



**Portes Euréliennes
d'Île-de-France**
communauté de communes



UN PROJET POUR L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE

Guide pratique pour mieux comprendre
ce qu'est le SCoT AEC et le PLUi-H

Version mai 2026



UN PROJET AMBITIEUX POUR L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE

Face aux grands enjeux actuels auxquels nous sommes confrontés, il paraît nécessaire de bâtir un véritable projet de territoire, ambitieux et résolument tourné vers l'avenir, qui permet à notre territoire d'assurer les conditions de son développement et de garantir la qualité de vie des habitants, tout en préservant les atouts naturels qui en font la richesse.

La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France a ainsi prescrit la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui datait de 2020, et initié l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (H) à l'échelle des 39 communes. Afin de simplifier les deux démarches, et de gagner en cohérence et en lisibilité, les deux procédures sont menées de manière conjointe et coordonnée.

Et pour donner plus de force au Plan Climat Air Energie territorial, adopté en octobre 2022, il a été décidé de l'intégrer au SCoT, qui aura ainsi une véritable ambition d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

QU'EST-CE QU'UN SCoT AEC ET PLUi-H ?

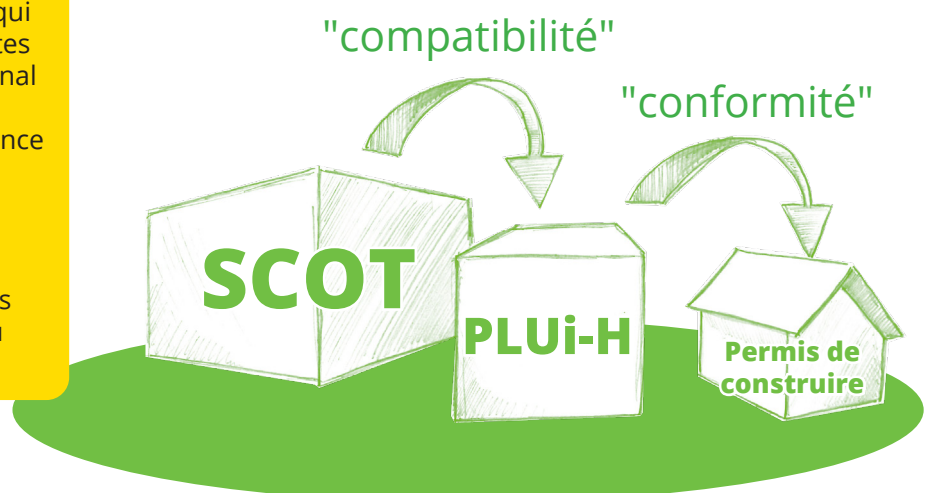
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) est un document de planification qui détermine une stratégie d'aménagement et de développement durable à l'échelle d'un bassin de vie et d'emploi pour les 25 ans à venir et fixe les orientations en matière d'organisation de l'espace, d'environnement, d'habitat, de mobilités et d'aménagement commercial.
- ➔ Il sera accompagné d'un **volet Air Energie Climat** (AEC), afin d'intégrer le Plan Air Energie Climat (PCAET) adopté en 2022, avec des objectifs et un plan d'actions réactualisés.
- Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) est un **document d'urbanisme qui fixera des règles générales d'occupation du sol** (ex. type de construction, implantation, aspect extérieur ...) sur l'ensemble du territoire en compatibilité avec le SCoT, ainsi que les particularismes locaux (ex. caractéristiques du bâti, éléments de patrimoine, paysage...).

Concrètement, le PLUi définit les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme (ex. déclarations préalables de travaux, permis de construire, permis d'aménager...).

- ➔ **Il comprendra des orientations et un plan d'actions en matière d'habitat** (H), pour répondre aux besoins en logement.

Le SCoT est un outil « intégrateur », qui doit être compatible avec les différentes lois, et les documents de niveau national ou régional (Schéma d'Aménagement Régional, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ...).

Les orientations et objectifs du SCoT AEC devront ensuite être traduits en règles au sein du PLUi-H. Dès lors, ces règles devront être respectées lors du dépôt des demandes d'urbanisme.



DE QUOI ET COMMENT SONT CONSTITUÉS CES DOCUMENTS ?

Le SCoT AEC et PLUi-H sont deux documents de planification dont l'élaboration et les pièces qui les composent sont régies par le Code de l'Urbanisme. Différentes étapes, relativement similaires, sont à respecter

LE SCOT AIR ENERGIE CLIMAT (AEC)

Le SCoT AEC se compose de 3 documents, auxquels peuvent être ajoutées des pièces complémentaires, en particulier un cahier de recommandations à destination du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La phase d'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT va démarrer et devra intégrer les enjeux en matière d'Air, d'Energie et de Climat.



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il contient notamment le diagnostic, l'évaluation environnementale du projet, une analyse des besoins en logements et activités, de la consommation d'espaces et de la vulnérabilité du territoire.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

Il porte la vision partagée du devenir du territoire intercommunal. Il met en cohérence l'ensemble des politiques d'aménagement et de développement durable et fixe les objectifs, notamment en matière d'Air Energie Climat.

LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Il est la mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et constitue son volet réglementaire, avec un plan d'actions Air Energie et Climat.

LE PLUI-H

Le diagnostic du PLUi-H est achevé et a été présenté aux habitants en février 2025. L'élaboration du PADD débutera une fois que les objectifs auront été fixés par le SCoT AEC en matière de nombre d'habitants, de logements et de trajectoire de consommation d'espaces.

À NOTER

Jusqu'à l'approbation du SCoT AEC et du PLUi-H, les documents actuellement en vigueur continuent à s'appliquer ! A compter du débat du PADD du PLUi-H, les maires, qui seront toujours chargés d'instruire et signer les demandes d'urbanisme, pourront toutefois suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme dans les cas où le projet compromettrait l'exécution d'un futur plan d'urbanisme ou son esprit (ex. atteinte aux objectifs de consommation d'espaces). C'est ce qu'on appelle le sursis à statuer.

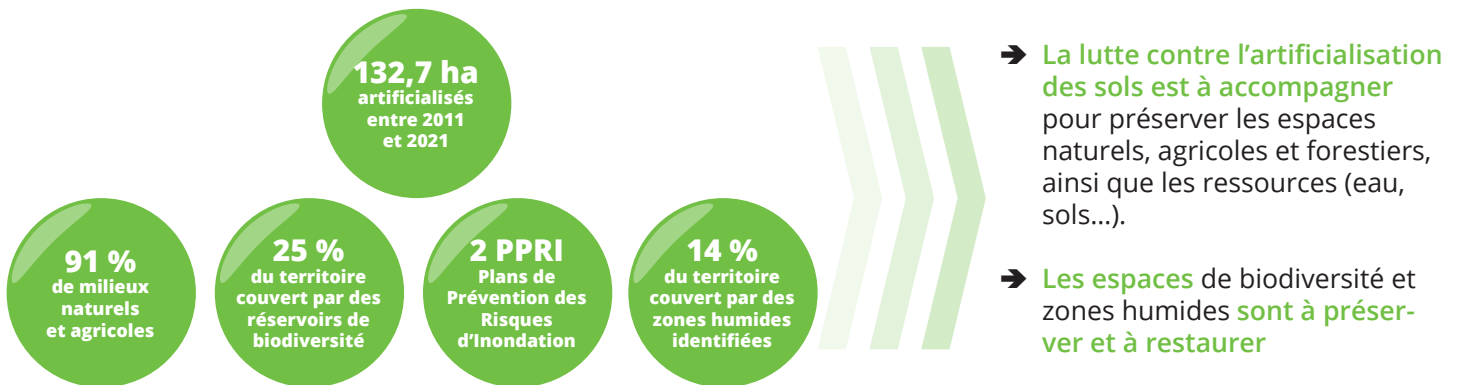
A l'issue de la procédure, les règles communales seront remplacées par un document commun prenant en compte les spécificités locales, pour les 39 communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.



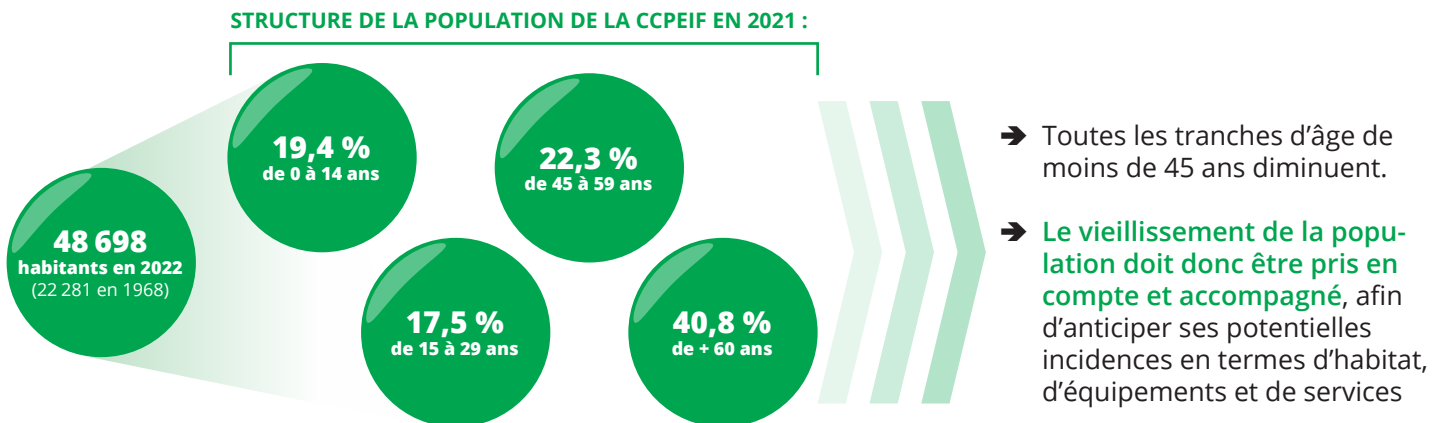
QUELQUES ENJEUX ET CHIFFRES CLÉ DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Une concertation avec les élus et les habitants a permis à la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France d'enrichir l'« état des lieux » de la situation actuelle du territoire et des évolutions passées sur des thématiques en lien direct avec le quotidien des habitants : environnement, développement économique, mobilité, logement, préservation des espaces agricoles et naturels...

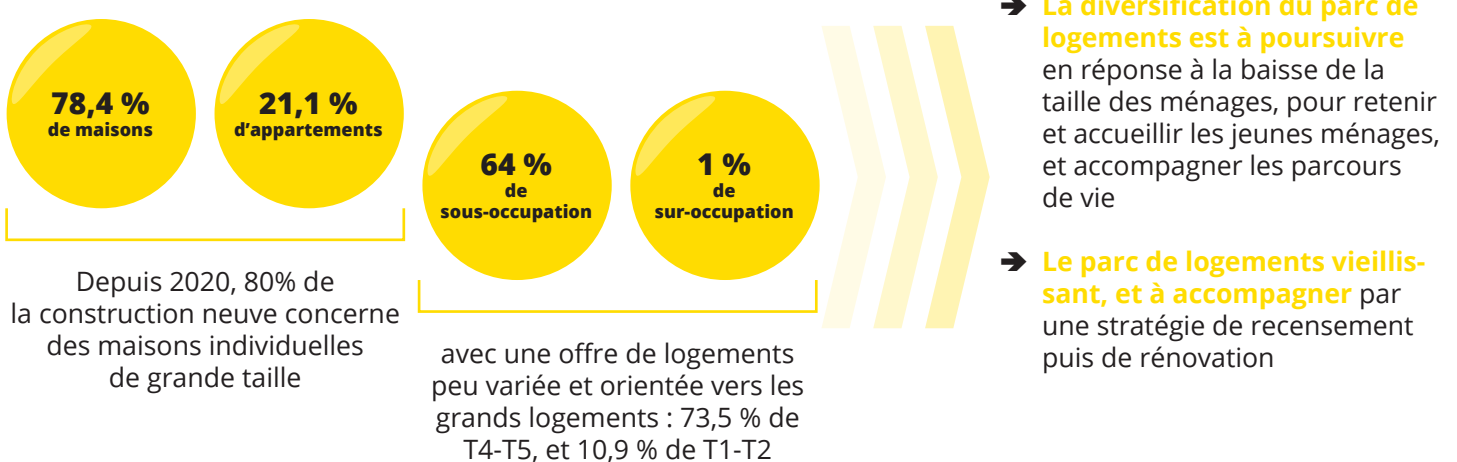
UN ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES À PRÉSERVER POUR FAIRE FACE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE



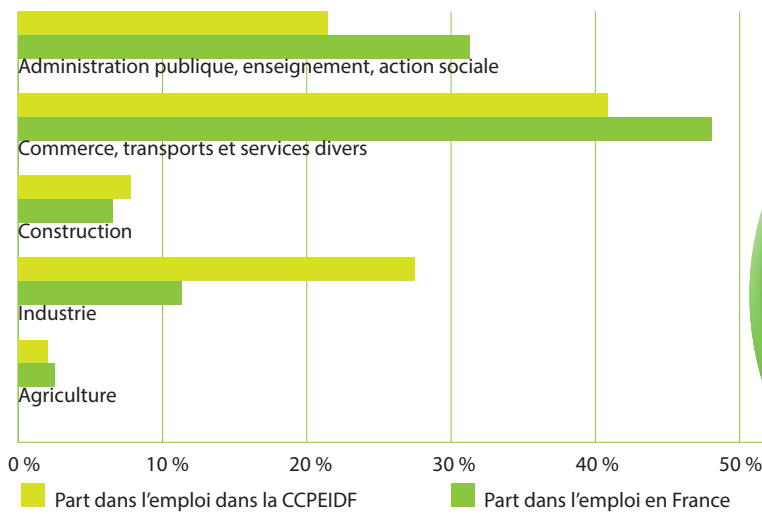
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION À PRENDRE EN COMPTE ET ANTICIPER



UNE OFFRE DE LOGEMENT À REDIMENSIONNER ET À ACCOMPAGNER EN RÉPONSE AUX BESOINS DES HABITANTS

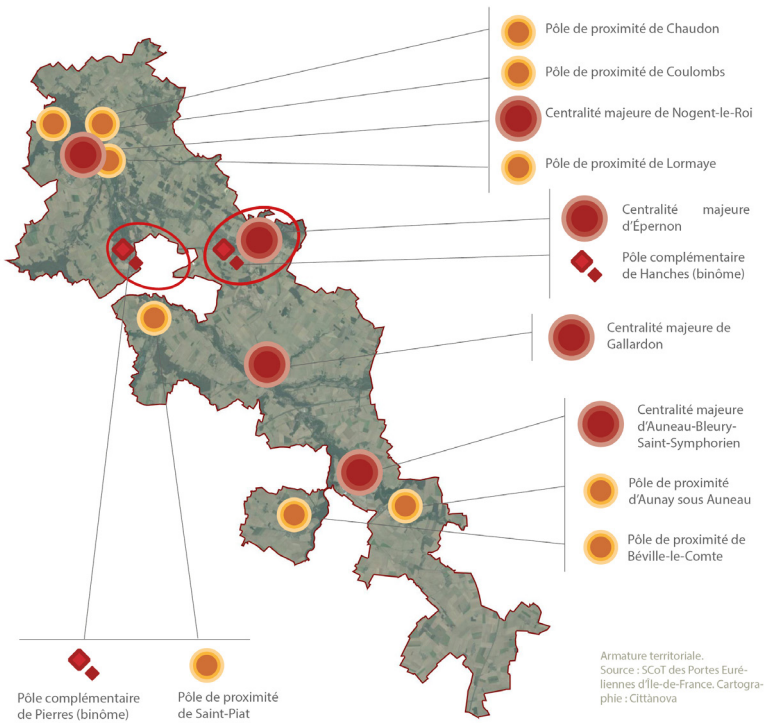


UN TISSU ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE, QUI DOIT CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DES PÔLES DE CENTRALITÉ, NOTAMMENT POUR Y RENFORCER ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES :



Notre territoire dispose d'une part significative d'emplois industriels comparativement aux chiffres nationaux avec :

- 27,71 % d'emplois dans l'industrie, mais -14,3 % d'emplois entre 2015 et 2022
- 40,98 % d'emplois tertiaires (commerces, transports, services), avec + 8,3 % d'emplois entre 2015 et 2022



NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS EN 2024 :

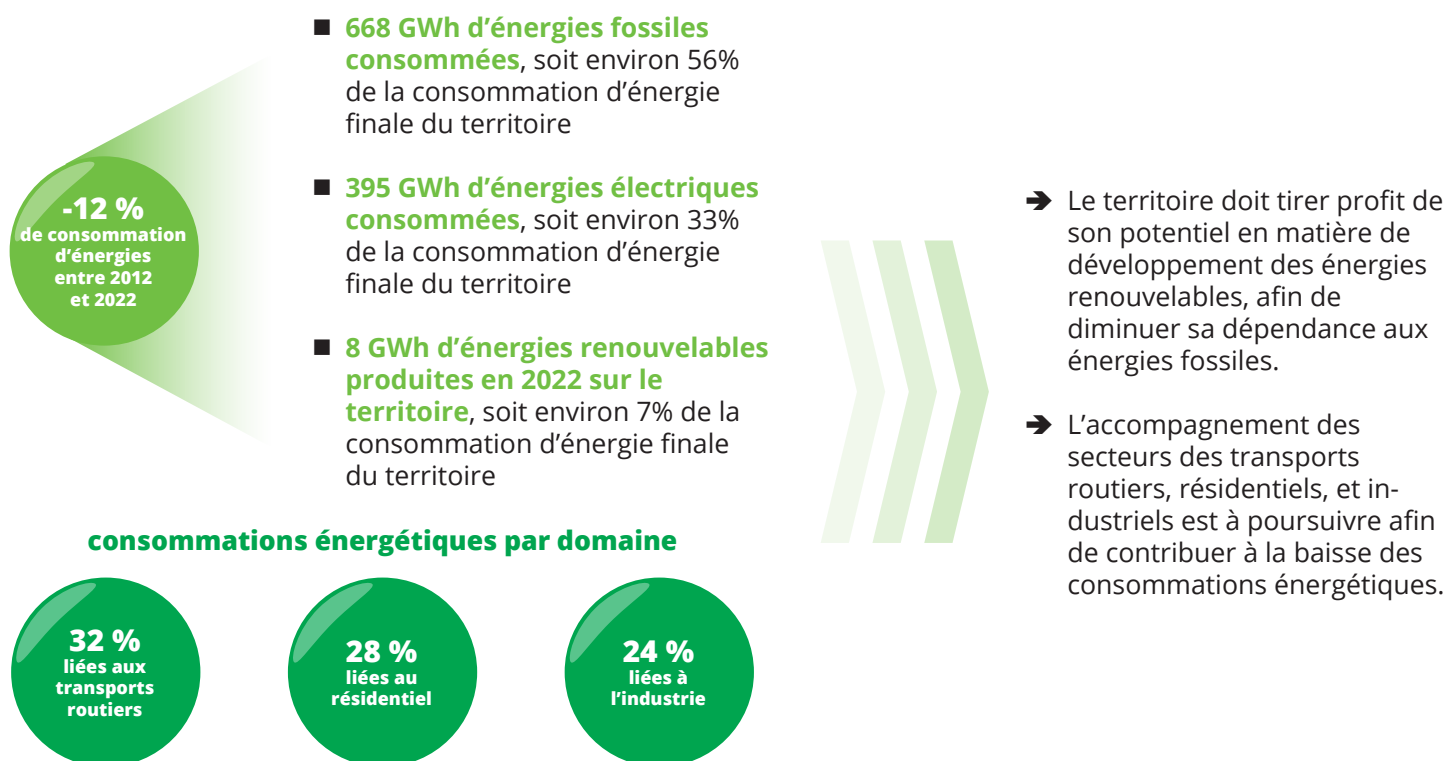


NOMBRE DE PROFESSIONNELS DE SANTÉ ET DE PHARMACIES POUR 1000 HABITANTS EN 2024 :

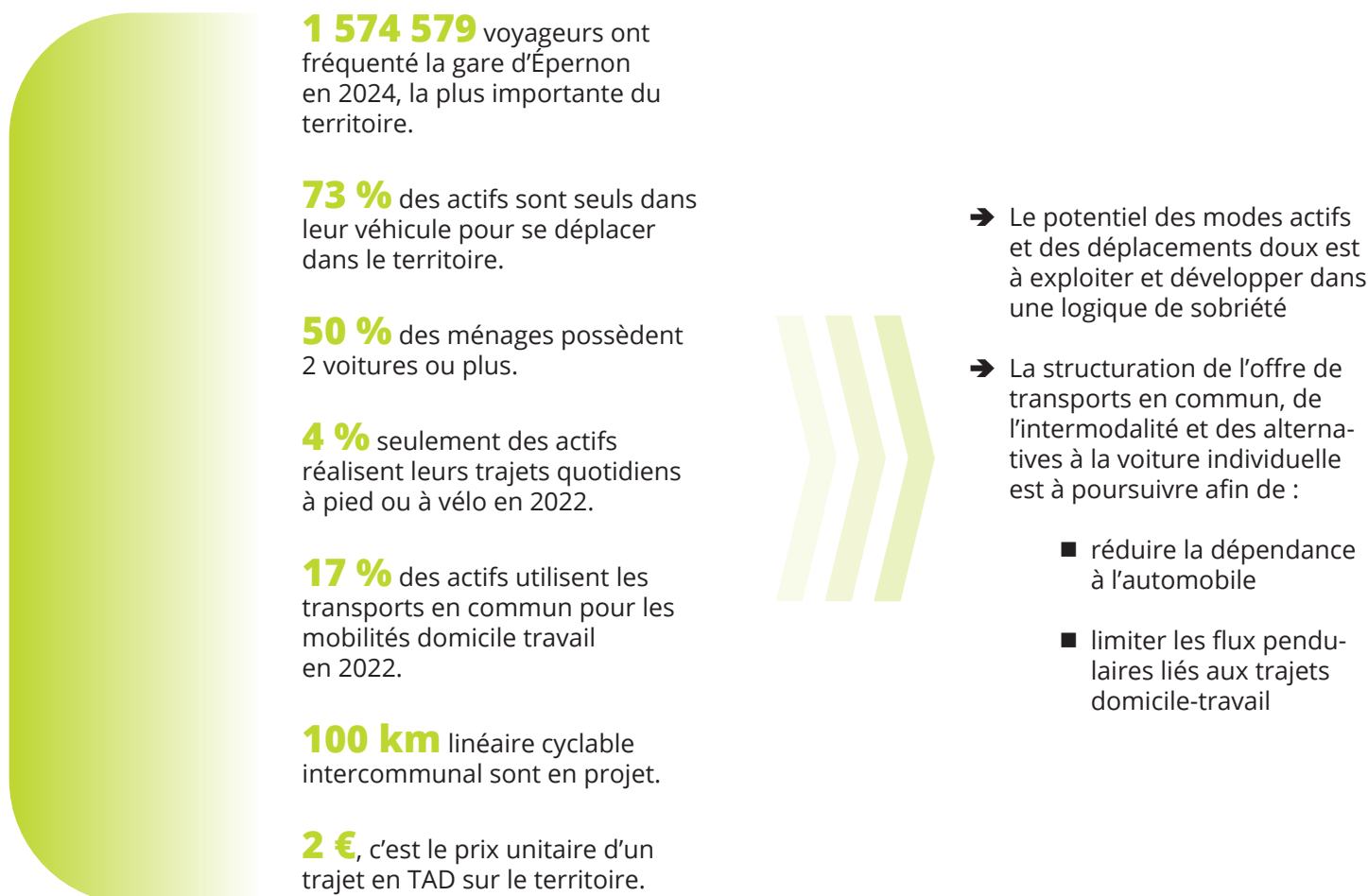


- **Les emplois locaux sont à développer** autour des secteurs à plus haute valeur ajoutée, en lien avec les pôles d'attractivité franciliens
- **La transformation du secteur agricole est à accompagner** en soutenant le développement de l'agriculture biologique et la diversification notamment
- **L'offre économique et commerciale doit s'appuyer sur les pôles de centralité, et de proximité**, tout en étant pensée dans une logique de sobriété foncière
- **L'offre de commerces, équipements et services publics**, de santé notamment, **doit être accompagnée dans une logique de proximité**

UN DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION À STRUCTURER ET ACCOMPAGNER POUR LA PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ



UN TERRITOIRE D'INTERFACE QUI BÉNÉFICIE DE SA PROXIMITÉ AVEC LES GRANDES POLARITÉS LIMITOPHES, MAIS DONT LES PRATIQUES DE MOBILITÉ DOIVENT ÉVOLUER

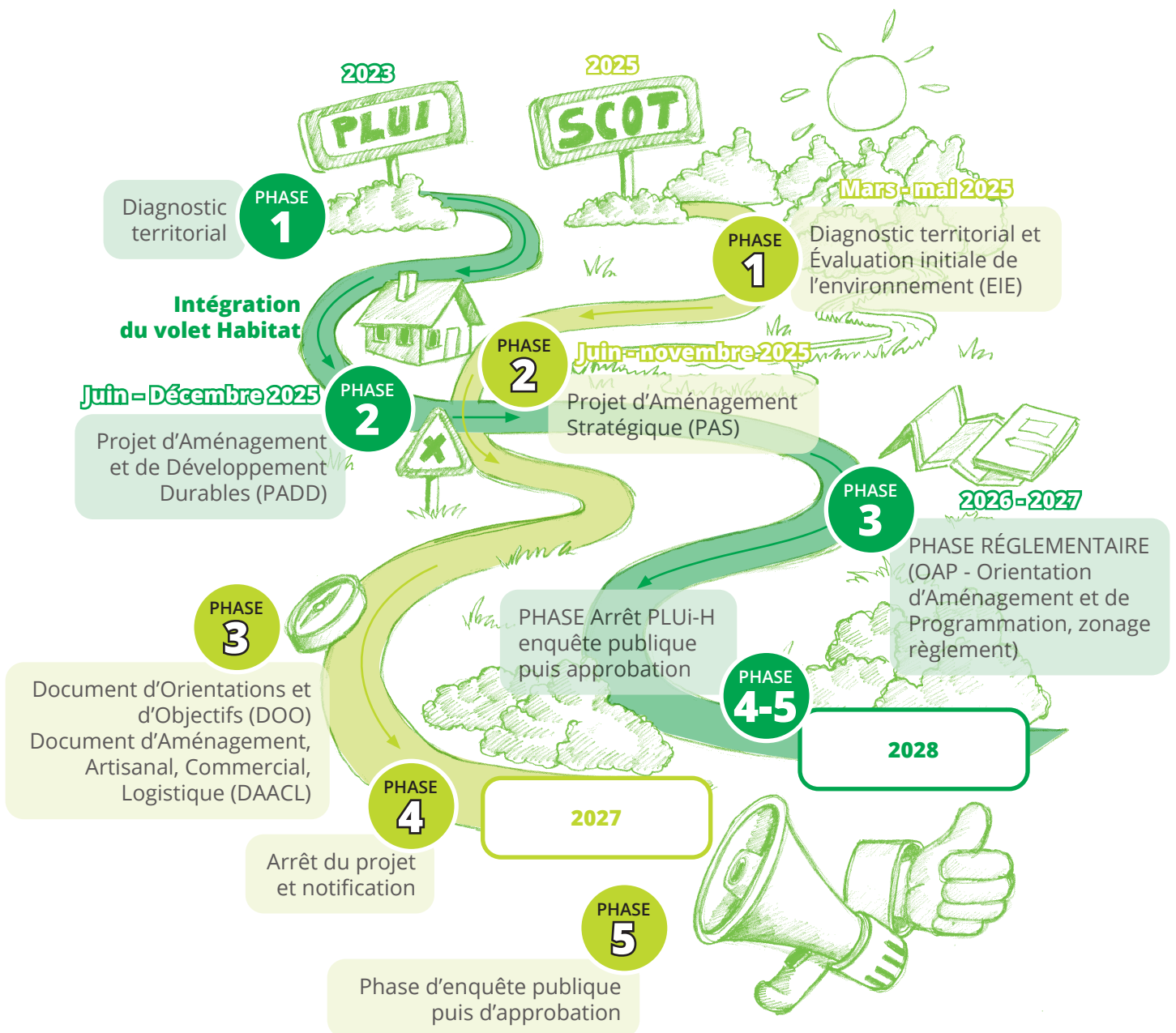


QUELLES SONT LES PROCHAINES ÉTAPES ?

Le diagnostic territorial a été réalisé, que ce soit pour le SCoT AEC ou pour le PLUi-H. L'étape qui s'ouvre est celle de l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) puis du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-H.

Ces deux documents vont permettre ensuite d'affiner :

- ➔ Les orientations et objectifs du SCoT Air Energie Climat, et son plan d'actions
- ➔ Les règles du PLUi-H et le programme d'actions en matière d'habitat



UNE DÉMARCHE PARTAGÉE QUI SE PENSE AVEC VOUS ET POUR VOUS !

Que vous soyez habitants, élu, que vous travaillez sur le territoire, ou que vous le fréquentez, votre parole est importante. L'avenir de notre territoire est l'affaire de tous !

De nombreux temps d'échanges, sous diverses formes (réunions, questionnaires, ...) et différents outils vous permettent d'enrichir le projet de SCoT et de PLUi-H !



S'informer

Articles via le site internet, et le magazine de la Communauté de communes

Site internet de la Communauté de communes
www.porteseureliennesidf.fr

Éléments du dossier validé au siège de la Communauté de communes et sur son site internet

S'exprimer

Des temps d'échanges et de travail dédiés aux :

- ➔ Habitants
- ➔ Élus
- ➔ Personnes publiques associées (PPA) : Etat, Chambres consulaires, Département, Région, intercommunalités voisines...

Des questionnaires pour toutes et tous

Un registre et la possibilité d'adresser ses remarques au siège de la Communauté de communes à Épernon

Contact

22 rue de Savonnière
28230 Épernon
02 37 83 49 33

Alexis PEROT
responsable du pôle urbanisme
alexis.perot@porteseureliennesidf.fr

