

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

Portes Euréliennes d'Île-de-France

Déclaration de projet et mise en compatibilité du SCOT du canton de Maintenon

SCOT approuvé le 10 mars 2015

Prescription de la 1^{ère} déclaration de
projet le 22 février 2018

1^{ère} déclaration de projet adoptée le
XXX emportant mise en compati-
bilité du SCOT



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du
XXX
adoptant la 1^{ère} déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du
SCOT du canton de Maintenon

La Présidente,
Françoise RAMOND

Rapport de présentation Document d'orientation et d'objectifs révisé Annexes

Date :

16 avril 2018

Phase :

Examen conjoint et Enquête
publique

Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France
6 place Aristide-Briand, 28230 Épernon, contact@porteseureliennesidf.fr

Gilson & associés, urbanisme et paysage, SAS, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

SOMMAIRE

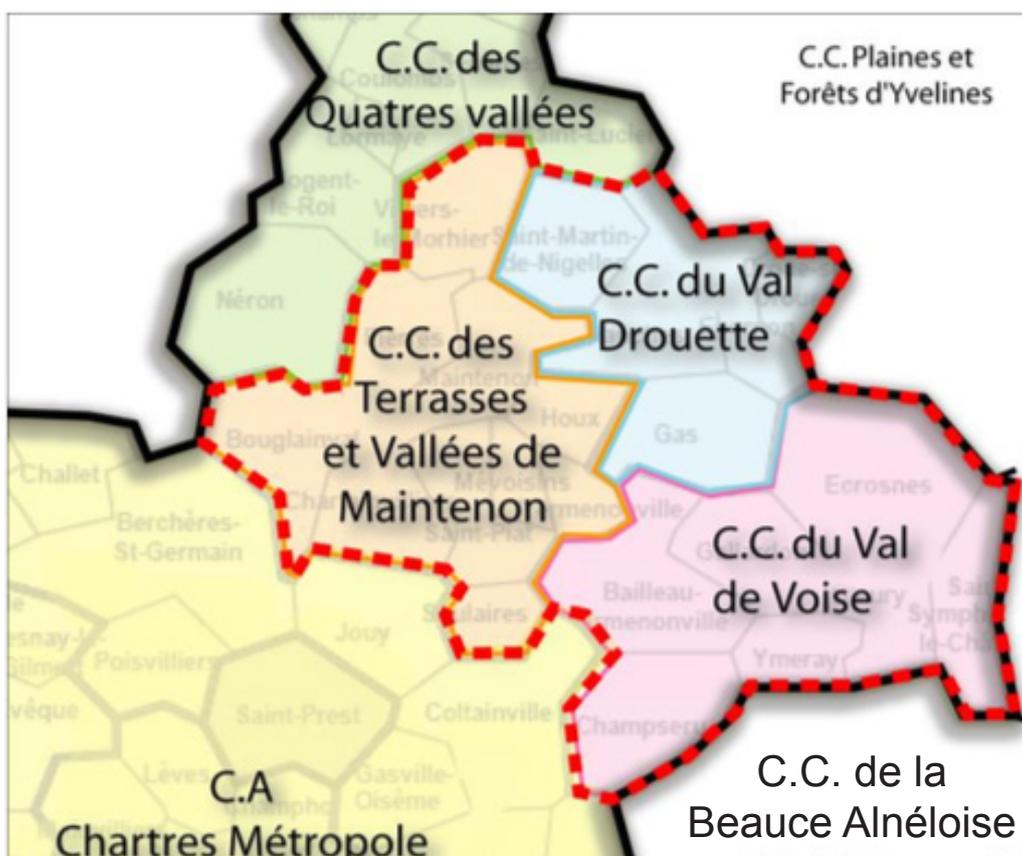
Éléments de diagnostic	3
Le contexte local et historique du SCOT	3
L'évolution de la population	5
L'évolution du parc de logements	7
Le tissu économique local	9
Le paysage et l'environnement	10
Présentation du projet et justification de son intérêt général	12
Le contexte	12
Le projet	13
Justification de l'intérêt général du projet	14
Compatibilité avec le SDAGE	15
Compatibilité avec le site Natura 2000	16
Description du site Natura 2000	
Impact du projet	
Compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages - prise en compte de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme	17
Contexte	
Prise en compte des différents Plans Climat	21
Prise en compte du schéma régional de cohérence écologique	21
Prise en compte des enjeux de sécurité routière	21
L'impact du projet sur les réseaux	22
Sur l'eau potable	
Sur le traitement des eaux usées	
Sur la gestion des eaux pluviales	
Mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale	23
Évolution du rapport de présentation	23
Évolution du document d'orientation et d'objectifs	26

Éléments de diagnostic

Le contexte local et historique du SCOT

Le Schéma de cohérence territoriale du Canton de Maintenon, approuvé le 10 mars 2015, s'applique sur un périmètre plus réduit que celui des Portes Euréliennes d'Île-de-France. En 2015, la structure porteuse du SCOT était le syndicat mixte du canton de Maintenon regroupant deux communautés de communes et les communes membres de la communauté de communes du Val de Voise (sauf Champseru). Ce périmètre regroupe donc vingt-et-une communes au total après la fusion d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (effective depuis le 1^{er} janvier 2012).

Ce territoire se situe à proximité de grandes agglomérations (Rambouillet, Chartres) qui exercent différentes influences. Il s'agit en quelque sorte d'un territoire de transition entre Eure-et-Loir et région parisienne.

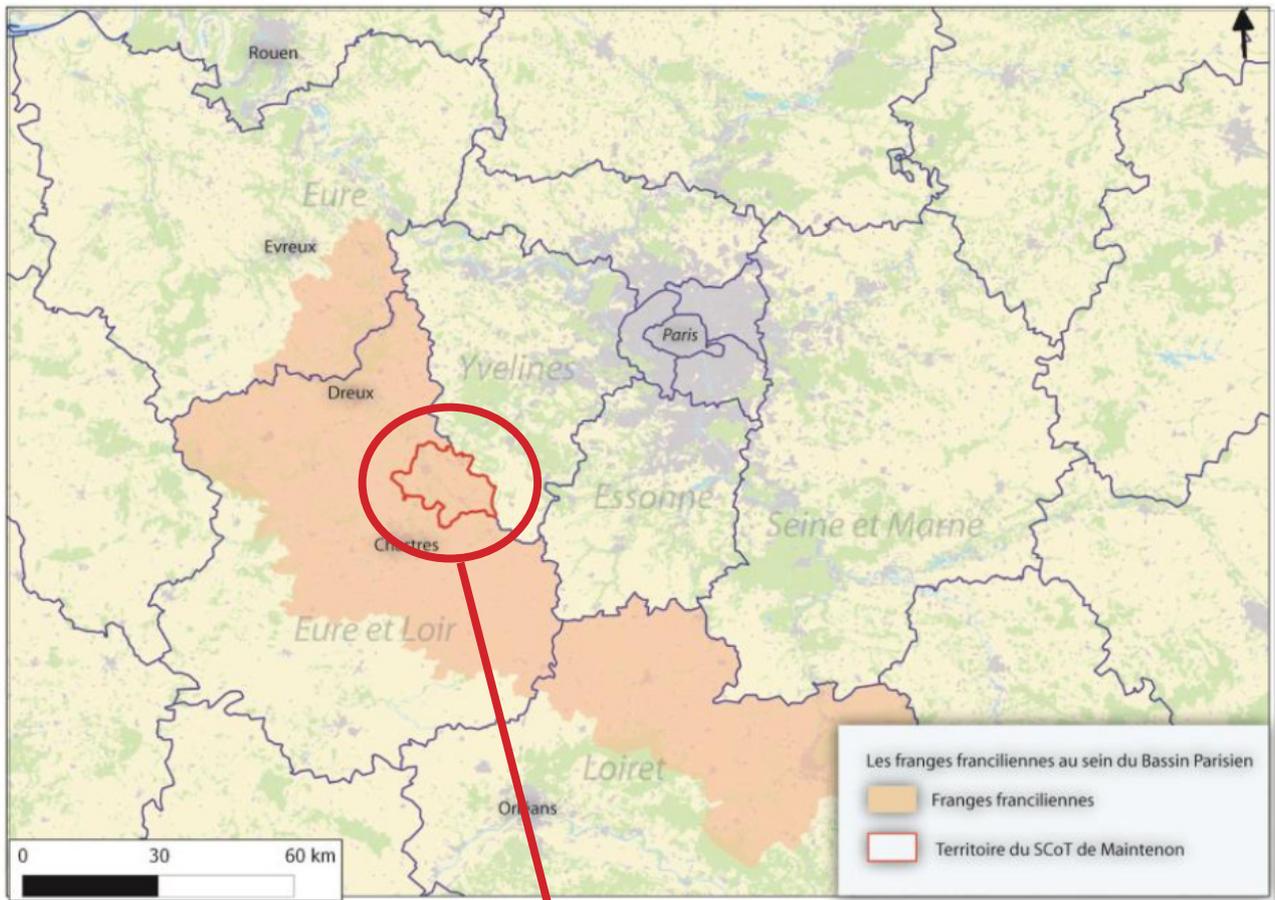


Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

EPCI	Communes concernées	Date de création de l'EPCI
Communauté de Communes du Val de Voise	Bailleau-Armenonville, Bleury-Saint-Symphorien, Champseru, Écrosnes, Gallardon, Ymeray.	10 décembre 2004
Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon	Bouglainval, Chartainvilliers, Houx, Maintenon, Mévoisins, Pierres, Saint-Piat, Soulaire, Villiers-le-Morhier, Yermenonville.	13 décembre 2001
Communauté de Communes du Val Drouette	Droue-sur-Drouette, Épernon, Gas, Hanches, Saint-Martin-de-Nigelles.	23 novembre 2001

Actuellement, la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, créée au 1^{er} janvier 2017, a prescrit la révision du SCOT du Canton de Maintenon.

Cette révision permettra notamment de prendre en compte l'élargissement du périmètre d'une part vers le bassin de vie de Nogent-le-Roi au nord, et d'autre part vers le bassin de vie d'Auneau au sud.

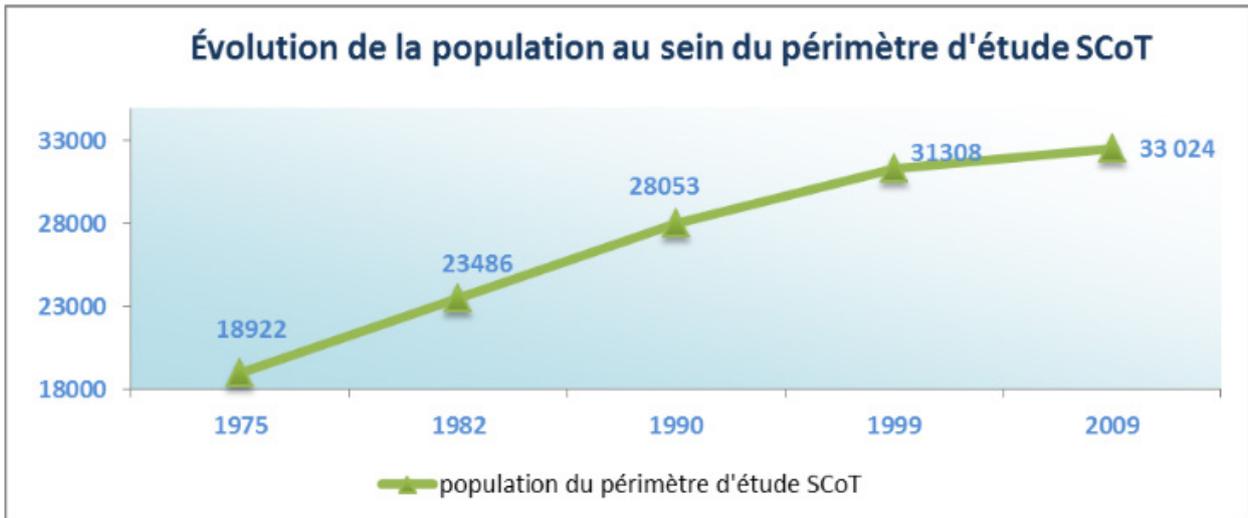


Le périmètre du SCOT



Source : Agence SIAM

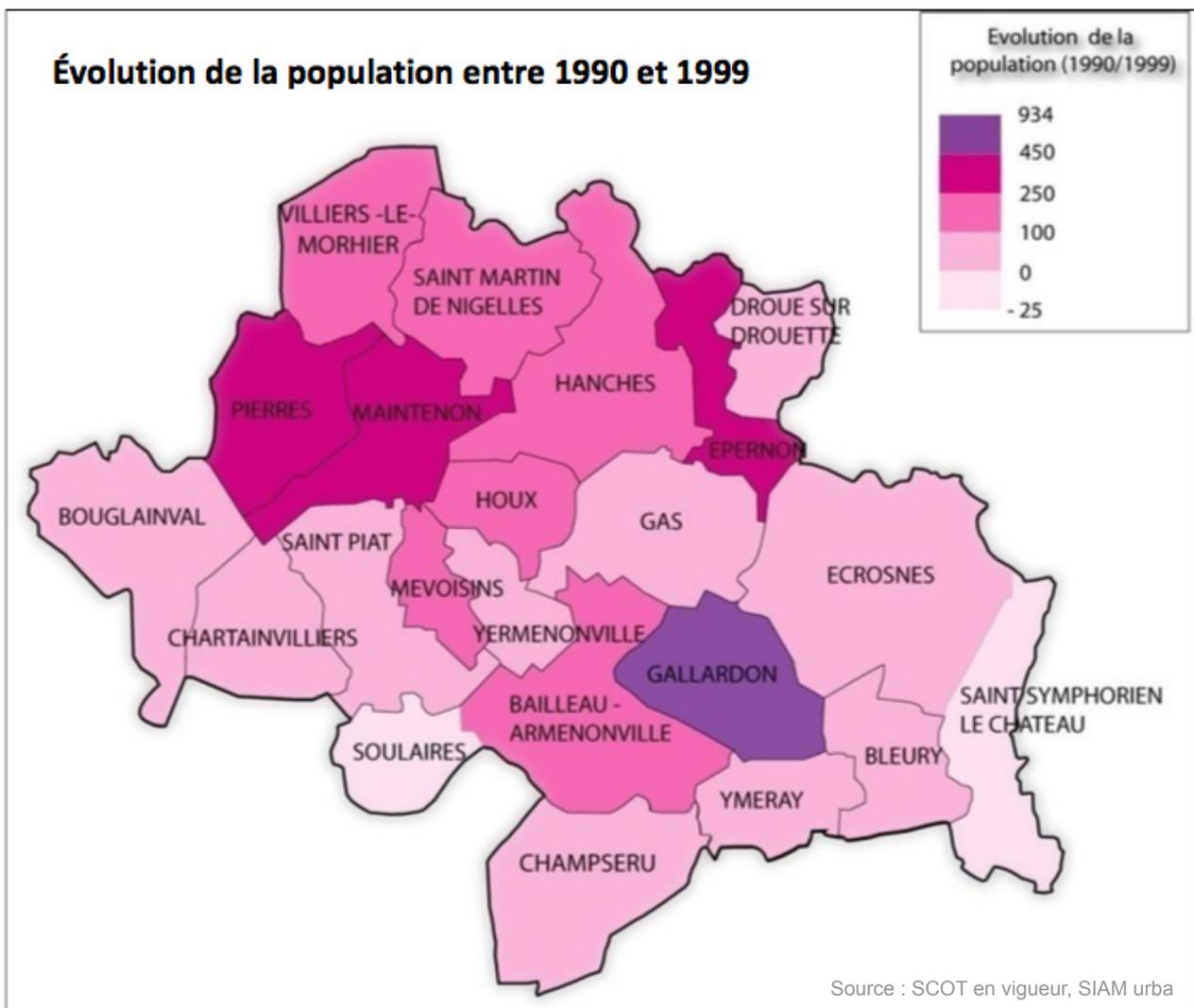
L'évolution de la population



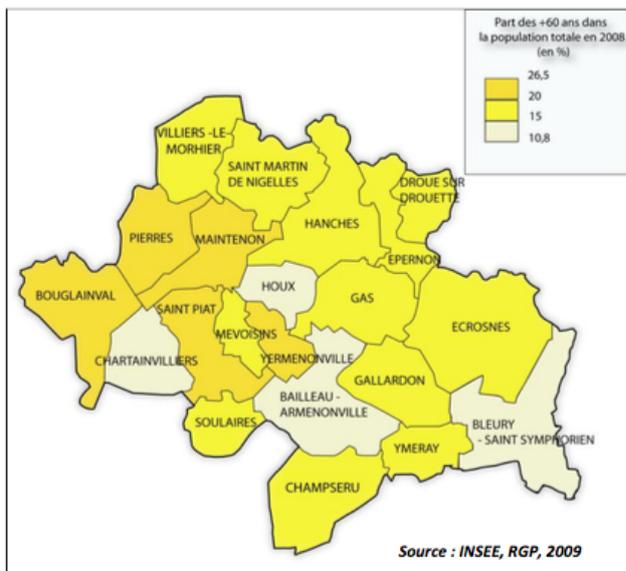
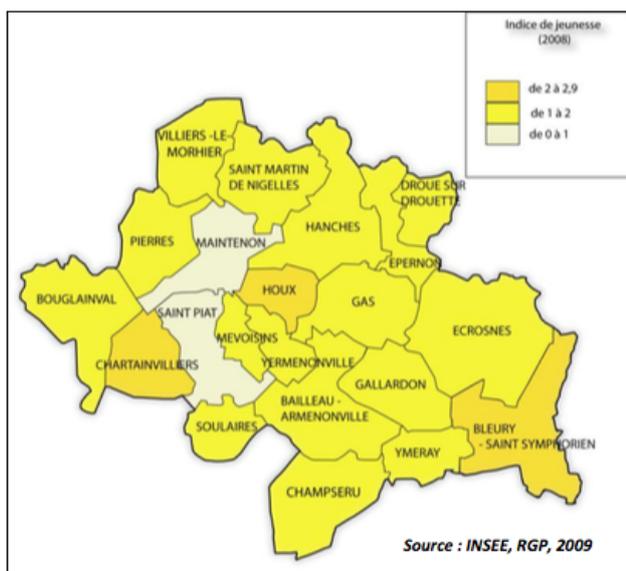
Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

Le territoire a connu une augmentation de la population depuis une quarantaine d'années. On note cependant un certain ralentissement de cette croissance démographique depuis 1990. Cela s'explique par un solde migratoire plus faible ces dernières années.

Du point de vue de la répartition de cette croissance depuis 1990, on remarque que ce sont les communes pôles (Maintenon/Pierres, Épernon, Gallardon) qui accueillent la plus grande partie des nouveaux habitants.



Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

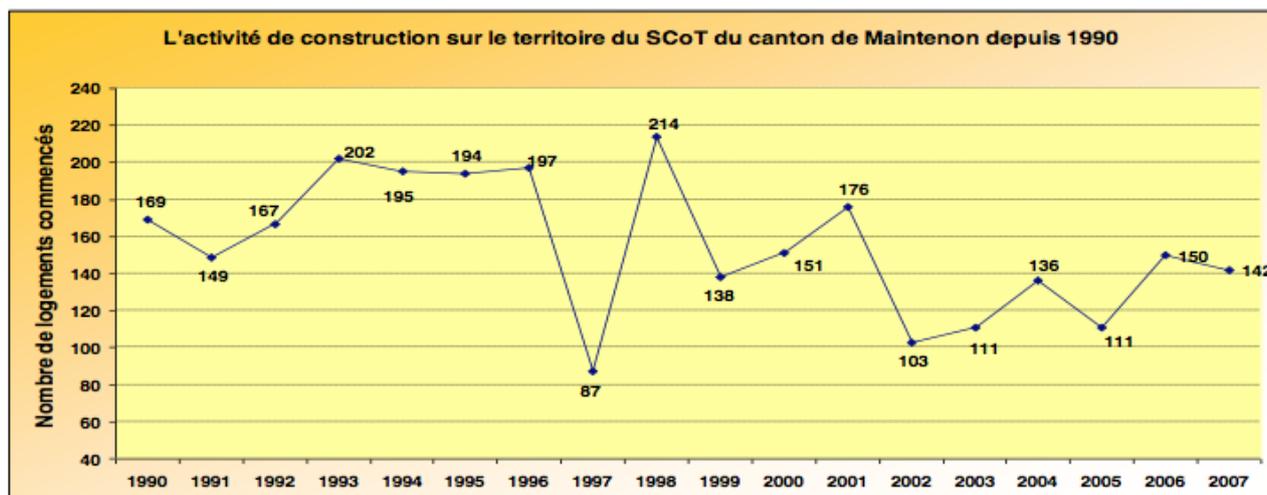


En matière d'évolution de la population, on note également une tendance au vieillissement de la population. Les deux cartes ci-dessus illustrent ce phénomène. La carte de gauche présente l'indice de jeunesse par commune. Il s'agit du rapport entre les - 20 ans et les + 60 ans. Mises à part les communes de Maintenon et de Saint-Piat, le territoire accueille davantage de - 20 ans que de + 60 ans. Pour autant, les + 60 ans sont de plus en plus nombreux (carte de droite) ce qui induit une baisse notable de l'indice de jeunesse.

	2010	Superficie (en km ²)	Densité résidentielle 2010	1999	Variation 1999 à 2010	1990	1982	1975	1968
	Nb habitants	En km ²	Hab/km ²	Nb habitants	En %	Nb habitants	Nb habitants	Nb habitants	Nb habitants
Épernon	5367	6	832	5499	-2,4	5097	4950	4200	3329
Gallardon	3485	11	309	3510	-0,7	2576	2303	2076	1850
Maintenon	4473	11	391	4439	0,8	4161	3388	3313	3325
Total pôles structurants	13325	29		13448	-0,9	11834	10641	9589	8504
Hanches	2619	16	163	2313	13,2	2084	1524	1206	709
Pierres	2790	10	288	2691	3,7	2398	1965	1301	853
Total pôles complémentaire	5409			5004	8,1	4482	3489	2507	1562
Saint-Piat	1145	11	101	1091	4,9	1009	836	832	679
Total pôle de proximité	1145	11	101	1091	4,9	1009	836	832	679
Bailleau-Armenonville	1390	17	80	1180	17,8	1044	818	727	682
Bleury - Saint-Symphorien	1338	17	78	834	60,4	1254	658	426	461
Bouglainval	731	14	51	801	-8,7	753	565	329	264
Champseru	291	15	19	302	-3,6	260	241	167	162
Chartainvilliers	738	9	81	630	17,1	560	548	239	197
Droue-sur-Drouette	1281	5	244	1121	14,3	1054	849	657	373
Écrosnes	785	23	34	742	5,8	719	563	461	421
Gas	760	12	63	634	19,9	623	587	305	255
Houx	801	6	128	653	22,7	428	303	260	240
Mévoisins	636	4	149	634	0,3	533	460	320	268
Saint-Martin-de-Nigelles	1610	12	131	1148	40,2	1029	944	619	363
Soulaire	450	6	77	423	6,4	433	289	278	269
Villiers-le-Morhier	1345	10	129	1226	9,7	1077	878	592	539
Yermenonville	571	5	113	512	11,5	492	401	262	240
Ymeray	606	7	88	503	20,5	469	416	352	292
Total villages	13333	164		11343		10728	8520	5994	5026
Total SCoT	33212	205	162	30886	7,5	28053	23486	18922	15771

Source : INSEE, 2010

L'évolution du parc de logements

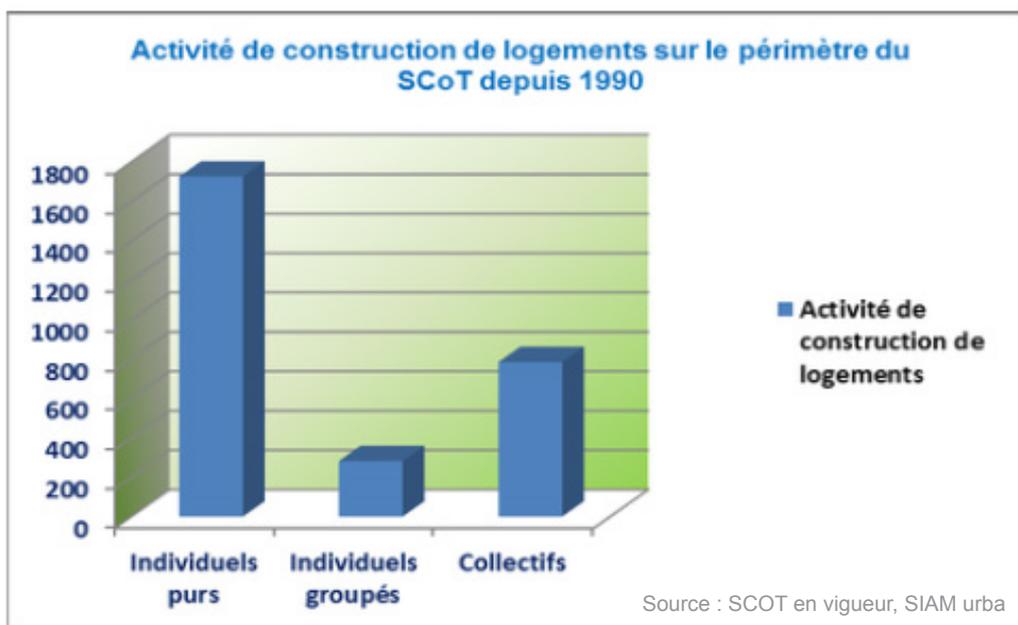


L'évolution du nombre de logements mis en chantier correspond aux évolutions démographiques présentées ci-dessus. Toutefois, il est à noter que le rythme de constructions neuves depuis les années 2000 a été plus important dans les villages que dans les polarités du territoire. La révision en cours du SCOT tente de corriger ce phénomène.

Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

Les logements commencés entre 1999 et 2012

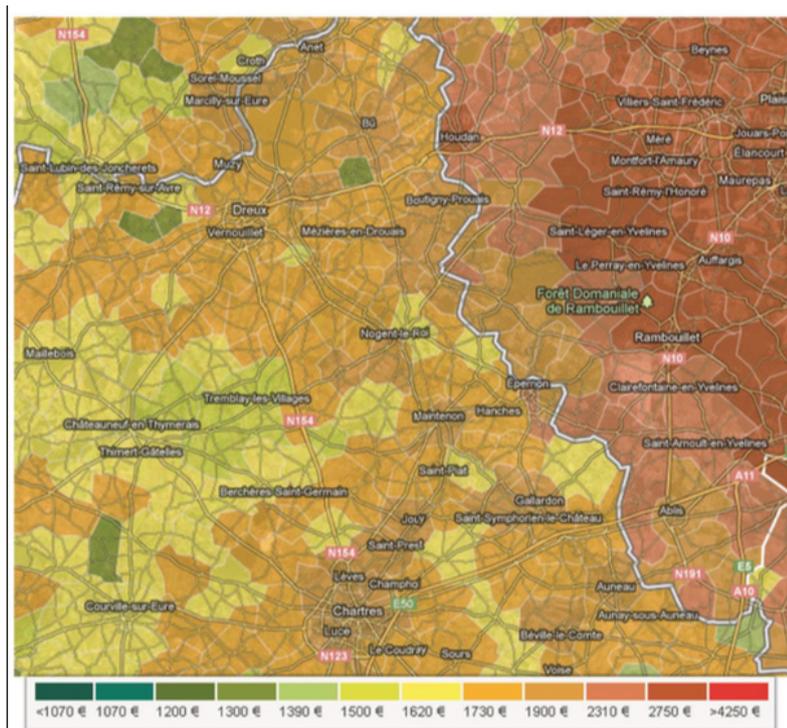
Nombre de logements	Individuels purs	Individuels groupés	Total individuels	Collectifs	Total
<i>Epéron</i>	212	39	251	268	519
<i>Gallardon</i>	75	31	106	57	163
<i>Maintenon</i>	75	30	105	116	221
Total Pôles structurants	362	100	462	441	903
<i>Hanches</i>	114	35	149	25	174
<i>Pierres</i>	111	41	152	16	168
Total Pôles complémentaires	225	76	301	41	342
<i>St-Piat</i>	38	2	40	2	42
Total pôle de proximité	38	2	40	2	42
<i>Bailleu-Armenonville</i>	66	5	71	9	80
<i>Bleury</i>	11	6	17	6	23
<i>Bouglainval</i>	27	3	30	0	30
<i>Champseru</i>	18	0	18	0	18
<i>Chartainvilliers</i>	43	7	50	0	50
<i>Droue-sur-Drouette</i>	105	8	113	10	123
<i>Escrones</i>	42	3	45	0	45
<i>Gas</i>	67	4	71	0	71
<i>Houx</i>	50	0	50	6	56
<i>Mevoisins</i>	15	0	15	2	17
<i>St-Martin-de-Nigelles</i>	125	4	129	3	132
<i>St-Symphorien-le-Château</i>	31	0	31	2	33
<i>Soulaire</i>	19	0	19	5	24
<i>Villiers-le-Morhier</i>	51	7	58	5	63
<i>Yermenonville</i>	28	0	28	5	33
<i>Ymeray</i>	27	0	27	0	27
Total Villages	725	47	772	53	825
Total SCoT	1350	225	1575	537	2112



	Individuels		Collectifs	
	1990-1999	2000-2008	1990-1999	2000-2008
Pôles urbains	61 %	54 %	39 %	46 %
Secteur rural	81 %	85 %	20 %	15 %
SCoT	72 %	81 %	28 %	19 %

Source : Fichier SITADEL, 2012

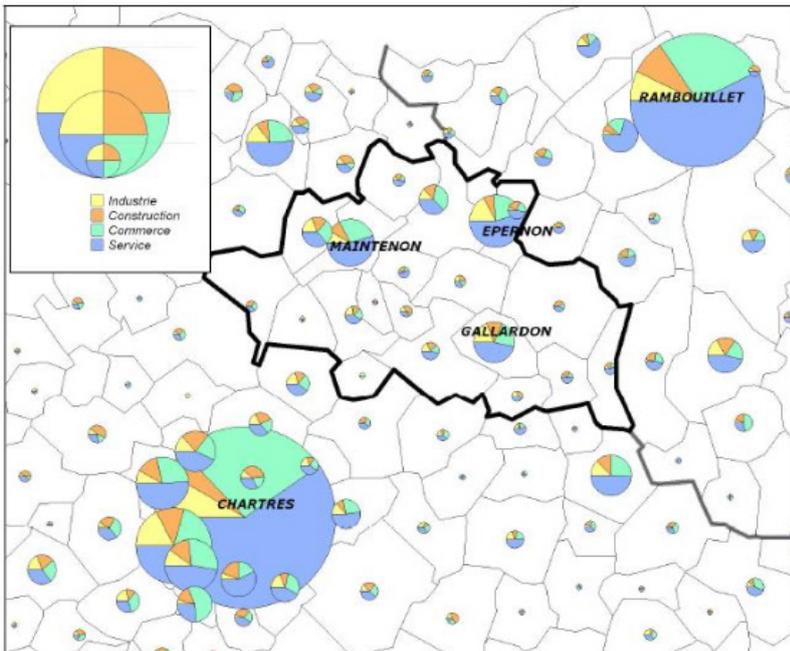
En matière de typologie, on note une certaine homogénéité des constructions neuves. La très grande majorité de ces logements est constituée d'individuels purs (maisons isolées). Cette tendance s'accélère notamment dans les secteurs ruraux. De leur côté, les pôles urbains réussissent à mettre en chantier de plus en plus de logements collectifs, cela s'explique sans doute par des prix du foncier plus élevés dans ces pôles.



Le secteur du canton de Maintenon est effectivement soumis à des prix de foncier comparables à ceux de l'agglomération chartraine. Seules quelques communes du territoire offrent des prix moins élevés.

Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

Le tissu économique local



Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

Le tissu économique du territoire suit le mouvement général de *tertiarisation* de l'économie. En effet, les services et le commerce occupent de plus en plus de place dans l'économie locale.

Le SCOT actuel s'attache à organiser le développement économique à travers un réseau de zones d'activités maillant l'ensemble du territoire.

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes zones d'activités sur le territoire du SCOT.

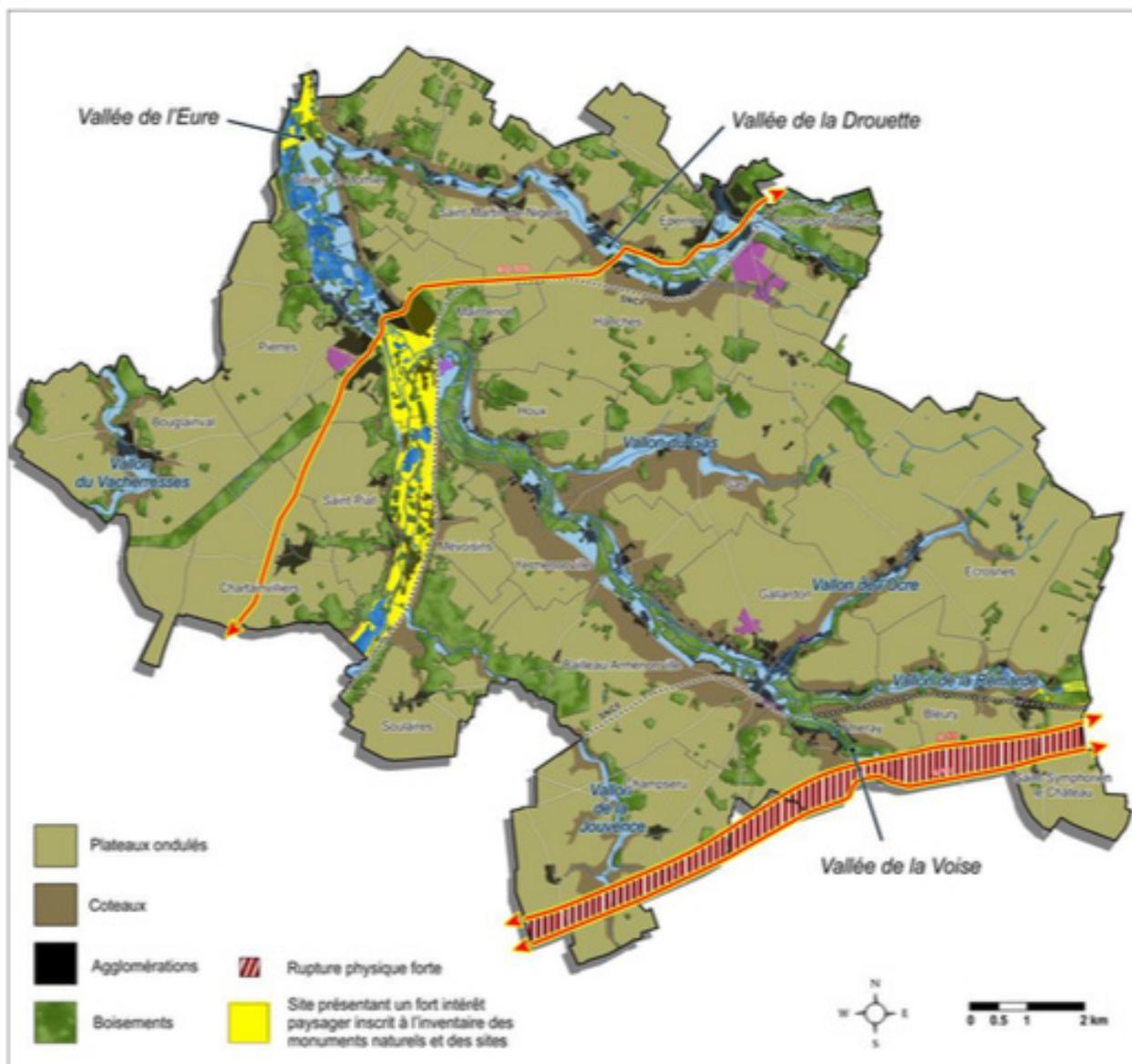
Les zones d'activités existantes



Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

Le paysage et l'environnement

Les grands ensembles paysagers



Source : SCOT en vigueur, SIAM urba

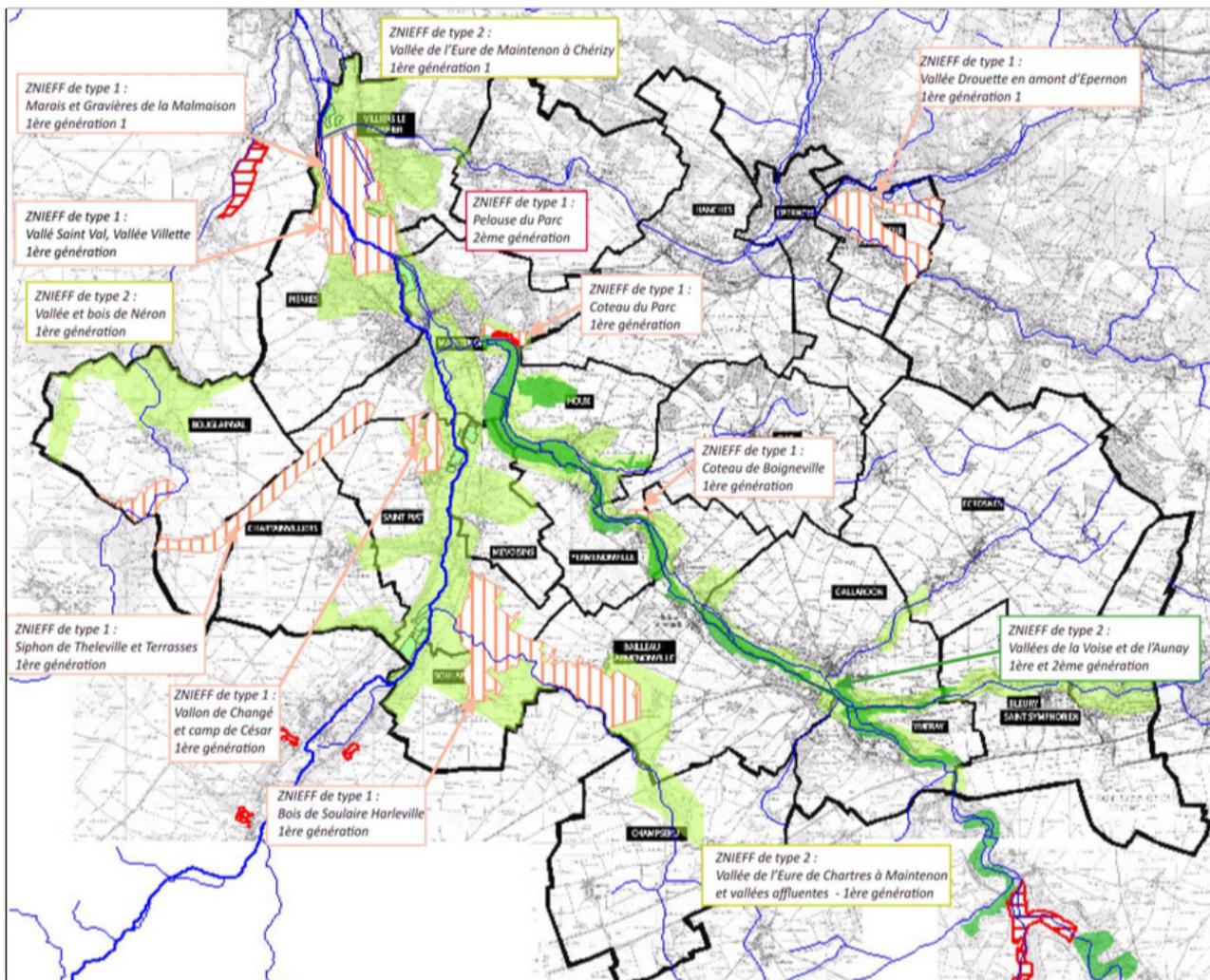
Le territoire du SCOT est marqué par la présence des vallées de l'Eure, de la Voie, de l'Aunay et de la Drouette. Ce réseau de vallées entaille de larges plateaux agricoles typiques des paysages beaucerons. On note également la présence de boisements de plus en plus marquée en direction du massif forestier de Rambouillet au nord-est. D'un point de vue environnemental, ces vallées constituent la base du réseau de continuités écologiques. La trame verte et bleue s'organise effectivement le long des vallées qui jouent le rôle de réservoirs et de corridors écologiques ; le réseau de boisements fait également office de corridors écologiques.

De manière générale sur le territoire du SCOT, les richesses naturelles sont bien connues et bénéficient de dispositifs de protection.

Le territoire du SCOT est concerné par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et II de deuxième génération :

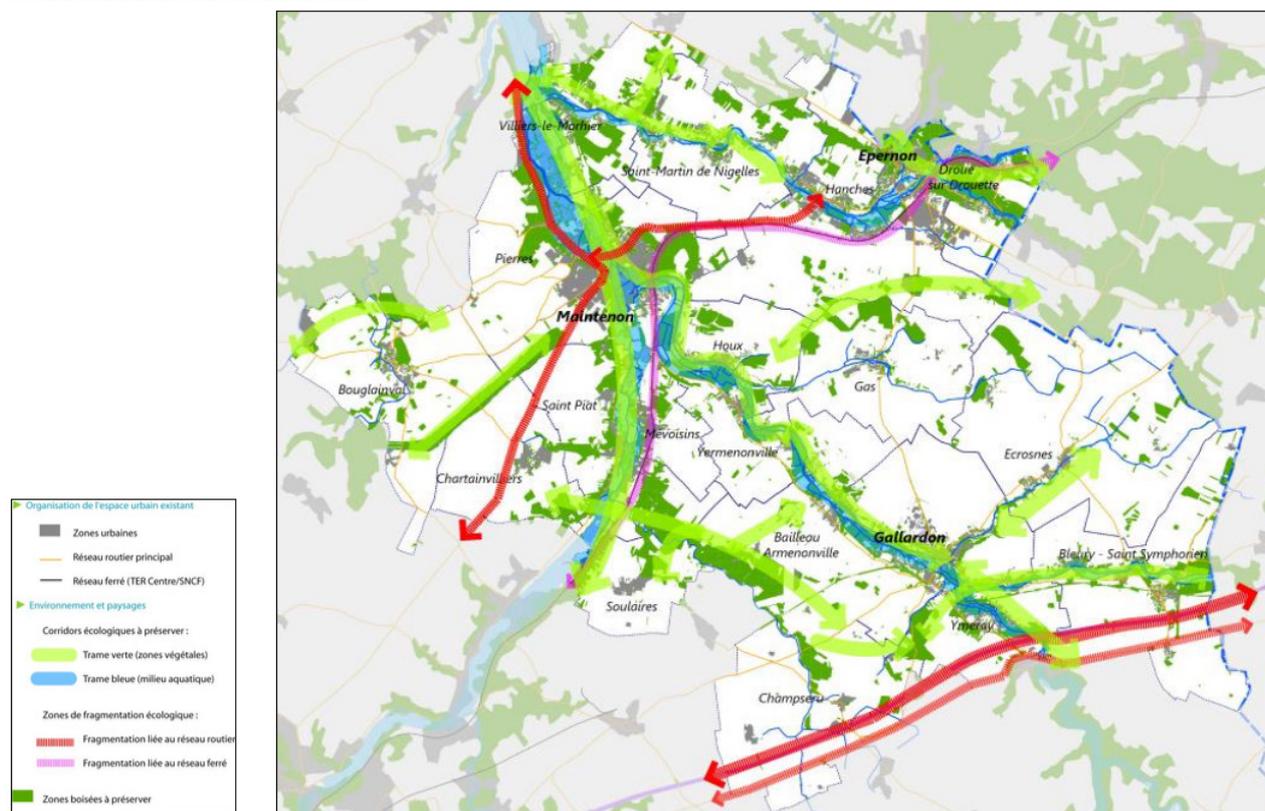
- ZNIEFF de type 1 - 240008632 : les pelouses du Parc à Maintenon
- ZNIEFF de type 2 - 240003957 : les Vallées de la Voie et de l'Aunay

On note enfin la présence d'un site Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation FR2400552 - VALLÉE DE L'EURE DE MAINTENON À ANET ET VALLONS AFFLUENTS.



Trame verte et bleue sur le Canton de Maintenon

Source : SCOT en vigueur, SIAM urba



Le projet

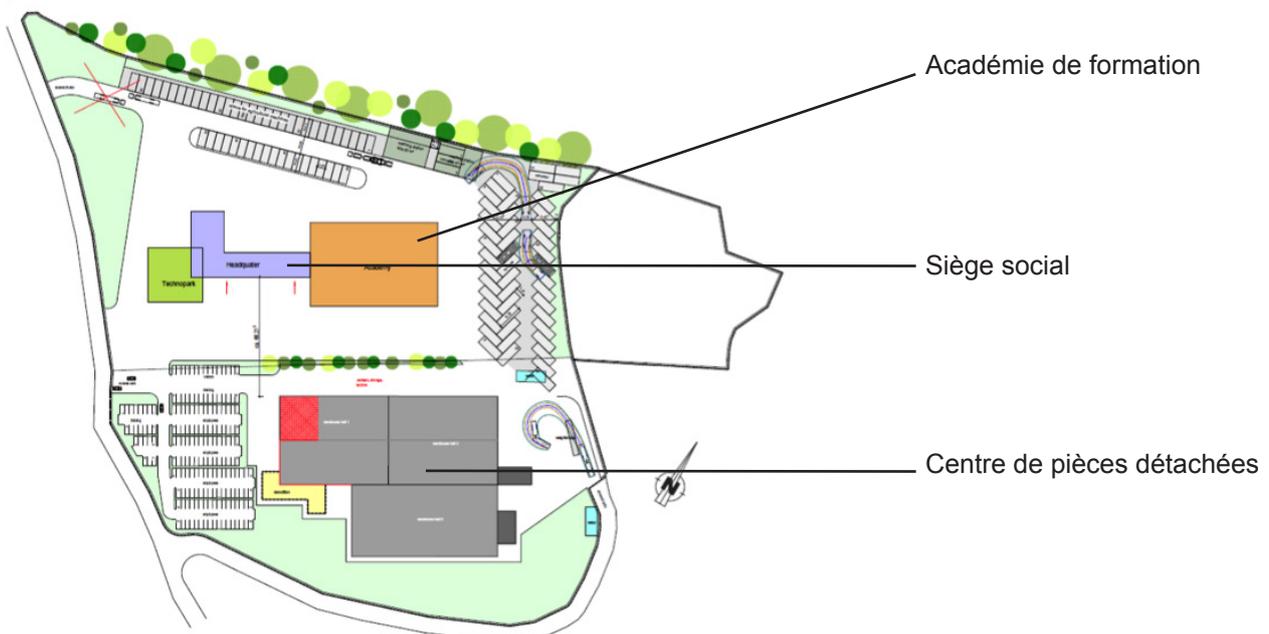
Le projet de reprise du site est de réaliser l'ensemble des éléments suivants :

- le siège social de l'entreprise en France – 3 000 m² de bureaux (construction nouvelle ; site 2),
- l'académie de formation aux machines agricoles de l'entreprise pour la France – 6 000/7 000 m² d'ateliers de formation (site 2),
- le centre de distribution des pièces détachées pour la France – 10 000 m² d'entrepôts dans le bâtiment Kirchoff totalement réhabilité (site 1),



Les infrastructures seront uniquement situées sur les sites 1 et 2. Sur le site 1, l'ancien bâtiment de la société Kirchoff sera réhabilité pour devenir le centre de distribution des pièces détachées (livraison prévue octobre 2019). Le siège social (3 000 m²) et l'académie de formation (6 000 m²) seront construits sur le site 2 (livraison prévue en juin 2020).

Par ailleurs, l'entreprise indique que cela représentera environ 140 emplois ainsi qu'une centaine de personnes en formation tous les jours durant six mois chaque année.



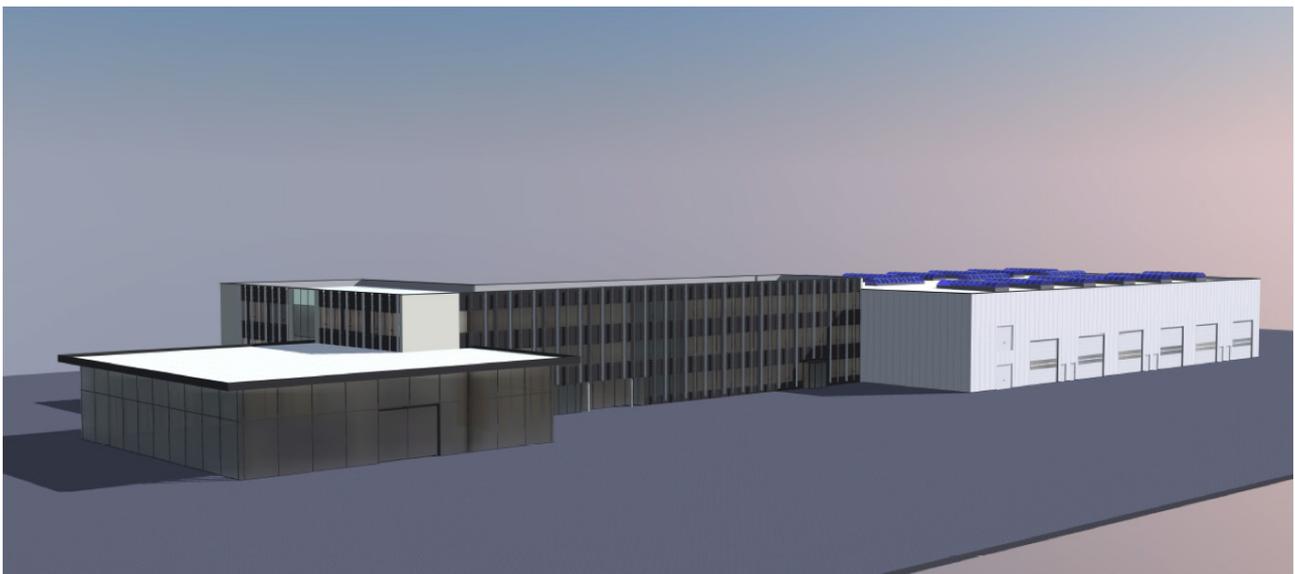
Justification de l'intérêt général du projet

Le projet objet de la présente déclaration vise à réhabiliter une friche industrielle sur la commune d'Ymeray. L'ancienne entreprise propriétaire du bâtiment a quitté le territoire en 2013. On est donc en présence d'un projet de renouvellement urbain. À l'heure où la réduction de la consommation d'espace est un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire national, un tel projet de réhabilitation de friche industrielle ne peut qu'aller dans le bon sens.

Le projet porté par l'entreprise vise l'emploi direct de 140 personnes réparties entre le siège social, le centre de distribution de pièces détachées et l'académie de formation. Ces emplois répondent pleinement au projet des élus de continuer à accueillir des actifs qualifiés sur le territoire communautaire. De plus, outre ces 140 emplois directs, on peut assez aisément imaginer que l'installation de l'entreprise engendrera davantage d'emplois indirects. On pense notamment au secteur de l'hôtellerie avec une centaine de personnes en formation tous les jours durant six mois chaque année, ainsi que les emplois liés à la construction des nouveaux bâtiments et les divers services connexes (personnels d'entretien par exemple) une fois les installations mises en service.

Par ailleurs, l'implantation du siège social d'un concessionnaire agricole de renommée internationale est une chance pour un département comme celui d'Eure-et-Loir. Il s'agit aussi pour l'entreprise d'une position stratégique dans un territoire agricole reconnu.

Enfin, même si le projet prévoit une consommation d'espace agricole d'environ 3,7 ha (site 2), l'entreprise appartient bien à un segment de l'économie agricole.

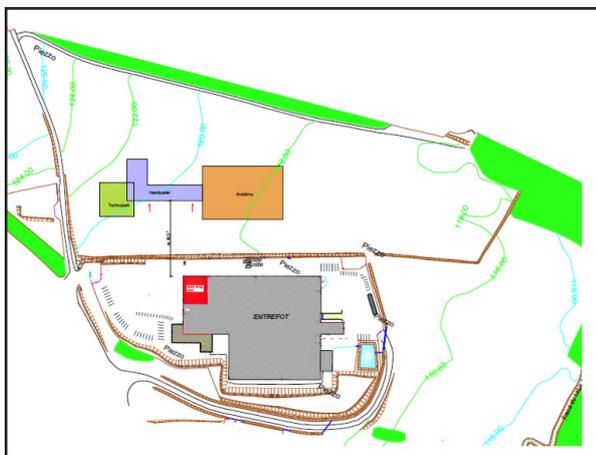
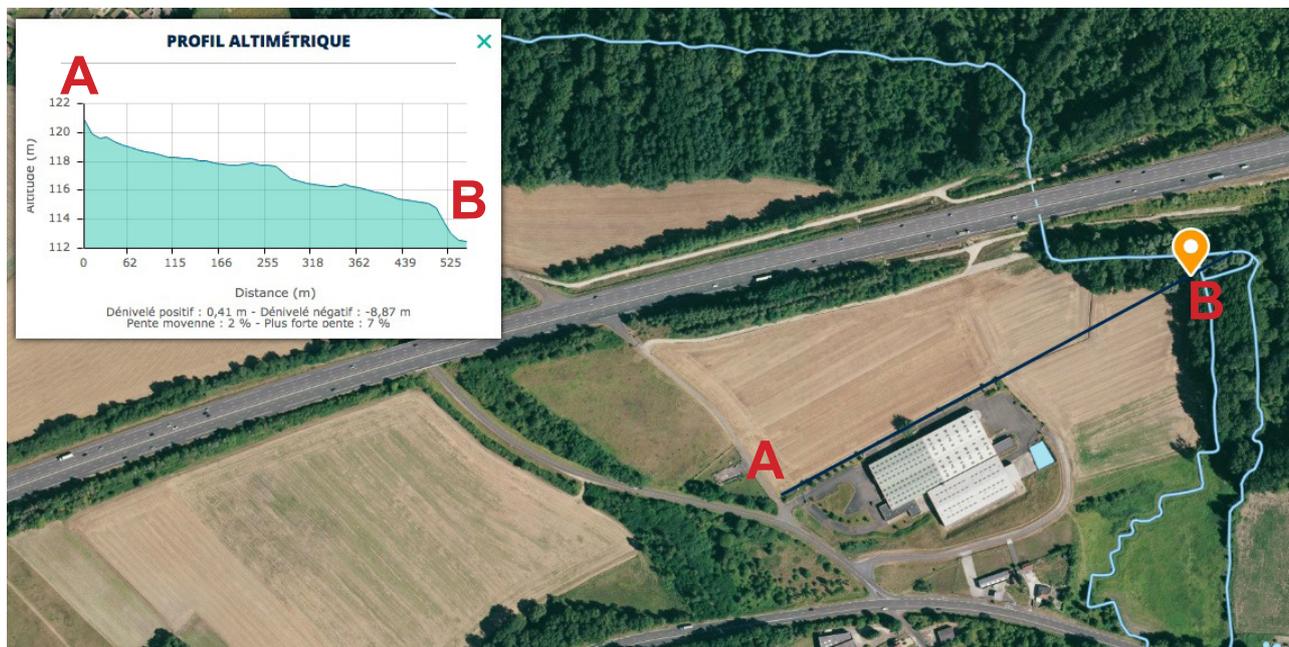


Notons également que les discussions engagées dans le cadre de la révision du SCOT, objet de la présente déclaration de projet, font état de la possibilité de l'abandon d'une partie de la zone de grande capacité prévue initialement sur l'ex commune de Bleury-Saint-Symphorien pour justifier ce projet d'implantation sur la commune d'Ymeray. Cette possibilité sera davantage débattu dans les prochains mois lors des discussions relatives à la révision du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs).

Compatibilité avec le SDAGE

Les enjeux du SDAGE et sa prise en compte sont décrits ci-après.

- La protection des milieux aquatiques dont les zones humides.
- La protection de la qualité des eaux superficielles et son amélioration (gestion des eaux pluviales et assainissement, déplacements)
- La préservation de la ressource en eau souterraine et l'amélioration de sa qualité (consommation et rejets)



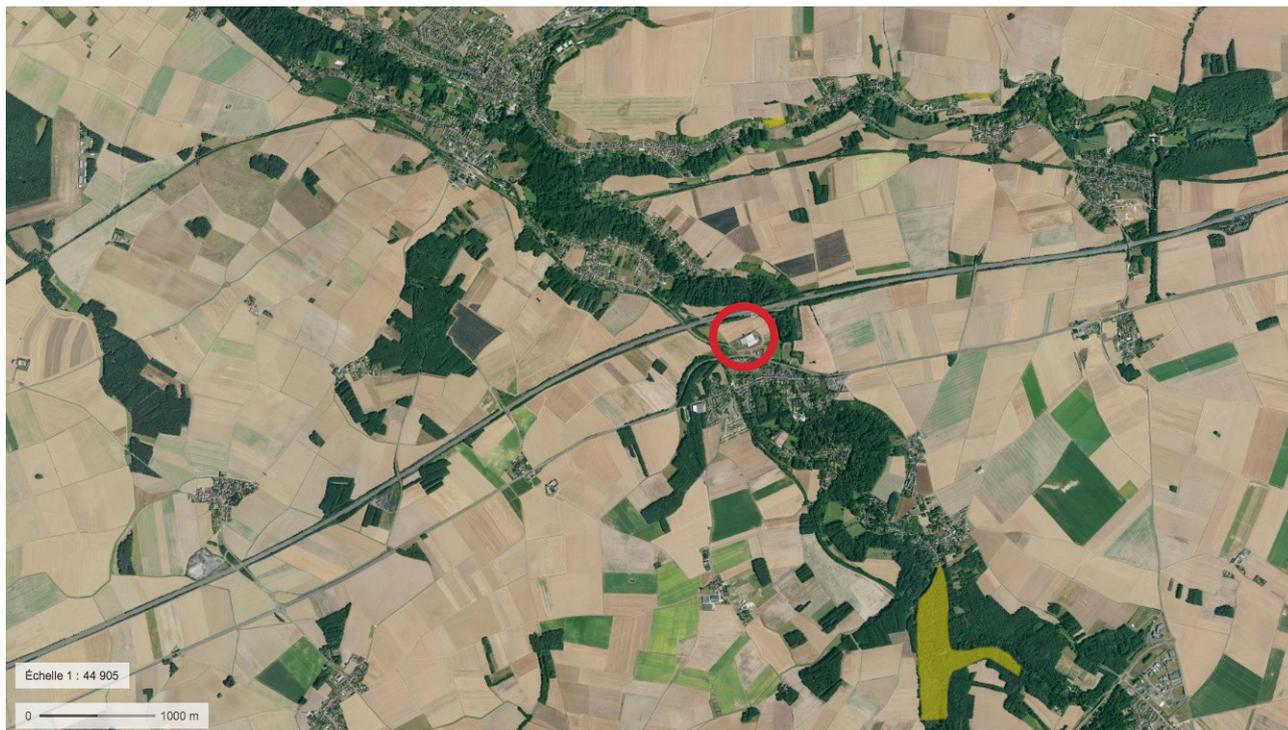
Le projet n'impacte pas de zones humides à proprement parler. La Voise s'écoule à 200m à l'est du site. La préservation de l'activité agricole sur les parcelles voisines (entre le site et la Voise) permettra de maintenir un espace tampon.

L'impact des installations des sites 1 et 2 ne devrait *a priori* pas causer d'impacts sur la vallée au vu notamment de l'implantation des bâtiments par rapport à la topographie des lieux (voir plan ci-contre), et à l'obligation de proposer un aménagement spécifique sur les zones de stationnement intégrant les enjeux paysagers (projet de paysage) et de gestion des eaux pluviales.



Enfin, une demande d'autorisation Loi sur l'eau traitant de ces questions, devra dans tous les cas accompagner le permis de construire.

Compatibilité avec le site Natura 2000



Description du site Natura 2000

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grès et sables stampiens. L'intérêt principal du site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutro-calcicoles à flore diversifiée.

Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec des mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitats occupe un second plan dans l'ensemble.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'Epipactis brun-rouge, mais aussi la Gentianelle d'Allemagne, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes).

Sur ces pentes en exposition chaude, les pelouses évoluent en des formations à Genévriers dont le Cornouiller mâle et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le pré-bois. Localement des formations à Buis persistent. Sur les coteaux en exposition nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles et la Doronic à feuilles de plantain.

En fond de vallon, les forêts alluviales sont assez variées. Elles présentent régulièrement un cortège floristique riche en laïches (dont la Laïche paradoxale) et en Fougère des marais, protégée au niveau régional. Le site comporte un cortège riche en mousses dont une très rare, *Plagiomnium elatum*. Elles sont connexes à des prairies et des mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, qui abritent l'Orchis incarnat ou la Laïche à épis épars.

Impact du projet

Source : DOCOB du site Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet

Le projet n'impacte pas directement les secteurs repérés par la directive. Par ailleurs, les sites 1 et 2 (directement concernés par les installations) ne se situent pas à proximité immédiate d'espaces naturels. Il s'agit en effet aujourd'hui exploités en céréaliculture.

Compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages - prise en compte de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

Code de l'urbanisme : constructibilité le long des grands axes routiers

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Contexte

Il s'agit de l'aménagement de la parcelle située entre le bâtiment objet de la réhabilitation (ex Kirchhoff) et l'emprise de l'autoroute A11. C'est sur cette parcelle que sera implanté le siège social et le bâtiment accueillant l'académie de formation.

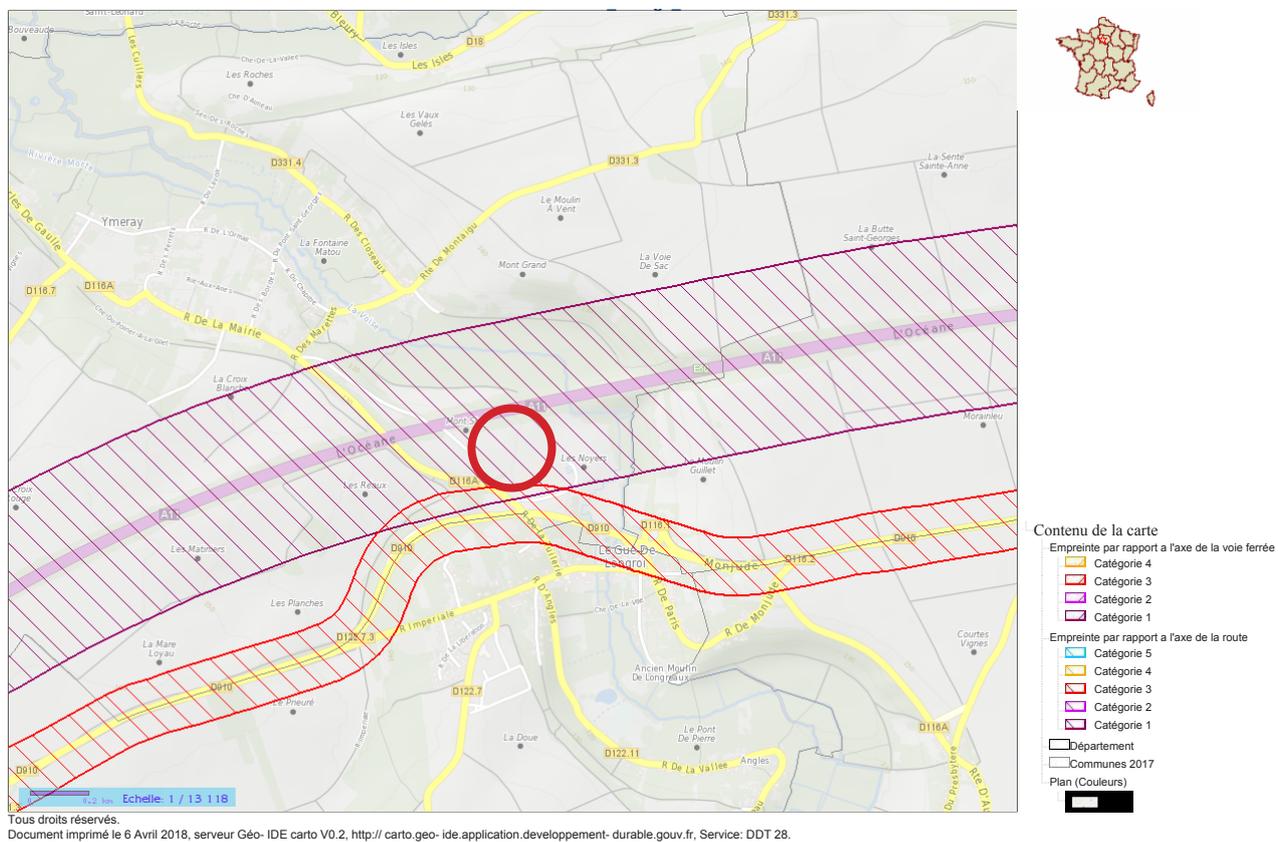
Le terrain est touché en partie par la limite des 100 m à compter de l'axe de l'autoroute A11 proche.

En réalité le terrain, sur place, est déconnecté de l'autoroute et correspond historiquement au potentiel de développement de cette petite zone d'activités prévue au POS dès sa révision en l'an 2000. Le terrain est bordé à l'ouest par l'ex départementale n°116. Aujourd'hui, et depuis la création de l'autoroute, cette départementale a été déviée un peu plus à l'ouest, elle sert d'accès de service à l'autoroute. À l'est, le terrain était historiquement délimité par le chemin rural dit des Grands Prés, chemin disparu pour offrir une plus grande unité foncière à l'activité agricole.

Prise en compte des nuisances : nuisance sonore

Constat : le trafic de l'autoroute A 11 est évidemment important, environ 38 000 véhicules/jour (comptage 2009).

Par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016, l'autoroute est concernée par une bande de 300 m affectée par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure. La Rd 910 (ex Rn 10) détermine aussi une zone concernée par une bande de 100m.



Source : Cartographie en ligne du classement sonore en 2016

Prise en compte et réponse :

- Les constructions projetées seront toutes installées dans la zone de nuisances sonores et, partant, seront soumises à l'obligation d'isolement acoustique.
- Les constructions tiendront compte des dispositions de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
- Le bruit sera atténué par le maintien des plantations existantes entre les constructions et l'A11.



Bande végétale sur le talus en déblai entre l'autoroute et la parcelle accueillant les constructions (source google maps)

Prise en compte de la sécurité : sécurité routière

Constat : il n'y a bien évidemment pas d'accès direct à l'autoroute. Il existe cependant une entrée/sortie pour les véhicules de services de l'autoroute via l'ex départementale 116 (celle-là même qui a été déviée un peu plus à l'ouest).

Prise en compte et réponse :

- la sécurité sera prise en compte ; le projet prévoit également de maintenir, la bande de plantation entre la parcelle et l'autoroute permettant une réelle coupure, et ce d'autant plus facilement que ces arbres sont installés sur le domaine public autoroutier; la bande pourra être complétée sur le terrain de l'entreprise ;
- le projet d'aménagement prévoit également d'installer les aires de stationnement sur la partie nord de la parcelle côté autoroute, ce qui renforcera l'effet « zone tampon » entre les constructions nouvelles et l'autoroute. Des plantations d'arbres devront être exigées sur ces aires de stationnement.
- bien évidemment aucun accès ne sera autorisé à l'autoroute !



Vue depuis la Rd 116 au niveau du bâtiment Kirchhoff : la bande végétale offre une barrière naturelle entre les futurs bâtiments et l'autoroute (source google maps)

Prise en compte de la qualité architecturale

Constat : Le terrain est situé entre une friche industrielle et l'autoroute qui, par sa situation en déblai, n'offre que peu de visibilité sur la parcelle hormis depuis l'extrémité nord-est où la bande végétale s'interrompt sur une centaine de mètres.

Prise en compte et réponse :

- Le terrain n'est pas accolé à un secteur d'habitation, et le seul bâtiment voisin est l'ancien bâtiment Kirchhoff. L'enjeu est donc de proposer le même type de bâtiment industriel, de forme plutôt allongée. Les premiers éléments de projet fournis par l'entreprise font état d'un bâtiment de ce type avec une hauteur limitée à 2 niveaux correspondant à ces attentes.
- L'aspect architectural devra être soigné puisqu'il s'agira d'un bâtiment accueillant le siège social de l'entreprise en France. Les quelques vues depuis l'autoroute offriront d'ailleurs un effet vitrine à l'entreprise. Il faudra néanmoins veiller à ce que la toiture - la cinquième façade - soit traitée de façon qualitative (gestion des émergences notamment) et homogène car elle sera perçue en plongée depuis l'autoroute.



Vue depuis la bande végétale au nord-est de la parcelle : un potentiel effet vitrine pour l'entreprise ...
(source google maps)

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

Constat : Le terrain est situé entre une friche industrielle et l'autoroute qui, par sa situation en déblai, n'offre que peu de visibilité sur la parcelle hormis depuis l'extrémité nord-est où la bande végétale s'interrompt sur une centaine de mètres.

Prise en compte et réponse :

- En matière d'urbanisme, l'enjeu du projet est dans un premier temps de réhabiliter l'ancien bâtiment Kirchhoff et donc de réutiliser des emprises économiques existantes, sans compter le relookage du bâtiment l'insérant mieux dans le site en supprimant l'actuel contraste dans le site de façades trop claires. L'aménagement de la parcelle voisine, objet de la présente prise en compte de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, doit permettre aux nouvelles constructions de s'insérer harmonieusement dans l'environnement. Les aspects architecturaux (forme et hauteur du bâtiment notamment) des premières esquisses montrent que cet aspect a bien été pris en compte.
- L'insertion paysagère du projet passera nécessairement par le maintien voire le renforcement de la bande végétale en limite avec l'autoroute. Cela participera également au renforcement des continuités écologiques voisines.
- L'aménagement des aires de stationnement est également un enjeu pour l'insertion paysagère du site. Elles devront faire l'objet non pas d'un plan de plantation mais d'un projet de paysage, où il y aura une réelle composition paysagère.

Prise en compte des différents Plans Climat

Le Schéma régional climat, air, énergie (SRCAE) du Centre a été adopté par arrêté préfectoral n°12.120 du 28 juin 2012 et le Plan climat énergie régional (PCER) voté par la région Centre le 16 décembre 2011.

Le département d'Eure-et-Loir a également adopté son Plan climat énergie (PCE) (2012-2016) qui comporte deux volets : un volet éco-exemplarité qui cible le patrimoine du conseil départemental et un volet territorial qui cible les collectivités territoriales et qui concerne les politiques publiques.

Le conseil départemental d'Eure-et-Loir lutte contre le changement climatique par la mise en œuvre de 34 actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, diminuer la consommation d'énergie, et développer les énergies renouvelables.

Parmi ces 34 actions :

- 32 participent à la lutte contre le changement climatique.
- 2 participent à l'objectif d'adaptation au changement climatique :
 - Adaptation des exploitations agricoles au changement climatique.
 - Contribution de la collectivité à la création d'un observatoire pour le suivi des impacts du changement climatique sur la biodiversité.

Par ailleurs, 18 actions sont nouvelles et 16 sont des actions existantes destinées à être pérennisées ou à prendre de l'ampleur.

21 actions réparties en 6 thèmes concernent les actions territoriales par les politiques publiques :

- Logements – Bâtiments (4 actions).
- Déplacements (6 actions).
- Agriculture (3 actions).
- Accompagnement des acteurs et partenaires (5 actions).
- Biodiversité (1 action).
- Sensibilisation et mobilisation (2 actions).

Prise en compte du schéma régional de cohérence écologique

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.

Des éléments complémentaires de cette trame verte et bleue sont également mis en lumière dans ce schéma : les mares, les zones d'alerte de pelouses sèches, les réservoirs complémentaires de milieux boisés.

La vallée de la Voise est effectivement un élément important du réseau écologique. Le projet, puisqu'il n'impacte que les sites 1 et 2, ne nuit pas à l'objectif de maintien et de remise en bon état de cette continuité écologique. Le maintien des espaces avoisinants en terrain agricole contribuera aussi à la protection de la vallée.

Prise en compte des enjeux de sécurité routière

Outre les aspects de sécurité routière liés à la proximité de l'autoroute, il existe également des enjeux liés à la proximité d'un axe important tel que la Rd 910 (ex nationale 10). En effet la circulation, notamment poids-lourds, induite par le projet nécessite un aménagement spécifique sur le carrefour entre la Rd 116a (venant d'Ymeray) et la Rd 910. En l'état actuel du projet, le conseil départemental compétent en la matière s'est engagé à aménager ce carrefour dans les prochains mois.

L'impact du projet sur les réseaux

Sur l'eau potable

Le réseau d'eau potable arrive en limite de l'entreprise existant au niveau de l'entrée du portail de la façade principale. L'alimentation en eau potable en outre est assurée par le captage de Mont-Flube.

Sur le traitement des eaux usées

La zone entre la Rd 910 et l'autoroute n'est pas desservie par le réseau d'assainissement. L'entreprise KIR-CHHOFF avait un assainissement individuel (2 réseaux).

Sur la gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact liée au dossier Loi sur l'Eau imposera des aménagements permettant de traiter les eaux pluviales autant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale

Évolution du rapport de présentation

- Remplacement du tableau p.87 du volet 2 du rapport de présentation «diagnostic stratégique» par le tableau de la page suivante (p.24) du présent document.
- Remplacement des tableaux p.88 du volet 2 du rapport de présentation «diagnostic stratégique» par les tableaux ci-dessous :

	État d'avancement des aménagements		Classement dans les documents d'urbanisme	
	Terrains viabilisés	Terrains non viabilisés	Zonage U	Zonage NA/AU *
ZA des Terrasses (Pierres)	2,3	9,5	11,8	
Parc d'activités Val Drouette (Épernon/Droue)	9,5		9,5	
ZA Croix St Mathieu (Gallardon)	9,8			9,8
ZA Croix St Mathieu (Gallardon)	2,3		2,3	
ZA de Germonval (Gallardon)	1,9		1,9	
ZI St Mamert (Maintenon)	1,2		1,2	
ZA des Petites ruelles (St Piat)	0,7		0,7	
Briqueterie LAMBERT (St Piat)		2,1	0,2	1,9
Lieu dit « Les Noyers » (Ymeray)		3,7		3,7
TOTAL	27,7	15,3	27,6	15,4

* Zonage initial ne prenant pas en compte la possible caducité des POS depuis le 01/01/16

	Densification	Extension urbaine	Occupation potentiellement agricole actuellement ?		Remarques
			Oui	Non	
ZA des Terrasses (Pierres)		11,8	11,8		Une procédure d'aménagement en cours (finalisation de la 1ère tranche et programmation 2ème tranche)
Parc d'activités Val Drouette (Épernon/Droue)		9,5	9,5		8,5 hectares Queue d'Hirondelle à Droue et 1 hectare (pôle auto-moto) à Hanches ; 400 m² bâtis à vendre et 3000 m² à louer
ZA Croix St Mathieu (Gallardon)		9,8	9,8		Diagnostic archéologique réalisé (fouilles archéologiques à engager sur environ 1 hectare)
ZA Croix St Mathieu (Gallardon)	2,3			2,3	Plus un potentiel bâti disponible de 1 800 m²
ZA de Germonval (Gallardon)	1,9			1,9	Friche artisanale et dépôts sauvages
ZI St Mamert (Maintenon)	1,2			1,2	ZI de 1960 (12,7 ha au total)
ZA des Petites ruelles (St Piat)		0,7	0,7		Zone de 1980 (2,4 ha au total)
Briqueterie LAMBERT (St Piat)	2,1			2,1	Une OAP dans le PLU
Lieu dit « Les Noyers » (Ymeray)		3,7	3,7		À proximité immédiate d'une ancienne friche industrielle de 10 000 m²
TOTAL	7,5	35,5	35,5	7,5	

- Le texte explicatif de la page 88 est aussi ajusté de la manière suivante :

« La marge de manœuvre aujourd'hui dans les zones d'activités existantes est de **43 hectares**.

27,7 hectares sont déjà classés en U dans les documents d'urbanisme locaux.

15,3 hectares sont classés dans un zonage NA/AU (espace urbanisable).

Seuls **15,3 hectares** ne sont pas viabilisés actuellement. Par conséquent, cette marge de manœuvre, qui reste modérée, peut être mobilisée rapidement ».

- Remplacement du tableau p.91 du volet 2 du rapport de présentation «diagnostic stratégique» par le tableau page suivante (p.25) du présent document.
- Enfin, p.92 du volet 2 du rapport de présentation «diagnostic stratégique», retirer la mention suivante : « Retour à l'agriculture de zones urbanisables pour l'économie (exemple : 5,4 hectares sur la zone d'activités au lieu-dit « Les Noyers » à Ymeray) ».

Présentation générale		Superficie (en m²)					
Nom de la zone d'activités	Gestionnaire de la zone	Année de construction	Totale	Occupée	Libre et viabilisée	Non viabilisée	Taux de remplissage
Zones d'activités intercommunales							
CC Val de Voise	Zone à grande capacité « Entrée d'Eure-et-Loir »		En réflexion				
CC Val Drouette	Parc d'activités du Val Drouette		Cf. ci-dessous				
		Sous total ZAE communales					
Zones d'activités communales							
CC Val Drouette	Parc d'activités du Val Drouette	1950	1760000	1665000	95000		94,6
CC Val de Voise	ZA intercommunale Croix Saint-Mathieu	Extension en cours	98000	0	98000		0,0
CC Terrasses et Vallées de Maintenon	ZA des Terrasses	2008	150180	20748	22501	95321	13,8
		Sous total ZAE communales	2008180	1685748	215501	95321	83,9
Zones d'activités communales							
Bailleau-Armenonville	Pont-sous-Gaillardon	Ancienne zone ...	110000	110000	0		100,0
Houx	ZA Route de Hanches	1990	25000	25000	0		100,0
Gaillardon	ZA Croix Saint-Mathieu	1990	230000	207000	23000		90,0
	ZA de Germonval	1960	110000	91000	19000		82,7
	ZA rue Guy Pouillé	1950	30000	30000	0		100,0
Maintenon	ZI de Saint Mamert	1960	120000	108000	12000		90,0
Pierres	Clos de Marolles	1970	240000	240000	0		100,0
	Ancienne Tuilerie – Briqueterie LAMBERT	1859	36237	15200		21037	41,9
Saint-Piat	SOPREMECA	1962	3686	3686	0		100,0
	Etablissement ROY	1965	70872	70872	0		100,0
	ZA des « Petites ruelles »	1980	23559	16656	6903		70,7
Ymeray	Lieu dit « Les Noyers »	1988	90865	53610	37255		59,0
		Sous total sites d'activités communales	1090219	971024	98158	21037	86,2
		Total SCOT	3098399	2656772	313659	116358	85,0

Présentation générale		Superficie		Foncier disponible			Projet d'extension ou de création dans le cadre du SCOT ?			Potentiel de restauration ?			
		Total	Taux de remplissage	Equipé	Non équipé	Potentiel bâti	Oui	Non	Préciser	Oui	Non	Préciser	
Zones d'activités intercommunautaires													
Zone à grande capacité « Entrée d'Eure-et-Loir »													
Parc d'activités du Val Drouette													
Sous total ZAE intercommunautaires													
Zones d'activités communales													
Parc d'activités du Val Drouette		1760000	94,6	95000									
ZA intercommunale Croix Saint-Mathieu		98000	0,0	98000									
ZA Terrasses et Vallées de Mainetnon		150180	13,8	22501	95321								
Sous total ZAE communales		2008180		215501	95321								
Zones d'activités communales													
Pont-sous-Gallardon		110000	100,0	0									
ZA Route de Hanches		25000	100,0	0									
ZA Croix Saint-Mathieu		230000	90,0	23000		1800							1800 m²
ZA de Germonval		110000	82,7	19000		10000							2 à 3 ha à moyen terme
ZA rue Guy Pouillé		30000	100,0	0		10000							Zone ayant vocation à disparaître
ZI de Saint Mamert		120000	90,0	12000									
Clos de Marolles		240000	100,0	0									voir CdC TVM
Ancienne Tuilerie – Briqueterie LAMBERT		36237	41,9		21037								Le site doit faire l'objet d'une OAP dans le PLU
SOPREMECA		3686	100,0	0									Sauf à transformer cette zone en zone d'habitation
Etablissement ROY		70872	100,0	0		néant							
ZA des « Petites ruelles »		23559	70,7	6903		néant							
Lieu dit « Les Noyers »		90865	59,0	53610		9200							Réhabilitation de l'usine Kirchhoff
Sous total ZAE communales		1090219		114513	21037								0
Total SCOT		3098399		330014	116358								950000

Évolution du document d'orientation et d'objectifs

L'orientation prescriptive de la p.46 du DOO est modifiée comme suit :

« Le SCoT repose sur une perspective quantifiée de l'ordre de 135 hectares sur 20 ans pour l'accueil de nouvelles entreprises dont :

- 43 hectares déjà programmés dans les documents d'urbanisme locaux et en grande majorité viabilisés ;
- 95 nouveaux hectares programmés par le SCoT, dont :
 - 45 hectares, répartis sur deux sites (15 hectares + 30 hectares), concernent l'extension du Parc d'activités du Val de Drouette
 - 50 hectares portent sur la création d'une nouvelle zone économique structurante au niveau départemental.

Cette programmation, qui porte sur la densification ou l'extension de zones économiques existantes, la création d'un nouveau pôle économique structurant, intègre les sites suivants :

- Poursuivre l'aménagement de zones d'activités communales (**11,9 hectares**) :
 - Zone d'activités de la Croix Saint-Mathieu à Gallardon : 2,3 hectares en densification.
 - Zone d'activités de Germonval à Gallardon : 1,9 hectare en densification.
 - Zone d'activités de Saint-Mamet à Maintenon : 1,2 hectare en densification.
 - Zone d'activités des Petites Ruelles à Saint-Piat : 0,7 hectare en densification.
 - Briqueterie Lambert à Saint-Piat : 2,1 hectares en densification.
 - Lieu dit « Les Noyers » à Ymeray : 3,7 hectares en extension.»

Cela correspond au tableau relatif à la programmation du développement économique sur 20 ans présent à la p.47 également modifié comme suit :

En hectares	Localisation	Surfaces disponibles aujourd'hui			Nouvelles surfaces programmées par le SCOT		
		Viabilisées	Non viabilisées	Total**	Extension	Création	Total
1 – Zones d'intérêt intercommunautaire	Parc d'activités du Val Drouette (Droue-sur-Drouette)	-	-	-	30	-	30
	Zone de grande capacité « Entrée d'Eure-et-Loir » *	-	-	-	-	50	50
2 – Zone d'intérêt communautaire	Parc d'activités du Val Drouette (Épernon/Droue-sur-Drouette)	9,5		9,5	15	-	15
	ZA Croix St Mathieu (Gallardon)	9,8		9,8	-	-	0
	ZA des « Terrasses » (Pierres)	2,3	9,5	11,8	-	-	0
3 – Zones communales	ZA Croix St Mathieu (Gallardon)	2,3		2,3			0
	ZA Germonval (Gallardon)	1,9		1,9			0
	ZA St Mamet (Maintenon)	1,2		1,2			0
	ZA Petites Ruelles (St Piat)	0,7		0,7			0
	Briqueterie Lambert (St Piat)		2,1	2,1			0
	Lieu dit « Les Noyers » (Ymeray)		3,7	3,7			0
TOTAL SCOT		27,7	15,3	43,0	45	50	95

* Partie sud du territoire, entre l'A11, la RD910 et la RD122 à l'est

** 43,0 hectares dont 27,7 hectares déjà classés en Ux

Le tableau de la p.48 est également modifié comme suit :

Phasage	Localisation	Surfaces disponibles aujourd'hui		Nouvelles surfaces programmées par le SCOT			Phasage	
		Viabilisées	Non viabilisées	Extension	Création	Total	en hectares	en %
COURT TERME (0 à 5 ans)	Zones communales	6,1	5,8	-	-	0	43,0	31,1
	Parc d'activités du Val Drouette (Épermon/Droue-sur-Drouette)	9,5	-	-	-	0		
	ZA Croix St Mathieu (Gallardon)	9,8	-	-	-	0		
	ZA des « Terrasses » (Pierres)	2,3	9,5	-	-	0		
MOYEN TERME (5 à 10 ans)	Parc d'activités du Val Drouette (Épermon/Droue-sur-Drouette)	-	-	15	-	15	30	21,7
	Parc d'activités du Val Drouette (Droue-sur-Drouette)	-	-	15	-	15		
LONG TERME (10 à 20 ans)	Zone de grande capacité « Entrée d'Eure-et-Loir »*	-	-	-	50	50	65	47,0
	Parc d'activités du Val Drouette (Droue-sur-Drouette)	-	-	15	-	15		
	TOTAL SCOT	27,7	15,3	45	50	95	138,0	100,0

* Partie sud du territoire, entre l'A11, la RD910 et la RD122 à l'est

** 43 hectares dont 27,7 hectares déjà classés en Ux