

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

Portes Euréliennes d'Île-de-France

Révision du Schéma de cohérence territoriale

Justifications

Phase :

Arrêt

Date :

20 mai 2019

1c

SCoT prescrit le 22 mars 2018

SCoT arrêté le 23 mai 2019

SCoT approuvé le



Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du
arrêtant 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

Partie 1 - Justifications 4

L'organisation du territoire 5

Une armature territoriale basée sur l'offre de services 7

Une définition des hameaux à l'échelle locale 9

L'équilibre démographique entre les bassins de vie 10

L'équilibre entre le tissu urbain constitué et les secteurs ruraux 11

La protection d'espaces agricoles, naturels et urbains 12

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 14

Les objectifs démographiques et la politique de l'habitat 15

La préservation des grands équilibres démographiques 17

Objectifs démographiques du Scot 18

Sa traduction en matière de politique de l'habitat 19

Objectifs de production de logements 19

La gestion économe de l'espace 21

La consommation économe de l'espace 23

Une règle d'intensification des surfaces urbanisées : principe général 23

Une règle d'intensification des surfaces urbanisées : pour l'habitat uniquement 24

Un ratio de production de logements dans le tissu bâti 26

La lutte contre l'étalement urbain 27

La qualité urbaine, architecturale et paysagère 28

La mise en valeur de l'identité du territoire 30

La politique de développement économique, commercial et artisanal 31

Le développement économique 33

Des objectifs de densification des zones existantes et des extensions futures 33

Des besoins d'extension issus du schéma d'accueil des entreprises de la communauté de communes 34

Des possibilités d'extension au coup par coup pour les entreprises isolées 35

L'accompagnement de la diversification de l'activité agricole 36

Le développement commercial 37

La préservation du commerce de proximité comme priorité 37

Des exceptions possibles sous conditions 38

Partie 2 - Compatibilités & Prises en compte 39

La compatibilité du schéma de cohérence territoriale 41

Compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET 41

Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie 41

Compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce 41

Compatibilité avec le PGRI et Seine-Normandie 42

Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les PGRI 42

Compatibilité avec le projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres 43

La prise en compte dans le schéma de cohérence territoriale 44

Prise en compte des objectifs du SRADDET 44

Prise en compte du SRCE de la région Centre-Val de Loire 44

Prise en compte du schéma régional des carrières 44

Prise en compte du schéma départemental d'accès à la ressource forestière. 44

Prise en compte du plan climat air énergie territorial. 44



Préambule

Article L141-3 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 131-1 et L. 131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte ».



Justifications



L'organisation du territoire



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseuréliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Rappels des attendus du code de l'urbanisme

Art. L141-5

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

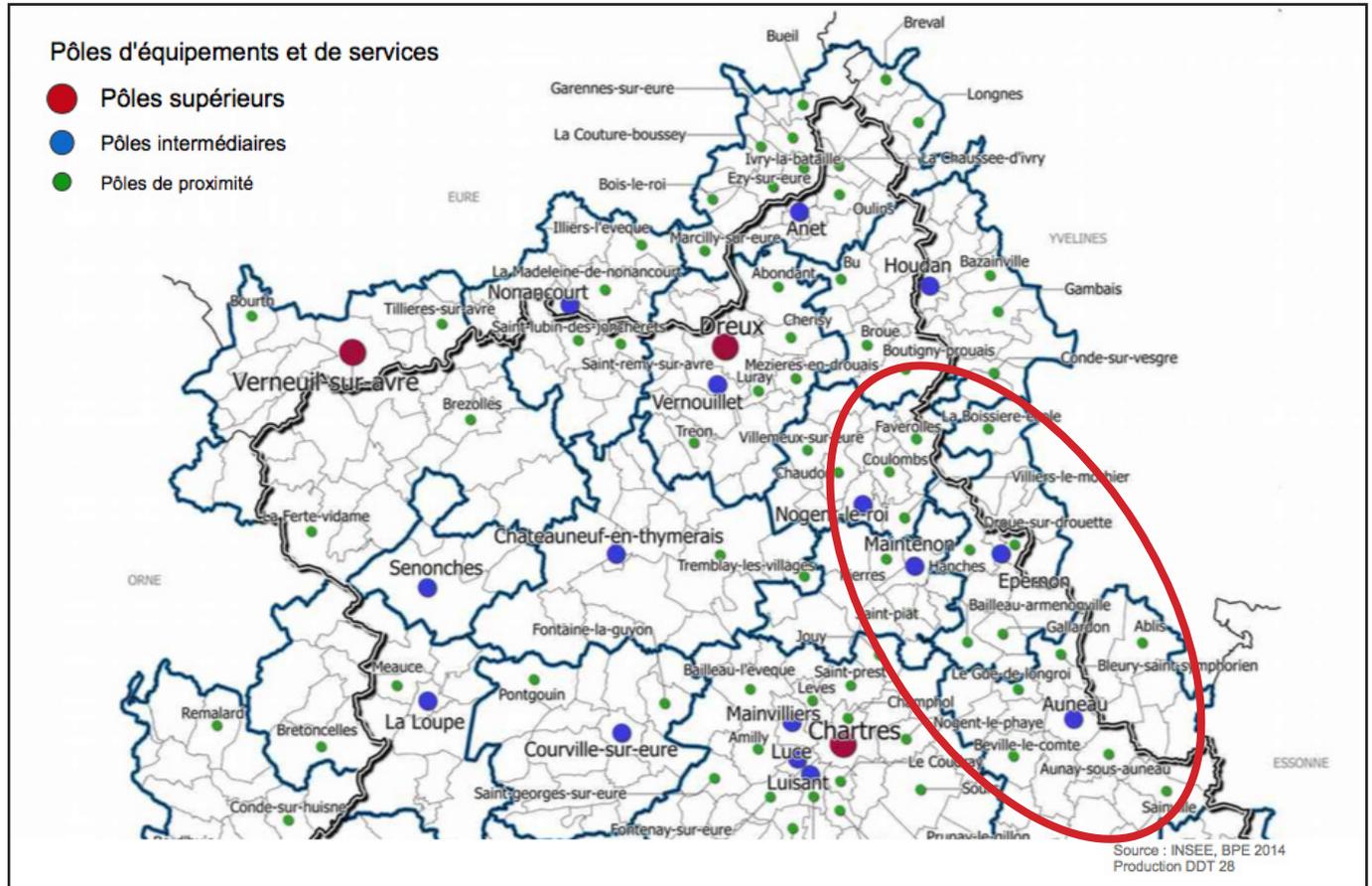


Une armature territoriale basée sur l'offre de services

La carte ci-contre est issue du diagnostic territorial sur l'accessibilité aux services à l'échelle du département d'Eure-et-Loir, réalisée par la Direction départementale des territoires.

Cette carte met en évidence les pôles d'équipements et de services et les bassins de vie qui y sont associés. Pour établir cette typologie, cette analyse s'appuie sur la densité d'équipements et de services à partir de la Base permanente des équipements 2014 de l'Insee. Il s'agit en réalité d'une carte de synthèse d'une étude plus fine présentée à la page suivante.

On note que les pôles structurants du Scot correspondent aux communes offrant la plus forte densité d'équipements. Les pôles complémentaires correspondent quant à eux à des communes « physiquement » liées à des pôles structurants (en l'occurrence Maintenon et Épernon). Enfin, les pôles de proximité viennent compléter cette armature avec une offre d'équipements moins importantes, mais qui permet de maintenir une offre de proximité qui renforce l'attractivité du territoire.



Pôles structurants

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

Pôles complémentaires

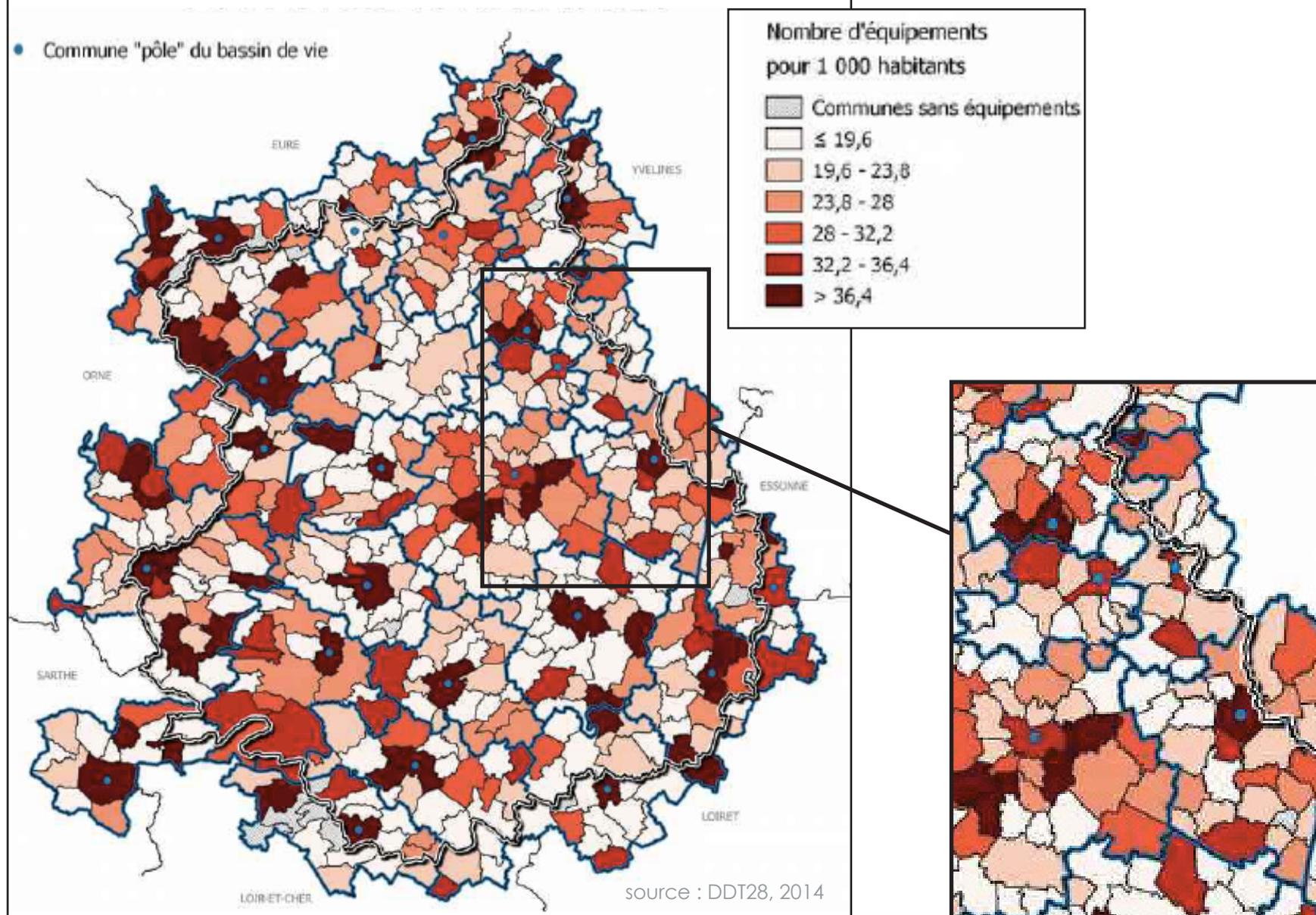
Hanches Pierres

Pôles de proximité

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



Densité des équipements et des services tous types confondus dans les communes correspondantes en 2014



Une définition des hameaux à l'échelle locale

Règle générale Interdiction d'étendre les hameaux

Obligation

Définir la notion de hameau à l'échelle locale

La notion de hameau ne s'entend pas de la même manière que l'on soit dans la vallée de l'Eure ou en plein milieu de la plaine de Beauce. Historiquement, certains hameaux ont pu connaître un développement aussi (voire plus) important que le bourg. Dès lors, et au regard de son échelle d'exercice, le Scot ne peut donner une définition cohérente et applicable sur l'ensemble du territoire. Ainsi, il renvoie aux documents d'urbanisme locaux l'obligation de définir la notion de hameau en s'appuyant notamment sur les caractéristiques locales.

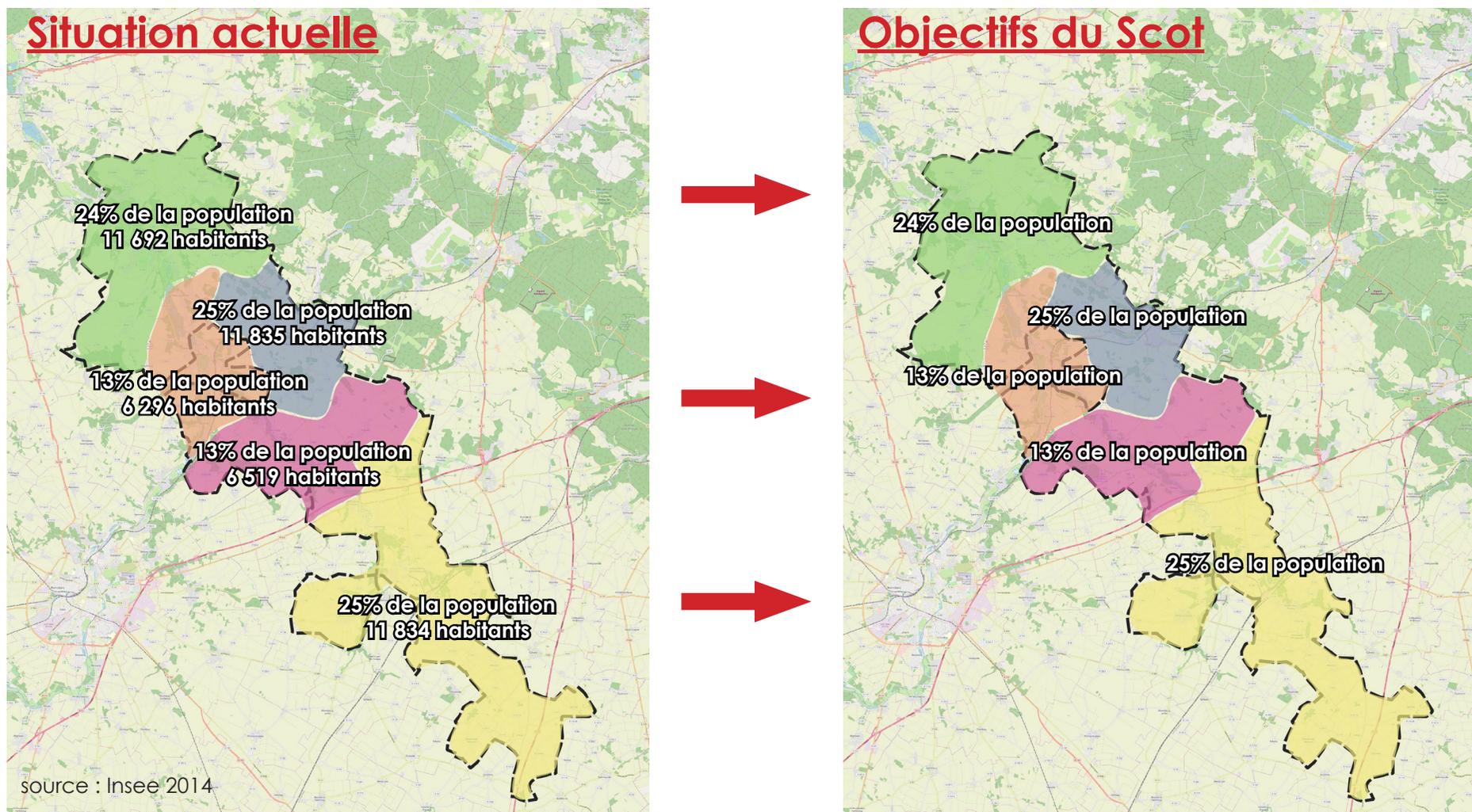
Exceptions

si équivalence des atouts entre le hameau et le bourg

La règle de non extension des hameaux pourra être remise en question dans le cas où il serait démontré que les atouts du hameau est aussi, voire plus développé que le bourg centre. Il s'agit ici de montrer l'équivalence de l'offre entre ces deux entités.

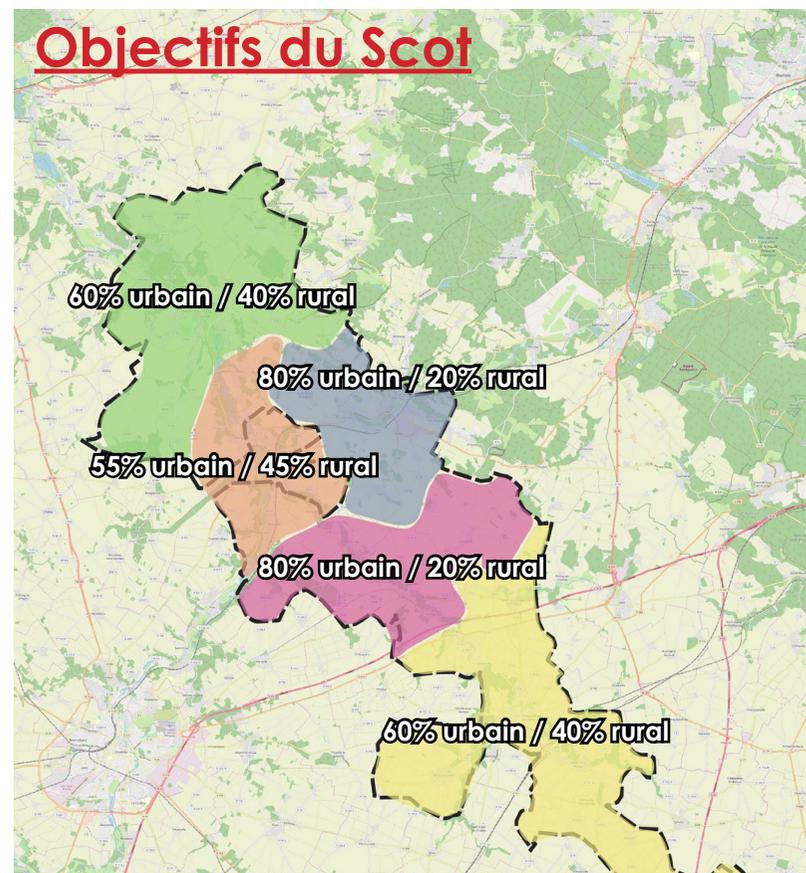
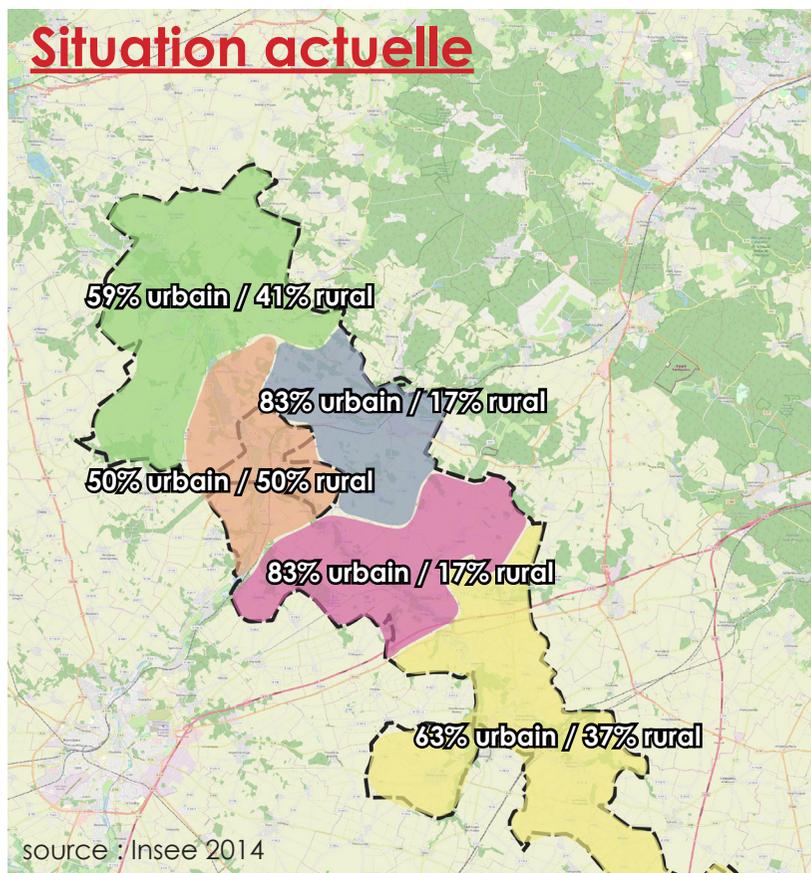


L'équilibre démographique entre les bassins de vie



Le projet de territoire prône également le maintien des grands équilibres entre les bassins de vie. Les deux cartes ci-dessus montrent l'équilibre actuel (données Insee 2014) et les objectifs de répartition de la population à horizon 2035. On note le maintien à l'identique des équilibres démographiques actuelles.

L'équilibre entre le tissu urbain constitué et les secteurs ruraux



Le projet de territoire vise également à maintenir les équilibres entre le tissu urbain constitué et les villages. On note qu'entre la situation actuelle et les objectifs projetés, on garde au peu près les même rapport.

Sur le bassin de Nogent-le-Roi, le tissu urbain est constitué des communes de Nogent-le-Roi, Coulombs, Lormaye et Chaudon. Pour le bassin de Pierres, il s'agit de la commune de Pierres et du secteur de la Malmaison sur Villiers-le-Morhier. Sur le bassin d'Épernon, le tissu correspond au communes d'Épernon, Hanches, Droue-sur-Drouette. Sur le bassin de Gallardon le tissu urbain est constitué de l'ensemble des logements inscrits dans la vallée. Pour le bassin d'Auneau, le tissu urbain est constitué de la commune de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et de Aunay-sous-Auneau.

La protection d'espaces agricoles, naturels et urbains



Rappels des attendus du code de l'urbanisme

Art. L141-10

Le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.



La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le Scot demande, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, la protection des réservoirs de biodiversité des sous-frames des zones humides, des milieux boisés, et des pelouses sèches .

Le Scot ne précise pas la nature de cette protection, ce qui aurait pu être fait. Cela laisse plus de latitude aux collectivités dans l'élaboration de leurs plans.

Il prescrit l'inventaire des zones humides, des mares et des secteurs favorables aux pelouses sèches (dont les zones d'enjeux, délimitées au Scot), ainsi que la vérification des réservoirs complémentaires de milieux boisés, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces zones pourront ensuite être protégées.

La protection des mares est préconisée, elles sont souvent communales et situées dans le bâti, donc leur préservation est en partie assurée.

La préservation des corridors de pelouses sèches (à préserver ou à remettre en état), des corridors de milieux humides et des corridors de milieux boisés est prescrit.

Par la préservation de la trame verte et bleue, le projet de Scot participe aux grands objectifs environnementaux :

- Lutte contre le changement climatique.
- Prise en compte des objectifs de bon état de la nappe de Beauce et des eaux superficielles.
- Protection des zones humides.
- Préservation de la biodiversité.



Les objectifs démographiques et la politique de l'habitat



Rappels des attendus du code de l'urbanisme

Art. L141-12

Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise :

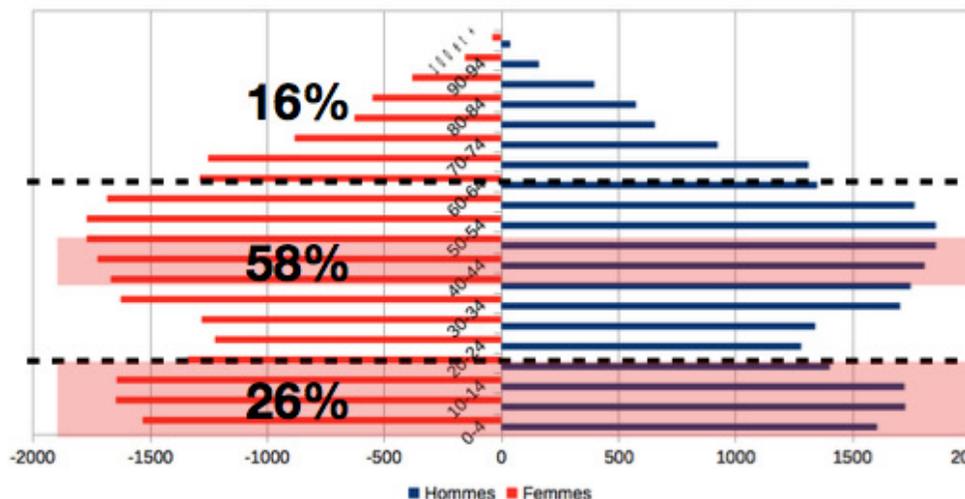
1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

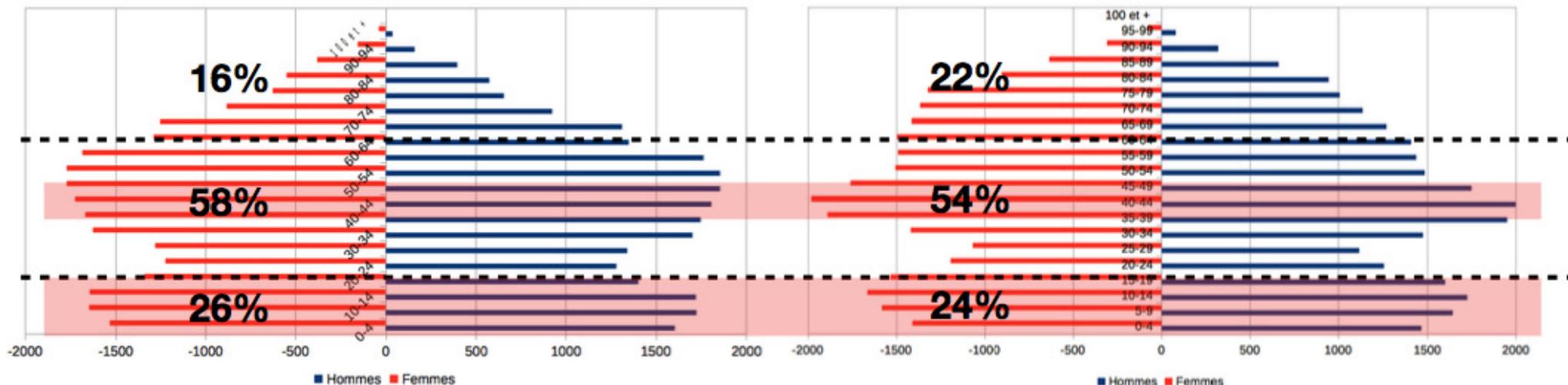


La préservation des grands équilibres démographiques

Situation actuelle



Projection 2030

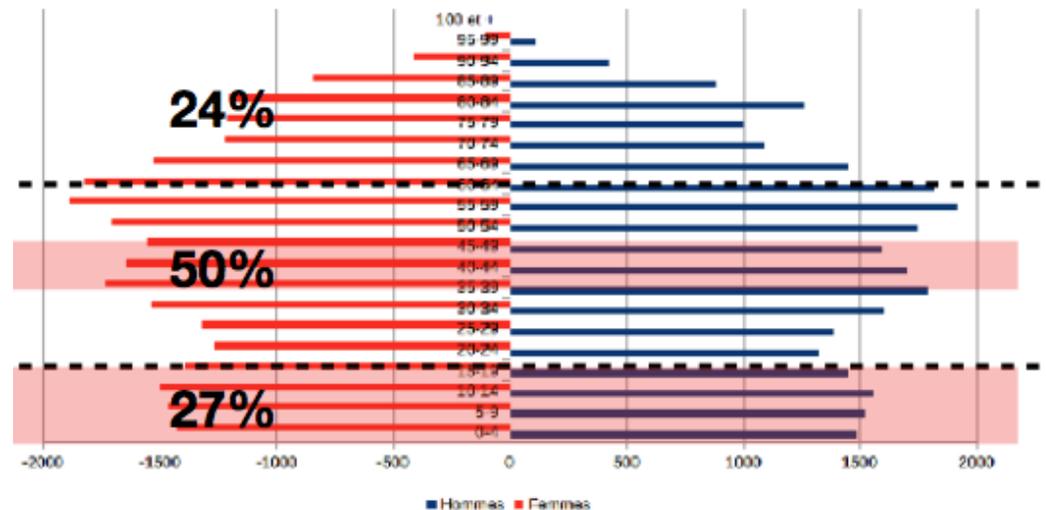


L'objectif poursuivi dans ce schéma est de lutter contre un vieillissement accéléré, et de maintenir le caractère actif de la population actuelle (58% de 25-65 ans).

Pour ce faire, il a été choisi de reproduire année après année la dynamique de développement que le territoire a connu entre 2003 et 2008 (voir page suivante). Grâce à ce scénario de développement, le territoire réussi à contenir le vieillissement de la population (16% de plus de 65 ans en 2017 à 24% d'ici 2050), et à maintenir la population active au dessus des 50%.

Concrètement, ce scénario « 2003-2008 » s'appuie sur un solde migratoire favorisant l'arrivée des jeunes actifs (25-40 ans), tout en actant un départ des étudiants (15-24 ans) et des personnes en fin de parcours professionnels (55-69 ans).

Projection 2050

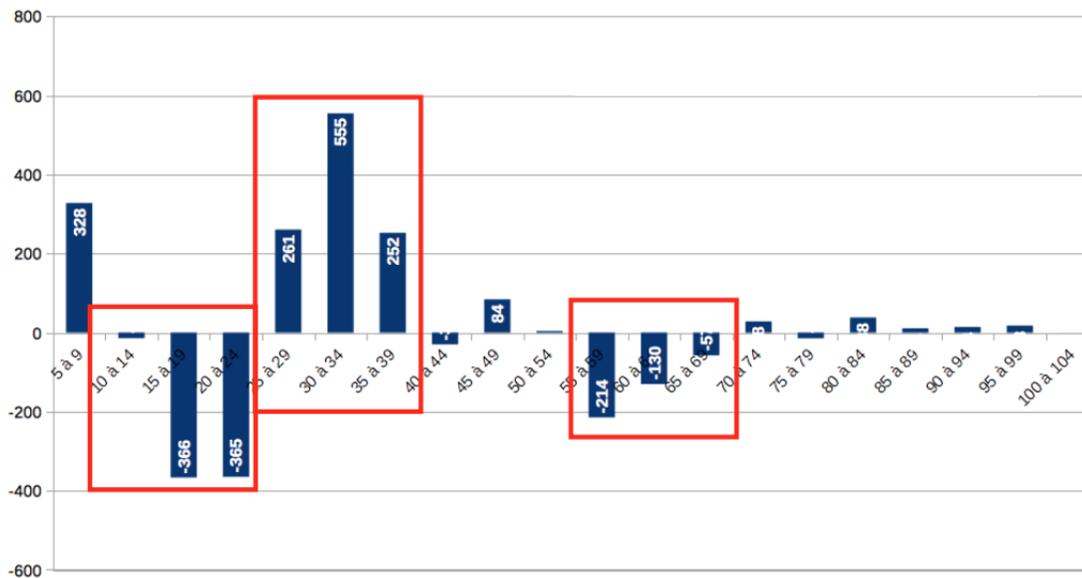


Du point de vue quantitatif, ce solde migratoire projeté chaque année jusqu'à 2035 (échéance du Scot) impliquera une croissance démographique de l'ordre de 3 800 habitants, soit une croissance annuelle moyenne d'un peu plus de 0,45%.

Au regard des chiffres des derniers recensements, l'objectif de croissance de 0,45% apparaît tout à fait raisonnable. Sur la période 1999-2009, ce taux était de 0,65%, et de 0,60% entre 2009 et 2018).

Le document d'orientation et d'objectifs définit prescrit un taux de croissance annuel moyen de 0,50%. Il s'agit en effet de s'accorder une marge de manœuvre supplémentaire pour initier amplifier les résultats attendus en matière d'équilibre générationnel.

Répartition du solde migratoire par tranche d'âge entre 2003 et 2008



Objectifs démographiques du Scot

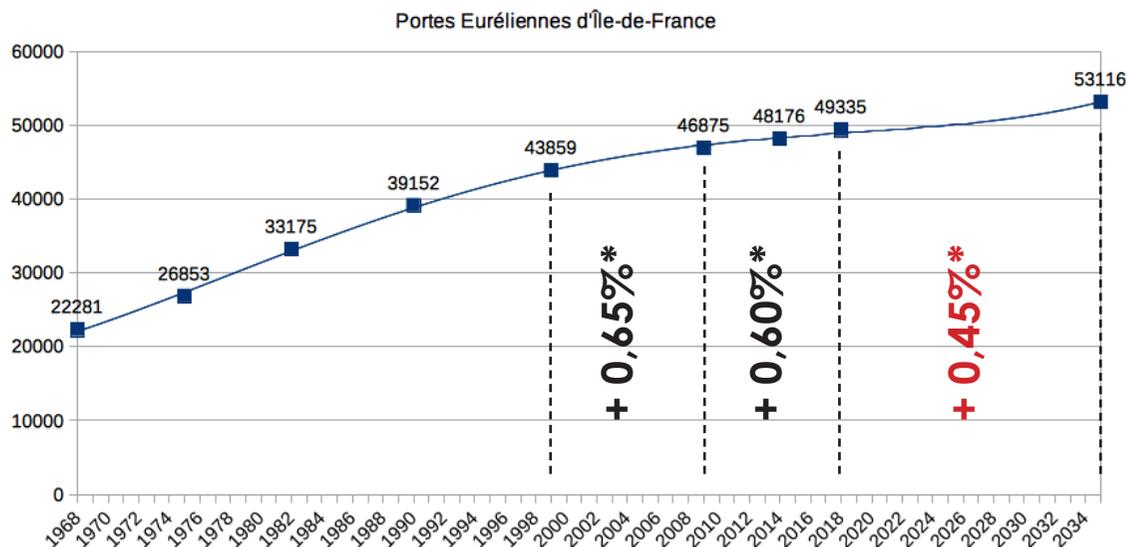
+ 0,50% TCAM*

↓

+3 800 habitants

environ

Évolution projetée de la population d'ici 2035



* Taux de croissance annuel moyen



Sa traduction en matière de politique de l'habitat

Les objectifs quantitatifs

En matière de production de logements, les objectifs du Scot prennent en compte les besoins liés au projet démographique évoqué ci-dessus, et les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

S'agissant du desserrement des ménages, le Scot se base sur une estimation de **2,23 personnes par ménages en 2035**. Cette estimation représente la synthèse entre deux méthodes de calculs :

- Prolongement de la tendance 1968-2014, soit 2,05,
- Prolongement de la tendance 1990-2014, soit 2,40.

En se basant sur cette estimation, le Scot doit intégrer une production d'environ **1 780 logements** d'ici 2035.

Pour la croissance démographique, en se basant sur une taille moyenne de jeunes ménages (2,20), on estime les besoins à **1 720 logements** d'ici 2035.

Objectifs de production de logements

Desserrement des ménages

1 780 logements

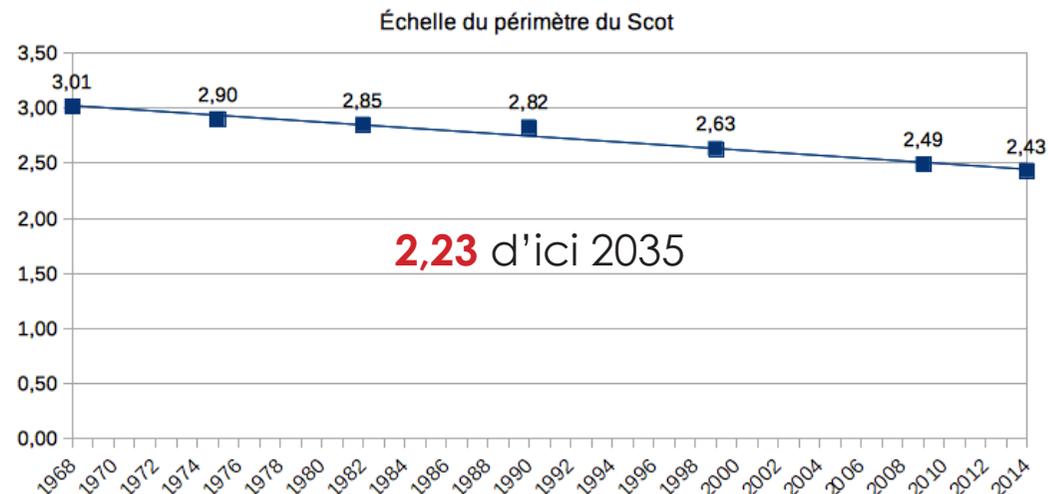
Croissance démographique

1 720 logements

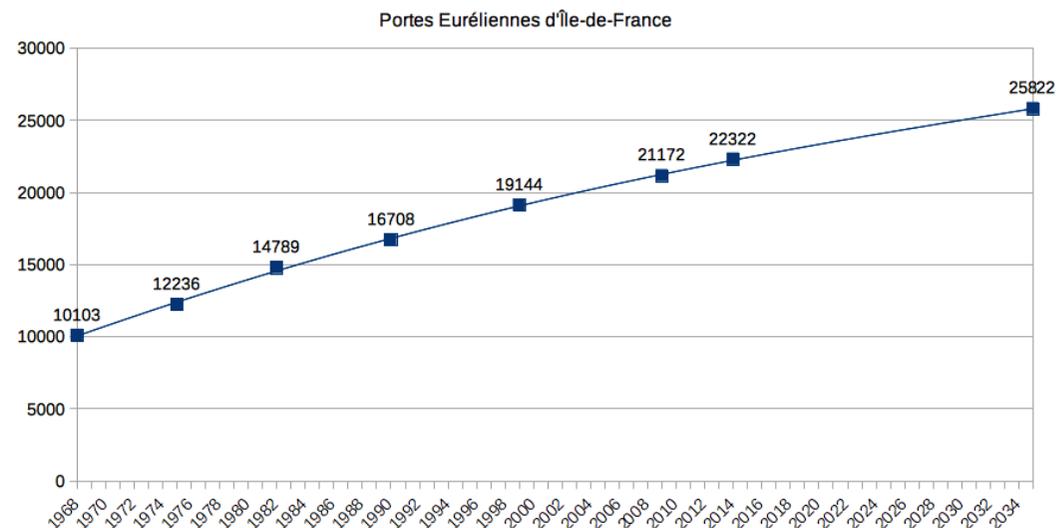
3 500 logements

environ

Évolution de la taille des ménages depuis 1968



Évolution projetée de la production de logements



Les objectifs qualitatifs

Les objectifs en matière de production de logements répondent principalement à l'enjeu de maintenir les équilibres générationnels du territoire. Dès lors, le projet démographique du Scot vise à accueillir les jeunes ménages qui, du fait d'un marché immobilier très tendu, n'arrive plus à habiter sur le territoire.

Pour ce faire, le Scot met en place un objectif de production de logement aidés (voir définition dans le Doo) calibré selon l'armature urbaine.

Cette recommandation doit permettre de diversifier l'offre de logements à l'échelle de l'ensemble du territoire (chaque commune participe à ce projet), dans le but de répondre aux attentes de chaque étape du parcours résidentiel.

		Nombre de logements en 2014	Nombre de logements locatifs en 2014	Part de logements locatifs en 2014	Moyenne par typologie	Objectif de la part de logements locatifs dans la production à venir
Pôles structurants	ABSS	2492	844	34	40	25
	Épernon	2961	1520	51		
	Gallardon	1589	452	28		
	Nogent-le-Roi	1980	766	39		
Pôles complémentaires	Hanches	1113	184	17	18	15
	Pierres	1980	365	18		
	Aunay-sous-Auneau	607	48	8		
Pôles de proximité	Béville-le-Comte	669	121	18	13	15
	Chaudon	766	107	14		
	Coulombs	697	96	14		
	Saint-Piat	583	50	9		
Villages	Bailleau-Armenonville	609	66	11	8	5
	Bréchamps	196	12	6		
	La Chapelle-d'Aunainville	121	5	4		
	Châtenay	110	8	7		
	Croisilles	200	11	5		
	Droue-sur-Drouette	524	40	8		
	Écrosnes	369	20	5		
	Faverolles	446	52	12		
	Gas	336	30	9		
	Le Gué-de-Longroi	366	35	9		
	Léthuin	90	2	2		
	Levainville	169	11	7		
	Lormaye	361	88	24		
	Maisons	156	13	8		
	Mévoisins	297	10	3		
	Mondonville-Saint-Jean	42	2	5		
	Morainville	18	0	0		
	Néron	292	13	4		
	Les Pinthières	73	9	12		
	Saint-Laurent-la-Gâtine	220	8	4		
	Saint-Lucien	147	4	3		
	Saint-Martin-de-Nigelles	665	39	6		
	Senantes	274	7	3		
	Soulaire	200	16	8		
	Vierville	58	12	20		
	Villiers-le-Morhier	624	38	6		
	Yermenonville	269	24	9		
	Ymeray	281	22	8		

Objectifs de diversification

Pôles structurants

25%

Pôles complémentaires et de proximité

15%

Villages

5%

Logements aidés



La gestion économe de l'espace



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseuréliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Rappels des attendus du code de l'urbanisme

Art. L141-6

Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économique de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Art. L141-7

Le document d'orientation et d'objectifs peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Art. L141-8

Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Art. L141-9

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

- 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;
- 2° La réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.



La consommation économe de l'espace

Une règle d'intensification des surfaces urbanisées : principe général

Densité humaine 2035 = Densité humaine 2014 + 5%

$$\frac{\text{Habitants}_{2035} + \text{Emplois}_{2035}}{\text{Espaces urbanisées}_{2035}} = \frac{\text{Habitants}_{2014} + \text{Emplois}_{2014}}{\text{Espaces urbanisées}_{2014}} + 5\%$$

A minima

$$\frac{51\,976 \text{ hab} + 13\,372 \text{ emp}}{\text{Espaces urbanisées}_{2035}} = \frac{48\,176 \text{ hab} + 13\,372 \text{ emp}}{3\,784 \text{ ha}} + 5\%$$

$$\frac{65\,348}{\text{Espaces urbanisées}_{2035}} = 16,3 \text{ hab\&emp/ha} + 5\%$$

$$\frac{65\,348 \text{ habitants}}{\text{Espaces urbanisées}_{2035}} = 17,1 \text{ hab\&emp/ha}$$

Espaces urbanisées₂₀₃₅ = 3 822 ha

soit **+38 ha** d'ici 2035



Une règle d'intensification des surfaces urbanisées : pour l'habitat uniquement

$$\begin{aligned} \text{Densité population 2035} &= \text{Densité population 2014} + 5\% \\ \frac{\text{Population}_{2035}}{\text{Espaces urbanisées}_{2035} \text{ pour l'habitat}} &= \frac{\text{Population}_{2014}}{\text{Espaces urbanisées}_{2014} \text{ pour l'habitat}} + 5\% \\ \frac{51\,976 \text{ hab}}{\text{Espaces urbanisées}_{2035} \text{ pour l'habitat}} &= \frac{48\,176 \text{ hab}}{2\,039 \text{ ha}} + 5\% \\ \frac{51\,976 \text{ hab}}{\text{Espaces urbanisées}_{2035} \text{ pour l'habitat}} &= 24,8 \text{ hab/ha} \\ \text{Espaces urbanisées}_{2035} &= 2\,096 \text{ ha} \end{aligned}$$

soit **+57 ha** d'ici 2035

Méthodologie de définition des espaces urbanisés en 2014

Pour le calculs de ces estimations de consommation d'espaces, nous nous sommes basées sur les fichiers fonciers 2014.

Les espaces urbanisés correspondent à la somme des surfaces de type « sol » au sens des fichiers fonciers (dcntsol), c'est à dire les jardins, les terrains à

bâtir, les terrains d'agrément, les chemins de fer, et l'ensemble des terrains imperméabilisés. Cela représente 3 784 ha en 2014.

Pour les espaces urbanisés pour l'habitat, le principe est le même. On reprend la somme des surfaces de type « sol » pour les parcelles dont le type de partie d'évaluation qui cumule la plus grande surface (tpevdom_s) est soit de l'habitation soit des dépendances. Cela représente 2 039 ha en 2014.



Développement résidentiel

57 ha

maximum (cf. ratio production logements)

Développement économique

158 ha

Objectifs du Doo pour le développement économique et commercial

Total



215 ha

consommés d'ici 2035

35% de réduction de la consommation d'espaces

Pour rappel

Consommation d'espaces entre 1999 et 2013 :

source : fichiers fonciers 2014

330 ha

272 ha

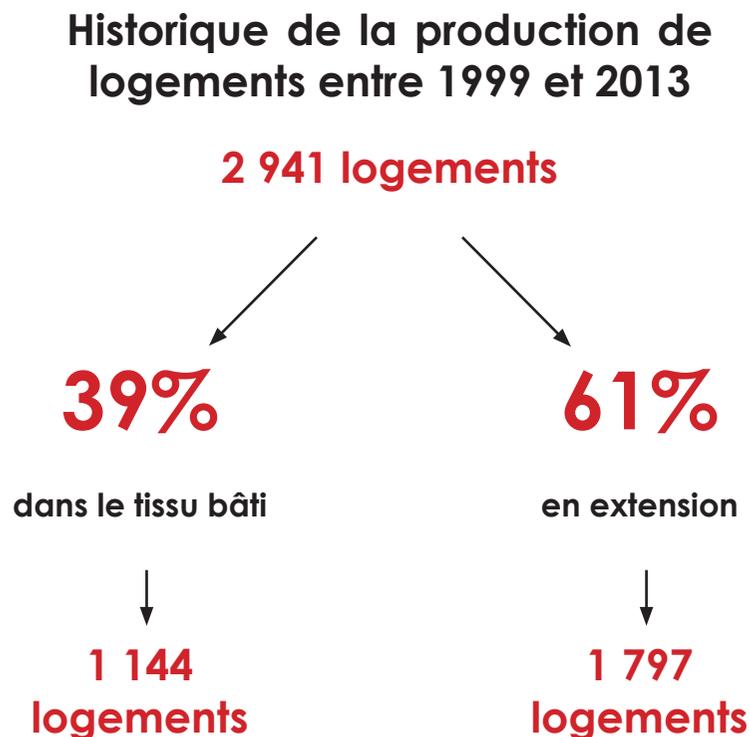
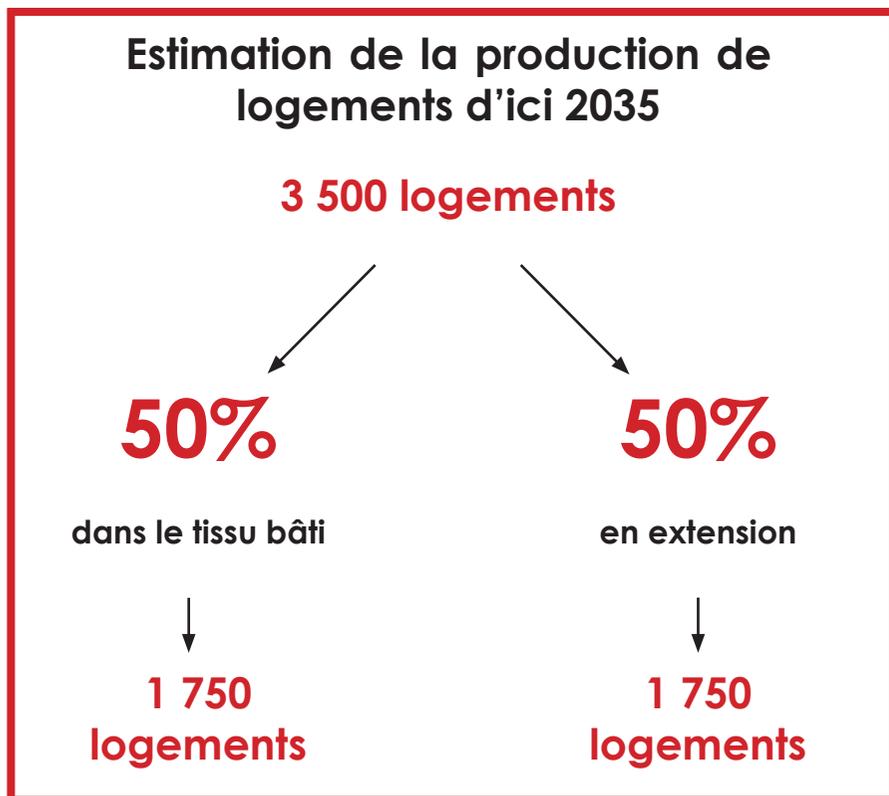
Développement résidentiel

58 ha

Développement économique



Un ratio de production de logements dans le tissu bâti



source : fichiers fonciers 2014

Méthodologie et traitement des fichiers fonciers 2014

Pour les parcelles bâties à destination d'habitation, nous avons choisi de retenir les parcelles où le type de local dominant (« flocdomin ») est « maison », « appartement » ou « dépendance ». À cette première sélection, on filtre les parcelles dites « extrêmes », c'est à dire les parcelles où l'occupation du sol est soit très faible soit très élevées. Pour ce faire, on retire environ 5% des parcelles à destination d'habitation : d'une part les parcelles où la partie bâtie de la parcelle représente moins de 8% de sa surface, et d'autre part les parcelles où la partie bâtie représente plus de 170% de sa surface. Cette méthode de filtrage se rapproche de celle proposée page 111 (annexe 10) par les experts du Cerema dans le rapport « La consommation d'espace

pour l'habitat et les activités en Picardie - Mesure et analyse par les fichiers fonciers » publié en mai 2012.

Pour l'estimation de la part de la production de logements dans le tissu bâti, le travail a consisté à réaliser des enveloppes urbaines de manière automatique. Un tampon de 25m a été appliqué à toutes les parcelles bâties à destination d'habitation (voir plus haut) avant de fusionner l'ensemble sur une seule et même couche. Le travail a ensuite consisté à faire la sélection de ces parcelles bâties entre 1999 et 2013 contenu dans les enveloppes urbaines précédemment définies.



La lutte contre l'étalement urbain

Évolutions envisagées d'ici 2035



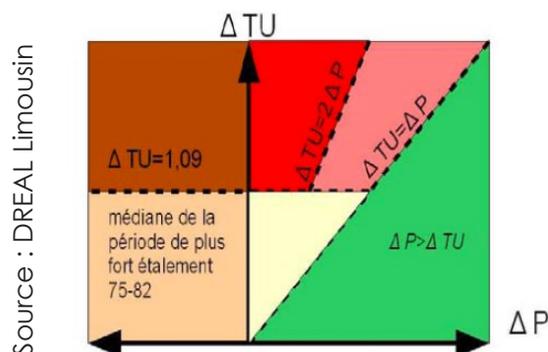
Évolution de la population : + 7,9%

(+ 3 800 habitants sur les 48 176 habitants de 2014)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat : + 1,6%

(+ 38 ha sur les 2 361 ha de surfaces urbanisées pour l'habitat de 2014)

**Évolution urbanisation < Évolution population
= Densification**



En situation d'étalement urbain :

- Forte progression de la tache urbaine :

-  avec baisse de population
-  beaucoup plus rapide que la croissance de population
-  plus rapide que la croissance de population

- Faible progression de la tache urbaine :

-  avec baisse de population
-  plus rapide que la croissance de population

En situation de densification de population :

-  Croissance de population > croissance de la tache urbaine

Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseureliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

La qualité urbaine, architecturale et paysagère



Rappels des attendus du code de l'urbanisme

Art. L141-18

Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. L141-19

Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.



La mise en valeur de l'identité du territoire

L'identité du territoire est un élément déterminant de l'attractivité résidentielle voire économique. Pour la renforcer, les élus ont souhaité mettre en avant 3 principes majeurs :

- l'affirmation de l'identité paysagère et la valorisation de sa diversité,
- la préservation et la mise en valeur des formes urbaines identitaires,
- la mise en valeur de la richesse du patrimoine historique.

S'agissant de l'identité paysagère et de sa diversité, l'enjeu est de mettre l'accent sur les caractéristiques spécifiques des paysages de plaines agricoles (secteur « Beauce ») et de celles des paysages de vallées. Pour les plaines agricoles, il est notamment rappelé qu'il s'agit aussi de paysages sensibles ; ces paysages aux lignes tendues doivent faire l'objet d'une attention particulière, ce qui implique le recours autant que possible aux orientations d'aménagement et de programmation pour les aménagements et extensions futurs. Pour les vallées, les enjeux résident essentiellement sur la réouverture visuelle des fonds de vallée, et sur la préservation des boisements à la charnière entre le plateau agricole et la vallée.

Pour la préservation des formes urbaines identitaires, le Scot propose des principes généraux qui devront notamment permettre d'intégrer au mieux les futurs quartiers d'habitation en s'appuyant sur les formes urbaines « traditionnelles » (quartiers accrochés au maximum à la trame viaire existantes, intégration paysagère par le renforcement de la présence du végétal ...). Il est également proposé des principes spécifiques aux secteurs et à leurs enjeux. On distingue une nouvelle fois les secteurs de vallée et le plateau agricole.

Enfin, le Scot n'oublie pas le patrimoine historique et culturel qui fait entièrement partie de l'identité de ce territoire. La préservation et la mise en valeur des monuments historiques (classés ou inscrits), du patrimoine industriel ou lié à l'eau, et du « petit » patrimoine sont des principes évidents mais rappelés par le Scot. La prise en compte par les documents d'urbanisme locaux de la future directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres est aussi inscrite comme une prescription.



La politique de développement économique, commercial et artisanal



Rappels des attendus du code de l'urbanisme

Art. L141-16

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Art. L141-17

Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.



Le développement économique

Des objectifs de densification des zones existantes et des extensions futures

10% à 15% de dents creuses et d'espaces sous-denses dans les ZAE régionales

Le schéma d'accueil des entreprises réalisé par la Communauté de communes a réalisé un diagnostic précis des zones d'activités existantes. Il a notamment permis de mettre en lumière le potentiel de densification qui représente environ 70 ha sur l'ensemble du territoire, dont plus de la moitié (52%) se situe dans les deux zones d'envergure régionale à savoir la ZA d'Auneau et le parc d'activités du Val Drouette. Au regard de ce potentiel, et de l'attractivité économique de ces secteurs, il a été décidé de concentrer les efforts de densification sur ces deux zones. L'objectif de mobilisation de 10% à 15% correspond à une enveloppe d'environ 4,5ha d'ici 10 ans.

30% à 40% comme objectif de coefficients d'emprise au sol du bâti dans les futures extensions

Le diagnostic réalisé par le bureau d'études Argoe & Siloe montre que les emprises au sol des entreprises existantes sont souvent assez faibles. Ceci s'explique sans doute par des stratégies de développement à long terme que le Scot doit prendre en compte. Pour autant, il a été décidé de rechercher une plus forte densité dans les projets d'extension à venir. Ainsi, il est proposé de tendre vers un objectif de coefficient d'emprise au sol de l'ordre de 30% à 40%, ce qui permettra de rendre la consommation d'espace à venir plus efficace et efficiente qu'aujourd'hui.

Requalification des friches

La requalification des friches est également un objectif visant à densifier les zones d'activités existantes. À la différence des deux objectifs précédents, il s'agit là d'une simple recommandation. Répondre à cet objectif nécessite effectivement un travail de dentelle qu'il faut plébisciter sans pour autant se fixer des objectifs chiffrés qui apparaîtraient illusoire.



Des besoins d'extension issus du schéma d'accueil des entreprises de la communauté de communes

ZAE de niveau régional

Rythme d'extension de l'ordre de
30 à 40 ha d'ici 2040

par zones d'activités

ZAE d'Auneau	PA du Val Drouette
+ 36 ha	+ 39,0 ha

soit

75 ha

ZAE d'équilibre

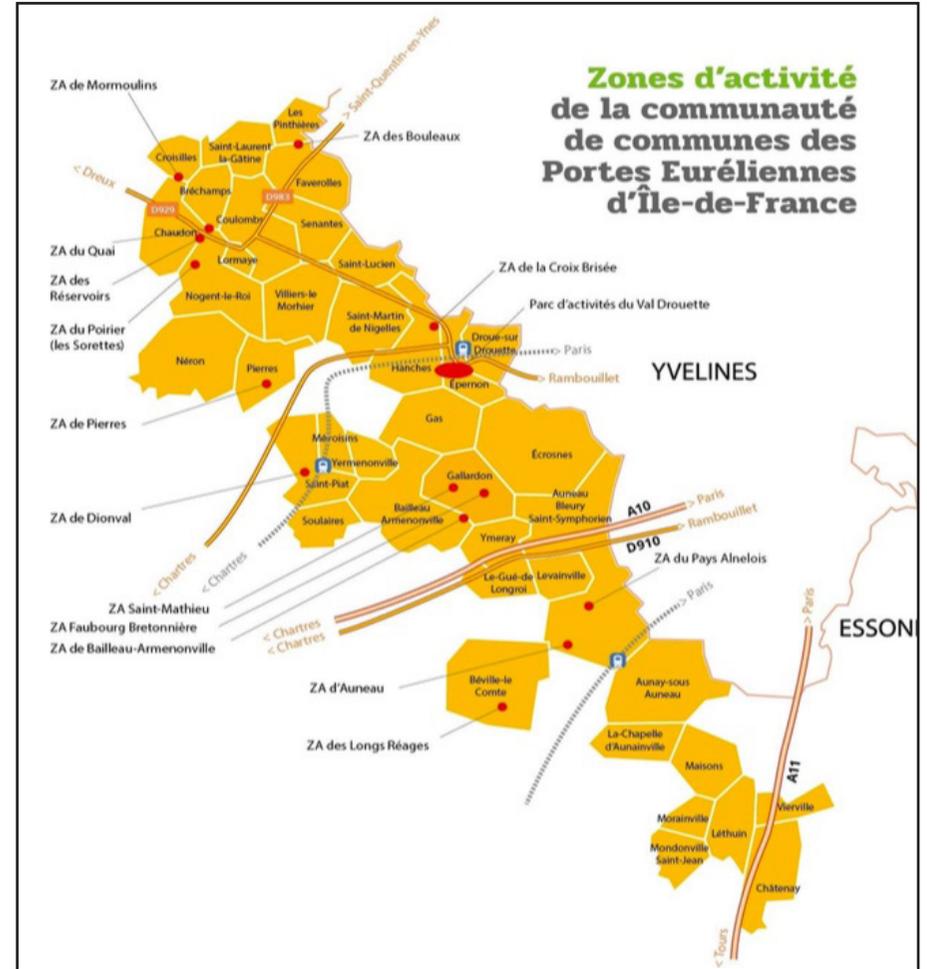
Rythme d'extension de l'ordre de
10 à 15 ha d'ici 2040

par zones d'activités

ZA du Pays Alnélois	ZA du Poirier	ZA du Pierres	ZA Saint-Mathieu
+ 0 ha	+ 23 ha	+ 10 ha	+ 7 ha

soit

40 ha



Le tableau de objectifs d'extensions prévues pour les 20 prochaines années présente également les besoins liés au développement commercial explicités plus loin. S'agissant des possibilités d'extension de la ZAE des Longs Réages à Béville-le-Comte, il s'agit d'une partie du potentiel de développement inscrit au Plu de la commune.

Extensions prévues

Extensions prévues



Des possibilités 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 l'emploi local. L'objectif poursuivi ici n'est pas de multiplier ces implantations isolées, mais plutôt « d'entre-ouvrir la porte » pour des projets d'intérêt général qui devront dans tous les cas être pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux ; Le Scot ne doit pas être un frein supplémentaire à ce type de projet.

Pour autant, le Doo prescrit un certain nombre d'attendus qui permettront de restreindre le champ d'application de cette règle aux projets pertinents, et permet à la CDPENAF de statuer en l'espèce.

Possibilité d'extension d'entreprises isolées

si ...

Projet d'intérêt général + Cohérence avec le projet de territoire + Validation de la CDPENAF

Dans le cas d'une mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (Scot ou Plu) à ce type de projet, le caractère d'intérêt général doit être démontré. C'est en effet une exigence que l'on retrouve dans la règle énoncée dans le Doo.

Cet notion d'intérêt général devra être complétée par des éléments de cohérence entre le projet et le Scot. Il faudra donc montrer en quoi le projet envisagé répond aux objectifs économiques, sociaux et urbanistiques portés au travers du Scot.

Ces projets sont à considérer comme des STECAL, ce qui permettra à la CDPENAF de pouvoir formuler un avis. En effet, après l'entrée en vigueur du Scot, les projets de Plu(i) ne pourront plus être soumis à l'examen de la CDPENAF ; seuls les projets de STECAL pourront être examinés.



L'accompagnement de la diversification de l'activité agricole

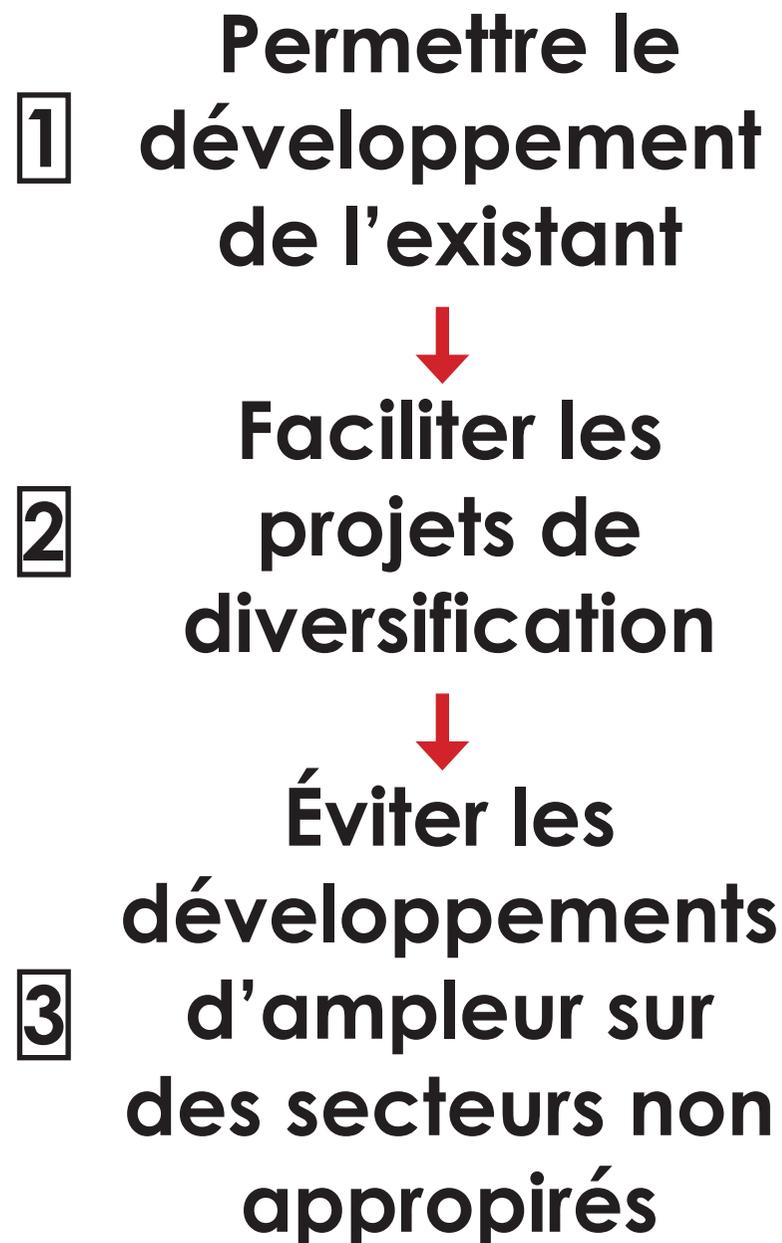
Du point de vue du développement de l'activité agricole, le Scot s'appuie sur une méthode en 3 étapes :

- étape **1** : le développement de l'existant qui passera par la connaissance fine du monde agricole
- étape **2** : la possibilité offerte de développer l'activité agricole vers les secteurs secondaires et tertiaire du fait de la nouvelle loi Élan
- étape **3** : la volonté d'orienter le développement d'ampleur sur des secteurs spécifiques.

Pour répondre à la première étape de la stratégie de développement, le Scot prescrit l'obligation de réaliser des diagnostics agricoles dans les documents d'urbanisme locaux. Ce diagnostic a pour objectif de connaître les exploitations du territoire et leurs axes de développement sur les prochaines années. Ce type de diagnostic devra permettre d'adapter les règles d'urbanisme pour permettre le développement de l'activité existante, base du développement futur. Il est également demandé que ce diagnostic soit le plus exhaustif possible.

En assurant le maintien et le développement de l'activité existante, on crée le « terreau » favorable pour voir se développer des projets de diversification. En la matière, le Scot reprend à son compte les récentes avancées inscrites dans la loi Élan. Concrètement, cela permet des « 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 ». Le Scot accompagne donc ce type de projets, mais souhaite qu'ils soient localisés à proximité immédiate des zones de production ou du site d'exploitation pour limiter tout risque de mitage.

Enfin, pour des développements de plus grandes ampleurs, le Scot demande qu'ils soient localisés sur des secteurs plus appropriés. C'est notamment le cas des projets de logistiques qui devront être implantés le long de la Rd 910 et du secteur d'Auneau.



Le développement commercial

La préservation du commerce de proximité comme priorité

Règle générale

Localisation préférentielle du commerce en centre-bourg

moyens mis en oeuvre par le Scot

et déclinés dans les documents d'urbanisme locaux

Périmètres commerciaux

Approche qualitative des centres-bourgs

La priorité du Scot est de maintenir le commerce de proximité dans les centres-bourgs des principaux pôles du territoire. Pour ce faire, il est demandé de définir de manière précise les secteurs agglomérés pouvant accueillir du commerce. Il ne s'agit pas tant d'empêcher le développement commercial en dehors que de le concentrer pour le rendre plus visible.

L'obligation de délimiter ces périmètres renvoie aussi et surtout aux secteurs d'intensification urbaine ; l'objectif étant de créer les conditions pour le maintien d'une demande en commerce de proximité.

Toujours dans la volonté du Scot de mettre en place les conditions favorables au maintien et, à terme, au développement du commerce de proximité, l'obligation pour les documents d'urbanisme locaux d'analyser les forces et les faiblesses des centres-bourgs devra permettre d'améliorer la qualité de ces derniers. Le rôle des élus est ici de créer « l'écrin » pour que les commerçants et les clients aient envie de venir en centre-bourg.



Des exceptions possibles sous conditions

1 Prioriser le commerce de centre-bourg

2 Permettre des exceptions conditionnées :

Surface de vente < 1 000 m²

Implantation préférentielle dans les centres-bourgs

Implantation néanmoins possible en Zacom s'il est démontré qu'elle ne remet pas en cause « la politique de revitalisation du tissu commercial et la préservation des centres urbains » portée au travers du Scot et des Plu et Plu(i) du territoire.

Surface de vente > 1 000 m²

dans toutes les Zacom définies
dans le Scot

Possibilité d'implantation de surfaces de vente inférieures à 2 500 m², à condition qu'il complète l'offre commerciale existante (non concurrence avec le tissu actuel)

Ce type d'implantation doit avoir pour objectif de renforcer la variété de l'offre commerciale du territoire et du bassin de vie.

Surface de vente > 2 500 m²

uniquement sur la Zacom de
Hanches

Imposer à ces commerces de grande envergure de s'implanter sur la Zacom de Hanches.

Ce type d'implantation doit donc permettre de limiter l'évasion commerciale en confortant le pôle commerciale de Hanches.



Compatibilités & Prises en compte



Ce que demande la loi

Article L131-1

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

[...]

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

[...]

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;

11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4.

Article L131-2

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

[...]

5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;

6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.



La compatibilité du schéma de cohérence territoriale

Compatibilité avec les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

L'élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires vient d'être mise en œuvre et son fascicule n'a pas été élaboré.

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie

Les enjeux du SDAGE et sa prise en compte sont décrits ci-après. La protection des milieux aquatiques dont les zones humides. Le DOO ne précise pas la nature des mesures de préservation des milieux aquatiques, mais il indique que la sous-trame des milieux humides devra être précisée et protégée lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces secteurs sont : la Voise, l'Aunay, la Drouette et ses affluents, la Maltrone, et l'Eure. Un inventaire des mares a été réalisé dans le Département, leur protection est recommandée pour leur intérêt paysager, écologique et hydraulique.

La protection de la qualité des eaux superficielles et son amélioration (gestion des eaux pluviales et assainissement, déplacements) : le DOO ne descend pas à ce niveau de précision, il engage cependant à réduire les déplacements et à privilégier les modes de déplacement non polluants.

De façon générale, le DOO prévoit d'implanter les zones d'activités dans les secteurs peu sensibles du paysage, ce qui exclut les vallées.

La préservation de la ressource en eau souterraine et l'amélioration de sa qualité (consommation et rejets) : une partie importante du territoire est agricole et gros consommateur d'eau de la nappe de Beauce, cette activité participe également à la mauvaise qualité des eaux souterraines. Le DOO a pris en compte cet état de fait et la vulnérabilité de la nappe, qualitativement et quantitativement, en intégrant le changement climatique qui aura des répercussions sur les natures de cultures et la quantité d'eau disponible. Il engage les acteurs à la diversification des cultures, les moins consommatrices d'eau, les plus résilientes face au changement climatique. Le projet prévoit également l'accueil d'activités économiques particulières sous certaines conditions, notamment leur impact sur la ressource en eau.

Compatibilité avec les schémas d'aménagement et de gestion Nappe de Beauce

Ce qui a été dit précédemment s'applique également au SAGE Nappe de Beauce. Le Scot insiste sur la nécessité d'adapter le développement démographique et urbain du territoire à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il est ainsi demandé de conditionner les prochaines ouvertures à l'urbanisation à l'amélioration de cette gestion de la ressource dans les secteurs du territoire les plus sensibles.

Le Scot souhaite également mettre en lumière l'enjeu de l'amélioration du réseau et des installations d'assainissement. Celle-ci devra aussi être prise en compte dans les futures choix de développement.



Compatibilité avec le Plans de Gestion des risques inondation (PGRI) et Seine-Normandie

Ces documents fixent les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et visent à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Le territoire est effectivement impacté par des risques d'inondations que les Plans de prévention (Ppri) Eure aval de Chartres et Eure aval de Maintenon permettent de prendre en compte. Le Scot va plus loin en la matière puisqu'il impose aux documents d'urbanisme locaux (Plu et Plui) de préciser les secteurs à risque par des études locales, et de prendre les dispositions nécessaires pour en limiter les conséquences.

Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation

La compatibilité du schéma de cohérence territoriale avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation Seine-Normandie est décrite dans le document «évaluation environnementale».

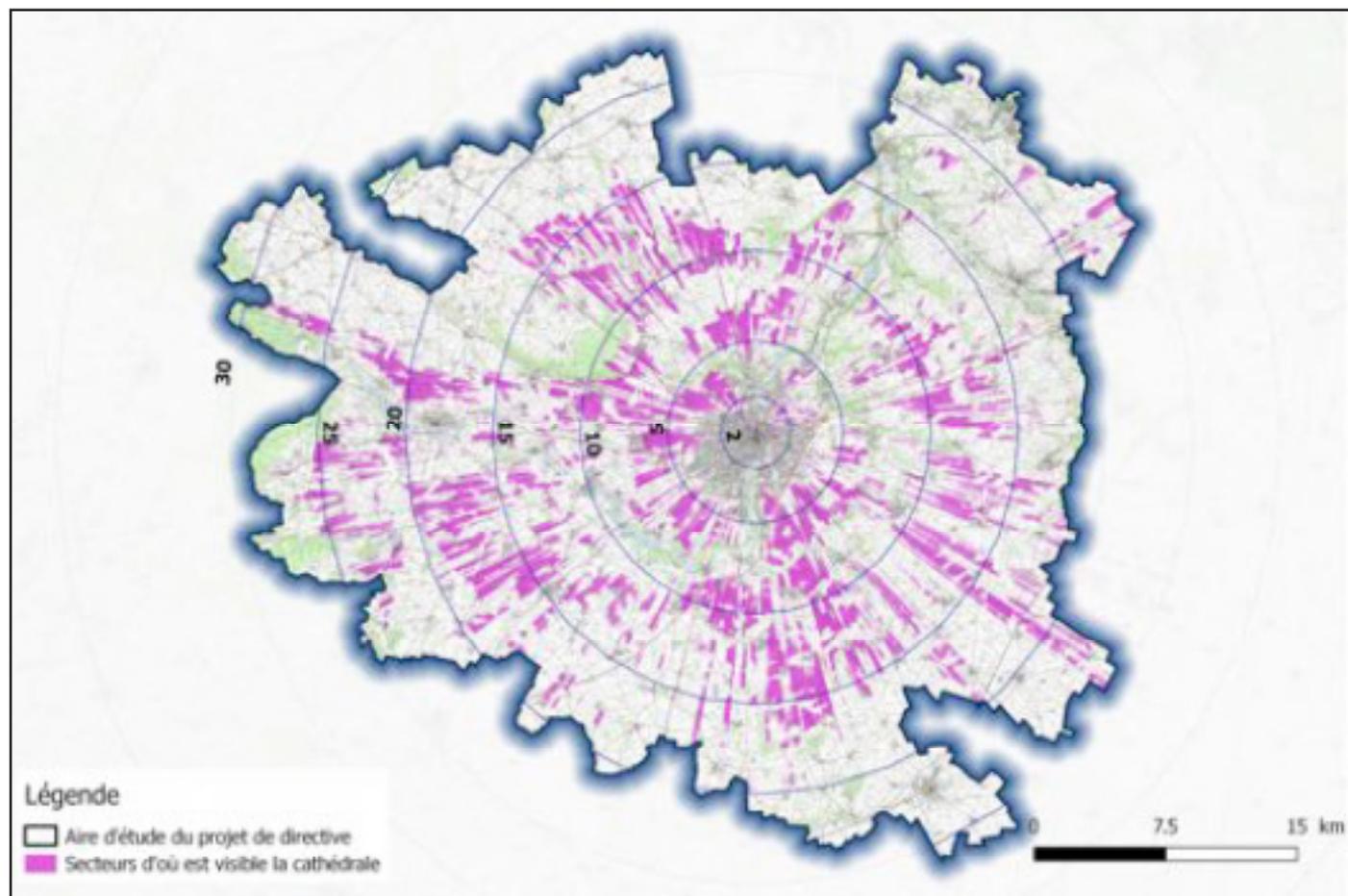


Compatibilité avec le projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres

La préservation des vues lointaines sur la Cathédrale de Chartres est un enjeu important pris en compte dans le Scot des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Sont concernées les communes de Saint-Piat, Mévoisins, et Hanches. Notons cependant que les secteurs concernés sont uniquement des secteurs du plateau agricole assez éloigné du tissu bâti actuel.

Pour autant, le Scot prescrit aux documents d'urbanisme locaux de tenir compte des dispositions de la présente et de la future directive paysagère en cours de réalisation. Cette prise en compte obligatoire pourra cependant prendre en compte les spécificités locales.

Secteurs d'où est visible la cathédrale



Source : La protection des vues sur la cathédrale de Chartres, Élaboration d'une directive paysagère, Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Centre- Val de Loire, présentation du 12 décembre 2017
http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/la_protection_des_vues_sur_la_cathedrale_de_chartres_-_elaboration_d_une_directive_paysagere_cle68c593_cle7ba119.pdf



La prise en compte dans le schéma de cohérence territoriale

Prise en compte des objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

L'élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires devrait être approuvé d'ici le premier semestre 2020, et son fascicule n'est pas encore communicable.

Prise en compte du schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire

La trame verte et bleue du Schéma régional de cohérence écologique a été déclinée à l'échelle du territoire. Trois sous-trames ont été distinguées : les sous-trames pelouses sèches, milieux humides et milieux boisés.

Tous les réservoirs de biodiversité du SRCE ont été repris dans la trame verte et bleue du Scot et leur protection est prescrite.

Des éléments complémentaires de cette trame verte et bleue sont mis en lumière : les mares, les zones à enjeux de pelouses sèches, les réservoirs complémentaires de milieux boisés. L'étude de ces compléments est prescrit, à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, afin de les intégrer à la trame verte et bleue si leur rôle écologique est confirmé.

La préservation des corridors des trois sous-trames est préconisée. Ces corridors reprennent les corridors définis au SRCE, en adaptant leur tracé à l'échelle du territoire.

Prise en compte du schéma régional des carrières

ce schéma est en cours de définition.

Prise en compte du schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

L'Eure-et-Loir n'en dispose pas.

Prise en compte du plan climat air énergie territorial.

Voir la partie consacrée dans l'état initial de l'environnement.

