



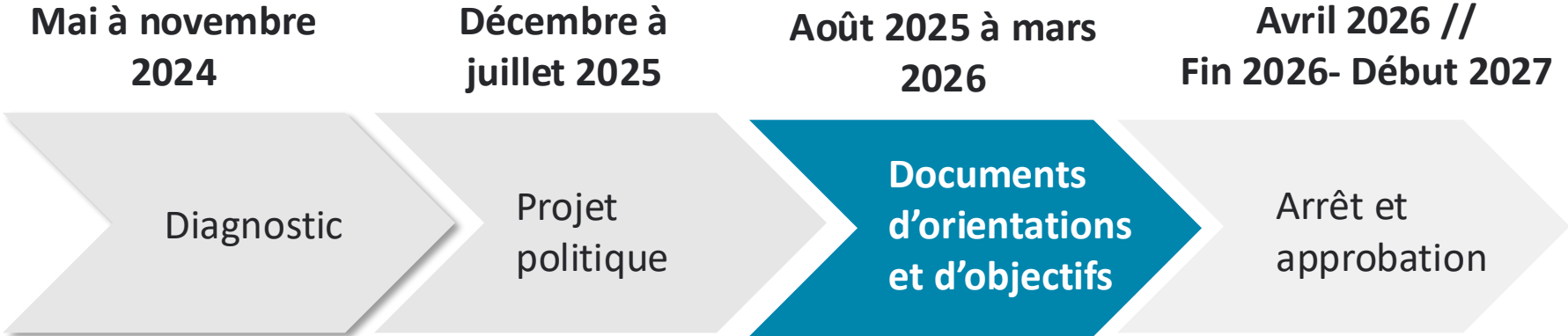
01 Rappel du planning

02 Lancement de la phase DOO

03 Le séminaire DOO du 7 octobre 2025

01 Rappel du planning

Les étapes passées



02 La phase DOO

02 Réunion pédagogique du 16 septembre

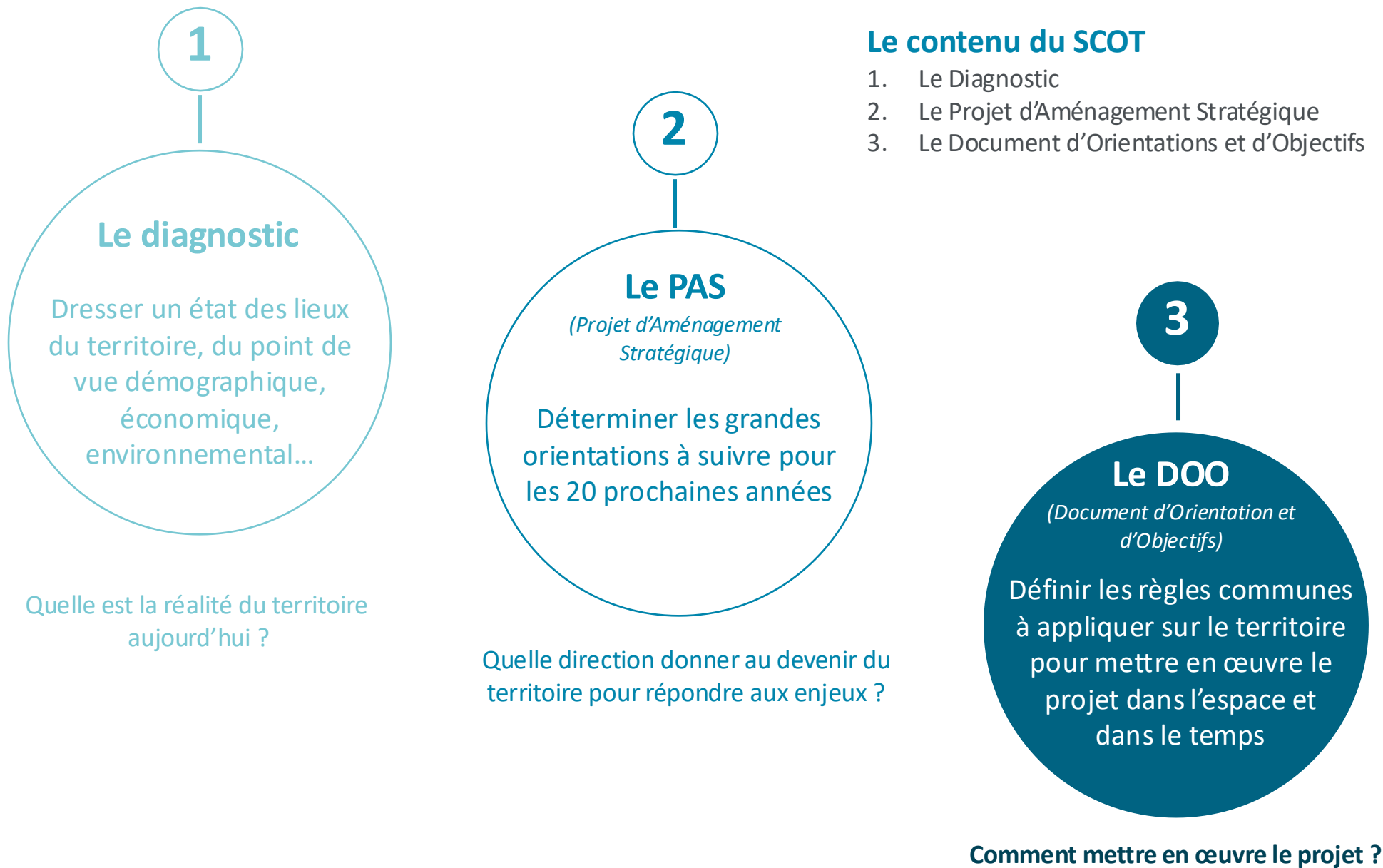
Le cadre supra-communal

Objectifs :

- Définir le contenu du DOO, son fonctionnement et son organisation ;
- Mentionner ce que **doit** contenir réglementairement le DOO, et ce qu'il **peut** définir en complément ;
- Préparer les communes aux attentes du séminaire du 7 octobre ;
- Répondre aux premières questions/ réponses

02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Le cadre supra-communal



02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Contenus règlementaires

Le DOO définit les **grandes orientations d'aménagement** pour le territoire. Il détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique :

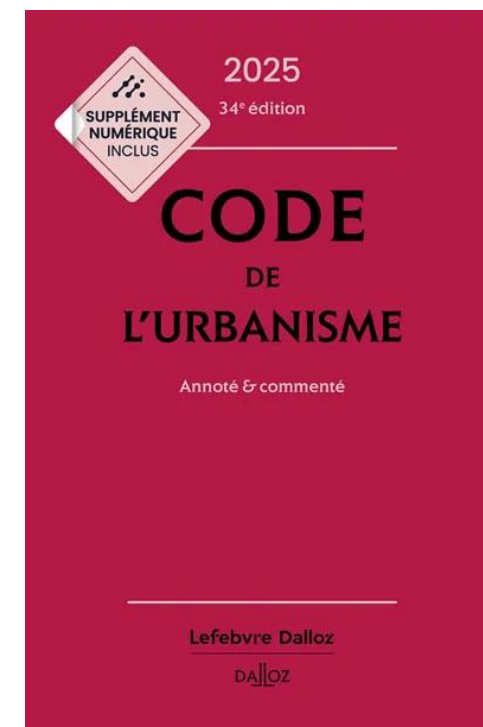
- L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains et ruraux, qui le composent.
- Il doit **laisser une souplesse aux communes** dans la mise en œuvre du SCoT à travers une déclinaison locale des orientations du DOO.
- La manière dont ces orientations seront traduites précisément au niveau local sera du ressort du PLU/ PLUi dans **une notion de compatibilité** (pas de conformité comme pour un permis de construire vis-à-vis d'un PLU/ PLUi).

Sa composition

3 grands blocs thématiques (correspondant aux 3 axes du PAS) :

1. La transition écologique et énergétique, y compris la valorisation des paysages et la gestion économe de l'espace (objectifs chiffrés liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers).
2. L'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et les secteurs de densification ;
3. Les activités économiques, y compris agricoles et commerciales ;

Le principe d'une gestion économe de l'espace apparaît de manière récurrente dans chacun des blocs thématiques.



02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Contenus réglementaires

Deux types de proposition de nature fondamentalement différentes sont inscrites dans le DOO

Des prescriptions

Ce sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme des communes.

Des recommandations

Elles complètent les orientations prescriptives par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné.

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables, ...)



1. L'habitat, les équipements et les mobilités

« Le DOO fixe :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;

3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;

4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Volets thématiques

1. L'habitat, les équipements et les mobilités

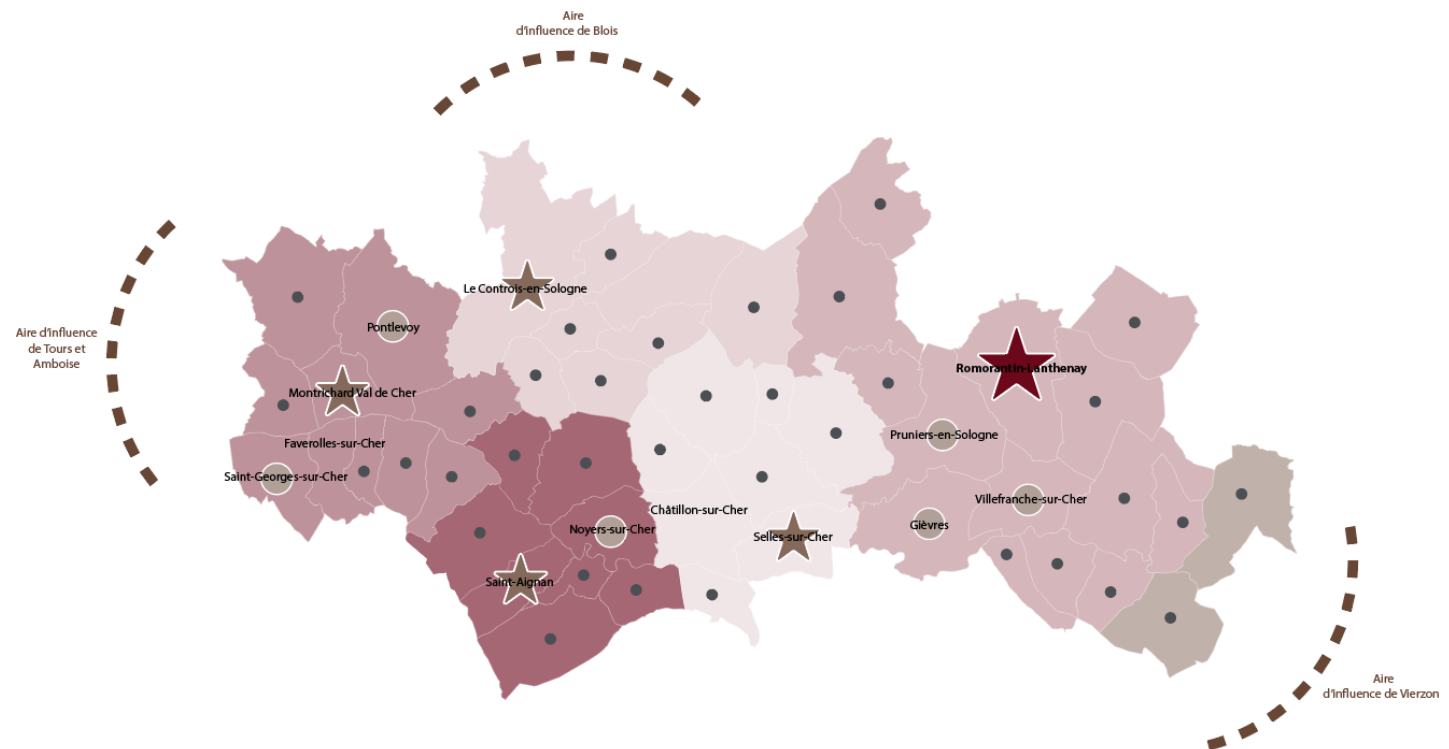
L'accueil résidentiel, quelle logique ? Quelle territorialisation ?

L'armature urbaine va permettre de définir les droits et devoirs des secteurs du territoire en fonction de la place de chaque commune dans l'armature, en termes :

- de production de logements,
- de densification et d'intensification urbaine,
- de consommation foncière,
- de mixité sociale et de diversité de l'habitat,
- de diversité des équipements et services.

Plusieurs possibilités :

- Par niveau d'armature,
- Par ensemble territoriaux,
- Par EPCI,
- Autres ?



02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Volets thématiques

1. L'habitat

L'accueil résidentiel, quel calibrage de la programmation et quel niveau de densité pour les nouvelles constructions ?

- Répartition de la programmation de logements à construire entre tissu urbain existant et extensions urbaines :

Tissu urbain existant : 60% des logements neufs à construire.
Extensions urbaines : 40% des logements neufs à construire.

Choix de capacité de renouvellement urbain?

- Notions de densités moyennes par types de logements
- L'intégration d'une plus grande diversité dans la programmation de logements à construire

Choix de répartition géographique?	Choix de forme urbaine (de densification)?		
	% maison individuelle	% maison intermédiaires	% collectif
Niveau 1	? %	? %	? %
Niveau 2	? %	? %	? %
Niveau 3	? %	? %	? %
Niveau 4	? %	? %	? %

2. Les activités économiques et commerciales

« Le DOO fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires.
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires.
- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes. »

Le DOO comprend par ailleurs un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), complément au DOO et déterminant les localisations et conditions d'implantation des équipements commerciaux.

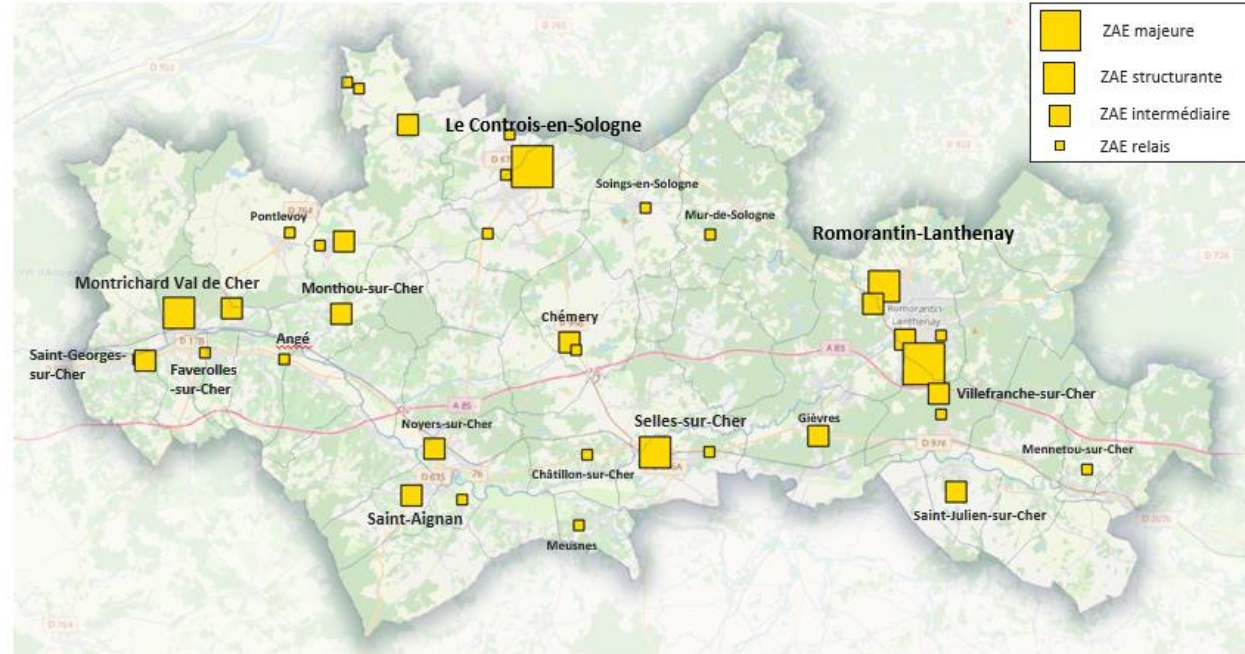
02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Volets thématiques

2. Les activités économiques et commerciales

En matière économique :

- Fixer des objectifs pour le développement de l'emploi ;
- Favoriser le développement de filières ;
- Définir les d'implantations des économiques et d'aménagement des zones d'activités ;
- Quantifier les besoins fonciers économiques.



	Surface totale actuelle	Surface disponible existante	Extension/création prévue au SCoT
Zones existantes			
			-
			-
			-
Zones en projet			
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE			

02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Volets thématiques

2. Les activités économiques et commerciales

En matière d'organisation commerciale :

Le volet commerce est régi à la fois par les règles du DOO et par un document complémentaire, le **DAACL (Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique)**

Le volet DOO

1. Organisation spatiale de l'offre commerciale

- Conditions d'implantation
- Localise les centralités et les secteurs d'implantation périphérique

2. Organisation qualitative de l'offre commerciale

- Qualités architecturales, paysagères, environnementales

Le volet DAACL

- Des **fiches** avec les périmètres des secteurs de centralités et de périphérie
- Des **conditions d'aménagement et d'implantation particulières supplémentaires**, notamment à travers les "fréquences d'achat"



02 Réunion pédagogique du 16 septembre

Volets thématiques

2. Les activités économiques et commerciales

En matière d'organisation commerciale :

Le DOO dans la pratique

Enjeux

- Promouvoir une desserte commerciale équilibrée, cohérente avec l'armature urbaine
- Créer les conditions du maintien et du développement d'une offre commerciale attractive dans les centralités

Outils

- Définir les localisations préférentielles
- Définir la vocation préférentielle des pôles (typologies d'activités)
- Encadrer le format des commerces
- Mettre en place des règles d'urbanisme favorables au développement commercial dans les centralités (PLU(i))
- Réserver les espaces de périphérie à des développements peu compatibles avec une insertion en tissu urbain

2. Les activités économiques et commerciales

En matière d'organisation commerciale :

Le DAACL dans la pratique

Enjeux

- Mettre en cohérence la création de m² commerciaux et l'évolution réelle des besoins de consommation / les surfaces liées à la logistique commerciale et l'évolution réelle des besoins liée à la distribution de marchandises
- Limiter l'apparition de friches commerciales
- Inciter la requalification des pôles commerciaux

Outils

- Définir les contours des pôles commerciaux de centralité et de périphérie / des espaces dédiés à la logistique
- Définir le foncier mobilisable pour du commerce et pour de la logistique dans les pôles commerciaux
- Flécher les m² nouveaux sur des sites présentant des enjeux de requalification
- Mettre en place des orientations et conditions d'implantation pour la requalification des sites commerciaux

2. Les activités économiques et commerciales

En matière d'organisation commerciale :

Le DAACL dans la pratique

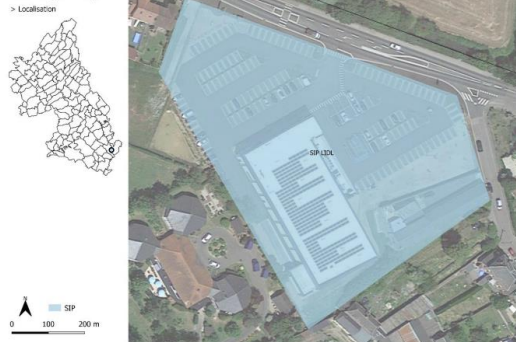
Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

- Localise les centralités urbaines et secteurs d'implantation périphériques présentant des enjeux spécifiques (documents graphiques)...
- ...dans lesquels il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés

NEUFCHÂTEL-EN-BRAY



Gourmay-en-Bray



ARMATURE	POLARITE	SIP = Secteur d'implantation Périphérique TYPE	Hebdomadaires	Occasionnels lourd	Occasionnels léger	Exceptionnels
Premier pôle territorial		SIP	Green	Green	Green	Green
		Centralité	Green	Green	Green	Green
		SIP	Green	Green	Green	Green
		SIP	Yellow	Green	Green	Orange
Polarités principales		Centralité	Green	Green	Green	Orange
		Centralité	Green	Green	Orange	Orange
Pôles de proximité		Centralité	Green	Green	Orange	Orange
		Centralité	Green	Green	Orange	Orange
		Centralité	Green	Green	Orange	Orange
Villages		Centralité	Orange	Orange	Orange	Orange
		Centralité	Orange	Orange	Orange	Orange

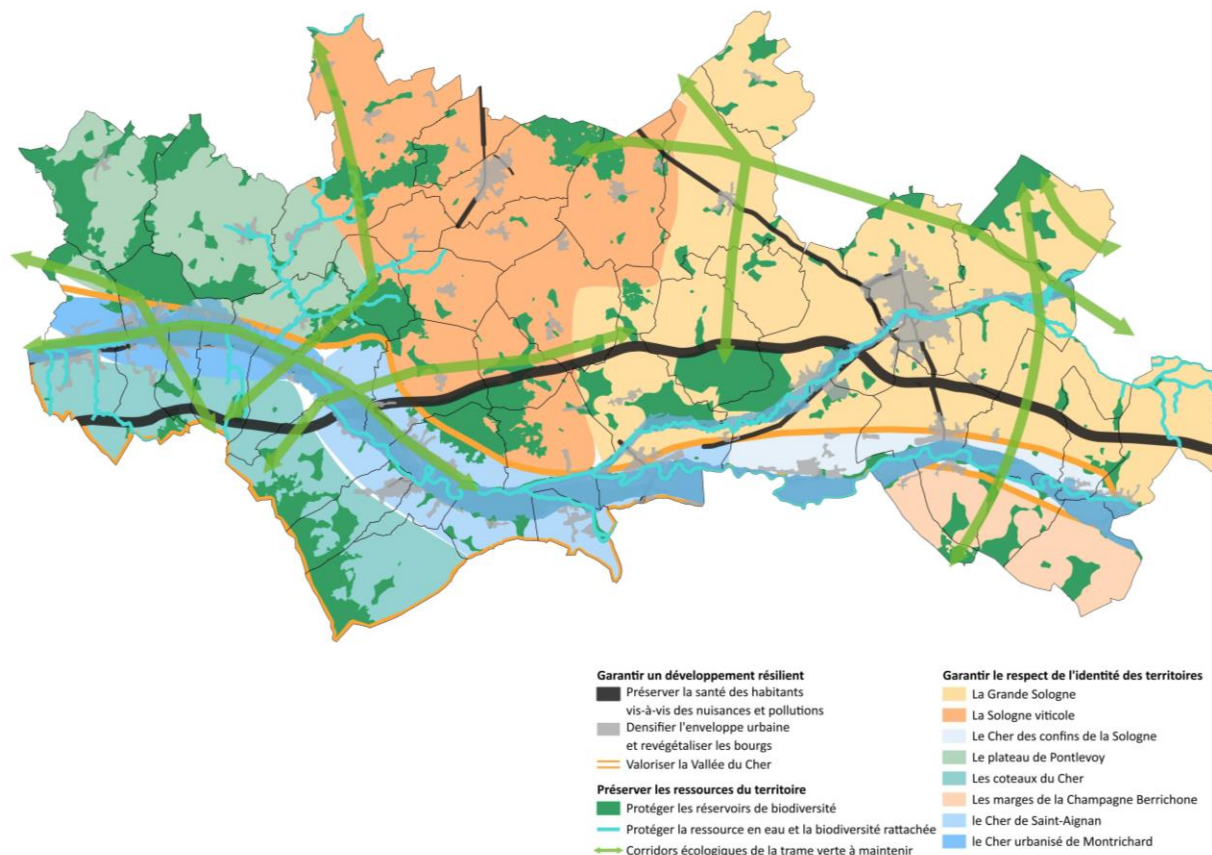
■ Localisation préférentielle pour les nouveaux développements
■ Localisation préférentielle pour les nouveaux développements sous conditions (contraintes en termes de disponibilité et de mutabilité du foncier rendant impossible l'implantation dans la ou les centralités de la commune concernée)
■ Localisation non préférentielle pour les nouveaux développements de plus de 300 m² de surface de vente

3. La transition écologique

Quelles traductions de la trame verte et bleue ?

✓ **Le DOO peut :**

- Définir les prescriptions pour la préservation des réservoirs de biodiversité et pour les corridors écologiques ;
- Les objectifs en matière de renforcement de la trame verte et bleue ;
- Les prescriptions en matière de préservation des zones humides ;
- Les objectifs en matière de préservation et de renforcement de la « nature en ville » et les espaces de respiration à préserver.



3. La transition écologique

Quelles orientations en matière de préservation des paysages et d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables ?

✓ Le DOO peut :

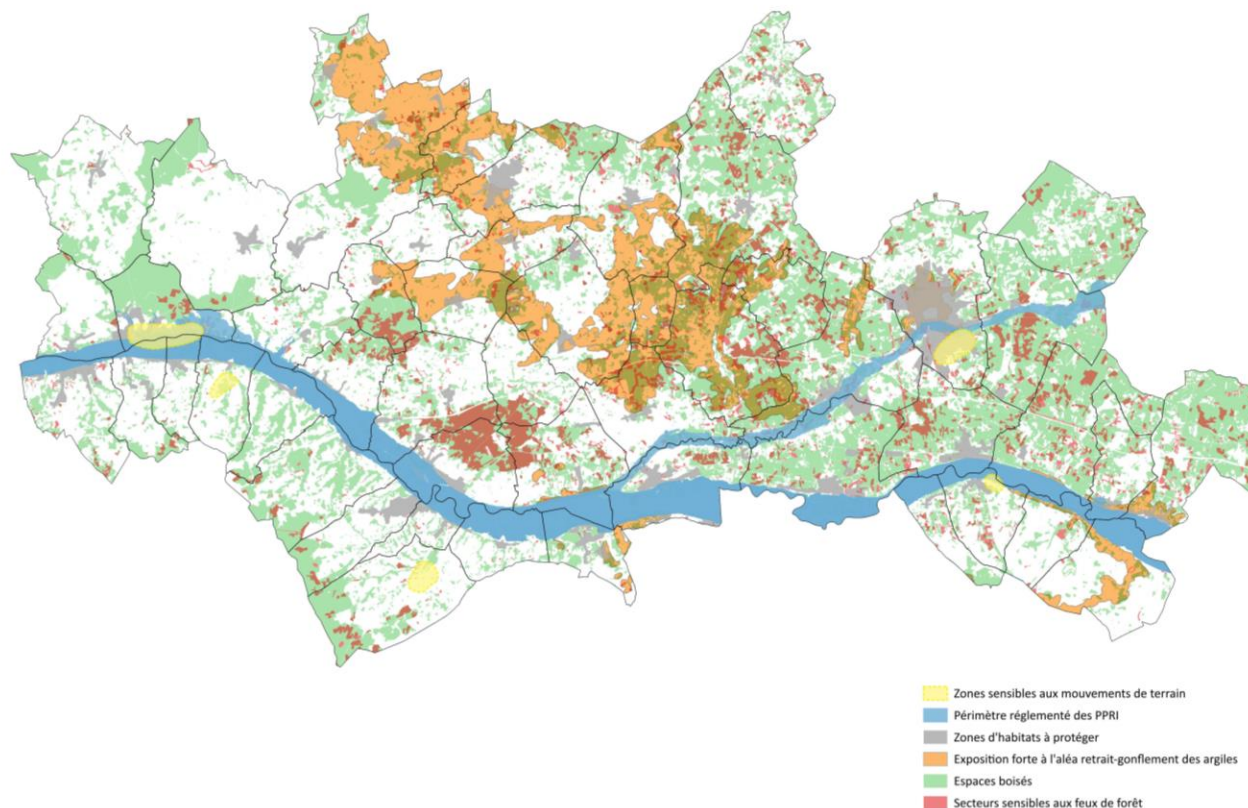
- Définir les orientations en matière de préservation des paysages ;
- Définir les cônes de vues ;
- Les secteurs où doivent être limitées les extensions urbaines pour le maintien des qualités paysagères ;
- Définir les entrées de villes/ villages à préserver ou requalifier ;
- Définir les objectifs en matière de développement des énergies renouvelables sur le territoire (éolien, solaire, bois, géothermie, ...) ;
- Définir, en les justifiant, les secteurs où ne sont pas permis le développement de tel ou tel dispositifs de production d'énergie renouvelables ;

3. La transition écologique

Quelles orientations en matière de préservation des habitants et des activités face aux risques et nuisances ?

✓ Le DOO peut :

- Définir les prescriptions concernant les différents risques naturels sur le territoire (inondations, retrait-gonflement des argiles, coulées d'eaux boueuses, etc.) ;
- Définir les prescriptions concernant les risques technologiques sur le territoire (Etablissement SEVESO, anciennes ICPE, etc.) ;
- Définir les objectifs et les prescriptions en matière de réduction et limitation des nuisances (bruit, qualité de l'air, etc.).



03 Séminaire du 7 octobre 2025

03 Séminaire du 7 octobre 2025

Organisation de la demi-journée

Horaire : 13h30-18h00

1^{er} temps :

- Accueil, temps d'introduction et présentation de la demi-journée ;
- Bref rappel du contenu du DOO et des attentes par thématique ;



13h30 / 14h00

2^{ème} temps :

- Echanger par thématique sur la déclinaison réglementaire du projet politique ;
- Organisation de 3 ateliers thématiques :
 - Habiter la Vallée du Cher à la Sologne demain ;
 - Travailler et consommer dans la Vallée du Cher à la Sologne demain ;
 - Développer la qualité de vie des communes de la Vallée du Cher à la Sologne.



14h00 / 17h00

3^{ème} temps :

- Restitution des travaux par les rapporteurs et idées fortes à retenir.



17h00 / 18h00

03 Séminaire du 7 octobre 2025

Organisation de la demi-journée

Les 3 ateliers thématiques :

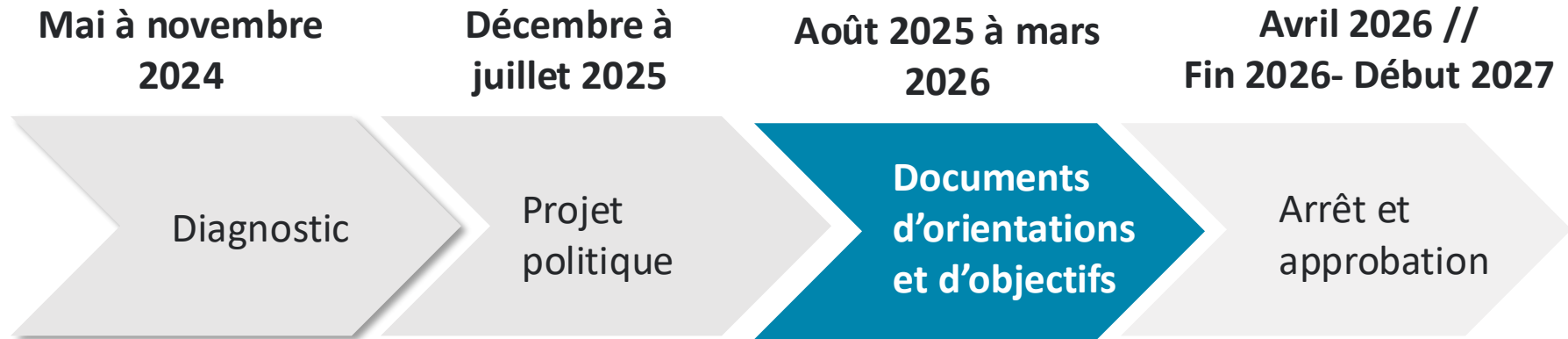
- **Habiter la Vallée du Cher à la Sologne demain ;**
(Déclinaison du nombre de logements, densités et formes urbaines, taille moyenne des parcelles, définition des besoins fonciers, offre d'équipements et de transports)
- **Travailler et consommer dans la Vallée du Cher à la Sologne demain ;**
(Développement des filières et de l'emploi, offre foncière économique, enjeux commerciaux entre l'offre de proximité et l'offre d'importance, qualité des implantations commerciales et réponse à la logistique commerciale)
- **Développer la qualité de vie des communes de la Vallée du Cher à la Sologne.**
(Les leviers de protections et d'améliorations des fonctionnalités écologiques du territoire, ses potentiels conflits avec les projets portés par le territoire, le développement des EnR, la gestion des risques et leur prévention)

=> Pour chaque atelier, les bureaux d'études viennent proposer des rédactions de règles sur la base des orientations du PAS / des supports cartographiques afin d'annoter les idées, secteurs de projets .../ des tableaux à compléter/ ...

=> Objectif : définir une armature du DOO et un premier contenu réglementaire à la suite du séminaire sur la base des échanges et souhaits de hiérarchisation des enjeux propres au territoire.

04 Prochaines étapes

Les étapes passées



Mardi 16 septembre à 18h à Gy-en-Sologne (salle des fêtes) : Réunion de lancement de la phase DOO

Mardi 7 octobre à partir de 13h30 (Salle des fêtes du Controis en Sologne) : Séminaire DOO

Courant Octobre/ Début Novembre : Rédaction d'une première version du DOO

D'ici mi-décembre : Présentation et échange autour du DOO rédigé

Merci

Nous contacter :

SARL VE2A - Siège Social

Moulin Marc d'Argent
3 rue des petites eaux de
Robec -76000 ROUEN
Tel.: 09 72.33.32.84
contact@ve2a.com
SIRET :
512.770.884.00033

Agence Paris

Le « cinq »
5 Rue de Savoie - 75006 PARIS
+33 1 43 26 66 39

Agence Océan Indien

Cour de l'Usine
La Mare
97438 Sainte-Marie

