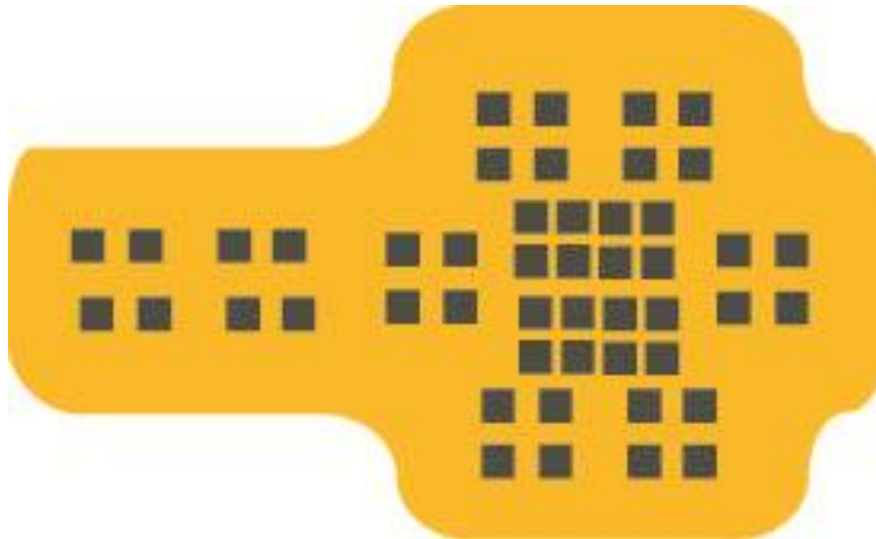
# Mise en œuvre dans les PLU(i)

Utilisation de l'enveloppe pour un PLU d'une commune périurbaine sur le territoire :

- Rappel du contenu du SCoT :
  - Une progression de 16,7 ha de l'enveloppe urbaine au maximum en 10 ans ;
  - Une production indicative de 93 logements par an sur 10 ans (objectif de répartition + scénario de référence).
- Enveloppe villageoise de la commune :



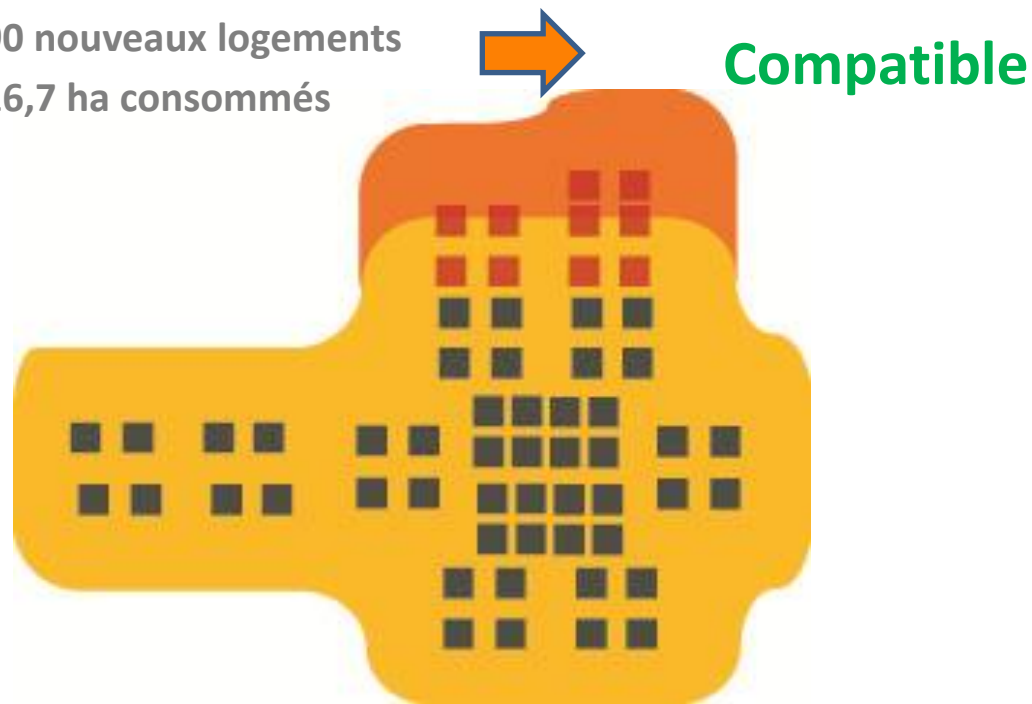
Compatible



# Mise en œuvre dans les PLU(i)

## Vérification de la compatibilité avec le SCoT :

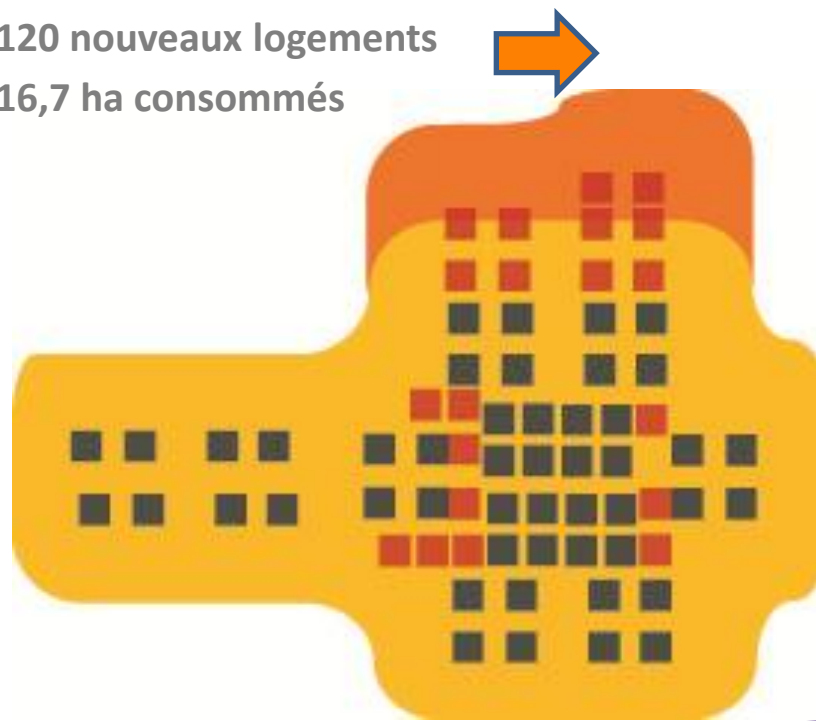
- Rappel du contenu du SCoT :
  - Une progression de 16,7 ha de l'enveloppe urbaine au maximum en 10 ans ;
  - Une production indicative de 93 logements par an sur 10 ans (objectif de répartition + scénario de référence).
- Cas 2 :
  - 90 nouveaux logements
  - 16,7 ha consommés



# Mise en œuvre dans les PLU(i)

## Vérification de la compatibilité avec le SCoT :

- Rappel du contenu du SCoT :
  - Une progression de 16,7 ha de l'enveloppe urbaine au maximum en 10 ans ;
  - Une production indicative de 93 logements par an sur 10 ans (objectif de répartition + scénario de référence).
- Cas 3 :
  - 120 nouveaux logements
  - 16,7 ha consommés

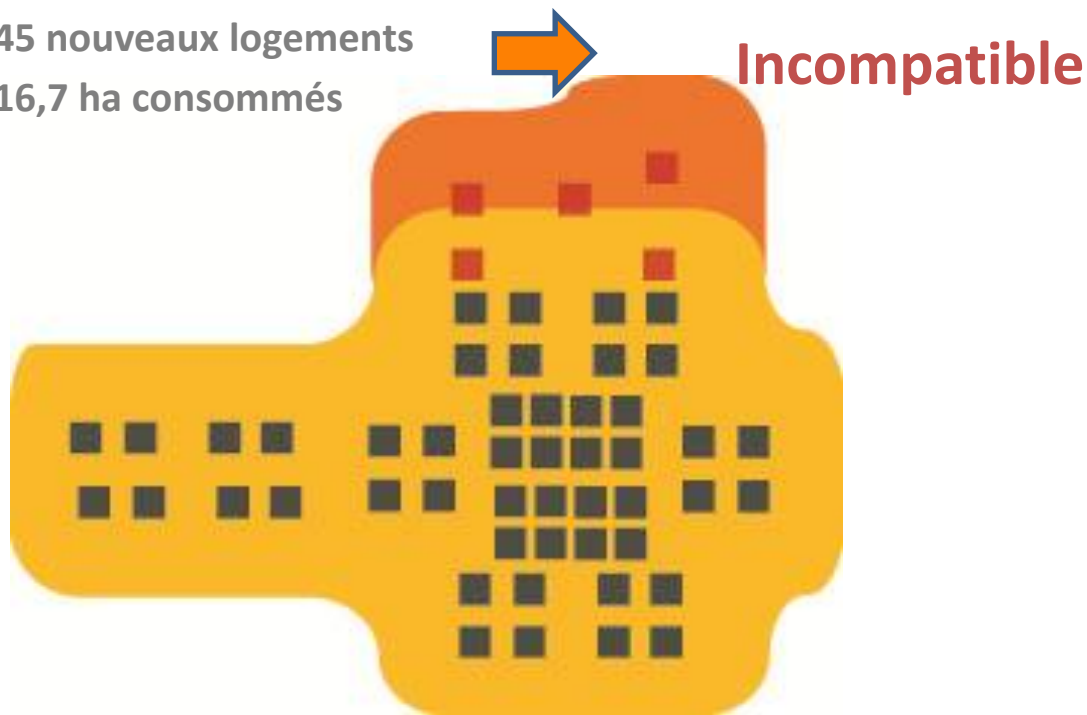


**Compatible**

# Mise en œuvre dans les PLU(i)

## Vérification de la compatibilité avec le SCoT :

- Rappel du contenu du SCoT :
  - Une progression de 16,7 ha de l'enveloppe urbaine au maximum en 10 ans ;
  - Une production indicative de 93 logements par an sur 10 ans (objectif de répartition + scénario de référence).
- Cas 4 :
  - 45 nouveaux logements
  - 16,7 ha consommés



# Mise en œuvre dans les PLU(i)

## Vérification de la compatibilité avec le SCoT :

- Rappel du contenu du SCoT :
  - Une progression de 16,7 ha de l'enveloppe urbaine au maximum en 10 ans ;
  - Une production indicative de 93 logements par an sur 10 ans (objectif de répartition + scénario de référence).
- Cas 5 :
  - 45 nouveaux logements
  - 12 ha consommés

