

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

# Portes Euréliennes d'Île-de-France

## Élaboration du Schéma de cohérence territoriale

## Résumé non technique

Phase :

Arrêt

Date :

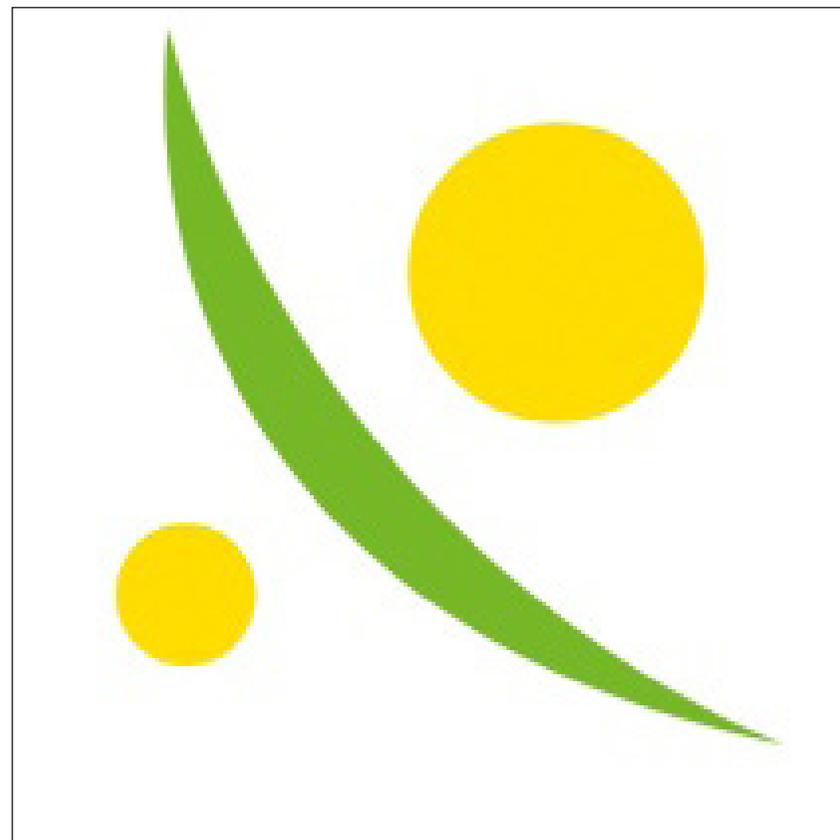
15 mai 2019

1<sup>e</sup>

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 commu-  
nauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

Le président, M. Stéphane LEMOINE



# Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
Principes généraux du développement et de l'aménagement durable des territoires	5
Cadre réglementaire de la démarche Scot	6
Les documents constitutifs du Scot	7
<b>Résumé non technique</b>	<b>9</b>
<b>Rapport de présentation</b>	<b>10</b>
<b>Le projet d'aménagement et de développement durables</b>	<b>15</b>
<b>Le document d'orientation et d'objectifs</b>	<b>20</b>
Armature territoriale	21
Développement économique	22
Démographie et politique de l'habitat	23
Développement commercial	24
Patrimoine et identité	25
Consommation d'espaces	26
<b>L'évaluation environnementale</b>	<b>27</b>





# Préambule

## Principes généraux du développement et de l'aménagement durable des territoires

Dans la continuité de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, les lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010) ont renforcé la place du développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser l'urbanisation pour :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- lutter contre l'étalement urbain, la déperdition d'énergie et permettre la revitalisation des centres-villes ;
- préserver la biodiversité ;
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)

Les grands objectifs sont précisés aux articles L.110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

et L.121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :  
1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



# Cadre réglementaire de la démarche Scot

Le SCoT, introduit par la loi SRU (2000), est un outil de conception puis de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il prépare et oriente le devenir d'un territoire dans une perspective de développement durable. Il constitue un outil privilégié de mise en œuvre du projet de territoire communal et met en cohérence les politiques publiques. Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'État (c. urb., art. L.110 et L.121-1), les orientations fondamentales des documents supra-communaux (voir page ci-contre) et les politiques de développement des territoires limitrophes.

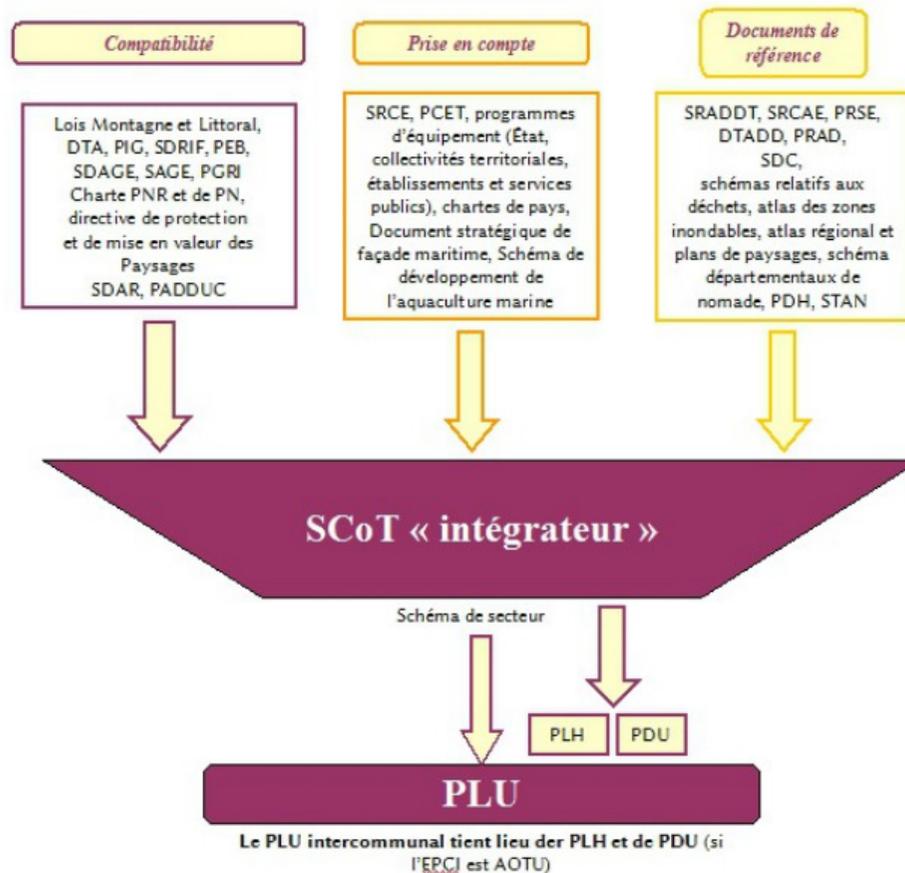
Transversal par essence, le SCoT sert de cadre de référence et assure la cohérence des différentes politiques sectorielles notamment celles relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement commercial, à l'environnement, etc. et oriente l'élaboration des documents de planification communale et intercommunale : Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales (CC).

Les lois Grenelle revalorisent le rôle des SCoT, étendent ses domaines d'intervention et incitent à leur généralisation sur l'ensemble du territoire national.

Le SCoT est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale et d'une enquête publique.

Il est à noter que si le SCoT exprime le projet de territoire de la commune, il ne peut pas tout régler. D'autres leviers d'action existent en dehors des documents d'urbanisme.

## Synopsis de l'articulation du SCoT avec les autres documents



DIA Directive territoriale d'aménagement	PNR Parc naturel régional
PADO Plan d'aménagement et de développement durable	SAR Schéma d'aménagement régional
PCET Plan climat énergie territorial	SAGE Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU Plan de déplacements urbains	SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB Plan d'exposition général	SDRIF Schéma directeur de la région d'Île-de-France
PIG Projet d'intérêt général	SRCE Schéma régional de cohérence écologique
PLH Plan local de l'habitat	

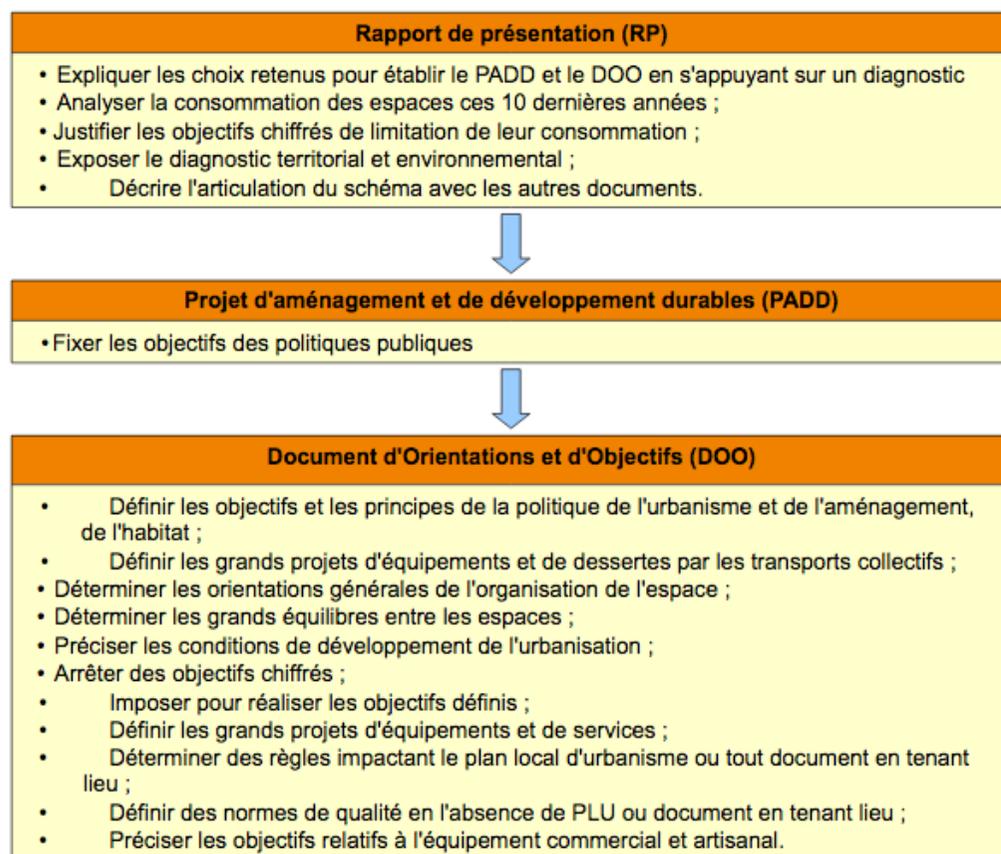
Source : Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, repris dans le rapport d'information n° 1 (2013-2014) « les outils fonciers des collectivités locales : comment renforcer des dispositifs encore trop méconnus ».



# Les documents constitutifs du Scot

Le SCoT comprend un rapport de présentation (RP), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et un document d'orientation et d'objectifs (DOO) (c. urb., art. L.122-1-1). Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

## Synopsis des documents constitutifs du SCoT



# Schéma de cohérence territoriale

## Rapport de présentation

Diagnostic thématique  
« Synthèse des ateliers »

Justifications

État initiale de  
l'environnement  
+  
Évaluation  
environnementale

Projet d'aménagement et de  
développement durables

Document d'orientation et  
d'objectifs

Annexes (schéma d'accueil des entreprises + Atlas TVB)



# Résumé non technique



# Rapport de présentation

Sa composition :

Cette pièce est composée de 3 documents distincts répondant aux attendus de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme.

## Rapport de présentation

**Diagnostic thématique  
« Synthèse des ateliers »**



Un diagnostic qui permet de comprendre le territoire et son fonctionnement.  
Il met en lumière les enjeux spécifiques du territoire.

**Justifications**



Elles expliquent les choix retenus dans le projet d'aménagement et de développement durables (Padd), au regard des éléments du diagnostic sensible, et des prévisions économiques et démographiques.  
Elles présentent également l'analyse de la consommation d'espace antérieure, et justifie les objectifs de limitation de la consommation future.

**État initiale de  
l'environnement  
+  
Évaluation  
environnementale**



Cette partie dresse un état initial de l'environnement du territoire. Elle décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le projet sur l'environnement. Elle présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives. Elle expose les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu.



# Conclusion sur l'identité résidentielle

## Une croissance démographique à consolider

Le territoire a connu sur les 50 dernières années une augmentation assez nette de sa population qui s'explique par un mouvement de périurbanisation issu de la région parisienne, et dans une moindre mesure de l'agglomération de Chartres.

Depuis le début des années 2000, ce phénomène tend à se réduire. L'apport de population extérieur n'est plus le moteur de la croissance démographique. Seul le solde naturel permet d'accroître la population. Le SCOT devra permettre de consolider cette croissance en initiant *a minima* un cycle de renouvellement de la population pour éviter tout déséquilibre de la structure par âge du territoire.

## Un parc de logements sous tension

Le parc de logements actuel a permis de répondre aux évolutions démographiques passées. Le territoire a su mobiliser efficacement son parc de logements : une bonne partie des résidences secondaires sont devenues des résidences principales, et la vacance a été réduite à sa part « normale » (nécessaire à la fluidité du marché immobilier). Cela illustre un certain équilibre du parc de logements qu'il s'agira de maintenir.

Les évolutions démographiques, et notamment de la structure par âge de la population, devront être prise en compte et anticiper dans l'offre de logements à venir. L'adéquation de l'offre et de la demande en matière de logements est un enjeu majeur pour l'avenir du territoire et son attractivité résidentielle.

## Quelle identité résidentielle ?

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est, comme son nom l'indique, une zone de transition entre la région parisienne et l'agglomération chartraine. Il a pendant longtemps bénéficié de l'apport de population issue de ces pôles : il s'agit donc d'un territoire périurbain, un territoire « en périphérie ».

Ce mouvement tend à se ralentir, et il est à présent question d'organiser la suite sans un flux migratoire aussi important. Cet apport historique de population a permis d'asseoir les différents bassins de vie, et de renforcer leur autonomie. Le territoire a toutes les cartes en main pour transformer l'essai : passer d'un territoire périphérique à un territoire à part entière. Encore faut-il préserver voire développer l'identité économique du territoire.



# Conclusion sur l'identité des bassins de vie

## Une armature territoriale favorisant la proximité

L'attractivité du territoire ne réside pas uniquement dans sa situation vis-à-vis des grands bassins d'emplois (région parisienne, Chartres). Le territoire est constitué de plusieurs bassins de vie qui offrent une qualité d'équipements et de services supérieure à ce que l'on retrouve en moyenne sur des bassins de vie comparables.

L'offre commerciale s'appuie aussi sur cette armature de proximité. Il semble que le potentiel commercial de certain pôle ne soit pas assez mis en valeur (Épernon notamment) au regard de leurs aires d'influence. Pour autant, la volonté des élus est de prôner un équilibre entre les différents pôles du territoire, et de favoriser au mieux la proximité.

## L'enjeu de la complémentarité des pôles pour limiter l'évasion commerciale

L'analyse de l'offre commerciale montre qu'il existe quelques carences, notamment sur les équipements de la maison et de la personnes. Ce sont ces manques qui alimentent l'évasion commerciale vers les agglomérations voisines. L'enjeu du Scot réside donc dans le renforcement de l'offre commerciale sur ces secteurs commerciaux.

La répartition des commerces par types permet aussi de mettre en évidence la nécessité de miser sur la complémentarité des pôles entre eux, mais aussi entre les centres-villes et les périphéries.

## Entre équilibre et complémentarité des pôles sur l'offre commerciale

En matière d'offre commerciale, le territoire devra poursuivre un double objectif :

- Maintenir l'équilibre entre les différents pôles du territoire, tout en permettant à Épernon de jouer un rôle plus important à l'avenir,
- S'appuyer sur la complémentarité de ces pôles pour offrir une gamme complète (et ainsi limiter l'évasion vers les territoires voisins).

La stratégie commerciale portée par le Scot devra aussi permettre de revitaliser les centre-villes. Pour cela, il faudra trouver un équilibre entre ces derniers et les zones commerciales périphériques.



# Conclusion sur l'identité économique

## Une population active spécifique

La population active du territoire est assez spécifique. Malgré une tendance au vieillissement de la population, le nombre d'actifs a augmenté sur les dernières années, ce qui illustre l'attractivité du territoire, que ce soit d'un point de vue résidentielle, ou économique.

Le profil socio-économique des actifs du territoire participe aussi à la spécificité du territoire. Le diagnostic montre en effet une sur-représentation des catégories socioprofessionnelles supérieures (professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures) et une sous-représentation des catégories inférieures (employés, ouvriers). Le Scot pourra donc s'appuyer sur cette spécificité pour accompagner le développement économique territoire.

## Un profil économique marqué par l'industrie et la production

L'offre d'emplois sur le territoire est aussi un élément fort de l'identité économique. Si l'on compare avec l'échelle départementale, on note que le secteur industrielle génère une part importante des emplois. C'est une bonne chose puisque cela permet de maintenir un équilibre entre les différentes sphères de l'économie : la sphère productive (industrie, agriculture), la sphère commerciale (commerce, artisanat, services), la sphère administrative. Le maintien de cet équilibre pourrait apparaître comme un objectif majeur du Scot ; en effet, cette spécificité est en train de disparaître dans un mouvement global de résidentialisation de l'économie qui accompagne le développement résidentiel du territoire.

## Un enjeu : le rapprochement entre l'emploi et le lieu de résidence

L'analyse des flux domicile-travail permet de pointer un enjeu majeur du territoire pour les prochaines années : le nécessaire rapprochement entre lieu d'emploi et le lieu de résidence.

La proximité de l'Île-de-France, et la présence de la ligne TER permettant de relier Chartres, Rambouillet, Versailles, et Paris-Montparnasse, ont permis au territoire d'accroître sa population par l'accueil d'actifs travaillant à l'extérieur.

Cette population peut être un atout à mettre en valeur au travers du Scot pour favoriser le développement économique du territoire, et pour tenter également de limiter l'augmentation des flux domicile-travail dans une logique de développement durable.

## Une agriculture qui évolue et qui offre des perspectives de développement

L'activité agricole a connu et connaît encore aujourd'hui des transformations importantes : agrandissement des exploitations, diminution de leur nombre et des emplois directs, amélioration technologiques ... Le territoire de la Communauté de communes n'échappe pas à ces évolutions structurelles. Pour autant, elle reste une activité économique à part entière, et qui offre des potentialités de développement notamment dans les activités de transformation des matières premières. Le développement des liens avec l'industrie agroalimentaire semble opportun, notamment si l'on se rapporte au caractère industriel du territoire. Le développement des circuits courts est aussi une piste intéressante par rapport au développement résidentiel.



# Conclusion sur l'identité environnementale et patrimoniale

## Une singularité des paysages à préserver

Le territoire offre une diversité de paysages : des paysages de vallées, des paysages de plaine agricole. Cette diversité est un atout pour le territoire, un facteur d'attractivité pour le développement résidentiel.

Ces différents paysages évoluent avec la pression de l'urbanisation. Pour les secteurs de vallées, l'enjeu est dans le maintien de coupures d'urbanisation entre les villages implantés le long des rivières et des voies de circulation. Il existe aussi un risque de débordement des bourgs sur le haut des coteaux et sur la plaine agricole. Pour le secteur « Beauce », l'enjeu réside aussi dans la maîtrise de l'urbanisation et son intégration aux bâti existant.

## Un patrimoine riche à mettre en valeur

Le patrimoine historique et vernaculaire est aussi un facteur d'attractivité du territoire. Il ne s'agit pas juste de préserver les monuments inscrits ou classés aux monuments historiques ; le territoire doit préserver et mettre en valeur ce qui fait la singularité du territoire : le petit patrimoine local, le patrimoine industriel ou lié à l'eau ...

## Des enjeux liés à la trame verte et bleue ciblés

La cartographie de la trame verte et bleue présentée dans ce document est explicitée et détaillée dans l'État initial de l'environnement. Ce travail de cartographie a permis de traduire et préciser les éléments du SCRE à l'échelle locale. Il met en évidence les enjeux liés aux milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides et mares) et ceux liés aux continuités terrestres

(boisements et coteaux calcaires). Le rôle de cette trame verte et bleue est de renforcer les continuités écologiques en se basant sur les différentes trames du SRCE. Le Scot vise donc à cibler les enjeux en la matière pour que les documents d'urbanisme locaux puissent y répondre de la manière la plus juste possible.

## Des changements climatiques à prendre en compte

Les changements climatiques à l'œuvre vont plus nettement impacter les secteurs du plateau agricole. Il semblerait que l'on s'achemine vers un climat plus contrasté selon les saisons (amplitude thermique plus importante en été, rythme des précipitations plus marqué selon les saisons). La préservation de la végétation est donc essentiel pour tenter de réguler ces variations (limiter les îlots de chaleur par exemple).

## Une consommation d'espace à modérer et la lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est un enjeu important pour le Scot. L'analyse de la consommation d'espace entre 1999 et 2013 (réalisée par traitement informatique) montre que le territoire a consommé de manière assez inefficace puisque l'urbanisation a été plus rapide que l'augmentation de la population et du nombre d'emplois. Il conviendra donc de renforcer les objectifs de modération de la consommation d'espace pour, *a minima*, rendre cette consommation plus efficace.



# Le projet d'aménagement et de développement durables

## 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



## **Axe 1 : Renforcer nos identités, économique et résidentielle, en s'appuyant sur les dynamiques exogènes**

→ Tirer parti des influences extérieures pour affirmer l'identité du territoire → **Les leviers d'actions**

## **Axe 2 : Unir le territoire sur la base de la qualité du cadre de vie**

→ S'appuyer sur les caractéristiques physiques du territoire pour renforcer son unité → **L'élément fédérateur**

## **Axe 3 : Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité**

→ Prôner une organisation du territoire basé sur les bassins de vie et leur complémentarité → **Les principes d'aménagement**



# **Axe 1 : Renforcer nos identités, économique et résidentielle, en s'appuyant sur les dynamiques exogènes**

## **Volet n°1 : L'identité économique du territoire**

**Objectif 1.1 - Préserver l'identité industrielle de l'économie locale**

**Objectif 1.2 - Valoriser l'économie agricole du territoire**

**Objectif 1.3 - Accompagner le développement de l'économie présentielle**

## **Volet n°2 : L'identité résidentielle du territoire**

**Objectif 1.4 - Préserver l'équilibre générationnel pour maintenir le caractère actif de la population**

**Objectif 1.5 - Adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques**

**Objectif 1.6 - Améliorer l'offre de service en lien avec les évolutions démographiques**



## **Axe 2 : Unir le territoire sur la base de la qualité du cadre de vie**

### **Volet n°1 : Le patrimoine naturel du territoire**

**Objectif 2.1 - Affirmer l'identité paysagère et la valoriser**

**Objectif 2.2 - Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire**

**Objectif 2.3 - Préserver et mettre en valeur les milieux aquatiques**

### **Volet n°2 : Le patrimoine culturel du territoire**

**Objectif 2.4 - Préserver et mettre en valeur les formes urbaines**

**Objectif 2.5 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique du territoire**



# **Axe 3 : Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité**

## **Volet n°1 : L'organisation spatiale du territoire**

**Objectif 3.1 - Organiser le développement résidentiel en valorisant la proximité des atouts du territoire**

**Objectif 3.2 - Organiser le développement commercial en s'appuyant sur le commerce de proximité et sur la complémentarité des offres et des bassins de vie**

**Objectif 3.3 - Renforcer l'offre en équipements en améliorant la proximité**

## **Volet n°2 : Les enjeux transversaux**

**Objectif 3.4 - Assurer l'efficacité des mobilités**

**Objectif 3.5 - Prendre en compte le risque inondation et veiller à la coordination des actions**

**Objectif 3.6 - Adapter le territoire aux changements climatiques**

**Objectif 3.7 - Tirer parti du déploiement du très haut débit**



# Le document d'orientation et d'objectifs

Le Doo détermine 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. Il définit 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.

Pour le territoire des Portes euréliennes d'Île-de-France, il permet notamment de répondre aux problématiques suivantes :

- 1) **Armature territoriale** : Comment renforcer l'armature territoriale et l'équilibre entre les bassins de vie sans oublier le développement des villages ?
- 2) **Développement économique** : Comment consolider l'attractivité économique et répondre aux enjeux spécifiques d'un territoire d'industrie ?
- 3) **Démographie et politique de l'habitat** : Comment limiter le vieillissement de la population et maintenir le caractère actif de la population ?
- 4) **Développement commercial** : Comment préserver le commerce de proximité et l'équilibre de l'offre entre et à l'intérieur des bassins de vie ?
- 5) **Patrimoine et identité** : Comment mettre en valeur l'identité du territoire ?
- 6) **Consommation d'espaces** : Comment modérer la consommation d'espaces et limiter l'étalement urbain ?



## Armature territoriale

- 1 Des pôles qui devront porter la politique de développement des équipements et de services du territoire ...

### Pôles structurants

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

### Pôles complémentaires

Hanches Pierres

### Pôles de proximité

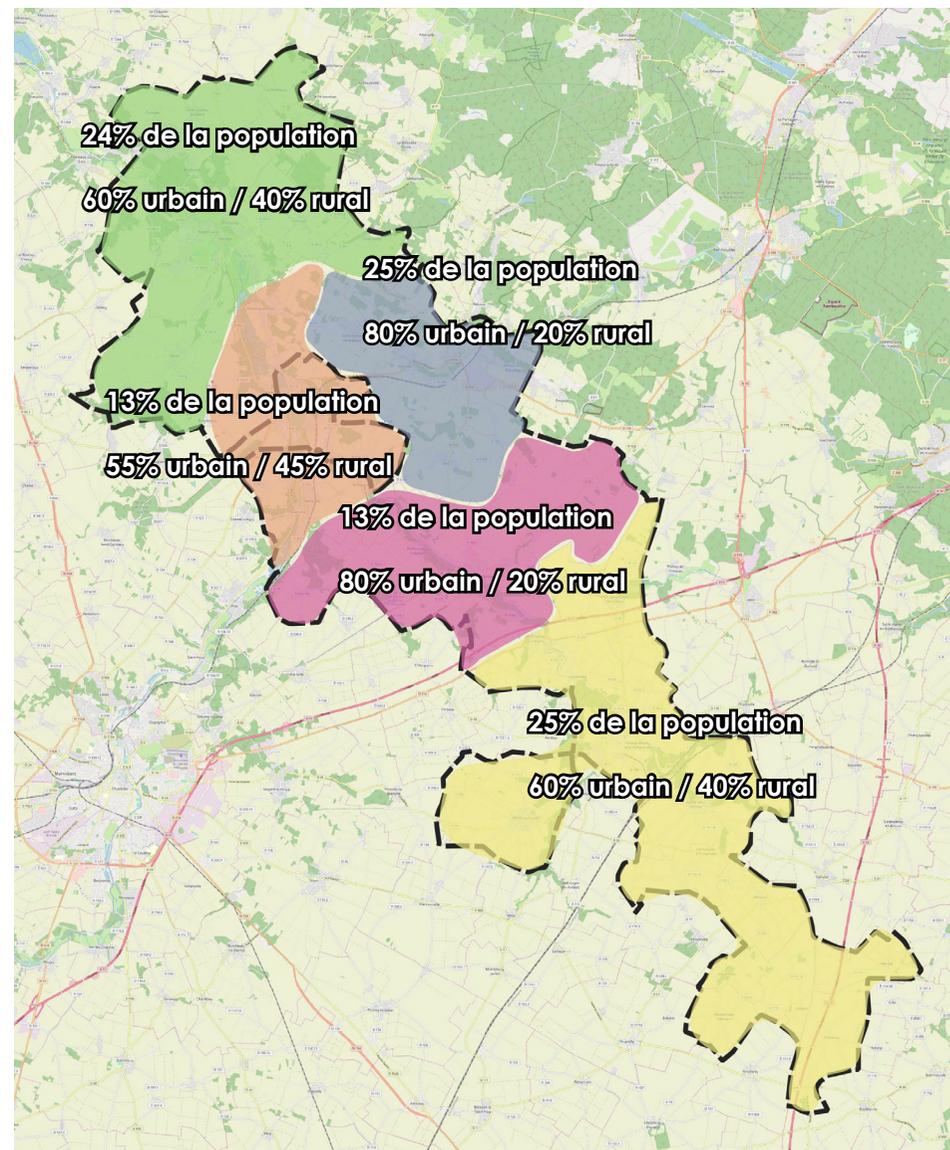
Aunay-sous-Auneau  
Béville-le-Comte Saint-Piat  
Chaudon Coulombs

- 2 Des possibilités de développement pour l'ensemble des villages et pour les hameaux sous condition ...
- 3 Un taux de croissance moyen pouvant évoluer sans remettre en cause l'équilibre actuel des bassins de vie ...

# + 0,5% TCAM\*

soit 3 800 habitant et 3 500 logements en plus d'ici 2035

## Équilibre démographique des bassins de vie



\* TCAM = Taux de croissance annuel moyen



# Développement économique

## 1 Un potentiel de développement des zones d'activités selon leur attractivité

### ZAE de niveau régional

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

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

soit **75 ha**

### ZAE d'équilibre

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

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

soit **40 ha**



## 2 Des objectifs de densification

**10% à 15%**

de dents creuses et d'espaces sous-denses dans les ZAE régionales

**30% à 40%**

comme objectif de coefficients d'emprise au sol du bâti dans les futures extensions

**Requalification des friches**

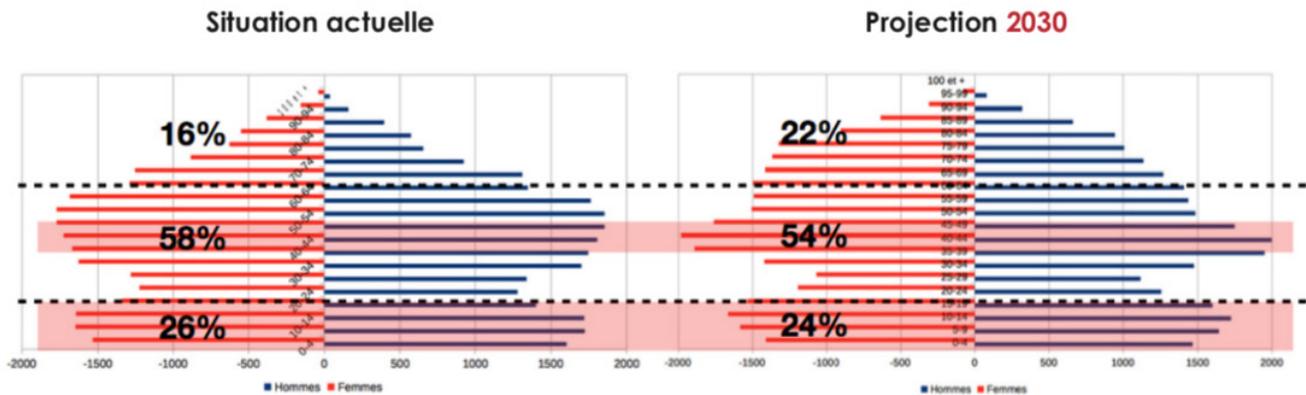
## 3 Une volonté de faciliter les projets de développement d'intérêt général

- Accompagnement de la diversification de l'activité agricole
- Possibilité de développement diffus de l'activité dans le tissu bâti (si compatible avec l'environnement habité)
- Possibilité de développement des entreprises isolées (si d'intérêt général et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers).



# Démographie et politique de l'habitat

## 1 Une croissance démographique dictée par l'objectif d'équilibre entre les générations



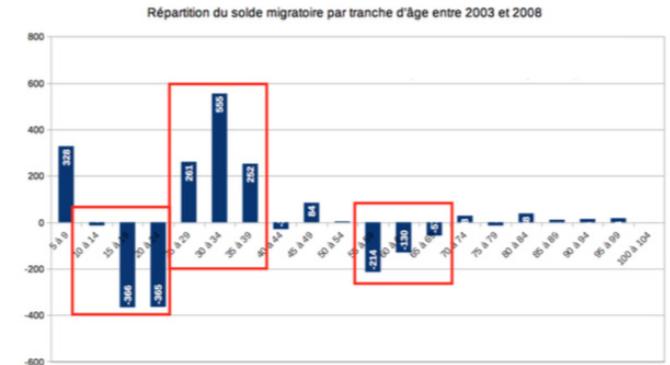
estimations d'ici 2035

**Objectifs de production de logements**

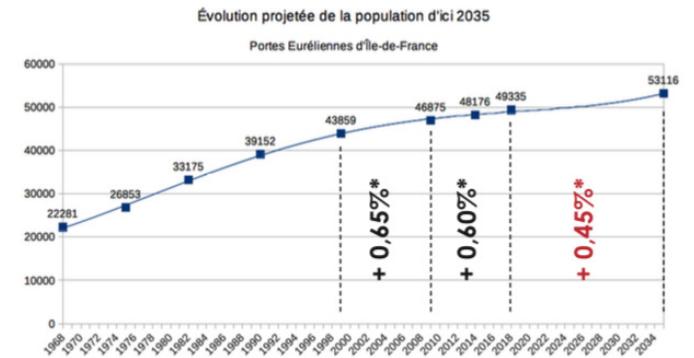
**Desserrement des ménages**  
1 780 logements

**Croissance démographique**  
1 720 logements

## Profil cible du solde migratoire



## Simulation de croissance démographique



## 2 Des objectifs de diversification du parc de logements pour accueillir les jeunes ménages

### Production de logements aidés\*

Pôles structurants	<b>25%</b>
Pôles complémentaires et de proximité	<b>15%</b>
Villages et hameaux	<b>5%</b>

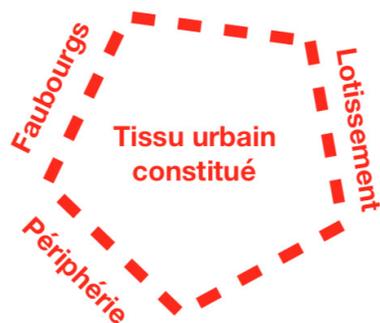
### Ce que l'on entend par logements aidés ...

- 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).



# Développement commercial

## 1 Une volonté de renforcer l'animation des centres-villes



**Objectif + 10%**

dans les secteurs  
d'intensification des pôles

**Objectif + 5%**

sur le reste du territoire

Définir des secteurs d'intensification urbaine  
(a minima dans les pôles)

Atteindre une augmentation de la densité humaine  
(population + emplois) de l'ordre de :

- 10% pour les pôles
- 5% pour le reste du territoire

Exemple de secteur d'intensification (Nogent-le-Roi)



## 2 Un principe de priorisation du développement des commerces en centre-bourg ... et des exceptions conditionnées pour le développement en périphérie

**Surface de vente < 1 000 m<sup>2</sup>**

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(j) du territoire.

**Surface de vente > 1 000 m<sup>2</sup>**

dans toutes les Zacom définies  
dans le Scot

Possibilité d'implantation de surfaces de vente inférieures à 2 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>**

uniquement sur la Zacom de  
Hanches

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

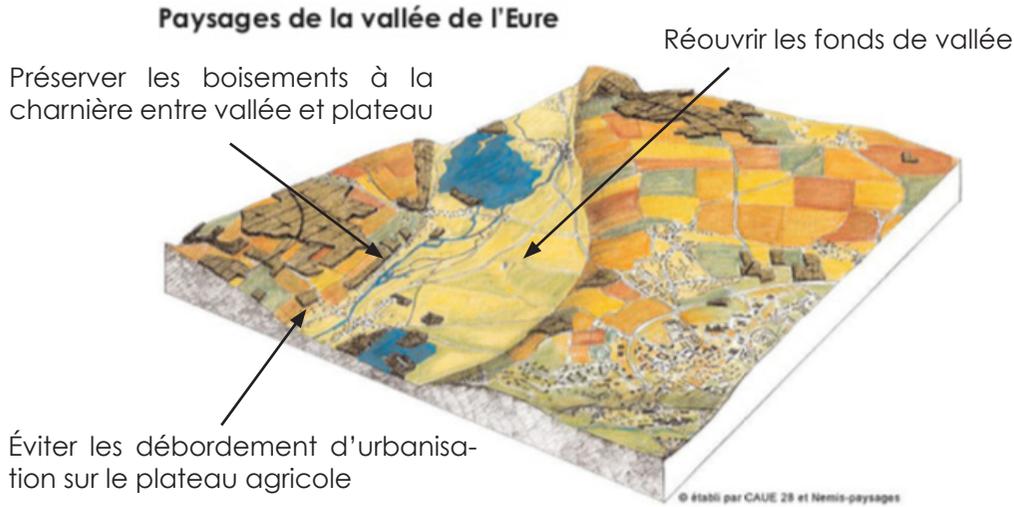
Ce type d'implantation doit donc permettre de limiter l'évasion commerciale en confortant le pôle commerciale de Hanches.

Exemple de ZACOM (Épernon)

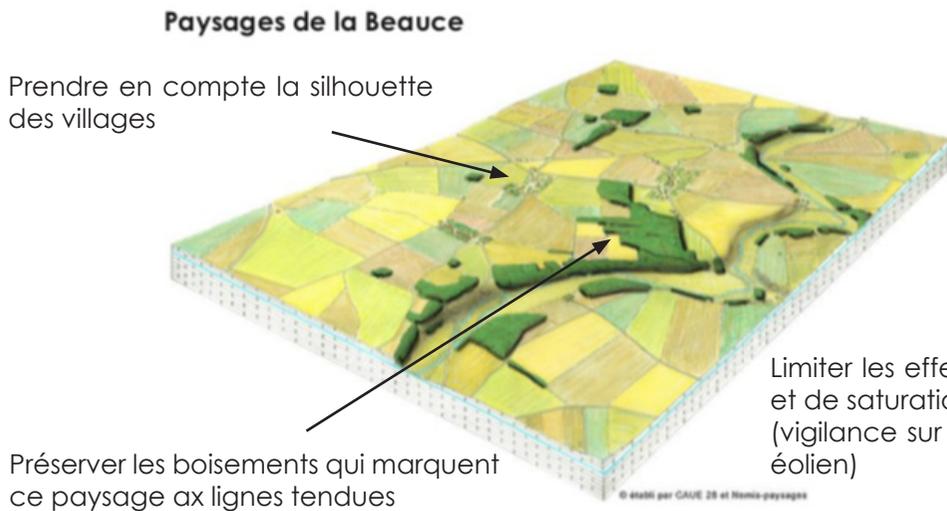
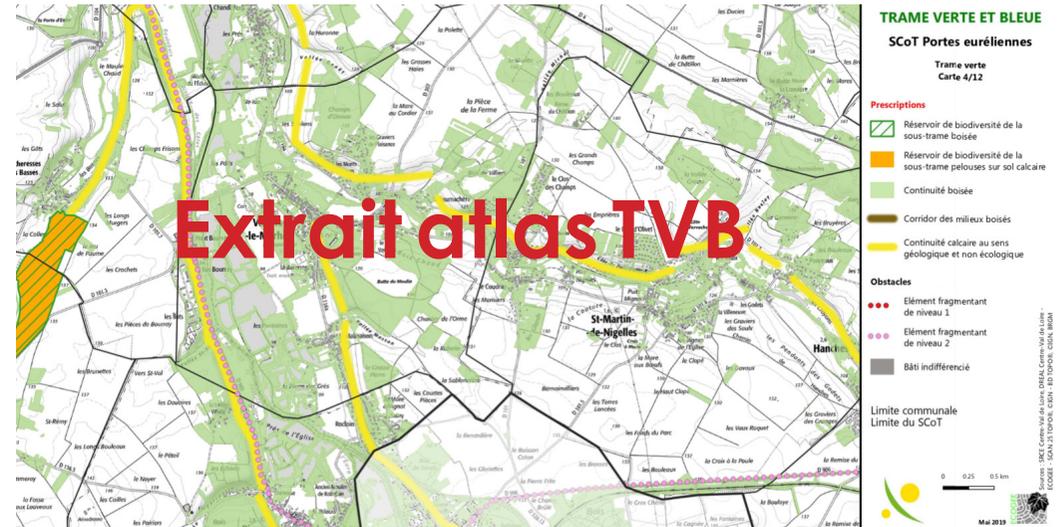


# Patrimoine et identité

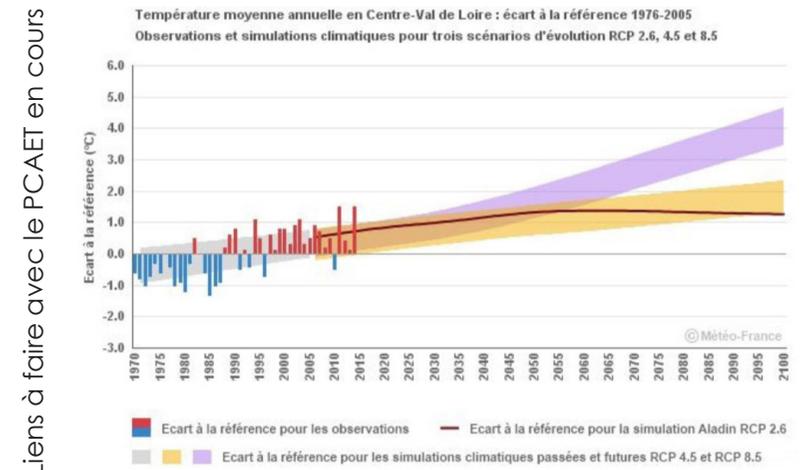
**1** La mise en valeur de la qualité et de la diversité des paysages et des formes urbaines



**2** Une cartographie de la trame verte et bleue à préciser dans les Plu et Plui à venir ...

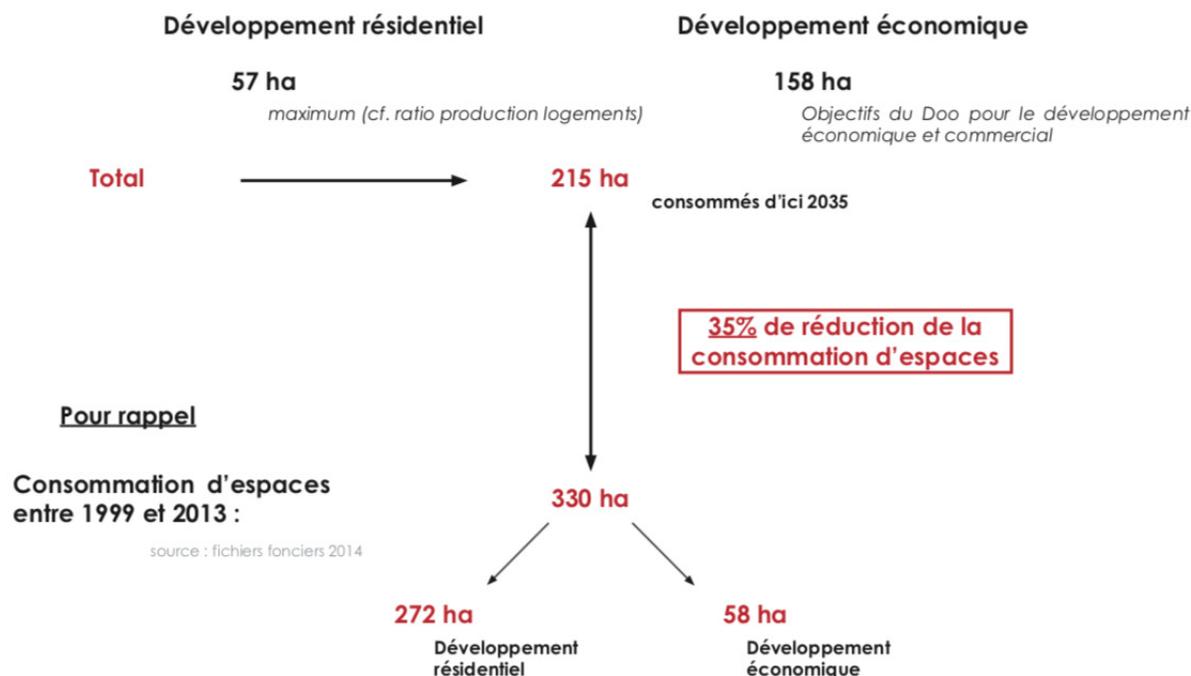


**3** Les enjeux de l'adaption du territoire aux changements climatiques à prendre en compte.

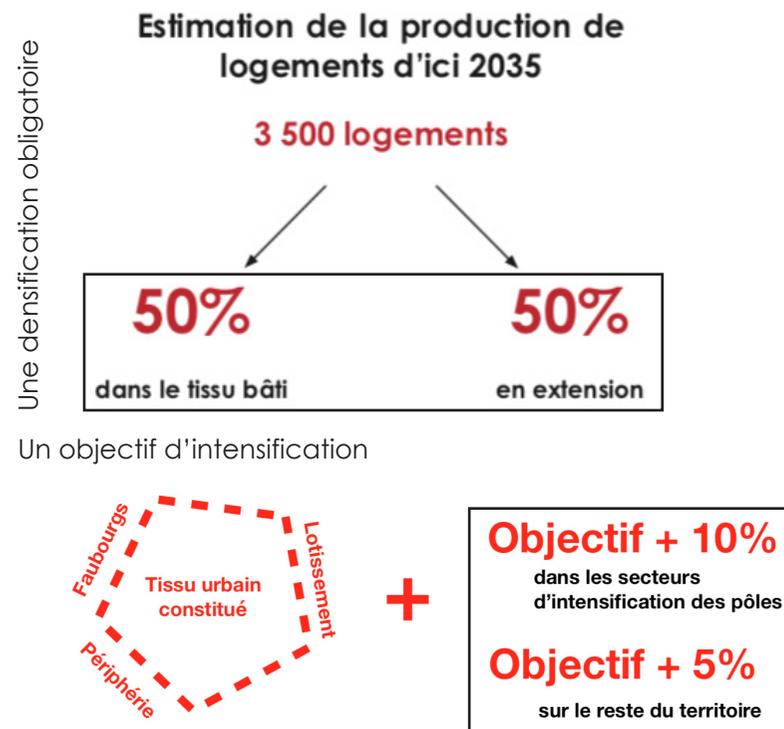


# Consommation d'espaces

## 1 Une réduction de la consommation d'espaces par rapport à la période 1999-2013



## 2 Un cumul de règle permettant d'atteindre cet objectif



## 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**

Définir des secteurs d'intensification urbaine (a minima dans les pôles)

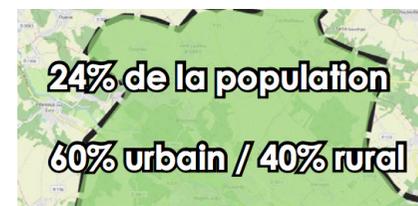
Atteindre une augmentation de la densité humaine

(population + emplois) de l'ordre de :

- 10% pour les pôles

- 5% pour le reste du territoire

Le maintien du rapport entre tissu urbain et rural



# L'évaluation environnementale

Le projet de SCOT va dans le bon sens du point de vue des émissions de gaz à effet de serre et de la pollution de l'air, en retenant la mobilité comme une problématique centrale, traduite dans de nombreuses orientations du DOO. Il a bien intégré, dans la mesure de ses possibilités, la réalité du changement climatique et propose des pistes pour l'atténuer.

Le SCOT prescrit aux documents d'urbanisme de prendre en compte la gestion de la ressource en eau (eau potable et assainissement) dans les projets de développement, ce qui permet d'assurer un développement durable.

Le projet de SCOT assure une forte réduction (de 35 %) de la consommation d'espaces par rapport à la période 1999-2013, ce qui constitue une incidence favorable du document.

Le projet de SCOT révèle une réelle prise de conscience de l'aggravation des risques naturels par le changement climatique et attire l'attention des acteurs des futures élaborations de documents d'urbanisme de façon pertinente sur ce point.

S'agissant du patrimoine naturel et culturel, le SCOT met l'accent sur la préservation et la mise en valeur de la diversité des paysages et des formes urbaines qui participe grandement à l'identité du territoire.

Principaux points de vigilance pour les secteurs à projet :

- Une zone d'activités en zone inondable (ZAE du Quai à Nogent le Roi)
- Des friches abritant des espèces protégées (mise en œuvre de la séquence ERC à prévoir) dans certaines zones d'activités
- ZAE de Bailleau-Armenonville en périmètre de protection de monuments historique
- Les pré-localisations de densification à Épernon et Hanches sont traversées par un corridor diffus de milieux humides à préserver absolument

## **Natura 2000**

Le projet de SCOT des communautés de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France n'aura aucune incidence sur l'état de conservation du site Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet, sous réserve que les effluents (eaux usées et eaux pluviales) des futurs secteurs d'urbanisation fassent l'objet d'une épuration compatible avec la qualité des milieux récepteurs.

La Zone de protection spéciale Beauce et vallée de la Conie n'est présente sur une toute partie du territoire, à son extrémité sud, dans un secteur très peu peuplé. L'urbanisation future permise par le futur Scot à cet endroit est très limitée et n'aura aucune incidence que le bon état de conservation du site Natura 2000.

