



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescription de l'élaboration du PLUi le 25 janvier 2016  Projet de PLUi arrêté le 13 mars 2020  PLUi approuvé le 14 décembre 2020		Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal  Le président, Philippe SCHMIT
Date :	Phase : <b>Approbation</b>	Pièces n° :
<b>CC Entre Beauce &amp; Perche</b> , 2 rue du pavillon, 28120 Illiers-Combray Tél 02 37 24 38 47 / contact@entrebeauceetperche.fr		<b>2</b>

Comptant environ 21 000 habitants, répartis sur 33 communes, le territoire de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche est marqué par la forte présence de l'agriculture intensive. Que ce soit au niveau des paysages, mais également de l'économie, l'activité agricole est prégnante.

Territoire rural par excellence, il est maillé par un réseau de hameaux plus ou moins importants, mais également de centres de vies (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray).

Ces dernières années, le territoire a su attirer une population jeune venant principalement de l'agglomération chartraine. La rareté du foncier, et donc son coût, ne permet plus aux chartrains de trouver un terrain abordable pour l'acquisition d'une maison individuelle, souhait de plus de 80 % des français.

Le phénomène de rurbanisation se faisant sentir sur les communes, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit permettre de répondre aux enjeux de demain tels que le développement de l'emploi, la préservation et la mise en valeur des paysages bâtis et naturels, les déplacements dans un territoire dans lequel les transports en commun ont peu leur place face au tout voiture, nécessaire aux habitants au regard de la densité de population et l'accueil d'une nouvelle population dans un souci de hausse maîtrisée.

# SOMMAIRE

## **AXE 1 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

### **1.1. Localiser les futurs logements, permettant le maintien du nombre d'habitants et l'accueil d'une nouvelle population, dans les centralités du territoire**

Permettre les extensions mesurées en fonction des capacités des équipements de chaque commune, tout en respectant les droits à construire imposés par le SCoT

Privilégier les constructions dans les pôles d'équilibre et les communes structurantes dans le respect du SCoT

Mobiliser les dents creuses dans l'accueil de la nouvelle population

Contenir l'enveloppe bâtie des hameaux

Diversifier l'offre de logements, en proposant de petits logements et des locatifs à destination des jeunes

Prendre en compte le vieillissement de la population dans la typologie des logements créés

### **1.2. Assurer le développement économique du territoire**

Profiter de l'échangeur autoroutier d'Illiers-Combray pour créer une zone de grande capacité

Offrir un foncier disponible aux entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire

Permettre le développement de certaines activités économiques importantes

Permettre aux entreprises de s'implanter dans les bourgs, dans le respect de la qualité de vie des habitants

Mettre en œuvre le schéma départemental de la fibre optique pour développer le télétravail

Assurer une couverture téléphonie mobile de qualité sur tout le territoire

Assurer la pérennité de l'activité agricole, garante de la qualité des paysages de la Beauce et du Perche

Soutenir les activités agricoles

Profiter de l'offre des monuments historiques et des paysages pour développer le tourisme

Augmenter l'offre d'hébergement locale pour capter les touristes de passage

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie

### **1.3. Maintenir les équipements de proximité**

S'appuyer sur les équipements existants pour faciliter l'accès aux loisirs

Développer l'offre commerciale présente dans les centres villes et augmenter l'offre autour des centres commerciaux existants

Assurer la pérennité des bureaux de poste et des agences postales

Soutenir les associations comme vecteur de développement des loisirs

Encourager les actions menées en matière de sensibilisation au tri, de réduction et de valorisation des déchets

## **AXE 2 : S'APPUYER SUR L'EURE ET LE LOIR POUR METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS ET BATIS**

### **2.1. Mettre en œuvre une trame verte et bleue à partir des corridors écologiques que sont l'Eure et le Loir**

Mettre en valeur les vallées de qualité du territoire

Préserver la qualité des paysages et des zones humides (vallées, plans d'eau, mares, zones humides)

Prendre en compte le risque inondation dans la localisation du développement du territoire

Créer des liens entre les éléments naturels du territoire

### **2.2. Préserver le caractère rural de la Communauté de Communes**

Maintenir l'activité agricole comme vecteur des paysages de qualité du territoire

Protéger les zones NATURA 2000

Préserver les boisements

Maintenir certains chemins ruraux, supports d'éventuels chemins de randonnées permettant de renforcer la trame verte, notamment le long des vallées

### **2.3. Mettre en valeur le bâti**

Préserver les vues lointaines sur les éléments verticaux marquant le territoire

Préserver le caractère historique des centres villes de Courville-sur-Eure, Illiers-Combray et Pontgouin

Préserver le caractère rural des communes

Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables (monuments historiques, lavoirs, pompes, canal Louis XIV)

Maintenir la qualité architecturale de certains corps de ferme et longères, tout en permettant leur évolution face aux mutations agricoles actuelles

## **AXE 3 : ASSURER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE**

### **3.1. Renforcer la place de la Communauté de Communes dans le département**

Maintenir l'accessibilité du territoire

Améliorer les liaisons entre les pôles du territoire

Mener une réflexion sur l'intermodalité autour de certaines gares ou haltes-routières

Favoriser le co-voiturage

Répondre aux enjeux de stationnement

Développer un réseau d'itinéraires cyclables en s'appuyant sur le circuit « Le Loir à vélo » et la Véloscénie, les pistes existantes et la création de boucles cyclables

Créer des chemins de randonnées à l'échelle intercommunale et les relier aux territoires voisins

Mener une réflexion sur le développement du réseau de transports en commun les jeudis et vendredis, jours de marchés

Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport terrestre

### **3.2. Intégrer la problématique transport dans les projets locaux**

Intégrer les liaisons douces dans les nouveaux projets et les quartiers existants

Relier via des circulations douces certains hameaux ou bourgs dont la distance permet les déplacements à vélos

Maintenir et améliorer les conditions de circulation et de sécurité des automobilistes

Maintenir les liaisons existantes entre les zones bâties

Maintenir l'offre de bus scolaire à destination des écoliers et des collégiens

## **AXE 1 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

### **1.1. Localiser les futurs logements, permettant le maintien du nombre d'habitants et l'accueil d'une nouvelle population, dans les centralités du territoire**

**Permettre les extensions mesurées en fonction des capacités des équipements de chaque commune, tout en respectant les droits à construire imposés par le SCoT**

Obligatoirement compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal propose des extensions urbaines mesurées sur son territoire.

Ces dernières sont principalement localisées près des centres de vie de la Communauté de Communes, mais également des transports en commun proposés sur le territoire.

Les emplois étant situés dans l'agglomération chartraine, il faut penser aux déplacements et favoriser l'utilisation des transports en commun, alternatives au tout voiture. Les extensions urbaines du territoire sont donc prioritairement localisées :

- A proximité des gares ;
- A proximité des centres de vie.

D'autres extensions urbaines seront également possibles dans des secteurs ne répondant pas à ces critères, mais qui ont des atouts à développer :

- Présence d'équipements de proximité (comme les écoles) ;
- Présence de petits commerces.

Sur la période 2006-2014, la consommation foncière à l'échelle intercommunale a été de 70 hectares, dont 45 pour les seuls besoins en logements.

Le Schéma de Cohérence Territorial, approuvé le 24 février 2014 a fixé comme objectif une réduction de la consommation avec une enveloppe d'extension de 53,1 hectares sur la période 2014-2024.

L'analyse des espaces consommés sur la période 2014-2017 permet de révéler une consommation de 10,33 hectares.

Tout en intégrant cette contrainte, les élus communautaires reprennent cet objectif à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la période allant jusqu'en 2024.

La répartition des droits à construire par type de commune sur cette période est la suivante :

- Pôles centres : 11,27 hectares, précision faite que sur la période 2014-2017, 4,53 hectares ont été consommés (pour rappel, le SCoT autorise 11,5 hectares)

- Pôles intermédiaires : 17,6 hectares, précision faite que sur la période 2014-2017, 3,33 hectares ont été consommés (pour rappel, le SCoT autorise 14,6 hectares, auxquels 3 hectares sont potentiellement à rajouter)
- Communes rurales : 24,53 hectares, précision faite que sur la période 2014-2017, 2,47 hectares ont été consommés (pour rappel, le SCoT autorise 27 hectares pour ces communes)

Les communes de Montigny-le-Chartif et de Mottereau, non concernées par les dispositions du SCoT, participent également à la lutte contre la consommation foncière en limitant cette dernière à 3,3 hectares (2,4 hectares à Montigny-le-Chartif et 0,9 hectares à Mottereau).

### **Privilégier les nouvelles constructions dans les pôles d'équilibre et les communes structurantes dans le respect du SCoT**

Les conclusions des éléments évoqués ci-dessus entraînent de fait l'obligation de favoriser l'accueil des constructions nouvelles dans les communes suivantes :

- Illiers-Combray ;
- Courville-sur-Eure ;
- Fontaine-la-Guyon ;
- Bailleau-le-Pin ;
- Pontgouin.

Ce sont en effet les cinq communes identifiées au SCoT qui doivent « centraliser » le développement et l'accueil des nouveaux habitants. Cependant, d'autres communes, bien desservies à proximité immédiate d'une gare et bénéficiant d'une bonne desserte vers l'agglomération chartraine peuvent concentrer une partie du développement nécessaire au territoire :

- Magny ;
- Chuisnes ;
- Saint Luperce ;
- Saint-Arnoult-des-Bois ;
- Blandainville (en lien avec la zone de grande capacité).

Les extensions de réseaux doivent également être pensées, ainsi que l'accueil des enfants dans les écoles des différentes communes. Un afflux trop important de population peut nuire à la vie locale notamment par les coûts engendrés (extension d'écoles, obligation d'une nouvelle organisation du transport scolaire, extension des réseaux, gestion des déchets, renforcement des stations d'épuration...).

## **Mobiliser les dents creuses dans l'accueil de la nouvelle population**

Dans un contexte de forte consommation de l'espace ces dix dernières années, la Communauté de Communes possède un potentiel important de dents creuses sur son territoire, que ce soit dans les centres villes de Courville-sur-Eure et d'Illiers-Combray, mais également dans les autres bourgs et certains hameaux.

Alors que le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale tablait sur un potentiel de dents creuses de 100 hectares à l'échelle intercommunale, le travail de terrain et la connaissance du territoire des élus a permis d'en identifier 29,6 hectares pour un potentiel d'environ 360 logements.

Les dents creuses mobilisables à court et moyen terme se répartissent de la façon suivante :

- Pôles centres : 3 hectares pour un potentiel de 45 logements
- Pôles d'équilibre : 3,5 hectares pour un potentiel de 62 logements
- Communes rurales : 23,1 hectares pour un potentiel de 253 logements

Les dents creuses doivent être privilégiées dans l'accueil des nouveaux logements et donc de la nouvelle population. En effet, les dents creuses (espaces non bâtis dans un secteur urbain ou regroupant plusieurs constructions déjà existantes), bénéficient d'équipements déjà existants. Leur utilisation dans l'accueil des nouvelles constructions doit permettre de limiter les investissements importants pour les communes :

- Voiries existantes ;
- Réseaux existants (eau potable, électricité et dans certains cas assainissement et eaux pluviales) ;
- Dans les centres de vie (Courville-sur-Eure, Illiers-Combray, Bailleau-le-Pin et Fontaine-la-Guyon), présence des commerces de proximité, des supermarchés et d'une offre de services de proximité importante.

En renforçant l'accueil de population dans les secteurs déjà construits, il est à espérer le maintien, voire le développement des activités de proximité. Plus la clientèle sera présente, plus l'économie de proximité se portera bien.

Les logements vacants et les résidences secondaires sont également des espaces à reconquérir pour accueillir une nouvelle population sans avoir à construire de nouveaux logements, synonyme de consommation d'espaces.

Le taux de logements vacants qui permet d'une part l'existence d'un « turn-over » dans les logements et d'autre part qui permet d'apprécier l'attractivité des territoires est situé aux alentours de 7 %. Dix-sept communes comptent plus de 7 % de logements vacants dans leur parc en 2014. 148 logements seraient ainsi mobilisables pour l'accueil d'environ 340 nouveaux habitants sans la construction de nouveaux logements. Des actions envers les propriétaires de ces logements seront à envisager (OPAH notamment).



Pour ce qui est des résidences secondaires, il est à noter que six communes ont un taux supérieur à 15 % (Le Favril, Montigny-le-Chartif, Landelles, Mottereau, Saint-Denis-des-Puits et Villebon). Théoriquement, la transformation de résidences secondaires en résidences principales pourraient concerner 60 logements, soit 138 nouveaux habitants, une fois de plus sans production de nouvelles constructions.

Potentiellement, dans le bâti existant, que ce soit en mobilisant les dents creuses, en favorisant le réinvestissement de logements vacants ou encore en transformant des résidences secondaires en résidences principales, ce sont près de 570 logements qui pourraient être produits sans consommer d'espaces naturels ou agricoles.

Cependant, ce chiffre n'est que théorique dans la mesure où la puissance publique n'est pas propriétaire des terrains concernés et que c'est une logique privée qui pourrait principalement permettre la mobilisation de ces espaces.

### **Contenir l'enveloppe bâtie des hameaux**

Dans un réel souci de préservation des espaces naturels et agricoles, les élus de la Communauté de Communes souhaitent que l'enveloppe construite de la majorité des hameaux soit maintenue à celle existante actuellement.

Ce choix ne doit cependant pas obérer l'évolution du bâti et permettre également la construction d'annexes en lien avec l'habitat, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Il est donc décidé de la mise en place d'une hiérarchie des hameaux :

- 1- Les hameaux les plus importants (à l'échelle intercommunale et à l'échelle communale) sont classés en zone constructible pour permettre d'une part une densification du bâti et d'autre part la mobilisation des dents creuses identifiées.  
De plus, il est nécessaire de permettre une évolution du bâti et la construction éventuelle d'annexes sur les parcelles construites.  
Dans certains cas et si les conditions de dessertes, de réseaux, de localisation sont réunies, des extensions urbaines limitées sont possibles.
- 2- Les hameaux plus petits sont contraints dans leur enveloppe bâtie existante. Les dents creuses potentielles seront mobilisables sous condition (qualité des réseaux, maintien éventuel d'espaces ouverts...).
- 3- Les hameaux composés de quelques constructions seront classés en zone agricole du PLUi (zone inconstructible pour du logement). L'extension limitée des constructions à usage de logements ainsi que les annexes liées aux habitations seront autorisées sous réserve que ces « petites constructions » ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Le règlement fixe les conditions d'implantation des constructions annexes et des extensions limitées dans ces hameaux.

### **Diversifier l'offre de logements, en proposant des petits logements et des locatifs à destination des jeunes**

Le parc immobilier de la Communauté de Communes est marqué par la forte présence des maisons individuelles et des propriétaires de leur logement. Cette situation s'explique en partie par l'arrivée des habitants de l'agglomération chartraine dans le territoire qui n'ont pas les moyens financiers d'y acheter leur logement.

Un développement de l'offre locative, qu'elle soit privée ou aidée, doit être pensé. Au-delà de ce renforcement, il faut également penser aux différents déplacements (travail, loisirs, courses, équipements de proximité). De ce fait, une offre de logements locatifs doit trouver sa place dans les centres de vie et également à proximité des transports en commun.

La part des propriétaires dans le parc immobilier est de 77,7 % à l'échelle intercommunale en 2014, avec cependant de grandes disparités sur le territoire.

Cette forte présence de propriétaires illustre l'attractivité du territoire pour une frange de la population eurélienne, mais ne permet pas la réalisation d'un parcours résidentiel au sein du territoire intercommunal.

L'offre locative doit donc être développée notamment dans les futurs programmes immobiliers importants. Cette offre pourrait allier logements locatifs privés et logements locatifs sociaux. En effet, l'offre locative sociale ne représente que 12,7 % des résidences principales.

Seules dix communes comptent au moins un logement social sur son territoire :

- Courville-sur-Eure, avec un taux de 20,8 % ;
- Illiers-Combray, avec un taux de 15,1 % ;
- Landelles, avec un taux de 7,7 % ;
- Pontgouin, avec un taux de 5,5 % ;
- Le Thieulin, avec un taux de 4,2 % ;
- Chuisnes, avec un taux de 2,1 % ;
- Friaize, avec un taux de 1 % ;
- Luplanté, avec un taux de 0,7 % ;
- Montigny-le-Chartif, avec trois logements à loyers modérés ;
- Bailleau-le-Pin, avec un taux de 0,2 %.

Il est également à préciser que 88,6 % du parc immobilier social se situe sur les seules communes de Courville-sur-Eure et d'Illiers-Combray. Même si aucune commune n'est concernée par l'obligation d'avoir au moins 20 % de logements sociaux, les communes les plus importantes doivent pouvoir offrir un parc à loyer modéré à une partie de sa population, notamment en imposant un parc minimum de logements aidés dans les nouveaux programmes immobiliers.

Des partenariats avec les bailleurs sociaux pourraient être développés pour répondre aux besoins en logements du territoire et proposer une offre adaptée aux besoins locaux. Une diversification de l'offre présente doit pouvoir être possible. Pour rappel, 92 % des logements sont des maisons individuelles et les propriétaires représentent 78 %.

Dans ces mêmes programmes, une approche pour développer les petits logements pourrait s'avérer également nécessaire. En effet, les logements composés d'une ou deux pièces ne représentent que 8,7 % des résidences principales. À l'inverse, les grands logements (quatre pièces et plus) représentent 71 % des résidences principales. Un effort est donc nécessaire pour diversifier l'offre de logements, notamment pour les plus jeunes.

### **Prendre en compte le vieillissement de la population dans la typologie des logements créés**

Avec plus de 10 % de la population ayant plus de 70 ans, il est nécessaire d'anticiper la dépendance des personnes âgées dans les prochaines années.

Plusieurs situations sont à prendre en compte. En effet, certains souhaitent rester chez eux le plus longtemps possible. Il est alors nécessaire de maintenir, voire de développer les aides à domicile, comme le portage des repas.

Le territoire compte plusieurs établissements pour l'accueil des personnes âgées dépendantes (Courville-sur-Eure, Fontaine-la-Guyon, Illiers-Combray et Pontgouin). Il conviendra donc de répondre à un besoin qui croîtra dans les années à venir. L'objectif est d'accompagner ce mouvement qui est également porteur d'emplois (aides à la personne).

Les éléments réglementaires du PLUi intègrent cette nécessité.

## **1.2. Assurer le développement économique du territoire**

### **Profiter du nouvel échangeur autoroutier d'Illiers-Combray pour créer une zone de grande capacité**

La mise en place de l'échangeur autoroutier d'Illiers-Combray doit être mise en valeur pour profiter d'une forte amélioration de l'accessibilité du territoire intercommunal. En effet, grâce à ce dernier, l'agglomération chartraine est située à moins de 30 minutes et la région parisienne à environ une heure.

Le coût du foncier étant moindre en comparaison du secteur chartrain, il est envisagé d'accueillir des activités demandant beaucoup de foncier, mais également créatrices d'emploi. De plus, la bonne accessibilité permettra aux actifs de se rendre sur zone (réseau autoroutier et réseau secondaire de bonne qualité).

De même, sa localisation relativement éloignée des secteurs d'habitat pourra permettre l'accueil d'entreprises entraînant parfois une nuisance (trafic routier important, activités entraînant du bruit...).

L'objectif est l'implantation éventuelle d'entreprises à partir de 2020. La collectivité a fait le choix de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté. Cette dernière a été créée en juin 2017. Le dossier de réalisation devrait être approuvé par le Conseil Communautaire au cours des années 2018-2019. De ce fait, les premiers permis de construire pourraient être déposés en 2020 et accordés cette même année, pour une mise en route des premières entreprises en 2021.

Projet phare du développement économique du territoire intercommunal, l'accueil des entreprises profitera au-delà de la Communauté de Communes au renforcement de l'activité dans le département.

### **Offrir un foncier disponible aux entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire**

La Communauté de Communes compte plusieurs zones d'activités, dont certaines n'ont plus la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises.

Le Village des entreprises de Courville-sur-Eure devra faire l'objet d'une promotion pour continuer d'accueillir de nouvelles activités (type artisanal principalement). Un foncier important est encore disponible pour éventuellement accueillir d'autres entreprises.

La zone d'activités des Mesliers d'Illiers-Combray devra également faire l'objet d'une promotion dans la mesure où des terrains sont encore disponibles.

La zone d'activité du Bois Bellier à Fontaine-la-Guyon est occupée pratiquement à 100 %. Le DATA CENTER étant l'une des activités importantes de ce secteur. Les élus communautaires souhaitent laisser la possibilité de renforcer cette activité économique.

La zone d'activités de Bailleau-le-Pin, située le long de la RD 921, est occupée à 100 %. Une extension de cette zone sera prévue pour accompagner le développement économique de ce secteur, située à l'orée de Chartres Métropole.

Si, dans les années à venir, les différentes zones d'activités devaient ne plus pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, il sera nécessaire de prévoir la possibilité d'en instituer de nouvelles (par le biais de l'évolution du PLUi). Leur localisation dépendra principalement des éléments suivants :

- Accessibilité ;
- Éloignement des secteurs d'habitat pour éviter tout conflit de voisinage ;
- Prise en compte des réseaux existants, évitant ainsi des investissements trop importants.

Deux nouvelles zones d'activités pourraient ainsi voir le jour sur le territoire, par exemple une sur le secteur de Chuisnes/Courville-sur-Eure/Saint-Germain-le-Gaillard. De plus, il pourrait être envisagé de renforcer l'offre sur la commune de Pontgouin.

## **Permettre le développement de certaines activités économiques importantes**

Quelques entreprises emblématiques sont présentes sur le territoire. C'est notamment le cas du DATA CENTER à Fontaine-la-Guyon, l'UGECAM à Blandainville, le Château des Vaux à Pontgouin, l'entreprise Lejeune à Pontgouin ou encore les carrières du territoire intercommunal (Le Thieulin, Saint-Lupercé...), tout en prenant en compte la proximité éventuelle avec la zone NATURA 2000.

Ces activités, bien implantées sur le territoire, mais non situées dans des zones d'activités doivent faire l'objet d'une attention particulière pour leur permettre, si besoin, de se développer. Les aspects réglementaires du PLUi intègrent cette possibilité à offrir à ces activités (extension économique).

## **Permettre aux entreprises de s'implanter dans les bourgs, dans le respect de la qualité de vie des habitants**

Le tissu économique de la Communauté de Communes est également marqué par la présence d'artisans dans certains bourgs. Parfois seuls pourvoyeurs d'emplois dans les communes, elles constituent un maillage économique important.

De ce fait, il est nécessaire de permettre à des activités artisanales et commerciales de se maintenir, voire de se développer sous conditions.

Dans la mesure où ces secteurs sont surtout des zones d'habitats, cette possibilité devra cependant prendre en compte les inconvénients liés à ces activités pour éviter tout conflit de voisinage.

L'implantation de nouvelles activités économiques dans ces secteurs est donc possible sous réserve de ne pas augmenter les nuisances auxquelles pourraient être exposés les riverains.

Certains hameaux pourront également voir cette possibilité offerte.

## **Mettre en œuvre le schéma départemental de la fibre optique pour développer le télétravail**

L'implantation de nouvelles activités économiques dans le territoire intercommunal ne peut se faire sans le déploiement de la fibre optique, permettant ainsi une accessibilité numérique de la Communauté de Communes.

Les artisans et petites entreprises choisissant de s'implanter dans les bourgs, les centres villes ou les zones d'activités ont un besoin absolu de cette accessibilité numérique. De ce fait, le schéma départemental de la fibre optique sera soutenu par les pouvoirs publics locaux, notamment par le biais de la mise en œuvre du contrat de territoire.

L'objectif affiché est le déploiement de la fibre à l'horizon 2020-2021.

### **Assurer une couverture téléphonie mobile de qualité sur tout le territoire**

L'accessibilité numérique passe également par une couverture intégrale au niveau de la téléphonie mobile. Il est en effet nécessaire de proposer aux habitants une couverture intégrale. Les zones blanches devront disparaître dans tous les secteurs habités et les zones d'activités.

L'implantation des antennes relais devra se faire en négociation avec les opérateurs, en leur proposant notamment d'utiliser les bâtiments publics (châteaux d'eau, réservoirs...).

Des contacts seront pris avec ces derniers pour déployer un réseau permettant la disparition des zones blanches.

### **Assurer la pérennité de l'activité agricole, garante de la qualité des paysages de la Beauce et du Perche**

Terre agricole par excellence, la Communauté de Communes doit préserver cette activité qui permet également de maintenir la qualité des paysages.

Les zones agricoles sont largement majoritaires dans le plan de zonage à venir. Ces dernières pourront cependant recevoir un certain nombre de bâtiments, dans le respect des dispositions générales du Code de l'Urbanisme :

- Bâtiments nécessaires à l'activité agricole (silos, hangars, poulaillers...);
- Bâtiments publics ou d'intérêt collectif (antennes relais, châteaux d'eau, stations de pompage...);
- Habitations nécessaires aux exploitants agricoles.

Le territoire est également marqué par la présence de silos. Ces derniers seront maintenus car nécessaires à l'activité agricole. Des silos se trouvant dans les bourgs pourront être mutés en dehors des bourgs pour des raisons de nuisances et d'accès. Cependant, concernant les bâtiments soumis aux dispositions du Code de l'Environnement, leur localisation devra prendre en compte l'éventuelle proximité des zones d'habitat. À l'inverse, il sera nécessaire de limiter la densité possible de constructions autour des hangars et silos existants (silos de Courville-sur-Eure, d'Illiers-Combray...).

La forte diminution du nombre de sièges d'exploitations agricoles doit également être prise en compte dans la reconversion des bâtiments liés à cette activité. Pour limiter au maximum le développement des ruines agricoles, certains bâtiments pourront faire l'objet d'une reconversion (bâtiments repérés sur le plan de zonage), ce qui sera facilité par le déploiement de la fibre optique.

## **Soutenir les activités agricoles**

Le PLUi se doit de répondre aux besoins liés à l'exercice de l'activité agricole (création et agrandissement de bâtiments). Dans le but d'anticiper l'évolution de l'agriculture, la Communauté de Communes accompagnera les projets de diversification des exploitations par exemple en soutenant les initiatives liées aux circuits-courts de distribution et en permettant la création d'une offre d'accueil et de service en hébergement (agro-tourisme et tourisme vert).

## **Profiter de l'offre des monuments historiques et des paysages pour développer le tourisme**

Le territoire est maillé par des monuments historiques qu'il s'agit de mettre plus en valeur pour accueillir plus de touristes et les capter sur des séjours plus longs. La présence de châteaux (château de Villebon, château de Blanville, château des Vaux, château de la Rivière, Château de Méréglise...), d'églises classées monuments historiques (église de Courville-sur-Eure, église d'Illiers-Combray, église de Saint-Eman...) peuvent être découverts sur plusieurs jours.

Il existe également quelques monuments atypiques qui doivent faire l'objet d'une mise en valeur comme l'église d'Orrouer, le canal Louis XIV à Fontaine-la-Guyon ou les différents moulins situés sur les cours d'eau du territoire.

Au-delà de ces monuments, les paysages sont également à découvrir, que ce soit les forêts du Perche ou les plaines agricoles de la Beauce. La mise en valeur de l'opération « Le Loir à Vélo » est une option qu'il s'agit de renforcer. De même, le territoire est maillé par les chemins de Compostelle et du Mont Saint-Michel. Les touristes ou pèlerins empruntant ces paysages sont un public à capter pour leur faire découvrir le terroir.

La Communauté de Communes est également située à proximité de lieux emblématiques (Cathédrale de Chartres, Abbaye de Thiron-Gardais, Château de Châteaudun, Vieille Ville de Bonneval) qui captent un certain nombre de touristes. Des partenariats avec les offices de tourisme et syndicats d'initiatives sont nécessaires pour mettre en place une synergie départementale dont la Communauté de Communes pourrait profiter.

Le passé lié à Marcel Proust à Illiers-Combray doit également être mis en avant. Le travail effectué par le syndicat d'initiatives doit être renforcé en proposant la découverte de la totalité du territoire intercommunal.

## **Augmenter l'offre d'hébergement locale pour capter les touristes de passage**

Pour allonger la durée des séjours touristiques et proposer aux gens la possibilité de rester plusieurs jours sur site, l'offre d'hébergement n'est pas suffisante. Constituée de deux hôtels à

Illiers-Combray, de deux campings (Illiers-Combray et Courville-sur-Eure) et d'une dizaine de gîtes, elle ne permet pas d'accueillir plus de touristes.

Le développement des gîtes ou des chambres d'hôtes doit être favorisé, voire incité par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cette activité peut également être une activité secondaire pour les agriculteurs. De ce fait, les corps de ferme, les longères et les bâtiments agricoles en général, pourraient faire l'objet d'un changement de destination. Ces derniers sont identifiés au plan de zonage.

## **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie**

Les énergies renouvelables qui pourraient être mobilisées sur le territoire intercommunal sont les suivantes :

- ✓ Energie éolienne
- ✓ Energie solaire
- ✓ Géothermie
- ✓ Biomasse
- ✓ Réseaux de chaleur

### a) L'énergie éolienne

Les capacités de production d'électricité à partir du vent semblent importantes. Dans ce cadre, des entreprises travaillent actuellement sur le potentiel éolien, notamment sur les communes de Fruncé, Chuisnes, Le Thieulin, Saint-Arnoult-des-Bois, Marchéville, Fontaine-la-Guyon ou encore Vieuvicq (liste non exhaustive).

Le développement de la production éolienne devra répondre à un double enjeu :

- 1- Maintenir la qualité des paysages
- 2- Tendre vers une autonomie de production électrique

Le développement de l'énergie éolienne ne pourra se faire qu'avec la prise en compte du travail en cours des Services de l'Etat pour préserver les vues lointaines sur la cathédrale de Chartres, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Vingt-deux communes sont susceptibles d'être concernées par des cônes de vue.

De plus, le développement de l'éolien doit permettre de renforcer les capacités de production d'électricité à l'intérieur du territoire et le rendre moins dépendant des autres sources (principalement les centrales nucléaires le long de la Loire).

Ainsi, la création de nouvelles éoliennes ne sera pas possible lorsque ces dernières remettront en cause les cônes de vue identifiés par la Directive Paysagère en cours de réalisation, dans un souci de préservation des paysages.



De ce fait, les nouvelles éoliennes ne pourront pas s'implanter sur la totalité de la Communauté de Communes. Les communes sur lesquelles il existe un réel enjeu paysager seront préservées de toute nouvelle implantation de ce type. De plus, une zone tampon au-delà des limites communales dans lesquelles les éoliennes sont interdites est décidée pour éviter tout nouvel impact visuel. Cette zone tampon est identique à la distance réglementaire entre les nouveaux parcs éoliens et les zones d'habitation.

#### b) L'énergie solaire

Le territoire intercommunal ne possède aujourd'hui aucune friche industrielle de taille conséquente pour développer un parc photovoltaïque d'envergure.

De plus, la richesse locale étant l'agriculture, il n'est pas envisagé de mobiliser des terres cultivées pour qu'un tel projet puisse aboutir.

Cependant, les friches agricoles pourraient accueillir ce type de projet.

Les élus intercommunaux souhaitent que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques soit facilitée d'une part sur les constructions existantes (habitations ou bâtiments agricoles) et d'autre part intégrée aux futurs projets, qu'ils soient privés ou publics. Les orientations des constructions doivent être pensées pour maximiser la production électrique solaire (exposition Sud).

De ce fait, excepté dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans l'AVAP d'Illiers-Combray, le règlement du présent PLUi ne s'opposera pas à ces installations. Autour des monuments historiques et dans l'AVAP d'Illiers-Combray, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sera assujettie à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### c) La géothermie et la biomasse

Ces deux procédés de production électrique pourront éventuellement faire l'objet d'études spécifiques pour connaître le potentiel local.

Un appui auprès de différents partenaires (ADEME, Conseil Régional, Espace Info Energie...) pourra être sollicité pour notamment inciter certains éleveurs à développer la production électrique via la biomasse.

#### d) Les réseaux de chaleur

Territoire rural par excellence, le développement des réseaux de chaleur semble peu répondre à l'enjeu d'une production d'énergie intrinsèque. Seuls les centres villes de Courville-sur-Eure et d'Illiers-Combray pourraient voir se développer ce type de production énergétique.

#### e) L'énergie hydraulique

Grâce à la présence de l'Eure et du Loir (en eau toute l'année), l'hydroélectricité est un potentiel qui doit être favorisé. De ce fait, les projets de particuliers pourraient être autorisés dans les secteurs propices à ce type de technologies en développement (production électrique individuelle).

Cependant, ces installations ne devront ni entraver la vie de la faune ni empêcher le bon écoulement des eaux. Des études seront nécessaires pour chaque projet pour vérifier que les installations techniques prennent en compte la totalité des paramètres environnementaux et que les conséquences seront minimales.

#### f) La réduction des consommations électriques

En parallèle d'une production d'énergie locale, des actions seront menées à l'échelle intercommunale pour inciter les particuliers et les professionnels à améliorer les performances énergétiques de leurs bâtiments.

Par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2012 et 2017, des incitations financières ont été proposées aux particuliers pour notamment améliorer l'isolation de leurs logements. Une nouvelle opération de ce type est envisagée pour la période 2019-2021.

De plus, excepté dans les secteurs à proximité des monuments historiques et dans l'AVAP d'Illiers-Combray, le règlement du PLUi n'interdira pas les isolations par l'extérieur, notamment en autorisant les débords sur le domaine public si cela s'avère nécessaire.

### 1.3. Maintenir les équipements de proximité

#### **S'appuyer sur les équipements existants pour faciliter l'accès aux loisirs**

La Communauté de Communes et les communes développent ces dernières années des équipements de loisirs (gymnases, piscines, city stades...).

Cette politique sera maintenue dans les années à venir en fonction des aides et subventions mobilisables. Des projets communaux pourront voir le jour dans le cas d'une donation notamment (salle de spectacle à Courville-sur-Eure par exemple).

Pour rappel, la Communauté de Communes a porté ces dix dernières années la construction d'un gymnase (Fontaine-la-Guyon) ou encore la couverture d'une piscine (Courville-sur-Eure).

Les communes portent également des projets importants pour le développement des loisirs à l'échelle locale (rénovation des Gloriettes à Illiers-Combray, création de tennis couverts à Courville-sur-Eure).

Cette politique est importante car elle permet aux habitants de bénéficier d'une offre intéressante au niveau local sans trop de déplacements, notamment vers l'agglomération chartraine.

Cette offre devra être renforcée dans les secteurs les plus éloignés de ces équipements. Un réseau de salles des fêtes communales pourrait éventuellement être plus utilisé pour permettre une offre sportive plus importante sans trop d'investissements (tennis de table, gymnastique...).

Un partenariat entre les communes et la Communauté de Communes pourrait permettre une rationalisation des différents équipements.

Il pourrait également être nécessaire de renforcer l'offre, notamment dans la partie Nord-Ouest du territoire (autour de Pontgouin) et autour de Luplanté et de Vieuvicq.

Grâce aux aides régionales de ces dernières années, les city stades maillent le territoire, offrant ainsi des espaces de loisirs dans les zones à faible densité. Les bourgs et les hameaux les plus importants doivent permettre l'accueil de ces activités. Certaines dents creuses pourraient ainsi être mobilisées, notamment par le biais de l'utilisation du droit de préemption urbain.

Les loisirs peuvent également être développés par le biais des chemins de randonnée maillant le territoire. Le partage de certaines voies entre voitures et vélos serait également intéressant à développer.

## **Développer l'offre commerciale présente dans les centres villes et augmenter l'offre autour des centres commerciaux existants**

Certains centres villes (Bailleau-le-Pin, Illiers-Combray et Courville-sur-Eure) proposent des commerces de proximité important qui sont nécessaires à la vie de tous les jours.

Afin de maintenir cette activité commerciale, il est ainsi envisagé d'identifier des linéaires « commerciaux » sur lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée en logement pourrait être interdit ou contraint. Ces secteurs seront choisis en fonction de la densité des commerces existants (autour de la mairie de Courville-sur-Eure et de Bailleau-le-Pin, Place de l'Eglise à Illiers-Combray).

Cependant, ces linéaires ne couvriront pas tous les centres villes car le maintien de cellules vides peut avoir un effet négatif sur l'attractivité de ces secteurs.

Cette politique doit permettre le maintien, voire le renforcement des activités commerciales de proximité, au bénéfice de la population qui pourra ainsi limiter ses déplacements.

Il existe également trois zones commerciales sur le territoire (autour de SUPER U à Courville-sur-Eure, l'INTERMARCHÉ à Illiers-Combray et l'INTERMARCHÉ à Fontaine-la-Guyon). Le développement du secteur commercial dans le cadre de la ZAC de l'Eolienne à Courville-sur-Eure permet une synergie commerciale dans ce secteur. Le développement éventuel du supermarché devra être pris en compte dans les éléments réglementaires du PLUi.

Le développement actuel de la zone commerciale d'Illiers-Combray est en cours et devra être réfléchi en lien avec la zone de grande capacité et la proximité du centre-ville (20 minutes à pieds).

Le secteur autour de la zone commerciale de Fontaine-la-Guyon continue de se développer avec l'accueil de nouvelles enseignes. De plus, ce secteur permet une transition entre le secteur bâti de la commune et la zone d'activités du Bois Bellier.

Ces zones commerciales sont essentielles à l'activité économique du territoire et dans l'offre commerciale locale.

## **Assurer la pérennité des bureaux de poste et des agences postales**

Il existe trois bureaux de poste sur le territoire :

- Courville-sur-Eure ;
- Bailleau-le-Pin ;
- Illiers-Combray.

Cette offre postale est complétée par la présence de trois agences postales :

- Magny ;
- Pontgouin ;
- Fontaine-la-Guyon.

S'agissant d'un équipement de proximité important pour les habitants, il s'agit de maintenir cette offre, maillant le territoire intercommunal.

Un travail partenarial avec La Poste pourrait être envisagé.

### **Soutenir les associations locales comme vecteur de développement des loisirs**

Le tissu rural est marqué par la présence d'associations faisant vivre le territoire, notamment les Familles Rurales (Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Illiers-Combray par exemple).

La totalité des associations, qu'elles soient sportives, culturelles, ludiques ou autres ont besoin de locaux pour développer leur activité.

Un tissu associatif important et varié, situé sur le territoire intercommunal, permet de limiter les déplacements au niveau des loisirs. De plus, il s'agit d'un tissu social important à maintenir.

### **Encourager les actions menées en matière de sensibilisation au tri, de réduction et valorisation des déchets**

Le territoire de la Communauté de Communes est structuré en quatre syndicats de gestion des déchets : le SICTOM de Brou, Bonneval et Illiers-Combray, le SIRTOM de la Loupe, Courville-sur-Eure et Senonches, le SICTOM de Nogent-le-Rotrou et le SICTOM de Dampierre-sous-Brou, Moulhard et Unverre. Au regard des infrastructures existantes l'optimisation des déchets doit être renforcée, notamment par :

- La prise en compte de l'accroissement des quantités de déchets générés par l'augmentation de population (dimensionnement des déchetteries existantes à penser) ;
- La poursuite des actions menées en faveur du tri sélectif et de la réduction du volume de déchets produits (sensibilisation des plus jeunes, développement du compostage, défis du tri...).

## **AXE 2 : S'APPUYER SUR L'EURE ET LE LOIR POUR METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS ET BATIS**

### **2.1. Mettre en œuvre une trame verte et bleue à partir des corridors écologiques que sont l'Eure et le Loir**

La mise en œuvre de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes doit être pensée en lien avec les territoires voisins. De ce fait, une attention particulière sera apportée sur les parties limitrophes des autres territoires, comme Chartres Métropole, la Communauté de Communes du Bonnevalais, le Grand Châteaudun et le Parc Naturel Régional du Perche.

#### **Mettre en valeur les vallées de qualité du territoire**

Située sur deux bassins versants différents, la Communauté de Communes possède deux affluents importants de la Seine et de la Loire :

- L'Eure ;
- Le Loir (qui trouve naissance sur le territoire).

Ces deux affluents ont marqué le paysage et ont souvent été le support de développement des communes (Pontgouin, Landelles, Chuisnes, Courville-sur-Eure et Saint-Lupercé pour l'Eure ; Illiers-Combray pour le Loir).

D'autres cours d'eau maillent le territoire et doivent faire l'objet d'une préservation importante (la Charentonne, la Foussarde, la Thironne, etc.).

La mise en œuvre de la trame bleue du territoire prendra comme support ces deux cours d'eau. La trame bleue, si elle n'est pas continue (difficulté de rejoindre les deux bassins versants au niveau de Fruncé pour des raisons géographiques), permet d'une part de mettre en avant un axe Est-Ouest sur la partie Nord (rejoignant ainsi la trame bleue définie par le SCoT de l'agglomération chartraine) et d'autre part un axe Nord-Sud au sud de la Communauté de Communes (se poursuivant ainsi au niveau du Bonnevalais par le biais du Loir).

La mise en valeur de ces cours d'eau passe par différentes actions à mener à différentes échelles, que ce soit au niveau communal (concilier la préservation des espaces naturels de part et d'autre des cours d'eau), intercommunal (entretien des vallées, mise en œuvre de la GEMAPI) ou départemental (principes de liaison douce, par exemple le Loir à vélo).

Les corridors bleus essentiels, existants et permettant la bonne mise en œuvre de la trame bleue font l'objet d'une identification et d'un règlement spécifique pour les protéger.

## **Préserver la qualité des paysages et des zones humides (vallées, plans d'eau, mares, zones humides)**

L'état initial de l'environnement a révélé la présence de zones humides et d'étangs importants et disséminés sur le territoire intercommunal.

Les différents éléments aquatiques importants seront préservés au maximum.

Dans certains bourgs et dans certains hameaux, il existe également la présence de mares et d'étangs. Ces derniers feront l'objet d'une prescription particulière en interdisant tout comblement.

Ils seront également mis en valeur par l'installation éventuelle de mobiliers urbains (bancs, espaces de rencontres privilégiés pour les habitants...).

Les zones humides répondent à un enjeu plus global lié à la problématique de la biodiversité. Ce sont des secteurs regroupant le plus grand nombre d'espèces et de ce fait, ils doivent être préservés.

Les étangs (principalement autour de l'Eure) font partie intégrante des vallées importantes. Ils sont également le lieu de détente de certains habitants (pique-nique, pratique de la pêche). De ce fait, des aménagements particuliers peuvent être envisagés sous réserve que les nouvelles constructions ou la réhabilitation des constructions existantes (types moulins ou lavoirs) ne dénaturent pas la qualité des sites faisant l'objet des modifications.

## **Prendre en compte le risque inondation dans la localisation du développement du territoire**

Les cours d'eau présents sur le territoire peuvent entraîner des inondations. Ce risque doit être pris en compte dans la localisation des secteurs de développement du territoire.

Plusieurs options ont ainsi été choisies par les élus communautaires :

- Limiter au maximum les zones d'extension dans les secteurs inondables ;
- Définir un sous-secteur identifiant parfaitement les zones inondables de la Communauté de Communes ;
- Obliger les nouvelles constructions à être au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- Utiliser les secteurs inondables pour le développement des activités de loisirs (parcours de randonnées pédestres ou cyclables, aménagement d'aires de jeux, de terrains de sports), sans la réalisation de constructions incompatibles avec le caractère inondable.

## **Créer des liens entre les éléments naturels du territoire**

La trame bleue future oblige l'identification de secteurs permettant des liaisons entre les différents éléments liquides et verts du territoire. De ce fait et dans la mesure du possible, en fonction notamment de la topographie particulière de la Communauté de Communes, les liaisons entre les différents éléments liquides seront réalisées par le biais de trames vertes.

La trame verte définie prend également en compte les espaces verts situés dans le tissu urbain de la Communauté de Communes. En effet, les éléments végétaux sont souvent plus développés dans le tissu construit que dans la partie cultivée. Cet état de fait est particulièrement vrai dans la Plaine de Beauce.

L'identification de ces éléments est développée dans l'Etat Initial de l'Environnement et l'Evaluation Environnementale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **2.2. Préserver le caractère rural de la Communauté de Communes**

Avec une densité plus faible que la moyenne nationale et départementale, la Communauté de Communes est un territoire rural à forte identité.

La plupart des communes se sont développées autour de l'église, mais beaucoup sont maillées par la présence de hameaux.

Cependant, une différence est notée entre les communes situées dans la Beauce, dans laquelle les hameaux sont moins nombreux que dans les communes situées à l'orée du Perche.

## **Maintenir l'activité agricole comme vecteur des paysages de qualité du territoire**

Toutefois, au-delà d'être un simple territoire rural, la Communauté de Communes est un territoire agricole. En effet, la surface agricole utile représente aujourd'hui plus de 70 % des terres.

Cette activité agricole marque le paysage actuel avec la pratique agricole dite « openfield » dans sa partie Beauce. De plus, la culture majoritaire des céréales et des oléagineux marque le paysage, notamment dans la plaine de Beauce. Dans la partie Perche, le système traditionnel de polyculture-élevage (lait et viande), qui a façonné les paysages bocagers des collines du Perche, régresse au profit du développement des cultures. Les impacts sur le territoire se traduisent par une régression des surfaces en prairies et des éléments paysagers associés (haies).

La pratique agricole marquée devra être préservée et mise en valeur par la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. De ce fait, les zones agricoles seront très largement



majoritaires sur le territoire. Ce maintien sera également préservé par une consommation limitée d'espaces, dans le cadre de l'enveloppe définie par le Schéma de Cohérence Territorial.

Cependant, pour permettre le maintien de l'activité agricole, il est nécessaire de permettre la construction de bâtiments en lien direct avec cette activité économique. C'est pourquoi, la construction de hangars, de silos ou autres bâtiments pourra être autorisée.

Des règles sont définies précisément sur l'aspect extérieur de ces constructions qui devront se fondre dans le paysage local.

### **Protéger les zones NATURA 2000**

Les deux zones NATURA 2000 sont situées dans la partie Nord-Ouest de la Communauté de Communes. Ces zones seront obligatoirement situées en zone naturelle dans le document graphique. De plus, les zones constructibles sont limitées et situées à proximité des bourgs et de certains hameaux importants pour éviter toutes conséquences négatives dans un écosystème reconnu comme particulièrement riche par la législation en vigueur.

Aussi, ces deux zones étant limitrophes du Parc Naturel Régional du Perche, cette proximité sera prise en compte dans la localisation des activités qui seront prioritairement situées autour des pôles centres et des communes intermédiaires. Le développement des zones d'activités sur la commune de Chuisnes sera contraint par une étude paysagère poussée et par une analyse des conséquences de l'artificialisation des surfaces sur l'écosystème de ce secteur si cela s'avère nécessaire.

### **Préserver les boisements**

Le paysage de Beauce est marqué par l'existence multiple de boisements isolés. Ces derniers permettent ainsi de « casser » la monotonie relative de cette partie du territoire.

Ces boisements sont également les supports de la trame verte et bleue à mettre en œuvre. Des liaisons entre ces derniers seront à développer pour permettre des échanges entre les espèces. La biodiversité s'en verra alors favorisée.

Dans le cadre de la mise en œuvre des corridors écologiques à l'échelle communautaire, le zonage favorisera la création de trames vertes entre les différents boisements repérés et les trames bleues composées principalement par l'Eure, le Loir, La Foussarde, la Thironne et la Charentonne.

La partie Ouest du territoire est également marquée par la forte présence de boisements (Montigny-le-Chartif notamment) qui sont le support de la trame verte du territoire intercommunal en lien avec le Parc Naturel Régional du Perche.

## **Maintenir certains chemins ruraux, supports d'éventuels chemins de randonnées**

Avec une dizaine de chemins de randonnée, un travail en lien avec les professionnels du tourisme pourra être réalisé pour utiliser de façon plus précise les chemins ruraux maillant le territoire.

Un recensement des chemins ruraux utilisables est envisageable pour renforcer les liaisons entre le Nord et le Sud de la Communauté de Communes. En effet, les chemins de randonnée sont centrés autour d'Illiers-Combray et de l'Eure. Aucun ne permet de rejoindre les rives de l'Eure à celles du Loir. Or, la création d'un ou de plusieurs chemins de randonnées entre les deux rivières permettrait aux promeneurs de découvrir deux types de paysage différents à quelques kilomètres de distance.

Lors des futurs remembrements, les chemins ruraux seront préservés au maximum pour éviter leur disparition. En effet, ces derniers sont utilisés parfois comme chemins de randonnées par les habitants de la Communauté de Communes ou par certains touristes. De ce fait, ils jouent un rôle de desserte lié aux loisirs qu'il s'agit de maintenir.

## **2.3. Mettre en valeur le paysage bâti**

### **Préserver les vues lointaines sur les éléments verticaux marquant le territoire**

Avec une église au minimum par commune (dont certaines sont classées ou inscrites au titre des monuments historiques), ce patrimoine culturel est aujourd'hui à mettre en valeur.

A l'instar de ce qui est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Illiers-Combray, il est nécessaire de préserver les vues lointaines sur ces bâtiments.

Pour cela, la hauteur des constructions dans les zones constructibles avoisinantes sera limitée. Les vues lointaines des églises suivantes sont à préserver :

- Illiers-Combray ;
- Courville-sur-Eure ;
- Orrouer ;
- Marchéville.

D'autres bâtiments d'une hauteur importante marquent le paysage de la Communauté de Communes, que ce soit les silos ou les châteaux d'eau.

A l'image du château d'eau de Courville-sur-Eure qui a reçu la marque d'un artiste, il pourrait être envisagé de développer cette initiative aux communes qui le souhaiteraient. Cela permettrait en

effet de favoriser leur intégration tant dans leur environnement proche que dans leur environnement lointain.

Un travail pourrait également être réalisé dans le cadre d'une mise en valeur des silos. Ils sont aujourd'hui le témoin de l'histoire agricole locale. Même si ces derniers appartiennent à des groupes privés (AXERREAL, la SCAEL ou la CABEP), ils sont parfois imposants comme ceux situés à proximité de la gare de Courville-sur-Eure, d'Illiers-Combray ou de Bailleau-le-Pin. Avec le temps, les silos sont devenus des repères visuels locaux.

### **Préserver le caractère historique des centres villes de Courville-sur-Eure, d'Illiers-Combray et de Pontgouin**

Les deux villes centres de la communauté de communes sont marquées par un tissu dense et une architecture locale typique. Il s'agit aujourd'hui d'un héritage historique important qui explique notamment la présence des commerces de proximité aux rez-de-chaussée et celle de logements aux étages.

Dans les deux centres villes, les hauteurs des constructions sont limitées (dans la majorité des cas un rez-de-chaussée et deux voire trois étages). Cette architecture locale est à préserver et à mettre en valeur dans les différents projets qui seront portés dans les dix prochaines années.

De plus, la qualité des deux centres est reconnue par la présence de périmètres de protection.

Le centre-ville de Courville-sur-Eure est entièrement situé dans le périmètre de protection des monuments historiques. De ce fait, chaque projet d'urbanisme est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant l'accord de la commune. Cet avis préalable est important car il est souvent le garant du maintien d'une harmonie générale des paysages.

Le centre historique d'Illiers-Combray est depuis longtemps protégé par la Zone de Protection des Paysages Architecturaux, Urbains et Patrimoniaux (ZPPAUP). Depuis, une Aire de mise en Valeur Architecturale et Paysagère (AVAP) a été approuvée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France et les différents services de l'Etat pour établir un règlement particulier permettant la préservation et la mise en valeur du centre-ville de la commune.

L'intérêt est double. D'une part, cela permet d'avoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes les autorisations d'urbanisme. D'autre part, l'existence d'un règlement partagé par tous les acteurs de cette problématique oblige les futurs pétitionnaires à penser leur projet dans une globalité, assurant ainsi une meilleure insertion des projets dans l'environnement urbain de la commune.

Le centre-ville de Pontgouin, bien que non concerné par un périmètre particulier de protection, doit faire l'objet d'une attention particulière. En effet, il bénéficie d'une typologie propre à lui-même, annonciateur du tissu bâti présent dans le Thymerais.

Ainsi, les règles dictées par le présent PLUi, permettront le maintien d'une organisation urbaine telle qu'elle existe actuellement, malgré l'absence d'une servitude liée aux monuments historiques.

### **Préserver le caractère rural des communes**

Cette ambition est partagée par tous les élus de la communauté de communes. La force du territoire et son attractivité vis-à-vis de ceux qui s'y installent est le caractère rural des villes et villages.

Les règles de gabarit définies dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prennent ainsi en compte cette volonté.

Les hauteurs des constructions sont limitées, la densité des constructions moins importante que dans les grandes agglomérations.

De plus, l'aspect extérieur des constructions neuves reprendra en partie l'architecture locale. Ainsi, dans certains secteurs, il pourra être imposé l'utilisation de la brique sur les façades donnant sur rue.

Une réflexion particulière sur les clôtures sera également effectuée. Ainsi, leur hauteur pourra être limitée et pour des raisons esthétiques, certains matériaux et aspects pourront être privilégiés.

### **Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables (monuments historiques, lavoirs, pompes, canal Louis XIV)**

Le territoire compte un certain nombre de monuments historiques. Ces derniers sont parfois confidentiels.

L'une des possibilités est une réflexion sur la création de cheminements reliant ces différents monuments historiques.

De plus, dans les règles d'urbanisation autour de ces derniers, un travail particulier sur l'aspect extérieur des constructions devra être réalisé.

Les différentes communes comptent également un patrimoine vernaculaire important qui a fait l'objet d'un recensement (non exhaustif) dans le rapport de présentation. Ce patrimoine, repéré également dans les différents documents graphiques fera l'objet d'une attention particulière. Ainsi, par exemple, il sera impossible de créer une clôture devant une ancienne pompe repérée afin qu'elle reste visible depuis le domaine public.

Le canal Louis XIV, héritage de la construction du château de Versailles, pourra également être mis en valeur en limitant les possibilités de construction dans certains secteurs.

## **Maintenir la qualité architecturale de certains corps de ferme et longères, tout en permettant leur évolution face aux mutations agricoles actuelles**

Avec le vieillissement des agriculteurs exploitants identifiés dans le cadre du diagnostic agricole, se pose la question dans les 5 à 10 ans à venir du devenir d'une part, des bâtiments agricoles et d'autre part des maisons d'habitation des agriculteurs situées dans l'exploitation agricole ou à proximité, notamment lorsque les bâtiments sont isolés des hameaux ou des bourgs. De plus, il a été constaté une forte baisse du nombre d'exploitations sur le territoire intercommunal, phénomène qui ne semble pas s'atténuer.

Il est évident que pour des questions de consommation de l'espace, ces secteurs ne seront pas situés en zone constructible du document graphique. Cependant, l'éventuelle impossibilité de reconversion des bâtiments agricoles ou d'évolutions mineures des logements dans le cours terme pourrait entraîner le risque de voir apparaître un certain nombre de ruines dans le paysage agricole.

De ce fait et pour maintenir les bâtiments les plus remarquables des exploitations agricoles, les élus de la Communauté de Communes souhaitent qu'il soit possible de reconvertir les bâtiments agricoles remarquables.

Des artisans à la recherche de locaux de stockage, des entreprises de bureaux ou des sociétés de conseil à distance désireuses de reconvertir ces bâtiments doivent pouvoir le faire, tout en assurant un maintien de la qualité architecturale de ces bâtiments.

## **AXE 3 : ASSURER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE**

### **3.1. Renforcer la place de la Communauté de Communes dans le département**

#### **Maintenir l'accessibilité du territoire**

Le territoire est marqué par la présence de grands axes de transports routiers et ferroviaires permettant une accessibilité intéressante, notamment vers Chartres et Paris ou vers Nogent-le-Rotrou et Le Mans (agglomérations principales situées à proximité de la Communauté de Communes).

Cette accessibilité doit être maintenue et renforcée notamment avec la perspective de la ligne ferroviaire Chartres-Orléans. La ligne de chemin de fer entre Courtalain et Chartres, desservant notamment Illiers-Combray et Bailleau-le-Pin doit faire l'objet d'une rénovation par le Conseil Régional, maintenant ainsi la desserte existante.

De par une modernisation de la voie, il est possible d'attirer plus d'usagers, ce qui sera d'autant plus facilité par une densité de construction dans un rayon de 500 mètres (dans la partie bâtie) autour de ces gares.

La halte de Magny située hors d'un tissu urbain continu doit être rendue plus facilement accessible, notamment par le biais d'une amélioration de la Route Départementale reliant Magny à la halte routière. Une réflexion sur une vraie piste cyclable pourrait également être envisagée (voie douce sécurisée). En effet, la distance entre Magny et la halte n'est que de deux kilomètres environ. Blandainville ainsi que ses hameaux pourraient être intégrés dans cette réflexion.

La même problématique se pose pour les gares de Pontgouin et de Saint-Luperce. Une meilleure desserte par le réseau local pourrait favoriser leur utilisation.

Une adaptation des parkings permettant une rupture modale pour les usagers pourrait également être envisagée à moyen ou long terme.

Au niveau des transports routiers, les axes de circulation permettent une accessibilité rapide vers les territoires extérieurs, notamment grâce à l'A 11. Une réflexion avec le Conseil Départemental pourrait être engagée pour améliorer la RD 921 permettant de relier Illiers-Combray à Brou et à Chartres en passant par Vieuvicq au Sud et par Bailleau-le-Pin au Nord.

Le projet de voie de contournement d'Illiers-Combray va également faciliter les circulations automobiles en rendant plus accessible au reste du territoire l'échangeur autoroutier et la zone de grande capacité.

## **Améliorer les liaisons entre les pôles du territoire**

Les grands centres de la communauté de communes pâtissent d'un réseau routier les reliant les uns avec les autres de qualité relative. Il s'agit donc d'améliorer différents axes qui permettront à terme de faciliter les échanges entre le Nord et le Sud du territoire.

La RD 23 permettant de relier Illiers-Combray et Courville-sur-Eure est l'axe structurant Nord-Sud du territoire. Cependant, la configuration de la route ne facilite pas les échanges entre les deux communes centrales (présence de nombreux virages, traversée de bourgs et de hameaux...). Au même titre que pour la RD 921, une réflexion sera à mener pour permettre aux habitants du nord de la Communauté de Communes d'accéder facilement à la future zone d'emplois créée au niveau de la zone de grande capacité d'Illiers-Combray / Blandainville.

La RD 923 reliant la partie Nord du territoire intercommunal à l'agglomération chartraine devra également faire l'objet d'une réflexion pour une amélioration de la circulation.

La liaison entre Courville-sur-Eure et Fontaine-la-Guyon, pourrait également faire l'objet d'un travail d'amélioration, soit au niveau de la RD 344 (reliant Courville-sur-Eure à la RD 24) soit au niveau du viaduc à proximité de la carrière de Saint-Luperce (élargissement du passage).

À noter la réalisation de la voie de contournement d'Illiers-Combray permettant ainsi de délester le centre-ville des camions et une meilleure accessibilité à la zone de grande capacité.

## **Mener une réflexion sur l'intermodalité autour de certaines gares ou haltes routières**

Le territoire est aujourd'hui desservi par cinq gares ou haltes routières permettant aux actifs du territoire de se rendre quotidiennement dans les pôles d'emplois extérieurs à la Communauté de Communes (Chartres principalement).

Malgré la faiblesse des autres transports en commun dans le territoire, l'aménagement de certaines pistes cyclables ou le développement de voies partagées entre les cyclistes et les automobilistes (en prenant exemple sur certains axes de la Communauté de Communes) pourraient être un début de solution.

L'implantation de garages à vélos couverts permettrait également de montrer la volonté locale de favoriser les déplacements doux sans effort financier particulièrement important.

Le développement des itinéraires doux entre les bourgs, hameaux et quartiers vers les gares favoriserait également la baisse de l'usage de la voiture. Une distance de trois kilomètres entre une gare et le domicile semble être la plus adéquate sur le territoire. Excepté les communes situées dans la partie centrale de la Communauté de Communes, une grande partie se situe dans un rayon de trois kilomètres autour d'une gare.

Les communes les plus peuplées de la Communauté de Communes se situent dans ce rayon de trois kilomètres. En améliorant l'accessibilité, en offrant des stationnements sécurisés et en

augmentant la densité de ces communes, l'utilisation des trains à la place de la voiture permettrait de limiter les émissions de gaz à effet de serre liés à la circulation automobile.

### **Favoriser le co-voiturage**

Les transports en communs desservant peu le territoire, la baisse du nombre de déplacements automobiles peut notamment s'envisager en favorisant le co-voiturage. À l'instar de l'aire créée au niveau de l'échangeur autoroutier d'Illiers-Combray, des nouvelles pourraient être créés aux carrefours des axes routiers les plus importants :

- RD 30.2 (Les Châtelliers-Notre-Dame / Bailleau-le-Pin) et RD 921 (Vieuvicq / Bailleau-le-Pin) à Bailleau-le-Pin ;
- RD 923 (Friaize / Saint-Lupercé) et RD 923 (Illiers-Combray / Courville-sur-Eure) à Courville-sur-Eure ;
- RD 24 (Billancelles / Fontaine-la-Guyon) à Saint-Arnoult-des-Bois ;
- RD 920 (Le Favril – Courville-sur-Eure) à Landelles.

Cette liste n'étant pas exhaustive, d'autres aires de co-voiturage pourraient voir le jour.

### **Répondre aux enjeux de stationnement**

Le territoire est dépendant de l'automobile, l'enjeu inhérent aux déplacements est le stationnement des véhicules. Le PLUi devra permettre aux communes de répondre aux problèmes de stationnement.

### **Développer un réseau d'itinéraires cyclables en s'appuyant sur le circuit « Le Loir à vélo » et la Véloscénie, les pistes existantes et la création de boucles cyclables**

La Communauté de Communes est traversée par deux itinéraires cyclables d'envergure nationale :

- La véloscénie permettant de rejoindre Paris au Mont Saint-Michel ;
- Le Loir à vélo permettant de rejoindre Saint-Eman à Angers.

Ces deux itinéraires identifiés par les adeptes du vélo pourraient être utilisés pour créer des boucles cyclables au niveau local et ainsi renforcer l'absence de liaison entre le Nord et le Sud du territoire.

Des portions de pistes cyclables sécurisées ont été réalisées ces dernières années à l'image de celle reliant Chuisnes à Courville-sur-Eure. Il pourrait être envisagé de les étendre vers Landelles (voire Pontgouin) et vers Saint-Lupercé pour rejoindre l'agglomération chartraine.



De même, dans le cadre de la réfection de la RD 921 au Nord d'Illiers-Combray, une piste cyclable a été créée pour rejoindre Beaurouvre. Cette piste sécurisée peut faire l'objet d'une extension vers Bailleau-le-Pin et Magny permettant ainsi de favoriser les déplacements doux.

### **Créer des chemins de randonnée à l'échelle intercommunale et les relier aux territoires voisins**

La Communauté de Communes souhaite également développer les chemins de randonnée notamment en assurant à l'intérieur de son territoire des liaisons entre ceux qui existent.

Principalement localisé autour des vallées de l'Eure et du Loir, il existe un chemin de randonnée identifié autour de la commune du Thieulin. Ce dernier pourrait devenir le relais entre ceux identifiés dans la partie Sud du territoire et la partie Nord du territoire. De plus, une liaison Nord-Sud pourrait être identifiée en passant par les communes de Magny, Marchéville, Cernay, Orrouer et Saint-Germain-le-Gaillard.

La liaison entre Illiers-Combray et Le Thieulin pourrait emprunter des chemins ruraux ou des voies en passant par Les Châtelliers-Notre-Dame, Marchéville, Cernay, Saint-Denis-des-Puits et Fruncé.

La liaison entre Le Thieulin et Courville-sur-Eure pourrait passer par Chuisnes.

Le nord du territoire, pourtant marqué par la présence de forêts importantes pourrait également être le support de chemins de randonnée permettant de rejoindre Chartres Métropole.

Les liaisons vers le Parc Naturel Régional du Perche pourraient également être envisagées, notamment via Le Favril.

### **Mener une réflexion sur le développement du réseau de transports en commun les jeudis et vendredis**

Les marchés sont des lieux conviviaux qui permettent à tous de se retrouver. Ancrés dans la culture locale, les marchés de Courville-sur-Eure le jeudi et d'Illiers-Combray le vendredi sont des moments de vie de la cité.

Il est nécessaire de réfléchir à une possibilité de développer les transports en commun entre les communes alentours et ces lieux de vie, notamment pour les personnes sans possibilité de déplacement.

Une liaison en transport en commun (bus) existe sur la partie Nord du territoire mais qui est marqué par une faible fréquentation.

Donner la possibilité aux habitants de se rendre sur les marchés hebdomadaires a un triple avantage :

- Avantage social pour les personnes ayant des difficultés de déplacement ;

- Avantage économique pour les marchands ;
- Avantage environnemental en favorisant les déplacements en transport en commun.

### **Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport terrestre**

Cinq axes de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore identifiés par arrêté préfectoral :

- L'autoroute A 11 ;
- La RD 923 ;
- La RD 921 ;
- La RD 920.1 ;
- La RD 24 ;
- La ligne de chemin de fer Paris – Le Mans.

Ces différents axes traversent les bourgs et les hameaux suivants :

- La traversée de Bailleau-le-Pin (partie urbanisée) ;
- Une partie de la traversée d'Illiers-Combray (entre l'entrée Nord et la Rue de Beauce) ;
- Une partie de la zone urbanisée de Courville-sur-Eure ;
- Les Canaux à Chuisnes ;
- La Butte à Chuisnes ;
- La Closure à Chuisnes ;
- Les Châtelets à Chuisnes ;
- La Grande Maison à Friaize ;
- Glatigny à Friaize ;
- Le Chainay (Le Favril et Pontgouin) ;
- La partie Nord du bourg d'Epeautrolles ;
- La Passe Loyère à Illiers-Combray ;
- Plaisance à Illiers-Combray ;
- La Leu à Illiers-Combray ;
- La Charmois à Illiers-Combray ;
- Le bourg de Fontaine-la-Guyon, le hameau d'Orébin et le bourg de Saint-Arnoult-des-Bois ;
- La Manoeuvrerie à Vieuvicq.

Les zones de bruit étant des gênes pour les habitants, il est important de limiter dans la mesure du possible les possibilités de construction dans ces secteurs.

Dans les zones déjà construites ou celles qui pourraient l'être, une attention particulière sur le règlement est apportée pour que les mesures nécessaires soient prises pour limiter au maximum les nuisances liées au bruit.

## 3.2. Intégrer la problématique transport dans les projets locaux

### **Intégrer les liaisons douces dans les nouveaux projets et dans les quartiers existants**

Dans le cadre du respect du principe de modération de consommation de l'espace, les zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont localisées dans la continuité des tissus urbains existants.

De ce fait, et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, chaque nouveau lotissement fera l'objet d'une attention particulière pour les circulations douces dont les principes sont rappelés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans la mesure du possible, ces liaisons douces se font par le biais d'une sécurisation avec une séparation des usages de la route (bandes roulanges, pistes cyclables et trottoirs à destination des piétons).

Si cette solution technique n'est pas possible, il pourra être imposé la réalisation d'une circulation dans le cadre d'une voie partagée sur laquelle la vitesse sera limitée à 20 km/h.

Les divisions foncières seront également réalisées en fonction des circulations douces qu'il sera possible de réaliser, notamment en maintenant des accès directs réservés vers les autres parties bâties.

Aucun accès existant ne sera supprimé ou entravé dans sa circulation.

### **Relier via des circulations douces certains hameaux ou bourgs dont la distance permet les déplacements à vélos**

A l'image de ce qui a été réalisé entre Chuisnes et Courville-sur-Eure, il est nécessaire de mieux relier les hameaux et bourgs aux centres de vie par des liaisons douces ou par des voies partagées comme il en existe sur d'autres voies du département.

Que ce soit pour se rendre sur son lieu de travail, pour prendre un moyen de transport en commun ou encore pour les loisirs, le marché ou les courses au quotidien, les déplacements en vélos sont parfois une alternative aux déplacements automobiles. Avec une moyenne basse de dix kilomètres par heure en vélo, un cycliste peut parcourir trois kilomètres en quinze à vingt minutes.

Les liaisons à améliorer sont situées principalement autour des centres de vie que sont Illiers-Combray, Courville-sur-Eure, Bailleau-le-Pin et Fontaine-la-Guyon.

Celles qui méritent une plus grande attention sont les suivantes :

- Les Perruches – Illiers-Combray ;

- Pommeray – Bailleau-le-Pin ;
- Romigny-Bailleau-le-Pin ;
- Lancey – Courville-sur-Eure ;
- Bettaincourt – Courville-sur-Eure ;
- Le Plessis-Fèvre – Courville-sur-Eure ;
- La Noëlle – Courville-sur-Eure ;
- Flonville – Fontaine-la-Guyon.

### **Maintenir et améliorer les conditions de circulation et de sécurité des automobilistes**

Même si le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit prendre en compte les déplacements doux et permettre leur développement, la structure du territoire intercommunale implique une réflexion sur la qualité et les conditions de circulation pour les automobilistes.

Les deux centres principaux que sont Courville-sur-Eure et Illiers-Combray bénéficient de travaux permettant le contournement de leur centre.

Sans promouvoir des voies de contournements dans chacun des hameaux et des bourgs de la Communauté de Communes, il est nécessaire de prévoir des aménagements routiers, souvent en lien avec le Conseil Départemental pour sécuriser les circulations, y compris les circulations douces.

Une amélioration de la liaison entre le Nord et le Sud du territoire est indispensable notamment pour la desserte de la zone de grande capacité, pour permettre à un maximum d'habitants de profiter de ce futur pôle d'emplois départemental.

### **Maintenir les liaisons existantes entre les zones bâties**

Les voies desservant la totalité du territoire permettent d'éviter en partie l'enclavement de certains hameaux et de certains bourgs, notamment dans les plus petites communes.

Ces voies sont nécessaires au développement de ces parties du territoire car elles assurent une desserte essentielle à l'attractivité de ces communes.

Lors des différents remembrements à venir ou dans le cadre d'une politique de réduction des coûts par le Conseil Départemental concernant les voies dont il assure l'entretien, les communes et la Communauté de Communes souhaitent que si des voies sont supprimées, des aménagements spécifiques sur les autres soient réalisés pour maintenir la desserte des hameaux les plus isolés.

Les liaisons entre les communes doivent également faire l'objet d'une attention particulière et d'une amélioration si cela s'avère nécessaire.

## **Maintenir l'offre de bus scolaire à destination des écoliers et des collégiens**

De compétence régionale, la Communauté de Communes souhaite que soient maintenues les dessertes vers les écoles et les collèges du territoire. En effet, ce service à la population est essentiel car sa suppression pourrait entraîner une baisse d'attractivité de certains hameaux ou de certains bourgs (les jeunes actifs ne viendraient pas sur le territoire ou dans ces communes sans cette offre).

Ce service public peut cependant faire l'objet et fait l'objet d'une adaptation d'une année sur l'autre pour assurer à tous les élèves de la Communauté de Communes la possibilité de se rendre dans les différentes écoles du territoire en transport en commun.