

Département d'Eure-et-Loir, Communauté de communes

# Portes Euréliennes d'Île-de-France

## Élaboration du Schéma de cohérence territoriale

### Document d'orientation et d'objectifs

Phase :

Approbation

Date :

13 janvier 2020

**08**



SCoT prescrit le 22 mars 2018

SCoT arrêté le 23 mai 2019

SCoT approuvé le 23 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du  
23 janvier 2020  
approuvant le schéma de cohérence territoriale de la  
communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-  
France

Le président, M. Stéphane LEMOINE

# Table des matières

## Rappel des dispositions législatives 4

Article L142-1 du code de l'urbanisme 4

Article L142-2 du code de l'urbanisme 4

## Les notions de compatibilité et conformité 5

Les notions d'objectif et d'orientations 5

## Rappel du projet de territoire 6

## Partie 1 - Orientations générales à l'organisation du territoire 8

### 1.1 - Renforcer une armature territoriale au service de la proximité 9

1.1.1 - Consolider les pôles structurants du territoire 9

1.1.2 - Intégrer les pôles complémentaires et de proximité à la dynamique de développement 9

1.1.3 - Permettre le développement modéré des villages 10

1.1.4 - Permettre la densification des hameaux 10

### 1.2 - Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs 11

1.2.1 - Définir les secteurs urbains stratégiques 11

### 1.3 - Veiller à adapter le territoire aux changements climatiques 12

1.3.1 - Prévenir des risques naturels plus intenses 12

1.3.2 - Adapter le territoire et intégrer les évolutions climatiques 13

### 1.4 - S'assurer de la soutenabilité du projet de développement 14

1.4.1 - Gérer la pérennité de la ressource en eau 14

1.4.2 - Assurer l'efficacité des mobilités 14

1.4.3 - Prendre en comptes les nuisances 15

## Partie 2 - Orientations relatives au développement économique 16

### 2.1 - Offrir les outils pour faciliter le développement économique sur le territoire 17

2.1.1 - Stimuler la diversification agricole 17

2.1.2 - Stimuler le développement diffus de l'activité économique 18

### 2.2 - Organiser une offre foncière et immobilière à l'échelle du territoire 19

2.2.1 - Faciliter le parcours de vie des entreprises au travers d'une offre foncière et immobilière complète 19

2.2.2 - Veiller à limiter l'impact environnementale des projets d'extension des zones d'activités 23

### 2.3 - Renforcer les compétences dans les secteurs productifs et de l'innovation 24

2.3.1 - S'appuyer sur l'arrivée du lycée à Hanches-Épernon tourné vers le secteur du numérique 24

2.3.2 - Conforter le socle de compétences actuel et favoriser la R&D 24

## Partie 3 - Orientations relatives au développement résidentiel 25

### 3.1 - Préserver les grands équilibres démographiques et territoriaux actuels

3.1.1 - Permettre une croissance démographique préservant les équilibres générationnels 26

3.1.2 - Préserver l'armature et l'équilibre entre les bassins de vie 26

### 3.2 - Inscrire des objectifs minimum d'intensification des secteurs bâtis 28

3.2.1 - Viser un minimum de production de logements en densification 28

### 3.3 - Encadrer une politique de diversification de l'offre de logements 29

3.3.1 - Produire une part de logements locatifs dans toutes les communes 29

3.3.2 - Produire une part de logements intermédiaires 30



## **Partie 4 - Orientations relatives au développement commercial 31**

### **4.1 - Renforcer l'offre de proximité au service du dynamisme des centres-bourgs 32**

4.1.1 - Définir l'ensemble des centres-bourgs du territoire comme localisation préférentielle pour l'accueil du commerce 32

4.1.2 - Prôner une approche qualitative dans la politique de renforcement des commerces de proximité 33

### **4.2 - Assurer l'équilibre entre les centralités urbaines et les zones périphériques 34**

4.2.1 - Privilégier les centres-bourgs pour les surfaces de ventes inférieures à 1000m<sup>2</sup> 34

4.2.2 - Permettre le développement de périphérie pour les surfaces de vente de 1000m<sup>2</sup> à 2500m<sup>2</sup> 34

4.2.3 - Limiter l'évasion commerciale en renforçant l'offre de gamme supérieure 35

4.2.4 - Permettre les extensions des commerces existants 35

## **Partie 5 - Orientations relatives au patrimoine naturel et culturel 36**

### **5.1 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire 37**

5.1.1 - Affirmer l'identité paysagère et la valoriser 37

5.1.2 - Préserver et renforcer les continuités écologiques 38

### **5.2 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire 40**

5.2.1 - Conforter les formes urbaines identitaires du territoire 40

5.2.2 - Préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine historique 41

## **INDICATEURS DE SUIVI 42**

## **ANNEXES 45**



# Rappel des dispositions législatives

## Article L142-1 du code de l'urbanisme

Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;
- 2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;
- 3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;
- 6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;
- 7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;
- 9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- 10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

## Article L142-2 du code de l'urbanisme

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans.

Le présent document d'orientation est la traduction des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est composé :

- « **D'un résumé synthétique de la règle** »
- d'un texte introductif présentant la philosophie générale de la règle, ce qui permet de comprendre l'état d'esprit du rédacteur
- de prescriptions avec lesquelles les documents d'urbanisme du territoire (plans locaux d'urbanisme intercommunaux, plans locaux d'urbanisme, cartes communales) devront être compatibles.
- de préconisations



# Les notions de compatibilité et conformité

**Conformité** : respect au sens strict, pas d'interprétation !

**Compatibilité** : donner le cap, orienter les politiques publiques.

Pour rappel, l'article L.131-6 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme locaux devront être rendus compatibles « Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu »

## Les notions d'objectif et d'orientations

Le projet d'aménagement et de développement durables est composé des **objectifs** constituant le projet du territoire.

Ces objectifs seront ensuite traduits en **orientations** dans le document d'orientation et d'objectifs.



# Rappel du projet de territoire

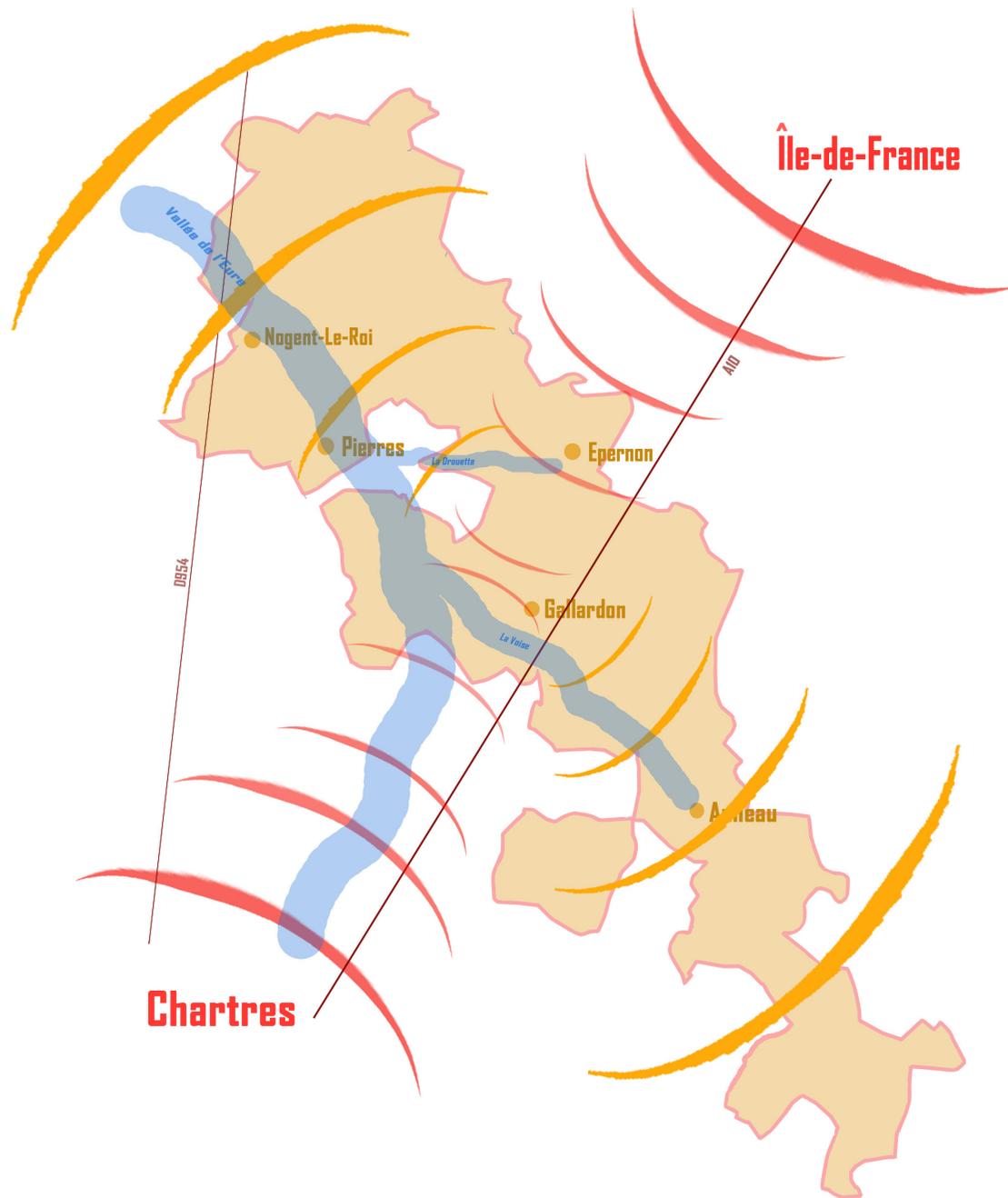
## **L'objectif** central:

S'appuyer sur nos identités pour unir le territoire de manière cohérente et efficace

## **Pour ce faire il faut :**

- Affirmer les identités économique et résidentielle
- Mettre en valeur le cadre de vie
- Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité





# Partie 1

## Orientations générales à l'organisation du territoire



# 1.1 - Renforcer une armature territoriale au service de la proximité

## 1.1.1 - Consolider les pôles structurants du territoire

**« Ces pôles doivent être consolidés puisqu'ils participent grandement en matière de charges de centralité »**

Le territoire compte plusieurs bassins de vie qui s'organisent autour de communes pôles où se concentre la majeure partie des services, équipements et commerces. Ces communes doivent être renforcées pour maintenir cette offre de services qui répond aux besoins de l'ensemble du bassin de vie. Il s'agit ainsi de contre-balancer les charges de centralités qui incombent à ces communes.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à renforcer le rôle de centralité majeure des communes suivantes :

- Auneau-Bleury-Saint-Symphorien
- Épernon
- Gallardon
- Nogent-le-Roi

## 1.1.2 - Intégrer les pôles complémentaires et de proximité à la dynamique de développement

**« Associer des pôles complémentaires au développement des pôles structurants »**

Le développement urbain des pôles structurants se mêle dorénavant avec celui de communes voisines. Ces communes participent aussi à l'attractivité de ces pôles, et viennent compléter l'offre de services, d'équipements et de commerces. Elles doivent donc être totalement intégrées aux dynamiques de développement futures,

dans le sens où elles peuvent compléter l'offre du pôle majeur.

Le développement des pôles structurants devra être associé à celui des communes voisines que sont :

- Hanches
- Pierres

On parle notamment de pôles complémentaires, dans le sens où il existe une interrelation forte entre ces communes et les pôles structurants voisins. Les documents d'urbanisme veilleront à organiser un développement conjoint sur ces différents « binôme ».

**« S'appuyer sur les pôles de proximité pour mailler efficacement le territoire »**

À côté de ces pôles urbains majeurs, le territoire peut aussi compter sur plusieurs pôles de proximité offrant quelques commerces et services. Les projets de développement à l'échelle de la communauté de communes devront aussi veiller à consolider voire renforcer ces communes qui permettent de mailler de manière plus fine le territoire.

Le développement résidentiel du territoire devra veiller à intégrer les communes suivantes :

- Aunay-sous-Auneau
- Béville-le-Comte
- Chaudon
- Coulombs
- Lormaye
- Saint-Piat

Ces communes doivent être considérées comme des pôles de proximité pouvant répondre aux besoins quotidiens des habitants.



### 1.1.3 - Permettre le développement modéré des villages

#### « Les villages ont aussi un rôle à jouer dans la diversification de l'offre résidentielle du territoire »

Le développement résidentiel du territoire passera pour une partie par les villages. Même si l'ambition du territoire est de rapprocher les habitants des pôles de commerces et de services, les villages ont aussi un rôle à jouer notamment en matière de diversification de l'offre résidentielle.

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre un développement démographique raisonnable et soutenable des villages. Ils participeront au projet d'ensemble du territoire et permettront de diversifier l'offre de logements notamment.

Idéalement, le potentiel de développement des villages pourra être ajusté selon :

- la distance vis-à-vis des différents pôles du territoire
- la présence de commerces et de services
- la présence d'équipements scolaires

### 1.1.4 - Permettre la densification des hameaux

#### « La densification dans les hameaux est acceptée dans les hameaux ; des extensions pourront être possibles si le hameau présente des caractéristiques communes au bourg-centre »

Le développement en extension des hameaux n'est passouhaitable.

Le Scot rappelle cette règle générale, et renvoie aux documents d'urbanisme la charge de définir précisément ce que l'on entend par « hameau » dans les différents secteurs du territoire.

L'interdiction d'étendre les hameaux est la règle générale : seules les opérations de densification sont autorisées. Les documents d'urbanisme locaux devront proposer une définition de ce que l'on entend par hameau, en lien avec les caractéristiques locales.

Cette définition devra *a minima* s'appuyer sur les critères suivants :

- le nombre de logements de la partie actuellement urbanisée
- la densité bâtie moyenne (rapport entre les surfaces de plancher et la surface parcellaire)
- la présence ou non d'édifice public (mairie, école, église ...)
- la présence d'équipements, de commerces et de services
- l'histoire de la commune

Ces critères pourront intégrer la distance vis à vis des centres bourgs des bassins de vie.

Des exceptions à la règle de non extension des hameaux pourront être autorisées dans le cas où un hameau présenterait des atouts équivalents voire supérieurs à ceux du bourg. Dans ce cas de figure, les documents d'urbanisme pourront autoriser le développement conjoint du bourg et du hameau.

Cette possibilité d'extension des hameaux doit rester exceptionnelle, et devra être justifiée de façon à mettre en évidence l'équivalence de l'offre entre le bourg et ce hameau.

Les bourgs-centres des communes historiques des communes nouvelles n'ont pas vocation à être concernés par cette prescription sur les hameaux.



# **1.2 - Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs**

## **1.2.1 - Définir les secteurs urbains stratégiques**

### **« Focaliser les objectifs d'intensification urbaine dans les secteurs centraux des pôles du territoire »**

L'attractivité d'un territoire se mesure souvent à la vitalité de ses centres-bourgs. L'enjeu de revitalisation des centres-bourgs n'est pas qu'une problématique commerciale. Les réunions publiques menées à l'automne 2018 ont clairement montré qu'il fallait adopter une politique globale intégrant autant les questions liées au commerce, à l'offre d'équipements et de services, à la résorption de la vacance ou au renouvellement urbain.

En ce sens, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de définir des secteurs d'intensification urbaine où l'objectif sera de conjuguer différentes mesures visant à densifier les activités humaines et donc de renforcer le dynamisme.

Les documents d'urbanisme locaux doivent définir de manière précise ces secteurs d'intensification urbaine, *a minima* dans les pôles du territoire (pôles structurants, pôles complémentaires et pôles de proximité).

Il serait intéressant de prolonger ce travail à l'ensemble du territoire pour mettre en valeur les cœurs de village.

Les documents d'urbanisme locaux pourront ajustés les enveloppes de pré-localisation proposées en annexe en s'appuyant notamment sur :

- la densité de logements
- la densité commerciale
- l'histoire de la commune
- l'accès au transport en commun

## **1.2.2 - Tendre vers une augmentation de 10% de la densité humaine dans les tissus bâtis**

### **« Pour favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même, le Scot prescrit l'obligation de densifier les activités humaines dans ces secteurs d'intensification urbaine »**

Outre la problématique de la limitation de la consommation d'espace, le Scot vise à intensifier les secteurs bâtis centraux des pôles en prônant une augmentation de la densité humaine. Cette densité humaine correspond à la somme de la population et des emplois sur un secteur donné.

Cet objectif répond également à l'enjeu de limitation de la consommation d'espace ; il permet de rendre les espaces bâtis plus efficaces. Il s'agit surtout de renforcer l'animation des centres-bourgs, enjeu majeur pour le maintien des commerces et services de proximité.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à augmenter la densité humaine de l'ordre de 10% dans les secteurs d'intensification urbaine des différents pôles (structurants, complémentaires et de proximité).

Sur le reste du territoire intercommunal, l'objectif est d'atteindre une augmentation de la densité humaine de l'ordre de 5% à l'échelle des bassins de vie définis dans l'objectif 3.1 du présent document.



## 1.3 - Veiller à adapter le territoire aux changements climatiques

La prise en compte des changements climatiques implique de ré-interroger notre modèle de développement et d'aménagement. Il s'agit notamment d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements individuels, principale source d'émissions à l'échelle du territoire.

Malgré les efforts d'ores-et-déjà entrepris pour limiter notre impact sur le climat, il est aussi important que le territoire s'adapte aux évolutions climatiques et à la nouvelle donne en matière de risques naturels.

### 1.3.1 - Prévenir des risques naturels plus intenses

#### « Renforcer la prise en compte du risque inondation sur toutes les communes impactées »

Le risque inondation est sans doute le plus important à l'échelle du territoire du Scot. Les dernières années ont montré que le territoire était plus vulnérable à des épisodes de fortes précipitations que dans le passé. La présence du Ppri de la vallée de l'Eure ne doit pas occulter le risque sur les autres cours d'eau du territoire (la Voise, la Drouette, l'Aunay notamment).

Ne pouvant limiter l'aléa, le Scot vise à réduire l'impact des prochaines crues en demandant aux documents d'urbanisme de déterminer avec précision les secteurs à enjeux et d'y limiter les possibilités de constructions.

Les documents d'urbanisme locaux devront préciser les secteurs à enjeu en matière de risque inondation.

Pour ce faire, ils pourront s'appuyer sur les cartographies de zones inondables des vallées de la Voise, de l'Aunay, de la Maltrone, de

la Drouette, et de Vacheresse. En tout état de cause, il est vivement recommandé aux documents d'urbanisme locaux de préciser ces éléments avec les relevés des dernières inondations enregistrées. Les crues de 2016 pourront illustrer ces états des lieux.

Toujours dans l'optique de limiter les impacts des prochaines crues, le Scot impose aux documents d'urbanisme locaux de repérer les principaux axes de ruissellement. Cela permettra d'une part de prendre en compte ces axes à risque dans les projets d'aménagement et, d'autre part, de les matérialiser dans un document officiel (pour sauvegarder l'information).

Les documents d'urbanisme locaux devront repérer les axes de ruissellement sur leur plans de zonage, et les prendre en compte dans les projets d'aménagement.

#### « Prendre en compte les autres risques naturels »

Le territoire du Scot est aussi impacté par des risques liés aux mouvements de terrain. On distingue notamment les risques d'effondrement des cavités souterraines, et les risques de retrait-gonflement des argiles. Le Scot incite les documents d'urbanisme à préciser ces risques à l'échelle locale, et d'en tenir compte dans les projets de développement.

Les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte des risques liés aux cavités souterraines et au retrait-gonflement des argiles dans les projets de développement.

Il est vivement recommandé de préciser ces aléas à l'échelle locale et par l'intermédiaire des documents d'urbanisme.



## 1.3.2 - Adapter le territoire et intégrer les évolutions climatiques

### « Prendre en compte les évolutions du climat et en tirer parti dans la mesure du possible »

Le territoire va connaître des évolutions climatiques dans les prochaines années. L'objet du Scot est bien entendu de participer à la limitation des impacts de ces changements, mais aussi de tenter d'en tirer parti.

Pour s'adapter à une probable intensification des périodes de chaleur en été, le Scot propose d'intégrer les principes d'aménagement suivants :

- Renforcer la présence globale de l'arbre dans les secteurs habités.
- Aménager des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités actuels et futurs.
- Renforcer la part du végétal dans les aménagements d'espace public.

Les évolutions climatiques risquent également de modifier les pratiques agricoles. Il est donc possible de tirer parti de ces évolutions si elles sont quelque peu anticipées. Il est donc souhaitable de permettre à l'activité agricole :

- de développer les filières de valorisation des productions agricoles et ainsi en multipliant les débouchés potentiels et donc les nouvelles cultures
- de ne pas entraver la prise de risque en matière d'activité économique, notamment agricole.



# 1.4 - S'assurer de la soutenabilité du projet de développement

## 1.4.1 - Gérer la pérennité de la ressource en eau

### « Adapter le projet de territoire à la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau »

Dans un contexte de changements climatiques où le territoire sera de plus en plus soumis à des périodes de stress hydrique, le Scot souhaite mettre l'accent sur l'objectif de gestion économe de la ressource en eau. La qualité de l'eau est aussi un enjeu important à l'échelle du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte la gestion de la ressource en eau dans les projets de développement.

Cette prise en compte pourra se traduire par des ouvertures à l'urbanisation conditionnées à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire.

L'amélioration du réseau et des installations d'assainissement pourraient aussi être prise en compte dans les choix de développement à l'échelle locale.

## 1.4.2 - Assurer l'efficacité des mobilités

### « Asseoir l'organisation des flux de marchandises en lien avec la stratégie de développement économique »

La stratégie de développement économique présentée dans le Padd et traduite dans le présent document a été définie de manière à gérer efficacement les flux de marchandises à l'échelle du territoire.

Les documents d'urbanisme veilleront à la décliner à l'échelle locale en insistant sur l'objectif de réduction de ces flux et des nuisances associées (voir point suivant).

### « Permettre aux habitants de limiter l'impact de leurs déplacements individuels »

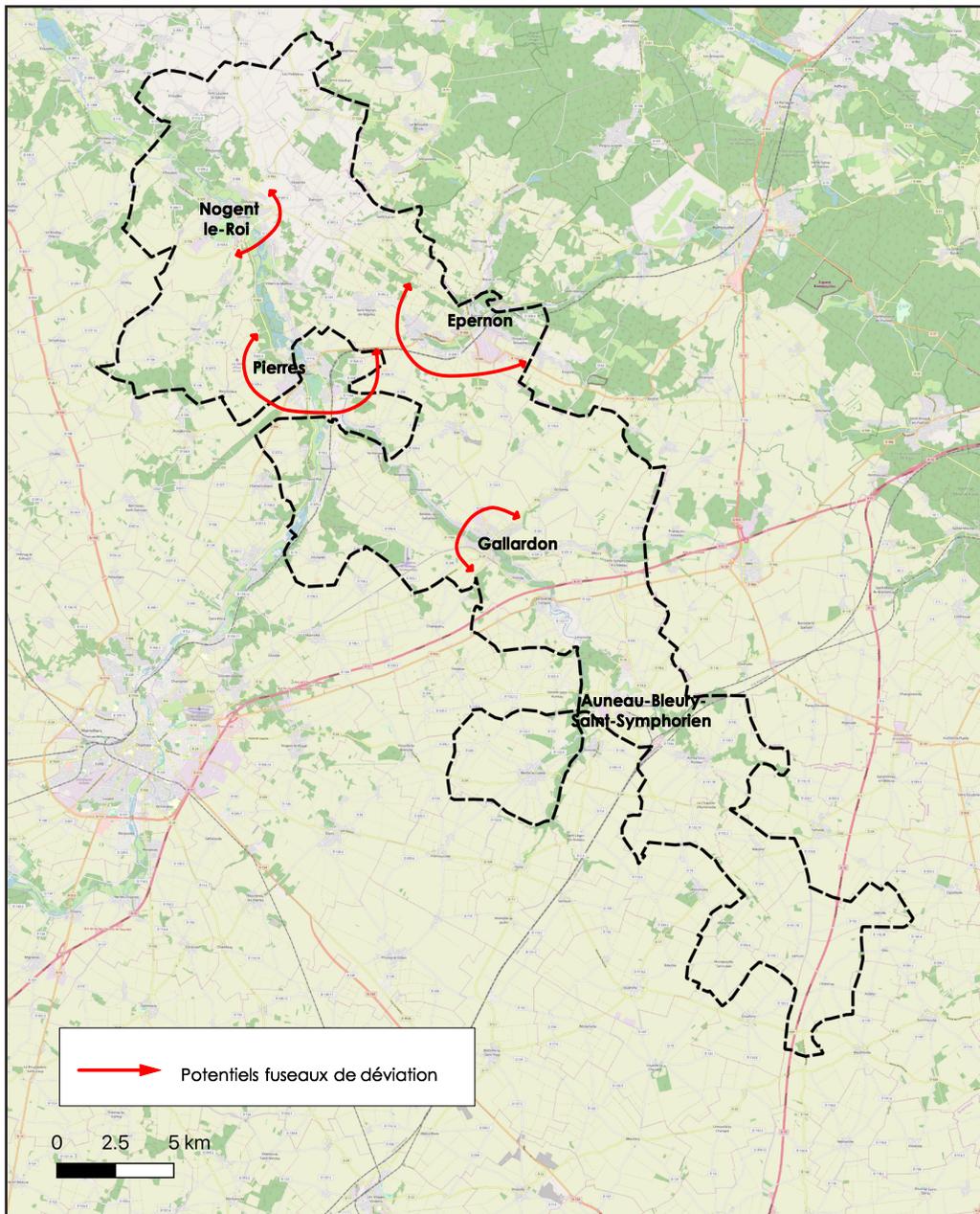
Une nouvelle fois, l'objectif du Scot est de rendre l'organisation du territoire plus efficace, ce qui induit une limitation des déplacements individuels. Cela se traduit par une volonté de « recentrage » de la production de logements au plus proche des pôles de commerces et de services. La politique de développement de l'emploi vise aussi à limiter les flux domicile-travail vers les territoires voisins. Enfin, l'objectif d'intensification développé précédemment s'applique également aux secteurs proches des gares. Cela doit conduire à terme, à renforcer ce mode de déplacement.

Toutes ces mesures sont détaillées et traduites dans la suite du document. La thématique de la mobilité est effectivement une problématique centrale du Scot.

### « Ne pas obérer les possibilités de contournement sur les pôles du territoire »

En matière d'efficacité des mobilités, les élus souhaitent mettre en lumière les besoins en matière de contournement des principaux pôles du territoire. Le Scot vise donc *a minima* à rappeler les principes de contournement sur les secteurs de Nogent-le-Roi, Pierres/





Maintenon, Gallardon et Épernon/Hanches.

Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte les principes de contournement présentés sur la carte ci-contre pour ne pas obérer ces possibilités de déviation à moyen et long terme.

### « Encourager le développement du covoiturage et des modes doux »

Malgré les ambitions du Scot en matière de réductions des déplacements (par une organisation du territoire plus efficace), le Scot prône le développement des alternatives au « tout voiture ». Pour ce faire, il est proposé d'accompagner la pratique du co-voiturage. Les aménagements facilitant l'utilisation des modes doux doivent aussi se multiplier dans les prochaines années.

Les documents d'urbanisme locaux, et les schémas sectoriels (schéma mobilité par exemple) veilleront à développer la pratique du co-voiturage. L'objectif étant de créer un maillage d'aire de co-voiturage efficace à l'échelle du territoire.

Le développement des modes doux est un enjeu important dans une optique de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Les documents d'urbanisme devront intégrer cet objectif. Il est souhaitable de créer des axes structurants entre les différents pôles et bassins de vie du territoire. La réaménagement des anciennes voies ferrées pourrait répondre efficacement à cet objectif.

### 1.4.3 - Prendre en comptes les nuisances

#### « Tenir compte des risques technologiques et des nuisances dans les projets d'aménagement »



Tout comme pour les risques naturels, il est important de tenir compte des risques technologiques, et plus généralement de l'ensemble des nuisances dans les projets d'aménagement.

Les documents d'urbanisme veilleront à intégrer la prise en compte des risques technologiques, et plus généralement de l'ensemble des nuisances dans les projets d'aménagement à venir.

Pour ce faire, il est recommandé de permettre le développement d'activités dans le tissu bâti uniquement si cela ne nuit pas aux habitations voisines.

Par ailleurs, il est préférable de limiter les nuisances liées au transport de marchandises dans les secteurs habités. On privilégiera donc le développement de zones d'activités proches des principaux axes de transports.

#### 1.4.4 - Intégrer les enjeux d'atténuation et d'adaptation en lien avec le PCAET

##### « Permettre au PCAET d'inscrire le territoire dans une perspective durable »

La nouvelle hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et d'aménagement des territoires inscrit les plans climat air énergie territorial (PCAET) au même rang que les Scot. Pour autant, ces plans doivent prendre en compte les dispositions des Scot.

À l'échelle du territoire des Portes euréliennes d'Ile-de-France, le PCAET devra prendre en compte d'une part des objectifs d'atténuation (réduction des causes des changements climatiques), et d'autre part des objectifs d'adaptation (réduction des effets des

changements climatiques).

En ce qui concerne les enjeux d'atténuation, le PCAET devra s'employer à réduire les émissions de gaz à effet de serre, et à réduire la consommation énergétique. Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux intégreront des dispositions favorisant les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables.

Quant aux enjeux d'adaptation du territoire, on propose *a minima* aux documents d'urbanisme locaux de répondre aux attentes exprimées dans les parties 1.3 et 1.4 du présent document. Il est également vivement conseillé de prolonger ces actions en fonction des spécificités locales.



# Partie 2

## Orientations relatives au développement économique



## 2.1 - Offrir les outils pour faciliter le développement économique sur le territoire

### 2.1.1 - Stimuler la diversification agricole

**« Dans les documents d'urbanisme, réaliser un diagnostic agricole poussé pour permettre le maintien et le développement de l'existant »**

Le développement de l'activité agricole passe par une bonne connaissance de celle-ci. Les documents d'urbanisme locaux devront réaliser des diagnostics agricoles de telle manière qu'ils puissent mettre en lumière les enjeux agricoles du territoire. L'objectif est d'accompagner le développement de cette activité économique à part entière.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des Plu, Plu, cartes communales devra intégrer un diagnostic agricole spécifique permettant :

- de définir la pérennité de chaque site d'exploitation agricole pour les 5 et 10 années à venir
- de définir l'usage (et non la destination) actuel et futur des bâtiments constituant le site
- de préciser les projets de développement et de diversification du site
- de localiser les accès au site d'exploitation
- de localiser les usages agricoles pouvant générer des nuisances (séchage de grains, animaux...)
- d'envisager les pistes de diversification possibles
- d'envisager le développement global de l'activité agricole et de son prolongement

Ce diagnostic devra offrir une image précise et suffisamment exhaustive de l'activité agricole et de son devenir.

En annexe au présent document figure une matrice de diagnostic agricole permettant de tendre vers cet objectif.

**« Faciliter les projets de diversification vers les secteurs secondaire et tertiaire »**

L'État, la région et le département prônent le développement des circuits courts. La récente loi ELAN élargit quant à elle « les dérogations à l'inconstructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières des communes, au bénéfice des bâtiments de transformation et commercialisation des produits agricoles, et d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole ».

Localement, la communauté de communes s'inscrit dans ce mouvement et souhaite accompagner le développement de projets de diversification de l'activité agricole, que ce soit vers de la transformation et de la commercialisation de la production agricole, ou vers le développement d'une offre touristique.

Ainsi, les documents d'urbanisme pourront définir, en zones agricoles ou naturelles, des secteurs dans lesquels ces activités seront autorisées (dans les Plu et Plui, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Ces secteurs devront être localisés à proximité immédiate des zones de production ou des sites d'exploitation agricole.



## 2.1.2 - Stimuler le développement diffus de l'activité économique

### « Permettre le développement dans le tissu bâti existant si cela reste compatible avec l'environnement habité »

Le développement de l'économie endogène, et plus particulièrement l'artisanat, n'a pas vocation à être impérativement localisé dans les zones d'activités du territoire. En tant que document d'orientation, le Scot vise à rendre possible le développement de ce type d'activité dans le tissu bâti si, et seulement si, cela ne nuit pas aux habitations voisines. On parle de développement diffus de l'activité au sens où l'on vise à ne pas centraliser l'activité économique dans des zones dédiées.

Les documents d'urbanisme doivent autoriser l'implantation d'activités économiques dans le tissu bâti existant, sous réserve :

- d'être compatible avec le voisinage habité en termes de nuisances,
- d'être compatible avec le voisinage habité en termes d'aspect extérieur,
- de respecter les formes urbaines des secteurs concernés (par exemple, si des cœurs d'îlots existent, d'éviter que les bâtiments à destination d'activités ne viennent s'y implanter),
- d'assurer l'intégration paysagère au secteur bâti concerné.

Cette règle s'applique à la totalité du territoire du Scot.



## 2.2 - Organiser une offre foncière et immobilière à l'échelle du territoire

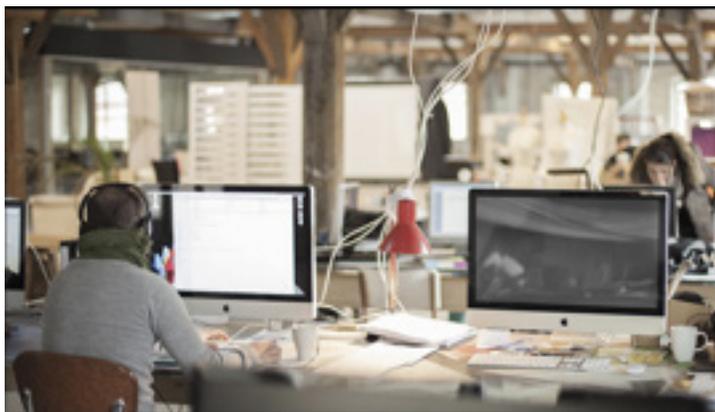
### 2.2.1 - Faciliter le parcours de vie des entreprises au travers d'une offre foncière et immobilière complète

« Prévoir des structures d'accueil adaptées aux premières années de vie de l'entreprise » internet devront être privilégiés.

Pour faciliter la création d'entreprises sur le territoire, il est important de proposer des structures adaptées avec des services mutualisés. L'objectif étant de limiter les coûts pour les jeunes entreprises. On pense notamment aux pépinières, aux hôtels d'entreprises, voire aux centres de télétravail.

Les prochains documents d'urbanisme devront localiser les secteurs préférentiels pour accueillir ce type de structures. La proximité des axes de transports en commun, et la desserte en très haut débit

Pour répondre aux enjeux de limitation de la consommation d'espaces, et de mise en valeur du patrimoine local, il est recommandé de privilégier la réhabilitation de locaux existants. Idéalement, ces structures pourront accueillir des services mutualisés tels que le secrétariat, la reprographie, etc ...



Les espaces de travail mutualisés sont des espaces destinés à offrir, dans des espaces communs, les équipements et services nécessaires aux entreprises. On parle également d'espace de coworking.

Ces espaces mutualisés peuvent être une première étape dans le développement d'une entreprise (cf. Padd). Le territoire pourrait se doter de ce genre d'équipement notamment dans les différents pôles.

La proximité des grands axes routiers et des gares est un atout pour le développement de ce genre de solutions.



## « **Densifier les zones d'activités existantes pour limiter les besoins en extension** »

Sur la période 1999-2013, le développement économique a induit une consommation d'espace excessive, notamment au regard du rapport évolution de l'emploi/évolution des surfaces urbanisées.

Le Scot est donc l'occasion de s'interroger sur des objectifs de limitation de cette consommation (même si elle apparaît nécessaire pour la création d'emploi sur le territoire).

Pour répondre aux exigences de limitation de la consommation d'espace liée à l'activité économique, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de répondre *a minima* aux objectifs suivants :

- **Objectif 1** : Remobiliser 10 à 15% du stock de dents creuses et d'espaces sous-denses des zones de niveau régionale (ZAE d'Auneau et PA du Val Drouette (soit 4,5 ha environ).
- **Objectif 2** : Veiller à une consommation d'espace efficiente en matière de développement économique, au regard notamment de la création d'emplois et de richesse.
- **Objectif 3** : Requalifier les friches dans la mesure du possible et au gré des projets.

## « **Permettre le développement des zones d'activités en lien avec les objectifs définis par le schéma d'accueil des entreprises** »

Le tableau ci-dessous présente les superficies actuelles de chaque zone d'activités, les possibilités de densification, et les possibilités d'extension à horizon 2040.

Les enveloppes d'extension à court terme sont à considérer comme des maximums à horizon 2040.

## « **Permettre des projets d'extension au coup par coup pour les entreprises isolées** »

Le territoire accueille des entreprises historiques installées en dehors des zones d'activités, et leur développement est un enjeu pour la préservation voire le développement de l'emploi local. L'objectif poursuivi ici n'est pas de multiplier ces implantations isolées, mais plutôt d'accompagner le développement des sites existants et les projets de réhabilitation-extension des friches. Ces projets devront justifier de l'intérêt général, et d'une cohérence avec le projet de territoire porté au travers du Scot.

Permettre les projets d'extensions d'entreprises, et la réhabilitation-extensions de friches hors zones d'activités aux conditions suivantes :

- **présenter un caractère d'intérêt général**
- **être cohérent avec le projet et les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par le Scot**

Ne pouvant pas maîtriser les impacts de cette règle en matière de consommation d'espace, il est proposé de considérer ces projets (extension d'entreprises isolées et réhabilitation de friches hors zones d'activités) comme des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ce qui permettra à la Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) de statuer en l'espèce.

**Considérer ces projets comme des STECAL impliquant un contrôle de la part des membres de la CDPENAF.**



| Classe       | ZAE                       | Commune               | Périmètre total (ha) | Surfaces actuelles (ha) |                             | Extensions pressenties à horizon 2040 (ha) |             |
|--------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--|-------------|
|              |                           |                       |                      | Surface occupée         | Potentiel d'intensification | Développement économique                   | ZACOM       |
| 1            | ZAE d'Auneau              | AB2S                  | 117,5                | 100,5                   | 17,0                        | 35,4                                       |             |
|              | PA du Val Drouette        | Épernon-Droue-Hanches | 131,5                | 112,2                   | 19,3                        | 39,0                                       | 18,0 *      |
| 2            | ZAE du Pays Alnéolois     | AB2S                  | 25,7                 | 24,7                    | 1,0                         |  |             |
|              | ZAE du Poirier            | Nogent-le-Roi         | 24,4                 | 20,9                    | 3,5                         | 22,3                                       | 5,0         |
|              | ZAE de Pierres            | Pierres               | 26,8                 | 22,0                    | 4,8                         | 9,6  |             |
|              | ZAE Saint-Mathieu         | Gallardon             | 28,1                 | 23,1                    | 5,0                         | 6,7  | 2,9         |
| 3            | ZAE des Longs Réages      | Béville               | 13,6                 | 12,9                    | 0,7                         | 19   |             |
|              | ZAE Bailleau Armenonville | Bailleau              | 12,6                 | 8,1                     | 4,5                         |  |             |
|              | ZAE des Réservoirs        | Nogent-le-Roi         | 6,9                  | 4,3                     | 2,6                         |  |             |
|              | ZAE Faubourg Bretonnière  | Gallardon             | 9,5                  | 8,9                     | 0,6                         |  |             |
|              | ZAE Croix Brisée          | Hanches               | 4,3                  | 2                       | 2,3                         |  |             |
|              | ZAE de Dionval            | Saint-Piat            | 2,4                  | 2,2                     | 0,2                         |  |             |
| 4            | ZA des Bouleaux           | Faverolles            | 8,3                  | 5,7                     | 2,6                         |  |             |
|              | ZAE du Quai               | Nogent-le-Roi         | 4,4                  | 3,7                     | 0,7                         |  |             |
|              | ZAE de Mormoulins         | Chaudon               | 9,3                  | 4,9                     | 4,4                         |  |             |
| <b>Total</b> |                           |                       | <b>425,3</b>         | <b>356,1</b>            | <b>69,2</b>                 | <b>132,0</b>                               | <b>25,9</b> |

\* À titre informatif, ces 18 ha pourrait se répartir de la manière suivante : 15 ha sur la ZACOM de Hanches, et 3 ha sur la ZACOM d'Épernon.

## « Prendre acte des projets d'implantation et de développement d'entreprises le long de la Rd910 »

On pense notamment à l'arrivée de CLAAS à Ymeray sur le site de l'ancienne entreprise Kirchhoff, et de Prologis à Levainville le long de la Rd 910. Le Scot prévoit également des possibilités d'extension uniquement pour les besoins des ces entreprises.

Permettre le développement des sites de CLAAS à Ymeray et de Prologis à Levainville uniquement pour répondre uniquement aux besoins de ces entreprises.

À titre informatif, on estime à 2 ha les besoins d'extension pour l'entreprise CLAAS à Ymeray, et à 35 ha un projet à Levainville.



## 2.2.2 - Veiller à limiter l'impact environnementale des projets d'extension des zones d'activités

« Traiter les secteurs dédiés à l'activité non pas comme des zones mais bien comme des quartiers à part entière »

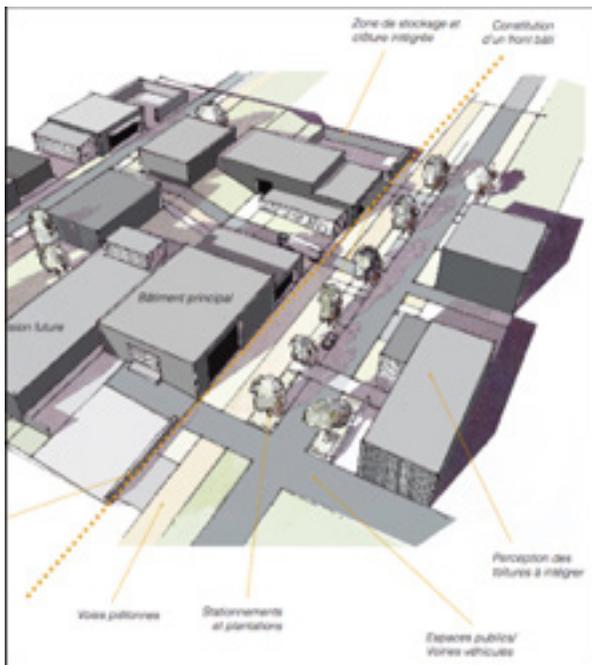
Le développement économique passera également à l'avenir par la mise en valeur du cadre de vie et le développement des activités touristiques. Il est donc impératif de limiter l'impact environnemental des zones d'activités existantes et de leurs extensions. Ainsi, il est demandé de concevoir ces espaces économiques comme de véritables quartiers au même titre que les quartiers d'habitants.

Le traitement interne des quartiers dédiés à l'activité économique devrait :

- induire une cohérence de traitement des espaces publics.

- Assurer la cohérence des limites des clôtures donnant sur espace public.

Il est également recommandé que les parties des parcelles visibles de l'espace public soient les plus qualitatives (par exemple, en évitant les zones dépôt le long des voies publiques), que l'implantation des bâtiments fasse l'objet d'une réflexion d'ensemble, d'imposer des arbres sur l'espace public interne pour renforcer l'intégration paysagère par rapport aux vues lointaines.



Quelques exemples de traitement de quartiers et zones d'activité économique



Fiches architecturales et paysagères réalisée par le Cave 28



## **2.3 - Renforcer les compétences dans les secteurs productifs et de l'innovation**

### **2.3.1 - S'appuyer sur l'arrivée du lycée à Hanches-Épernon tourné vers le secteur du numérique**

**« On veut le numérique au service de l'éducation et des formations sur le numérique »**

L'arrivée prévue en 2022 du nouveau lycée de Hanches-Épernon regroupera près de 1 200 élèves issus de toute la communauté de communes (Épernon, Hanches, Maintenon, Nogent-le-Roi et Gallardon). Outre l'objectif de désengorgement des lycées de Chartres et de Dreux, l'idée est de créer un établissement orienté vers les secteurs du numérique. Il s'agit d'une excellente opportunité pour s'appuyer sur de nouvelles compétences, et à terme orienter le développement économique vers ces domaines d'avenir.

S'appuyer sur la création de ce nouvel établissement pour créer des liens avec les milieux économiques locaux et construire une offre de formations répondant aux besoins des entreprises locales.

Mettre en valeur la «coloration» numérique du futur lycée pour faire entrer le territoire dans la 4<sup>ème</sup> révolution industrielle, vers l'industrie du futur basée sur le numérique.

### **2.3.2 - Conforter le socle de compétences actuel et favoriser la R&D**

**« Mettre en valeur le caractère industriel et rechercher le développement d'activités à forte valeur ajoutée »**

Le diagnostic montre que le territoire est marqué par une identité industrielle forte, ce qui permet de se distinguer des bassins d'emplois voisins. Il est donc impératif de préserver cette identité en permettant notamment aux entreprises locales de se développer.

Privilégier le développement des entreprises locales en leur permettant de s'agrandir si nécessaire. Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux devront s'appuyer sur des diagnostics précis sur les besoins des entreprises locales.

Se donner les moyens d'accueillir des catégories socioprofessionnelles « supérieures » (type ingénieur) pour assurer la pérennité des entreprises et leur développement (voir partie 5 sur le cadre de vie)



# Partie 3

## Orientations relatives au développement résidentiel



## 3.1 - Préserver les grands équilibres démographiques et territoriaux actuels

### 3.1.1 - Permettre une croissance démographique préservant les équilibres générationnels

« L'enjeu du Scot est de maintenir les grands équilibres démographiques actuels. Cela correspond à un objectif de croissance annuelle moyenne d'environ 0,50% »

L'identité du territoire réside en partie dans le caractère très actif de sa population. Au travers du Scot, les élus des Portes Euréliennes d'Île-de-France souhaitent maintenir cette spécificité en s'appuyant sur un objectif de croissance démographique annuel moyen à l'échelle de la communauté de communes. Cela implique qu'en fonction des bassins de vie et des situations locales, ce taux puisse être ajusté.

À l'échelle de la communauté de communes, le taux de croissance annuel moyen recherché est de 0,50%. Ce taux est à considérer comme une moyenne intercommunale. Il pourra donc être ajusté en fonction des spécificités locales.

### 3.1.2 - Préserver l'armature et l'équilibre entre les bassins de vie

« Ce taux de croissance pourra être ajusté s'il ne remet pas en cause l'équilibre général entre les bassins de vie »

Les objectifs de croissance démographiques définis à l'échelle locale devront *a minima* préserver les grands équilibres entre les bassins de vie.

Pour ajuster le taux de croissance annuel moyen, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de faire la démonstration qu'ils n'impliquent pas un déséquilibre excessif entre les bassins de vie.

Le tableau et la carte ci-dessous récapitulent à titre indicatif le poids démographique de chaque bassin de vie.

| Bassin de vie Gallardon | Bassin de vie Épernon | Bassin de vie Nogent-le-Roi | Bassin de vie Auneau | Bassin de vie Pierres |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| 13% de la population    | 25% de la population  | 24% de la population        | 25% de la population | 13% de la population  |



## « Préserver également l'équilibre entre les communes urbaines et rurales »

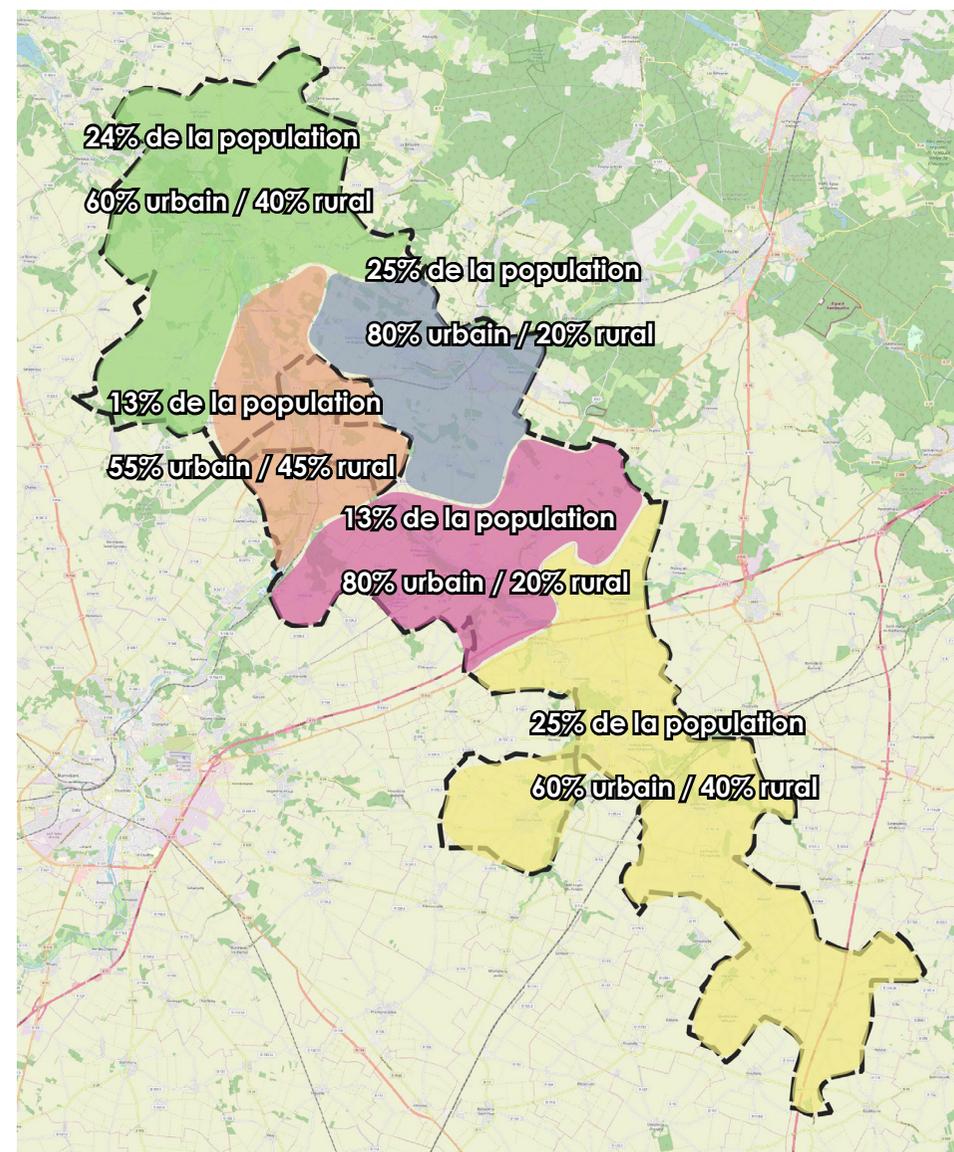
La répartition de la croissance démographique, et *in fine* de la production de logements, devra également s'appuyer sur les équilibres locaux entre les zones « urbaines » et les secteurs plus ruraux. Il s'agit ici de mettre en valeur la diversité des milieux habités et des possibilités de développement dans le respect des dispositions des lois Grenelle.

Répartir la production de logements en préservant les équilibres actuels entre les zones « urbaines » (tissu urbain constitué) et les secteurs ruraux. La carte de synthèse ci-contre récapitule ces ratios bassin de vie par bassin de vie.

En détail les zones « urbaines » au sens du présent Scot correspondent :

- Pour le bassin de Nogent-le-Roi : les communes de Nogent-le-Roi, Chaudon, Coulombs, Lormaye,
- Pour le bassin de Pierres : la communes de Pierres et le secteur de la Malmaison à Villiers-le-Morhiers,
- Pour le bassin d'Épernon : les communes d'Épernon, Hanches, Droue-sur-Drouette,
- Pour le Bassin de Gallardon : les communes de la vallée, à savoir Yermenonville, Bailleau-Armenonville, Gallardon et Ymeray,
- Pour le bassin d'Auneau : les communes d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et Aunay-sous-Auneau.

Ces ratios sont à considérer comme des objectifs minimum de répartition dans les zones urbaines. Les documents d'urbanisme locaux pourront, selon les situations, renforcer la part de la production de logements dans les tissus urbains constitués.



## « Prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages »

La production de logements des prochaines années devra prendre en compte les besoins liés au desserrement des ménages. À l'échelle du territoire intercommunal, les projections montrent que la taille moyenne des ménages devrait effectivement continuer à baisser, ce qui induira des besoins supplémentaires en logements.

À l'échelle du territoire, et au regard des dynamiques actuelles et passées, on estime à 2,23 le nombre de personnes par ménages d'ici 2035. Les documents d'urbanisme locaux devront affiner cette estimations pour s'attacher aux spécificités des différents bassins de vie.

## 3.2 - Inscrire des objectifs minimum d'intensification des secteurs bâtis

### 3.2.1 - Viser un minimum de production de logements en densification

**« La réduction de la consommation d'espace implique un objectif de répartition d'au moins la moitié des futurs logements dans le tissu bâti actuel »**

Pour s'assurer de la réduction effective de la consommation d'espace au travers du Scot, il est prévu d'imposer une part minimum de production de logements dans le tissu bâti actuel. Sur la période 1999-2013, cette part de production de logements en densification s'élevait à 39% ; L'objectif du Scot étant de faire davantage d'efforts à l'avenir.

Dans les documents d'urbanisme locaux, la part de production de logements en densification sera au minimum de 50%.

On entend par densification, la mobilisation des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants, le renouvellement urbain, le changement de destination de bâtiments agricoles non utilisés (sites non pérennes, bâtiments non adaptés aux pratiques actuels).

Pour ce faire, il est recommandé aux documents d'urbanisme locaux de réaliser des diagnostics du potentiel de densification dans les secteurs d'intensification urbaine définis précédemment. *A minima*, le Scot impose de réaliser ce type de diagnostic sur les secteurs centraux des pôles de bassin de vie (voir la carte délimitant les secteurs d'intensification urbaine), et dans un rayon de 500m autour des gares.



## 3.3 - Encadrer une politique de diversification de l'offre de logements

### 3.3.1 - Produire une part de logements aidés dans toutes les communes

« Développer l'offre de logements aidés pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire »

Le parc de logements du territoire est assez monotypé et répond quasi exclusivement aux attentes de ménages en milieu ou en fin de parcours résidentiel.

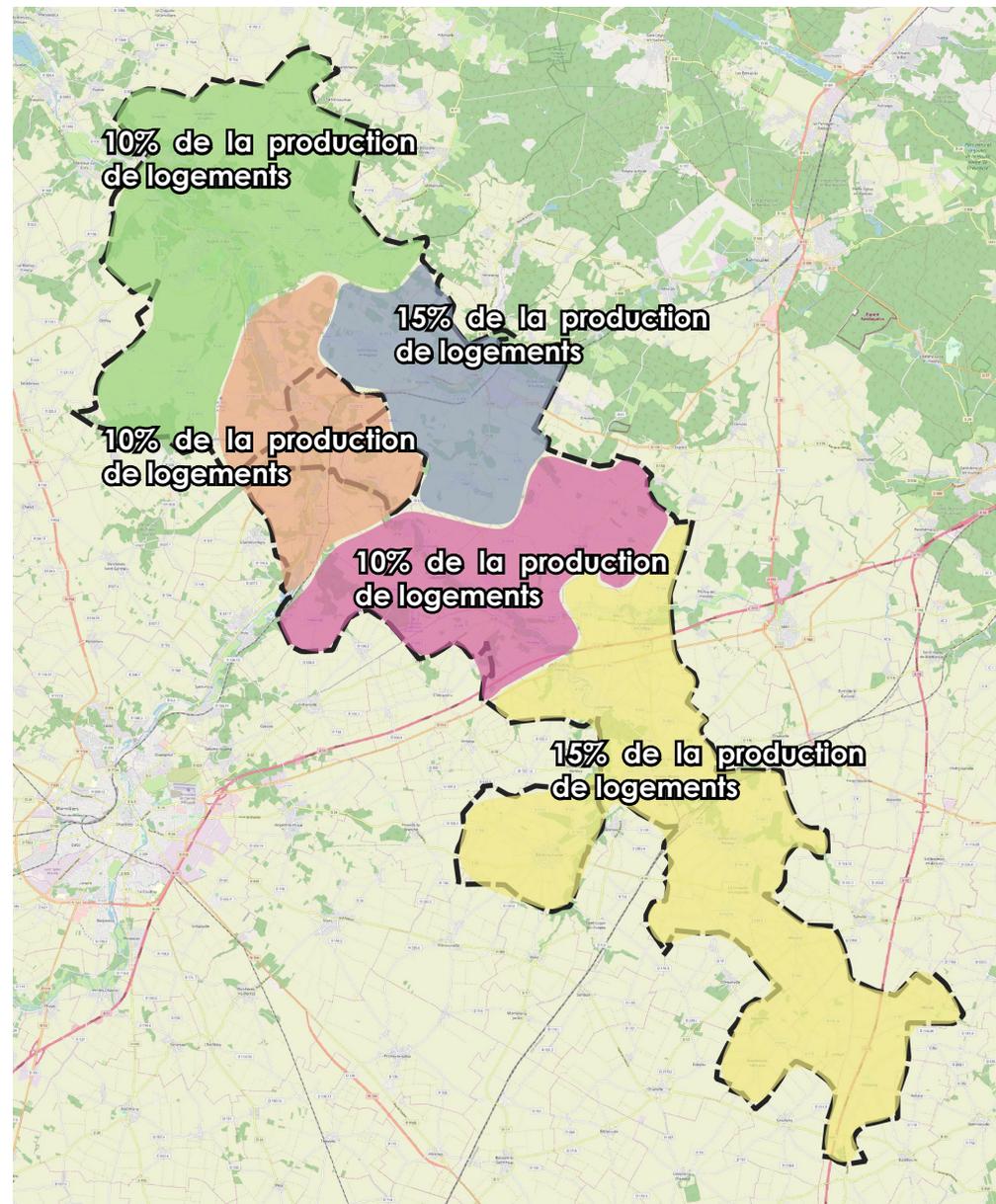
Pour renforcer l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages, le Scot s'appuie sur le développement de l'offre de logements aidés. Cette nouvelle offre doit être développée sur la totalité du territoire intercommunal. Il est ainsi proposé de répartir la production de ces logements à l'échelle de chaque bassin de vie avec un objectif sous forme de part de logements aidés dans la production globale à venir.

- Objectif de 15% de logements aidés dans la production globale pour les bassins de vie d'Épernon et Auneau.
- Objectif de 10% de logements aidés dans la production globale pour les bassins de vie de Pierres, Gallardon et Nogent-le-Roi.

#### Ce que l'on entend par logements aidés ...

Un programme de logement aidé peut être associé à la réalisation de différents types de logements. On considère comme faisant partie du logement aidé :

- le logement locatif social (PLUS, PLAI, PLS),
- l'accèsion à la propriété,
- l'accèsion sociale simple (prêt PAS),
- la location-accession ou accèsion sociale progressive (PSLA),
- le Pass-foncier (pour les ménages sous plafond PSLA).



# Partie 4

## Orientations relatives au développement commercial



## 4.1 - Renforcer l'offre de proximité au service du dynamisme des centres-bourgs

### 4.1.1 - Définir l'ensemble des centres-bourgs du territoire comme localisation préférentielle pour l'accueil du commerce

**« Renforcer le rôle des centres-villes dans l'appareil commercial du territoire »**

Le commerce de proximité est un élément central de l'animation des centres-villes. Il participe directement à l'attractivité des bourgs et des villages du territoire. Au regard du contexte actuel du commerce de proximité, le Scot souhaite mettre en lumière le principe de polarisation du commerce dans les centres-bourgs.

*Le commerce de proximité doit s'implanter de manière préférentielle dans les centres-bourgs.*

**« Permettre le développement du commerce de proximité dans l'ensemble des centres-bourgs »**

Le commerce de proximité répond à des règles qui lui sont propre. Le Scot doit laisser la possibilité de voir se développer le commerce de proximité dans l'ensemble des communes.

*Le commerce de proximité peut se développer sur l'ensemble des commune du territoire.*

**« Définir de manière précise les secteurs agglomérés pouvant accueillir le commerce de proximité dans les documents d'urbanisme locaux »**

Le Scot prône l'implantation du commerce de proximité dans les centres-bourgs. Sur les communes pôles notamment, il serait judicieux de regrouper les commerces dans les secteurs les plus agglomérés. À première vue, il semblerait judicieux de s'appuyer sur les secteurs d'intensification urbain définis dans la partie 1.2 du présent Doo.

*Les documents d'urbanisme locaux devront définir de manière précise les secteurs agglomérés pouvant accueillir le commerce de proximité.*

*Il est proposé au document d'urbanisme de s'appuyer a minima sur les secteurs d'intensification urbaine définis dans chaque pôle.*



## 4.1.2 - Prôner une approche qualitative dans la politique de renforcement des commerces de proximité

**« Mettre en valeur les centres-bourgs au travers d'orientations d'aménagement et de programmation »**

Le développement du commerce de proximité ne se décrétant pas dans un document d'urbanisme, le Scot a vocation à encourager les communes à travailler sur la qualité des centres-bourgs. L'objectif est bien de créer l'écrin pour que le commerce puisse se développer.

Les documents d'urbanisme locaux devront s'attacher à analyser les forces et les faiblesses des différents centres-bourgs en vue du développement des commerces de proximité.

Ces analyses pourront conduire à la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques et thématiques.

**« S'appuyer notamment sur les thématiques de la qualité perçue, des flux et du stationnement »**

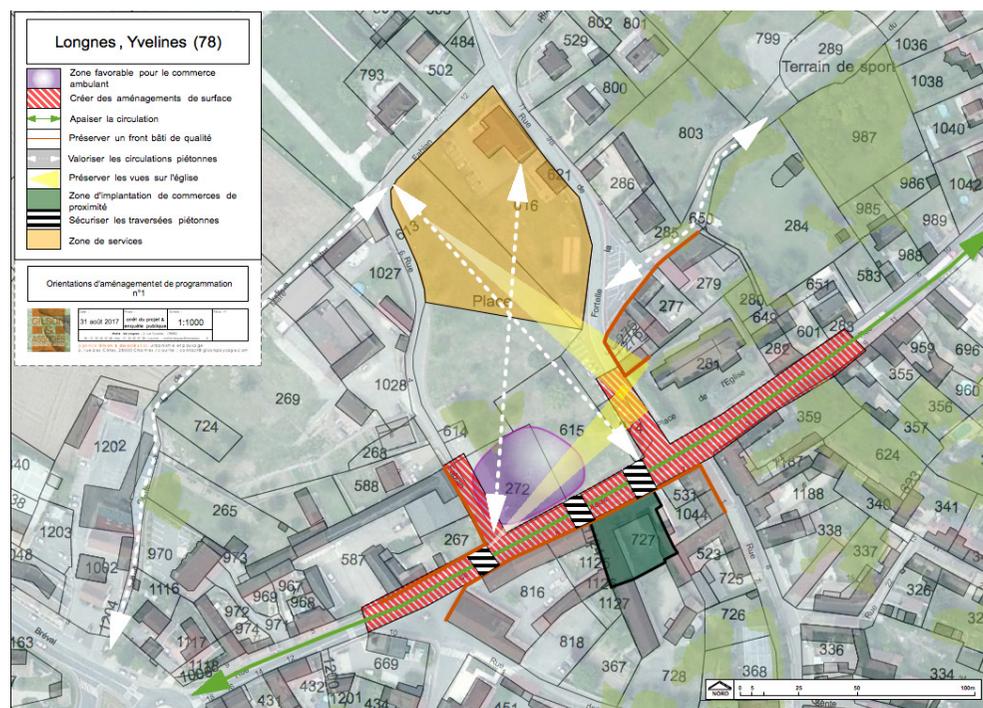
Pour viser l'amélioration qualitative des centres-bourgs du territoire, le Scot propose

de s'attacher à différentes thématiques. Cette liste n'est pas exhaustive et mérite d'être ajustée en fonction des contextes locaux définis dans les documents d'urbanisme.

Ces analyses pourront *a minima* se baser sur :

- la qualité perçue des centres-bourgs,
- les flux de véhicules et de piétons à valoriser
- la problématique du stationnement

Exemple d'orientations d'aménagement et de programmation



## 4.2 - Assurer l'équilibre entre les centralités urbaines et les zones périphériques

### 4.2.1 - Privilégier les centres-bourgs pour les surfaces de ventes inférieures à 1000m<sup>2</sup>

« Regrouper le commerce de proximité dans les centres-bourgs »

Pour préserver un certain équilibre dans le développement commercial entre les centres-bourgs et les secteurs de périphérie, le Scot privilégie l'implantation des commerces de moins de 1000m<sup>2</sup> dans les centres-bourgs. Des exceptions sont possibles uniquement dans la mesure où cette implantation ne rentre pas en concurrence avec des commerces du centre-bourg.

Les nouvelles implantations commerciales d'une surface de vente de moins de 1000m<sup>2</sup> devront s'implanter de préférence dans les centres-bourgs. Pour rappel, les périmètres de centres-bourgs doivent être clairement identifiés par les documents d'urbanisme locaux.

L'implantation en périphérie de ce type de commerce (moins de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente) pourra être autorisée uniquement dans les Zacom, et s'il est démontré qu'elle ne remet pas en cause la politique de revitalisation du tissu commercial et la préservation des centres urbains.

### 4.2.2 - Permettre le développement de périphérie pour les surfaces de vente de 1000m<sup>2</sup> à 2500m<sup>2</sup>

« Permettre le développement d'une offre de périphérie si l'implantation nouvelle complète l'offre actuelle »

À l'échelle des principaux pôles du territoire, des zones d'aménagements commerciales pourront accueillir des surfaces de vente de moins de 2500m<sup>2</sup>. Ce type de commerces a pour vocation de compléter l'offre commerciale. Une nouvelle fois, l'objectif du Scot est de limiter la concurrence entre le commerce de périphérie et les commerces de centre-bourg.

Dans les pôles structurants et complémentaires suivants, le Scot définit des zones d'aménagement commercial (Zacom de type 1) :

- Zacom de Nogent-le-Roi
- Zacom de Gallardon
- Zacom d'Auneau
- Zacom d'Épernon

Les documents d'urbanisme locaux devront localiser de manière précise ces Zacom. Ces zones d'aménagement commercial pourront accueillir des surfaces de vente de moins de 2500m<sup>2</sup>, à condition que le nouvel établissement complète l'offre commerciale existante.

Ce type d'implantation répond également à l'objectif de renforcer la variété de l'offre commerciale du territoire et de ses bassins de vie.



### 4.2.3 - Limiter l'évasion commerciale en renforçant l'offre de gamme supérieure

#### « Définir la zone du Loreau comme une Zacom dédiée aux équipements commerciaux d'importance »

Le diagnostic montre que le territoire du Scot est impacté par une forte évasion commerciale vers les pôles urbains voisins (Rambouillet, Chartres, Dreux). Pour tenter de limiter ce phénomène, le Scot permet l'accueil de surfaces commerciales de plus de 2500m<sup>2</sup>.

Avec l'arrivée de l'Hyper U à Hanches, le territoire compte une zone d'aménagement commercial taillée pour accueillir ce type de surfaces commerciales. La zone du Loreau est donc ciblée comme étant la seule à l'échelle du territoire pouvant accueillir des surfaces commerciales de plus de 2500m<sup>2</sup>.

Les nouvelles implantations commerciales d'une surface de vente de plus de 2500m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement sur la zone du Loreau qui est défini comme une Zacom de type 2.

Les documents d'urbanisme locaux devront localiser de manière précise cette Zacom.

Un premier tracé de cette Zacom est proposée en annexe. Elle devra être précisée par les documents d'urbanisme locaux. Il en va de même pour les Zacom de type 1.

### 4.2.4 - Permettre les extensions des commerces existants

#### « Laisser la possibilité aux commerces existants de s'agrandir dès lors que ces extensions participent à une amélioration de l'offre commerciale »

Les projets d'extension des commerces existants doivent être facilités ; ils ne sont donc pas soumis aux règles énoncées précédemment.

Pour autant, il est souhaitable que ces projets s'intègrent dans la politique globale de préservation de l'offre de centre-bourg et d'amélioration de l'appareil commercial du territoire.

Il est donc préférable que ces projets d'extension puissent être autorisés s'ils ne remettent pas en cause la politique de revitalisation du tissu commercial, et la préservation des centres urbains, et s'ils participent à améliorer l'offre commerciale à l'échelle des bassins de vie.



# Partie 5

## Orientations relatives au patrimoine naturel et culturel



## 5.1 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire

### 5.1.1 - Affirmer l'identité paysagère et la valoriser « Valoriser les paysages de vallées »

#### « Intégrer la fragilité des paysages de plaines »

L'identité rurale des plateaux agricoles est un élément important à prendre en compte dans les politiques d'aménagement du territoire à long terme. Ces secteurs ne sont pas moins sensibles du point de vue du paysage. Il est donc demandé aux documents d'urbanisme locaux de tenir compte de ces spécificités.

Les documents d'urbanisme prévoient des orientations d'aménagement et de programmation pour les occupations du sol pouvant avoir un impact sur le paysage de plaine.

Les objectifs de ces orientations d'aménagement et de programmation seront *a minima* de :

- Limiter l'effet de saturation du paysage
- Éviter l'effet d'encerclement, notamment en sortie de secteurs bâtis
- Prendre en compte la silhouette des villages et de leurs éléments émergents (souvent les clochers)
- Éviter les vues axées sur des éoliennes depuis les rues des secteurs habités

Plus généralement, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à préserver l'arbre comme élément structurant le paysage de plaine.

Le réseau de vallée représente la colonne vertébrale du territoire intercommunale. La préservation, et surtout la mise en valeur des paysages qui y sont associés est un enjeu essentiel pour la qualité du cadre de vie, mais également pour le renforcement de l'attractivité résidentielle.

Les documents d'urbanisme locaux devront préserver l'ambiance boisée dans les secteurs habités. Les secteurs d'interface entre les secteurs bâtis et la vallée pourront être traités en sensibilisant et en incitant les propriétaires privés à la plantation de haies libres champêtres composées d'essences locales.

La réouverture visuelle des fonds de vallée devra également être favorisée. Le maintien et/ou la création de portions accessibles le long des cours d'eau est à favoriser. Leur aménagement répond en effet à la demande d'accès à la rivière et à la préservation du bord de l'eau.

Les boisements marquants la charnière entre le plateau agricole et la vallée devront être préservés. L'urbanisation de ces secteurs de lignes de crête hors zones urbaines est interdite.



## 5.1.2 - Préserver et renforcer les continuités écologiques

### « Préserver les zones humides, composantes sensibles de la trame bleue »

La trame bleue est composée en majorité par les cours d'eau. Les zones humides participent également aux continuités écologiques du territoire, et offrent une richesse biologique importante.

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame des milieux humides devront être protégés par les documents d'urbanisme.

Le repérage des zones humides ordinaires devra être effectué lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les mares naturelles ou traditionnelles devront être répertoriées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme ; l'inventaire du Plan mares du Département peut être utilisé à cet effet.

Leur protection est recommandée pour leur intérêt paysager et/ou écologique et/ou hydraulique.

### « Préserver les milieux boisés qui participent aux continuités écologiques vers les Yvelines notamment »

Le SRCE de la région Centre-Val-de-Loire et la cartographie des composantes de la trame verte et bleue d'Île-de-France montrent que les continuités écologiques de la trame verte s'appuient en grande partie sur les milieux boisés. Leur préservation est donc un enjeu important.

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame des milieux boisés devront être protégés par les documents d'urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les continuités boisés (en vert clair ci-contre) devront être vérifiées.

S'il s'avère qu'elles participent à un corridor, elles devront également être préservées.

Les corridors de milieux boisés (pointillés roses) devraient être préservés.

### « Préserver les pelouses sur sols calcaires en protégeant les sommets de coteaux »

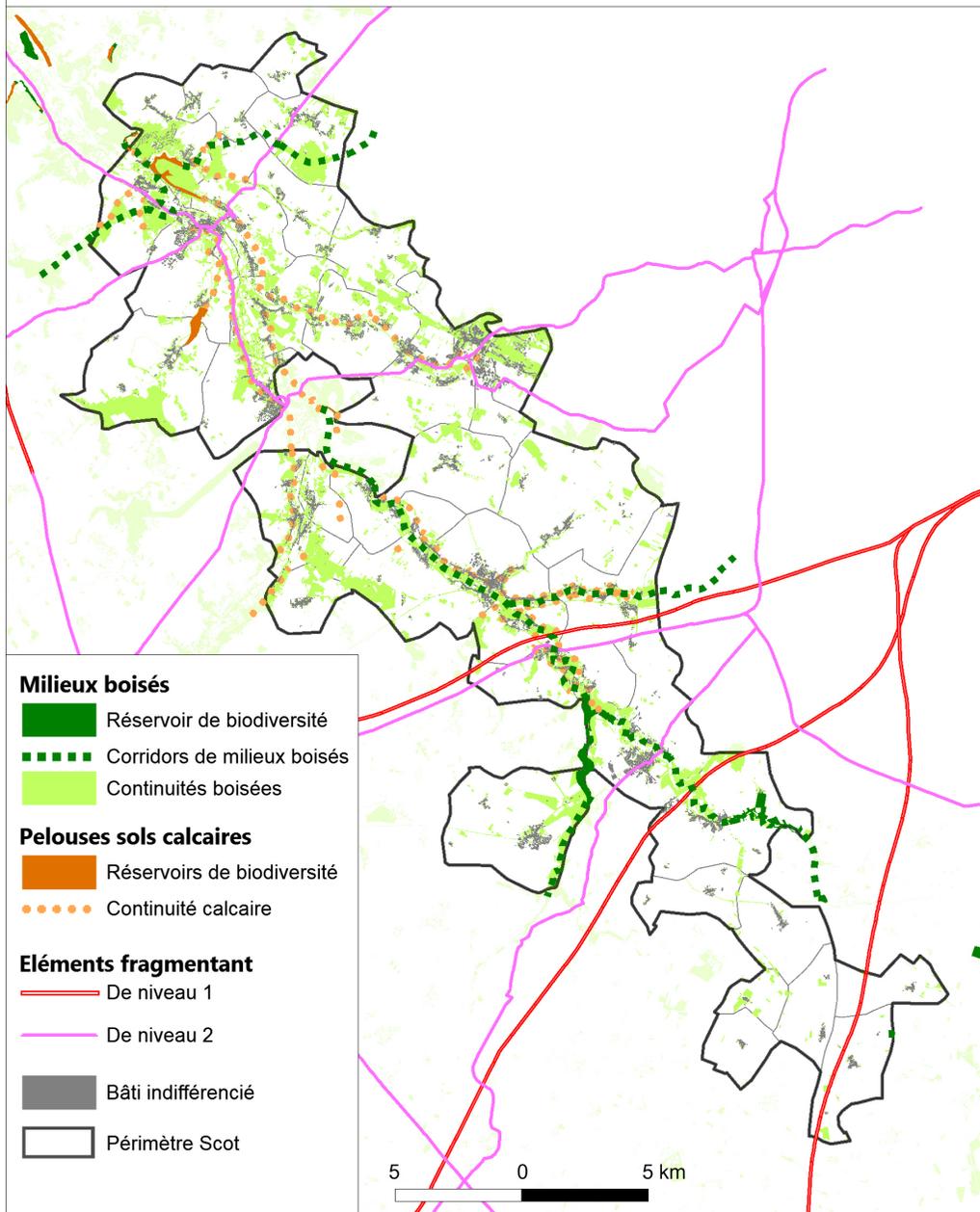
L'analyse des enjeux en matière de reconquête de milieux favorables à la trame verte et bleue montre que les coteaux calcaires offrent une forte richesse écologique. La préservation de ces coteaux est donc intéressante du point de vue du paysage et de celui de la biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame des pelouses sèches (en orange sur la carte ci-dessous) devront être protégés par les documents d'urbanisme.

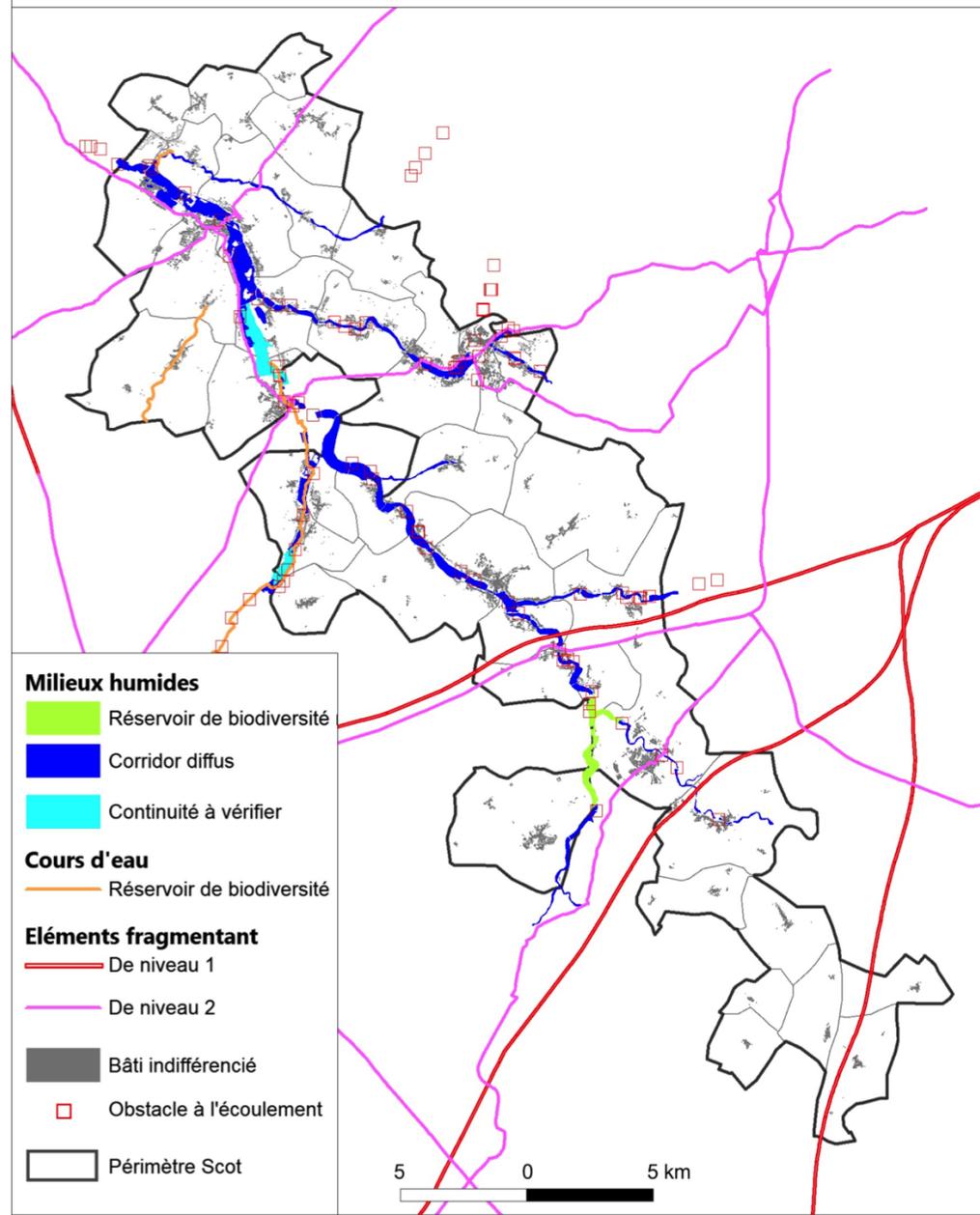
Les continuités calcaires marquées en pointillé sur la carte ci-dessous doivent être entendues comme des zones à enjeux où les documents d'urbanisme locaux devront veiller à maintenir des continuités fonctionnelles.



## Trame verte



## Trame bleue



## 5.2 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire

### 5.2.1 - Conforter les formes urbaines identitaires du territoire

#### « Respecter des principes généraux pour l'aménagement de nouveaux quartiers »

L'identité du territoire passe aussi par la qualité des bourgs et des villages. Le Scot, en prévoyant une augmentation de la population, induit certainement des extensions urbaines. L'objectif du Scot n'est pas de dénaturer le territoire, bien au contraire. Il est donc demandé de respecter un certain nombre de règles pour mieux intégrer ces futurs quartiers.

*Assurer l'accroche des nouveaux quartiers à leur environnement*

Les accès au nouveau quartier devront :

- s'accrocher au maximum aux voies existantes voisines
- ne pas obérer les possibilités d'extension du quartier à long terme

*Structurer les nouveaux quartiers autour d'espaces publics de qualité*

Les nouveaux quartiers devraient être structurés autour d'espaces publics de qualité qui :

- favoriseraient la rencontre
- seraient à la croisée des liaisons douces
- seraient localisés au centre des opérations ou dans des secteurs structurants, à enjeux.

*Ménager des cœurs d'îlot*

Pour limiter les vis-à-vis, et renforcer le végétal dans les opérations,

des cœurs d'îlot devraient être aménagés :

- au centre des opérations
- par des fonds de jardins accolés

*Renforcer la présence du végétal*

L'aménagement des espaces publics (des secteurs bâtis existants et futurs) doit faire la part belle aux végétaux, notamment pour :

- créer des îlots de fraîcheur
- améliorer leur qualité
- renforcer leurs caractéristiques traditionnelles

#### « S'adapter aux secteurs et à leurs enjeux spécifiques »

La morphologie des secteurs bâtis diffère selon que l'on se situe sur le plateau agricole ou dans les vallées le long des cours d'eau. Les nécessaires extensions du tissu bâti devront s'adapter à ces différentes situations en respectant les prescriptions suivantes :

*Pour les secteurs de plateau :*

Implanter les extensions des secteurs bâtis organisés en étoile pour renforcer la concentricité.

*Pour les secteurs de vallée :*

Compléter au maximum les parties actuellement urbanisées, épaissir les bourgs, et veiller à préserver les coupures d'urbanisation.



## 5.2.2 - Préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine historique

### « Protéger et mettre en valeur le riche patrimoine architectural du territoire »

La qualité du cadre de vie est un atout essentiel pour l'attractivité du territoire. Le périmètre du Scot compte une trentaine d'édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Le rôle du Scot est de veiller à ce que leur préservation et leur mise en valeur soient prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les enjeux de protection et de mise en valeur des monuments historiques, qu'ils soient inscrits ou classés.

Cette protection et cette mise en valeur ne doivent pas se cantonner à ces monuments historiques ciblés. L'identité du territoire se révèle aussi dans le patrimoine plus petit, plus discret qui mérite d'être repéré et donc *a minima* protégé. On pense également aux vestiges du passé industriel du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux devront s'employer à repérer le patrimoine vernaculaire qui participe aussi à l'identité du territoire. Il en va de même pour le patrimoine industriel qui participe de l'identité du territoire.

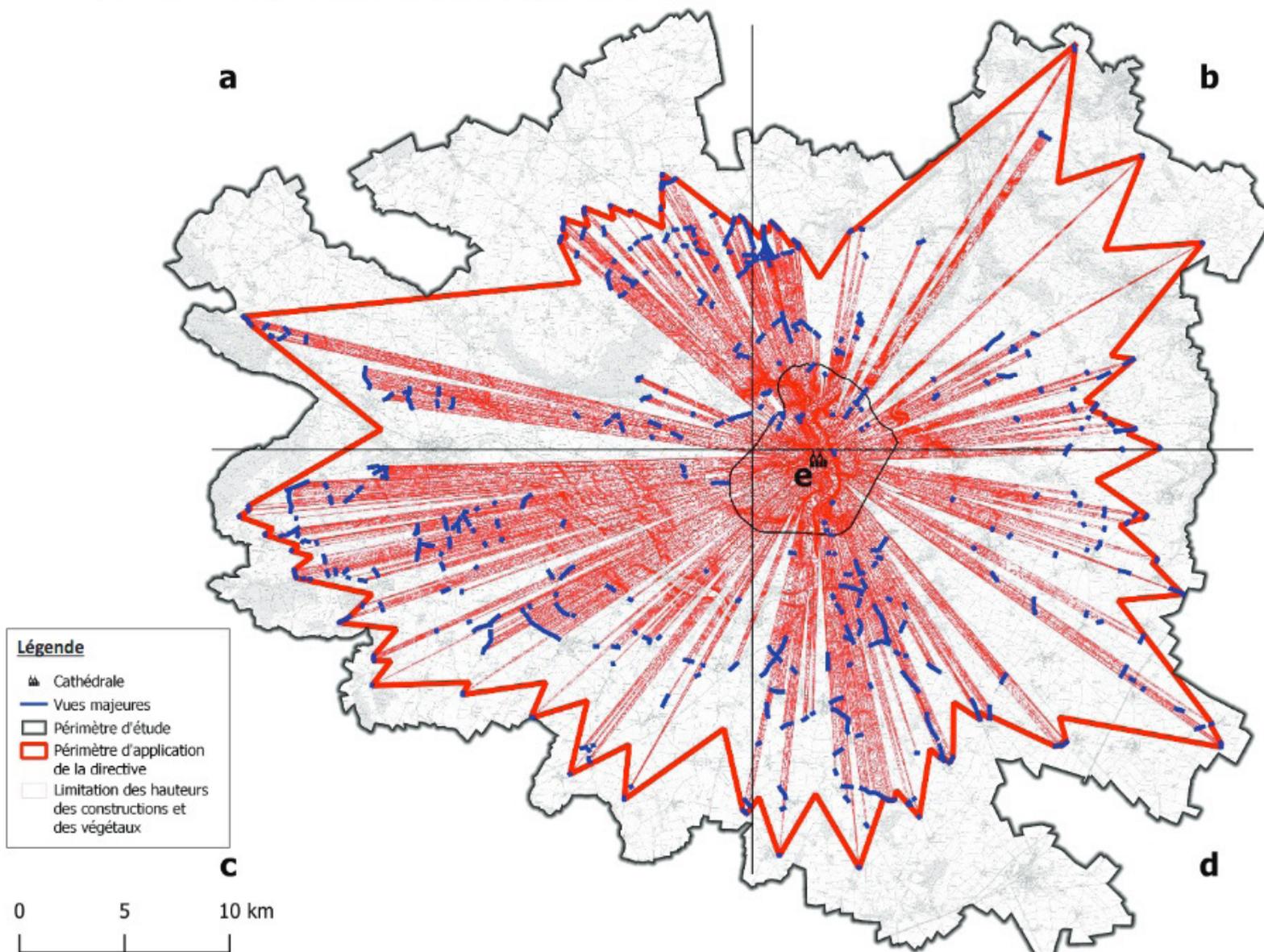
### « Intégrer les dispositions de la future directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres »

Un projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres est en cours d'étude. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux devra être demandée.

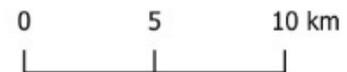
Les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte des dispositions de la future directive paysagère (voir carte ci-dessous). Sa traduction dans les pièces réglementaires répondra aux spécificités locales.



Carte 21 : Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux



- Légende**
- Cathédrale
  - Vues majeures
  - Périmètre d'étude
  - Périmètre d'application de la directive
  - Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux



Projection : RGF Lambert 93 (ESPG : 2154) Sources : DREAL Centre - Val de Loire, IGN - Scan 25 ©

# INDICATEURS DE SUIVI

Ces indicateurs de suivi permettront de suivre la mise en œuvre des dispositions du Scot d'ici au bilan des 6 premières années d'exercice. Ils permettront également d'**alimenter les réflexions de la commission de suivi qui se réunira régulièrement et associera les principaux acteurs du territoire.**



| Grand thème                      | Thématique et enjeux   | Indicateur de suivi   | Sources                       |
|----------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Évolutions démographiques        | Poids démographique selon l'armature urbaine                       | Part de la population dans les pôles majeurs, complémentaires, de proximité et dans les villages                  | INSEE<br>Recensement communal |
|                                  | Taux de croissance annuel moyen                                    | Taux de croissance par bassin de vie et sur l'ensemble du territoire  |                               |
|                                  | Poids démographiques des bassins de vie                            | Part de la population par bassins de vie et son évolution   |                               |
|                                  | Évolution de la pyramide des âges                                  | Évolution de la part des moins de 25 ans, et des plus de 65 ans / Part de la population active                    |                               |
|                                  | Évolution du desserrement des ménages                              | Évolution de la taille moyenne des ménages  |                               |
| Ressources naturelles et risques | Qualité de l'eau potable   | Pourcentage d'unités de distribution non conformes en nitrates et/ ou pesticides (bilan annuel)                   | ARS                           |
|                                  | Protection des captage d'eau potable                               | Pourcentage de captages bénéficiant d'une protection (avec DUP)   |                               |
|                                  | Conformité des dispositifs d'assainissement                        | Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif pour toutes les communes du territoire          | CCPEDIF                       |
|                                  | Gestion des risques naturels                                       | Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles   | Communes                      |
| Agriculture                      | Évolution du bâti agricole   | Nombre de bâtiments agricoles ayant changé de destination et détails des destinations                             | CA 28                         |
|                                  | Diversification agricole et mise en valeur des productions locales | Évolution de la valeur ajoutée des productions locales  | CCI et CA 28                  |
| Développement économique         | Densification des zones d'activités existantes                     | Surfaces mobilisées en densification dans les zones d'activités existantes (m <sup>2</sup> foncier et immobilier) | CCPEDIF                       |
|                                  | Évolution des zones activités et besoins en extension              | Taux de remplissage des zones d'activités existantes et de leurs extensions                                       |                               |
|                                  | Évolution de l'attractivité économique du territoire               | Évolution du prix au m <sup>2</sup> du foncier économique aménagé par la communauté de communes                   |                               |
|                                  | Évolution de l'identité économique                                 | Typologie des nouvelles entreprises   |                               |



| Grand thème                               | Thématique et enjeux  | Indicateur de suivi   | Sources                       |
|---|---|---|-------------------------------|
| Consommation d'espace et étalement urbain | Renforcement de l'animation des centres-villes                    | Évolution de la densité humaine dans les secteurs d'intensification   | INSEE<br>Recensement communal |
|   | Efficacité de la consommation d'espace pour l'habitat             | Évolution de la densité humaine à l'échelle des bassins de vie  |                               |
|   | Mobilisation du potentiel dans le tissu bâti                      | Part de la production de logements en densification / en extension  | MAJIC                         |
|   | Efficacité de la consommation d'espace pour l'activité économique | Densité d'emplois par zones d'activités / Emprise au sol moyenne des entreprises  | CCPEDIF                       |
|   | Maintien de l'équilibre urbain/rural                              | Part des logements réalisés en secteur urbain / rural   | MAJIC                         |
| Habitat                                   | Diversification de l'offre de logements                           | Part de logements locatifs dans la production de logements neufs / Part de logements intermédiaires dans la production de logements neufs                     | FILOCOM<br>SITADEL            |
| Développement commercial                  | Maintien du commerce de proximité                                 | Évolution du nombre de commerces de proximité dans les secteurs d'intensification urbaine   | INSEE<br>Enquête              |
|   | Amélioration de la qualité des centres-bourgs                     | Perception de la qualité des centres-bourgs (indicateurs sensibles)   |                               |
|   | Équilibre de l'offre commerciale entre les bassins de vie         | Nombre d'implantations commerciales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et typologie de l'offre  | CCI                           |
| Environnement                             | Effectivité de la protection des réservoirs de biodiversité       | Zonage pour tous les réservoirs de biodiversité du Scot   | CCPEDIF                       |
|   | Préservation de la trame bleue                                    | Évolution du nombre de mares / Évolution des surfaces de zones humides  |                               |
|   | Préservation de la trame verte                                    | Part des milieux boisés par bassins de vie  |                               |
| Paysages et cadre de vie                  | Perception des paysages   | Évolution des paysages de vallées et du plateau agricole, des vues en entrée de bourgs et depuis les principaux axes de transports (routiers et ferroviaires) | Reportage photo               |



# ANNEXES



# Exemple de fiche de site pour le diagnostic agricole

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Situation géographique (lieu-dit):   | Greffiers  |
| Forme juridique de l'exploitation:   | Exploitation en nom propre   |
| Type d'activité :                    | Production céréalière  |
| Périmètre de protection particulier: |  |
| Projet d'ici 5 ans et plus:          |  |
| Pérennité dans 5 ans:                | Assurée  |
| Pérennité dans 10 ans:               | Assurée  |
| Activités complémentaires :          | Chambres d'hôtes et gîtes  |
| Remarques :                          | Gîte: bâti remarquable<br>4 hangars agricoles, dont 1 à La Cheraille |

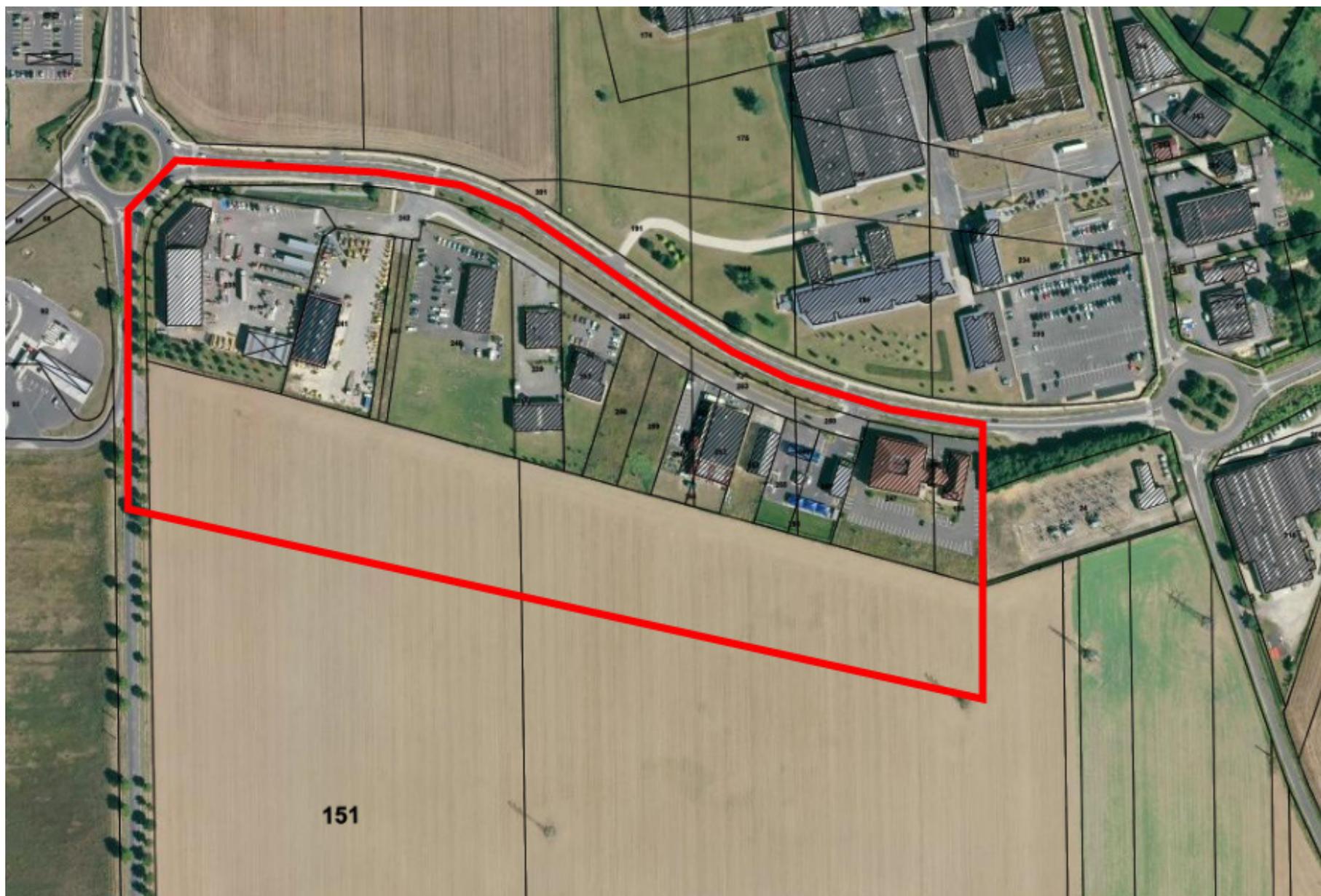


|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Hangar                                | Hangar en projet     |
| Habitation                            | Logement en projet   |
| Habitation occupée par des tiers      | Bâti en reconversion |
| Bâti autre (Gîte, salle de réception) | Silo                 |
| Carrière équestre                     | Séchoir              |
| Boxes                                 | Dégradé ou vétuste   |
|                                       | Grange               |



# Cartographie des ZACOM

Épernon



## Nogent-le-Roi



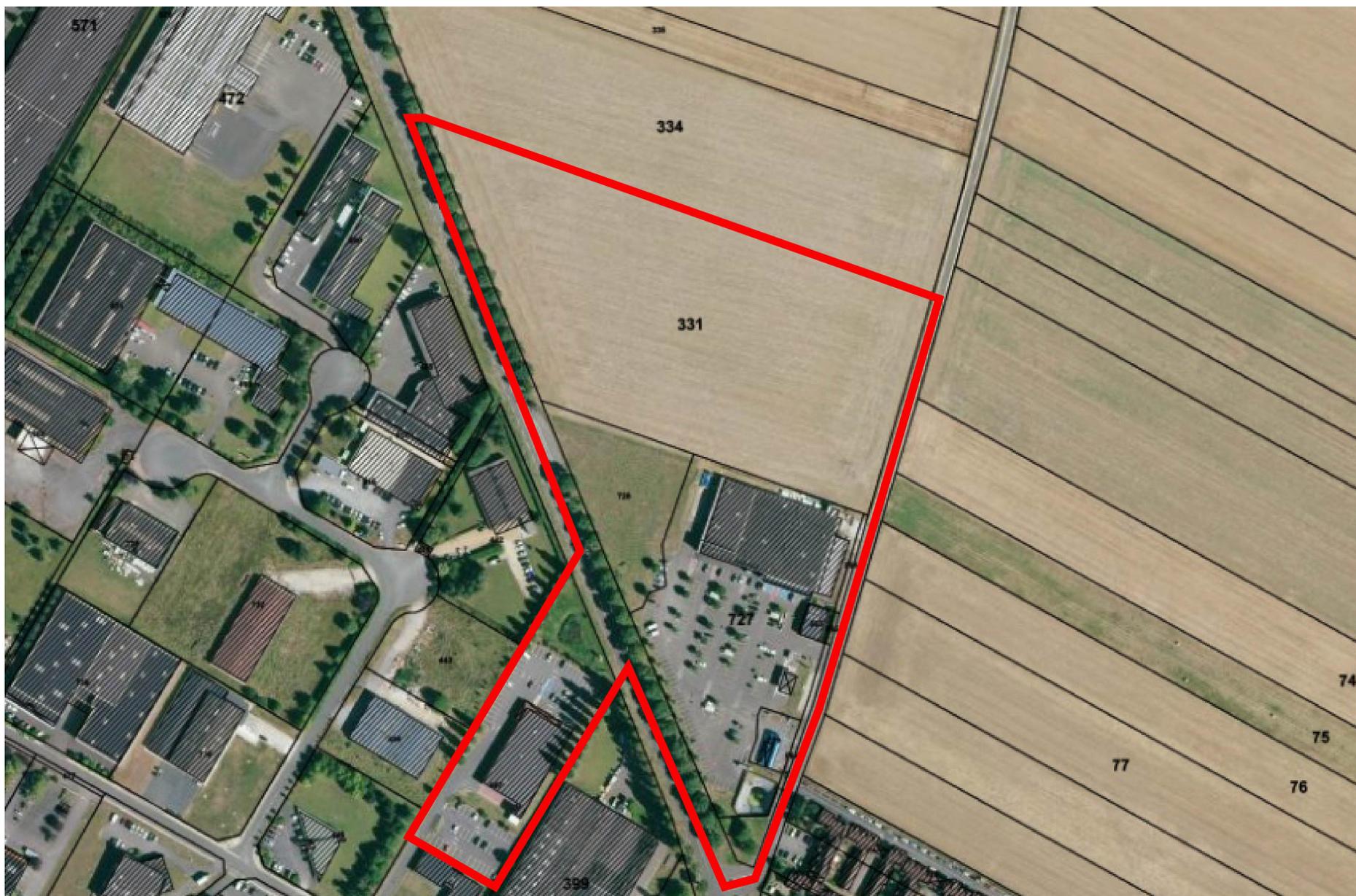
# Cartographie des ZACOM

## Hanches



# Cartographie des ZACOM

Gallardon



# Cartographie des ZACOM

## Auneau



# Cartographie des ZACOM

## Auneau



# Enveloppes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine

Auneau



# Enveloppes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine

Épernon



Communauté de Communes des Portes Euréliennes  
d'Île-de-France  
02 37 83 49 33 - [contact@porteseuréliennesidf.fr](mailto:contact@porteseuréliennesidf.fr)



Gilson & associés Sas  
02 37 91 08 08  
[contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)



Écogée  
02 38 46 51 00  
[ecogee@ecogee.fr](mailto:ecogee@ecogee.fr)

# Enveloppes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine

Gallardon



# Enveloppes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine

## Nogent-le-Roi



# Enveloppes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine

## Hanches



# Enveloppes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine

## Pierres

